



5. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr

Gremium:	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
Sitzungstermin:	Dienstag, 11.11.2014, 18:00 Uhr
Ort, Raum:	Raum 405, Hegelallee, Haus 1

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung

- 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 07.10.2014 / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung

- 3 Vorstellung von Bauvorhaben

- 4 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung (teilweise vorbehaltlich der Überweisung aus der Stadtverordnetenversammlung)
 - 4.1 Ausschilderung aller Wohnstraßen im Bereich B-Plan 66 B "Nördliche Gartenstadt als "verkehrsberuhigter Bereich"
14/SVV/0793 Fraktion CDU/ANW

 - 4.2 Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", 8. Änderung, Teilbereich "ufernahe Baugrundstücke" Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs, Fortführung als Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", 8. Änderung und Ergänzung, Teilbereich "ufernahe Baugrundstücke" sowie Abwägung und Satzungsbeschluss
Vorlage: 14/SVV/0946 Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung

 - 4.3 Entwicklungsbereich Krampnitz - 5. Sachstandsbericht bezgl. DS-Nr.: 13/SVV/0253 und Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und

13/SVV/0829

Stadterneuerung
OBR Fahrland, Neu Fahrland
Mitteilungsvorlage

14/SVV/0814

4.4 Neunutzung der RAW-Halle

Oberbürgermeister, Fachbereich
Bauaufsicht, Denkmalpflege,
Umwelt und Natur
Mitteilungsvorlage

14/SVV/0873

5 Mitteilungen der Verwaltung

5.1 BE zur Umsetzung des Beschlusses 13/SVV/0648
Außenbereichssatzungen

FB Stadtplanung und
Stadterneuerung

5.2 Radverkehrsmaßnahmen 2015

Bereich Verkehrsentwicklung

5.3 Bebauungsplan SAN P 02 "Block 15 Potsdam", 1.
Änderung
Information über den Planungsstand zur öffentlichen
Auslegung

FB Stadtplanung und
Stadterneuerung

6 Sonstiges

6.1 Verständigung zu bisher getroffenen Verabredungen
zwischen dem Ausschuss Stadtentwicklung und
Bauen und der Verwaltung

Zusammenfassung der Verabredungen zur gemeinsamen Arbeitsweise vom Ausschuss für Stadtentwicklung der STVV und dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam

1. Zum Radverkehrskonzept werden im Sinne des Beschlusses der STVV die Maßnahmen für das Folgejahr im Einbringungsmonat des Haushaltsentwurfes, die konkreten Planungen bis spätestens April des entsprechenden Jahres vorgestellt. Außerdem sollen Planungen für Fördermittelanträge vorgestellt werden.
2. Zum Konzept zum Erhalt der Natursteinpflasterstraßen werden im Sinne des Beschlusses der STVV die Maßnahmen für das Folgejahr im Einbringungsmonat des Haushaltsentwurfes, die konkreten Planungen bis spätestens April des entsprechenden Jahres vorgestellt.
3. Nach Vorlage der Bauinvestitionsplanung Medien der Stadtwerke entsprechend dem Beschluss der STVV wird der Abgleich der geplanten Tiefbaumaßnahmen der Stadt mit den Investmaßnahmen Medien der Stadtwerke (Objekt- und Zeitplanung) dem Ausschuss vorgelegt.
4. Über Hochbauvorhaben, für die aus Sicht der Verwaltung gravierenden Abwägungen entgegen den Festsetzungen eines Bebauungs-Plans oder einer Satzung für erforderlich hält, ist der Ausschuss zeitnah zu informieren. Das Verfahren zur Liste der Bauanträge wird bis auf weiteres beibehalten.
5. Bauvorhaben- bzw. -anträge werden so schnell wie möglich vorgestellt, wenn der Umgebungsschutz des UNESCO-Weltkulturerbes absehbar konfliktrichtig betroffen ist.
6. Für Termine außerhalb der regulären Ausschusstermine sind Status und Konsequenzen vorher klar zu benennen. Bei inhaltlichem Konsens ist die Handlungsfähigkeit der Verwaltung gegeben. Die Ergebnisse sind umgehend im Protokoll zu versenden.



Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

14/SVV/0793

öffentlich

Betreff:

Ausschilderung aller Wohnstraßen im Bereich B-Plan 66 B "Nördliche Gartenstadt als
"verkehrsberuhigter Bereich"

Einreicher: Fraktion CDU/ANW

Erstellungsdatum 26.08.2014

Eingang 922:

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung Gremium

Zuständigkeit

17.09.2014

Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, für alle Straßen im B-Plan 66 B, die dort als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen sind, dafür Sorge zu tragen, dass die Straßen mit den baulichen Voraussetzungen unverzüglich durch die Straßenverkehrsbehörde als verkehrsberuhigt ausgewiesen werden.

gez.
Fraktionsvorsitzende/r

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:

Termin:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

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.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Begründung:

Die Vorlage: 14/SVV/0334 Ausschilderung aller Wohnstraßen im Bereich Bebauungsplan 66 B "Nördliche Gartenstadt" als "verkehrsberuhigter Bereich" wurde gemäß Beschluss der 62. öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 12.05.2014 mit Stimmenmehrheit angenommen.

Auf die Kleine Anfrage DS 14/SVV/0685 teilt die Landeshauptstadt mit: „Aus Sicht des Baulastträgers sollten in der nördlichen Gartenstadt erst alle Verkehrsanlagen fertiggestellt und einer erneuten Prüfung unterzogen werden, bevor Teile des B-Planes verkehrsorganisatorisch neu angelegt werden. Hier kann nur ein stimmiges Gesamtkonzept zur Anordnung gelangen.“

Die Bauaktivitäten zur Errichtung der Erschließungsanlage einschließlich der öffentlichen Verkehrsanlagen werden voraussichtlich Ende 2017 beendet sein und im Anschluss in die Baulast des Fachbereiches Grün- und Verkehrsflächen, Bereich Verkehrsanlagen überführt.“

Diese Antwort ignoriert die Tatsache, dass bereits jetzt sehr viele Junge Familien mit kleinen Kindern im genannten Bereich wohnen und auch im Straßenbereich aufhalten. Eine konkrete Gefährdung ist gegeben. Es ist daher fahrlässig und nicht vermittelbar, bis voraussichtlich Ende 2017 abzuwarten und die Gefährdung billigend in Kauf zu nehmen, obwohl die Straßen unverzüglich mit den baulichen Voraussetzungen als verkehrsberuhigt ausgewiesen werden können und damit die Gefährdung vor allem der Kinder erheblich reduziert werden kann.



Landeshauptstadt
Potsdam

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

14/SVV/0946

Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", 8. Änderung, Teilbereich "ufernahe Baugrundstücke" Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs, Fortführung als Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", 8. Änderung und Ergänzung, Teilbereich "ufernahe Baugrundstücke" sowie Abwägung und Satzungsbeschluss

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	13.10.2014
	Eingang 922:	
	4/46	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.11.2014	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", 8. Änderung, Teilbereich "ufernahe Baugrundstücke" ist entsprechend der Darstellung in der Anlage 2 zu erweitern. Das Planverfahren wird fortgeführt unter dem Titel: Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", 8. Änderung **und Ergänzung**, Teilbereich "ufernahe Baugrundstücke".
2. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", 8. Änderung und Ergänzung, Teilbereich "ufernahe Baugrundstücke" entschieden (siehe Anlagen 3A, 3B und 3C).
3. Der Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", Teilbereich "ufernahe Baugrundstücke" wird in der Fassung der 8. Änderung und Ergänzung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlagen 4 und 5).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen? Nein JaDas **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen****Fazit Finanzielle Auswirkungen:**Planungskosten:

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen keine externen Planungskosten an, da das Planverfahren verwaltungsintern erarbeitet wird. Die durch externe Gutachten verbundenen Kosten wurden bereits durch die Verwaltung erbracht.

Folgekosten:

Die Planung entfaltet weder Planungsschaden, Grunderwerbs- oder Herstellungs- und Unterhaltungskosten. Da die Planung nur einen sehr geringen Platzbedarf an Grundschul- und Kita-Plätzen auslöst (1 bzw. 2), findet die Richtlinie zur „Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ keine Anwendung.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

--

--

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
0	0	0	0	0	0	keine

Begründung:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, den Geltungsbereich der 8. Änderung des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", Teilbereich "ufernahe Baugrundstücke" zu erweitern und das Planverfahren unter dem Titel Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", 8. Änderung **und Ergänzung**, Teilbereich "ufernahe Baugrundstücke" fortzuführen.

Zugleich ist es erforderlich, über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zum Bebauungsplan Nr. "Karl-Marx-Straße", 8. Änderung und Ergänzung, Teilbereich "ufernahe Baugrundstücke" zu entscheiden und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu fassen. Die nähere Erläuterung zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage ergibt sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Kurzeinführung der Beschlussvorlage	(2 Seiten)
Anlage 2	Übersichtskarte Erweiterung Geltungsbereich	(1 Seite)
Anlage 3A	Abwägungsvorschlag Behörden – 1. Beteiligung	(7 Seiten)
Anlage 3B	Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit – 1. Beteiligung	(3 Seiten)
Anlage 3C	Abwägungsvorschlag Behörden – 2. Beteiligung	(1 Seite)
Anlage 4	Bebauungsplan	(1 Plan)
Anlage 5	Begründung	(138 Seiten)

Anlage 1

Kurzeinführung zur Beschlussvorlage

„Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", 8. Änderung, Teilbereich "ufernahe Baugrundstücke“

Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs, Fortführung als Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", 8. Änderung und Ergänzung, Teilbereich "ufernahe Baugrundstücke“ sowie Abwägung und Satzungsbeschluss

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.11.2007 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, 8. Änderung Teilbereich „ufernahe Baugrundstücke“ gefasst (DS 07/SVV/0780).

Anlass waren Schwierigkeiten bei der Erteilung von Baugenehmigungen im Bereich des seit dem 17.02.2000 rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, sofern dies Baugrundstücke im ufernahen Bereich betraf. Beispielsweise waren einzelne Festsetzungen zur Grundfläche geringer, als die Grundfläche tatsächlich im Bestand beträgt.

Ziel der Änderung ist die Korrektur der Grundflächen anhand aktueller Vermessungsdaten für einzelne Grundstücke, um Erweiterungen und Anbauten auf der Grundlage der Festsetzungen auch für diese Grundstücke zu ermöglichen. Zugleich werden die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ auf Aktualität des städtebaulichen Erfordernisses und ihrer Anwendbarkeit überprüft und ggf. geändert.

Ferner sollen die Flächen an der ‚Allee nach Glienicke‘ bzw. der ‚Wasserstraße‘ in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen werden. Für die Grundstücke an der ‚Wasserstraße‘ sind städtebauliche Regelungen erforderlich, um zusätzliche Baurechte für Wohnbebauung schaffen zu können (vgl. hierzu auch Erläuterung zum Beschlusspunkt 1).

Erläuterung des bisherigen Planaufstellungsverfahrens

Von der Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren abgesehen, da es sich nur um geringfügige Änderungen handelt, die sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirken.

Vorbehaltlich der (förmlichen) Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung zur Erweiterung des Geltungsbereichs wurden auch die Flächen an der ‚Wasserstraße‘ bereits in die weiteren Planungsschritte mit einbezogen. Da der Bereich an der ‚Allee nach Glienicke‘ bzw. ‚Wasserstraße‘ bereits Gegenstand vorhergehender Öffentlichkeitsbeteiligungen im Zusammenhang mit dem Uferweg Griebnitzsee gewesen war, konnte auch hierfür von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden.

Im Januar / Februar 2014 wurden die Behörden an der Planung zum Entwurf, Stand November 2013 beteiligt.

Nach Auswertung der Ergebnisse und Einarbeitung in die Planung wurde im Juni / Juli 2014 die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Planentwurf, Stand Juni 2014 durchgeführt.

Wesentliche Planinhalte

Der Bebauungsplan unterscheidet grundsätzlich den **Änderungsbereich** (umfasst die ufernahen Grundstücke des Ursprungsbebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“) und den **Ergänzungsbereich** (Flächen an der ‚Wasserstraße‘).

Die Festsetzungen werden für den Änderungsbereich nur teilweise inhaltlich geändert, ohne die Grundzüge der ursprünglichen Planung zu berühren. Die Inhalte des Änderungsplans fügen sich in die planerische Grundkonzeption des Ursprungsbebauungsplans und in dessen

Abwägungsgerüst ein; dieser gilt in seinen zentralen Festsetzungen weiter (Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen).

Als **wesentliche Änderungen** des Bebauungsplans sind im Änderungsbereich vorgesehen:

- Verzicht auf Festsetzung von Grundflächen (GR), statt dessen Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ),
- Verzicht auf Festsetzung von konkreten (absoluten) Zahlen der Vollgeschosse, statt dessen Festsetzung von (relativen) Geschossflächenzahlen,
- Teilweise Änderung von Baugrenzen in Baulinien,
- Teilweise Änderung von Baulinien in Baugrenzen,
- Teilweise Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an den tatsächlichen Gebäudebestand,
- Teilweise Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Teilweise Änderung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in Straßenverkehrsfläche,
- Änderung von Geh- und Fahrrechten,
- Verzicht auf einzelne gestalterische Festsetzungen.

Als **wesentliche Ergänzungen** des Bebauungsplans sind im Ergänzungsbereich an der ‚Wasserstraße‘ vorgesehen:

- Festsetzung von reinen Wohngebieten,
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung,
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen,
- Festsetzung grünordnerischer sowie gestalterischer Regelungen,
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen.

Zu 1: Erweiterung des Geltungsbereichs und Fortführung als Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", 8. Änderung und Ergänzung, Teilbereich "ufernahe Baugrundstücke"

Im Zusammenhang mit dem Planaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ hat die Stadtverordnetenversammlung auf ihrer Sitzung am 12.12.2011 (Fortsetzung der 38. öffentlichen Sitzung – DS 11/SVV/0885) folgendes entschieden: Die Grundstücksflächen an der Wasserstraße 5, 6 und 7 sollten aus dem vorgenannten Bebauungsplan herausgelöst und im Zusammenhang mit der damals bereits beabsichtigten 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Teilbereich „ufernahe Baugrundstücke“ eine Klärung der Bebauungsmöglichkeiten aufgrund seiner sachlich-inhaltlichen Nähe zu den anderen Baugrundstücken herbei geführt werden.

Eine Beschlussfassung zur Erweiterung des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 durch die Stadtverordnetenversammlung ist daher erforderlich. Zur Klarstellung, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 damit ergänzt wird, soll zugleich der Titel des Bebauungsplans geändert werden in: Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", 8. Änderung und Ergänzung, Teilbereich "ufernahe Baugrundstücke".

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 11,4 ha und wird damit folgendermaßen begrenzt:

- im Nordosten durch die ‚Wasserstraße‘, teilweise die nordöstliche Grenze der ‚Karl-Marx-Straße‘ sowie im weiteren durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ (teilweise),
- im Südosten durch das Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 190,
- im Südwesten durch die ‚Karl-Marx-Straße‘ und die ‚Virchowstraße‘,
- im Nordwesten durch die ‚Allee nach Glienicke‘.

Die Lage des Geltungsbereichs ist einschließlich Kennzeichnung des Ergänzungsbereichs in der Anlage 3 dargestellt.

Zu 2. Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Zusammenfassung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte zum Planentwurf, Stand November 2013 im Zeitraum vom 07.01.2014 bis 14.02.2014.

Nach Auswertung der 1. Behördenbeteiligung wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 10.06.2014 bis einschließlich 11.07.2014 zum Planentwurf, Stand Juni 2014 durchgeführt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden hierüber informiert.

Anlage 4A – Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behördenbeteiligung zum 1. Planentwurf, Stand November 2013

Im Rahmen der 1. Behördenbeteiligung wurden insgesamt 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es gingen 15 Stellungnahmen ein, von denen wiederum acht Behörden keine Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplan geäußert haben. Bei denjenigen, die sich nicht zur Planung geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. Die übrigen sieben Behörden haben überwiegend umfangreiche Hinweise zur Planung gegeben (Themenbereiche u.a. Bodendenkmalpflege, Abwasserentsorgung etc.). Inhaltliche Anregungen wurden seitens der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten (SPSG) zur Bebauung an der ‚Wasserstraße‘ im Ergänzungsbereich gegeben (Dachgestaltung).

Stellungnahme der Verwaltung den während der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf, Stand November 2013:

Die Stellungnahmen wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden. Dem vorgetragenen denkmalpflegerischen Belang zum Ausschluss von Solaranlagen, die zum Park Babelsberg hin ausgerichtet sind, konnte mit einer Änderung der textlichen Festsetzungen Rechnung getragen werden. Gleiches gilt für die vorgetragenen Bedenken zur Dachgestaltung mit Dachfenstern, Einschnitten und Dachgauben. Die betroffene Festsetzung Nr. 6.3 wurde zur Klarstellung und Eindeutigkeit so umformuliert, dass die genannten Aufbauten nur auf den Parkabgewandten Gebäudeseiten zulässig sind.

Die übrigen von den Behörden gegebenen Hinweise wurden - soweit für den Bebauungsplan relevant - in die Begründung aufgenommen.

Anlagen 4B und 4C – Abwägungsvorschlag Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Planentwurf, Stand Juni 2014

In der Zeit vom 10.06.2014 bis zum 11.07.2014 wurde der Entwurf des Bebauungsplans öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Stellungnahme eingegangen. Diese bezieht sich auf den Änderungsbereich und zwar insbesondere auf die überbaubaren Grundstücksflächen, spec. die Änderung einer Baugrenze in eine Baulinie für ein denkmalgeschütztes Gebäude. Der Bürger bewertet die Änderung als Einschränkung in die zeitgemäße Nutzung des Gebäudes.

Im Rahmen der parallel durchgeführten Behördenbeteiligung haben sich insgesamt zwei von neun zur Stellungnahme aufgeforderten Behörden zur Planung geäußert. Die zwei Behörden (darunter die SPSG) haben der Planung zugestimmt und keine Bedenken oder weiteren Anregungen geäußert.

Stellungnahme der Verwaltung den während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf, Stand Juni 2014:

Die Stellungnahmen wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Hintergrund für die Änderung von Baugrenzen zu Baulinien ist die nach Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplans im Jahr 2000 erfolgte Eintragung von weiteren Gebäuden als

Baudenkmal. In Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan erfolgt hier eine Anpassung: alle Baudenkmäler werden mit einer Baulinie, statt mit einer Baugrenze festgesetzt. Es handelt sich dabei nicht um eine inhaltliche Änderung, die Auswirkungen auf die privaten Belange hat. Die Überschreitungsmöglichkeiten von Baugrenzen und Baulinien durch Anbauten gelten nach wie vor weiter und sind ausdrücklich nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens.

Im Ergebnis ist die Planung nicht zu ändern.

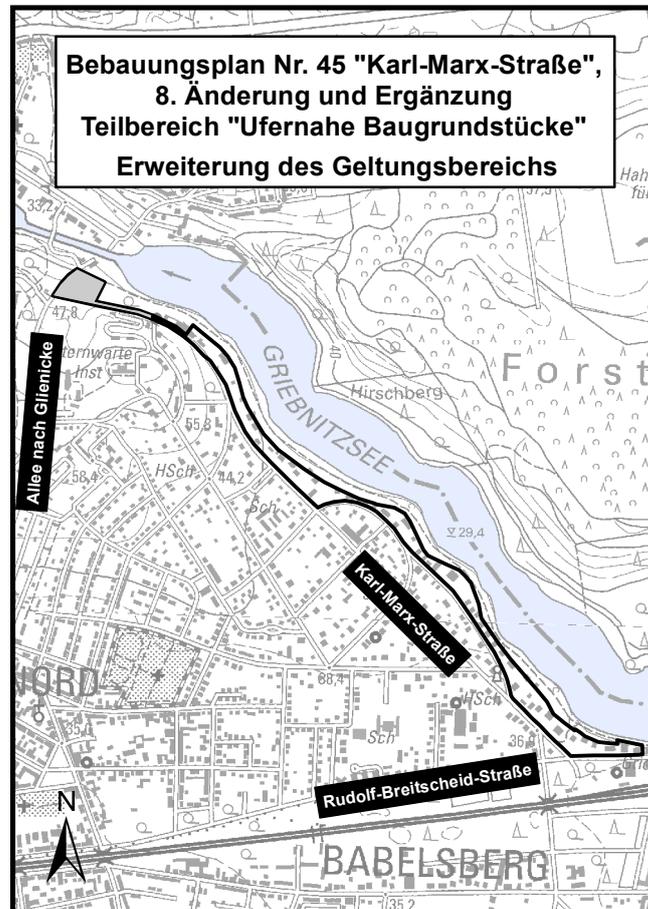
Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung der Planung im Ergänzungsbereich ist mit dem Grundstückseigentümer des Reinen Wohngebiets WR 1 ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden, der den naturschutzrechtlichen Ausgleich regelt, der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans abgeglichen werden kann.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung (Anlagen 4A, 4B, 4C) gefolgt wird, können:

1. der Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß Anlage 3 erweitert und der Titel des Planes angepasst,
2. der Satzungsbeschluss zur 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Teilbereich „ufernahe Baugrundstücke“ gefasst und
3. die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt werden.



Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand: November 2013)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 07.01.2014 bis 14.02.2014 durchgeführt.

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplan geäußert:

- Kreishandwerkerschaft Potsdam (Stellungnahme vom 14.02.2014)
- Polizeipräsidium Potsdam, Polizeiinspektion Potsdam (Stellungnahme vom 14.01.2014)
- GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH (Stellungnahme vom 22.01.2014)
- Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH, Abteilung Infrastruktur (Stellungnahme vom 24.01.2014)
- Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (Stellungnahme vom 03.02.2014)
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmale (Stellungnahme vom 05.02.2014)
- Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin (Stellungnahme vom 06.01.2014)
- Landesbetrieb Forst – untere Forstbehörde (Stellungnahme vom 18.02.2014)

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert. Es wird daher davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen:

- Erdgas Mark Brandenburg
- Stadtwerke Potsdam GmbH
- Industrie- und Handelskammer
- Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg
- Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
- Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände (kein TÖB)

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum Entwurf wie folgt Stellung genommen:

Die Texte der Beteiligten geben die Originalstimmungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und ggf. teilweise gekürzt.

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege hat in seinem Schreiben vom 13.01.2014 darauf hingewiesen, dass im Bereich des Vorhabens derzeit zwei Bodendenkmale im Sinne des BbgD-SchG registriert sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 2024 Babelsberg 10 mittelalterliche Wüstung Dahmsdorf, – Babelsberg 17 Gräberfeld der Eisenzeit. <p>Es werden Auflagen im Bereich von Bodendenkmale benannt.</p> <p>Des Weiteren wird vorgetragen, dass im gesamten Bereich aufgrund fachlicher Kriterien die begründete Vermutung besteht, dass bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind. Die Vermutung wird ausführlich begründet.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass § 11 BbgDSchG (Meldepflicht, Bestimmungen zur Bergung und Dokumentation etc.) zu berücksichtigen ist, sofern bei Erdarbeiten (auch außerhalb der bekannten Bodendenkmale und der als Bodendenkmalvermutungsbereich gekennzeichneten Flächen Funde entdeckt werden.</p>	<p>Die genannten registrierten Bodendenkmale befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das Bodendenkmal Babelsberg 17 befindet sich jedoch unmittelbar östlich angrenzend. Ein entsprechender Hinweis ist in Kap. A (Planungsgegenstand) Punkt 3.8.4 in die Begründung aufgenommen worden. Eine darüber hinausgehende Berücksichtigung der vorgetragenen Belange im Planaufstellungsverfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Die begründete Vermutung weiterer Bodendenkmäler wird in der weiteren Planung berücksichtigt. Der Hinweis ist in Kap. A (Planungsgegenstand) Punkt 3.8.4 in die Begründung aufgenommen worden.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung West hat mit Schreiben vom 13.02.2014 zur Planung Stellung genommen.</p> <p>1. <u>Immissionsschutz</u></p> <p>Die strategische Lärmkarte der Landeshauptstadt Potsdam mit Stand 2012 weist Teile des Geltungsbereichs der 8. Änderung mit Lärmwerten von 55 bis 60 db(A) aus. Daher sind die in der TF 5 Fenster entsprechend DIN 4109 festgesetzten Schalldämmmäße von 35 dB für Wohnräume und 30 dB für Büroräume als ausreichend anzusehen. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zu dem Änderungsverfahren keine Bedenken.</p> <p>2. <u>Wasserwirtschaft, Hydrologie</u></p> <p>Es werden grundsätzliche Hinweise zu Grund- und Oberflächenwassermessstellen gegeben (keine Messstellen im Planbereich). Der Änderungsbereich grenzt im Norden an den Uferbereich des Griebnitzsee,</p>	<p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht werden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis und soweit erforderlich in die Begründung bzw. den Umweltbericht aufgenommen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>ein Gewässer I. Ordnung. Die Beteiligung der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes wird empfohlen.</p> <p>Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.</p> <p>Es werden Hinweise im Hinblick auf die Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie gegeben (Bewirtschaftung oberirdischer Gewässer, Bewirtschaftungsziele, -konzepte und -pläne, Verschlechterungsverbot etc.).</p> <p>3. <u>Hochwasserschutz, Gewässerunterhaltung</u></p> <p>Nordöstlich des Plangebiets befindet sich der Griebnitzsee, ein Gewässer I. Ordnung in Zuständigkeit des Bundes.</p> <p>Nach jetzt gültiger Rechtslage befindet sich das Plangebiet nicht in einem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.</p> <p>Hinweise auf die EU-Richtlinie 2007/60/EG von 2007 über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken und das Brandenburgische Wassergesetz, auf deren Grundlage eine vorläufige Bewertung des Hochwasserrisikos vorgenommen wurde. Die Havel ist als hochwassergeneigtes Gewässer bestimmt worden, so dass in den nächsten Jahren eine Neuausweisung von Überschwemmungsgebieten für ein HQ (Wiederkehrintervall alle 100 Jahre) zu erwarten ist. Es werden die neuen Erkenntnisse zur Einschätzung der Hochwasserbetroffenheit und deren technische Hintergründe erläutert. Nach jetzigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass der Teilbereich „ufernahe Baugrundstücke“ des B-Plans 45 nicht von einem HQ 100 betroffen ist. Die Uferbereiche des Griebnitzsee sind jedoch von einem HQ betroffen.</p> <p>Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet von den Wasserständen der Havel beeinflusst wird, so dass auch bei niedrigen Wasserständen mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss. Entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen werden daher emp-</p>	<p>Aufgrund der geringen Grundflächen für die zulässige Neubebauung im Reinen Wohngebiet WR 1 ist die breitflächige Versickerung von Niederschlägen auf den Grundstücken möglich. Zudem wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.6 im künftigen Bebauungsplan ausdrücklich geregelt, dass das auf den Dachflächen und den anderweitig befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern ist. Damit wird den vorgetragenen Hinweisen bereits Rechnung getragen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Kenntnisnahme der Hinweise. In die Begründung bzw. den Umweltbericht werden soweit erforderlich die aktuellen Erkenntnisse und Aussagen zur Wasserwirtschaft und Hydrologie aufgenommen. Planänderungen ergeben sich hieraus nicht.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Kenntnisnahme der Hinweise. In die Begründung bzw. den Umweltbericht werden soweit erforderlich die aktuellen Erkenntnisse und Aussagen zum Hochwasserschutz aufgenommen. Planänderungen ergeben sich hieraus nicht.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>fohlen. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass diese Flächen bei Starkniederschlägen durch Vernässung beeinflusst werden. Auf die einschlägigen Rechtsgrundlagen im BbgWG i.V. mit dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei Bau, Betrieb von Gebäuden und Anlagen (z.B. Gewässerunterhaltung, Randstreifen, Genehmigung) wird hingewiesen.</p> <p>Zur (Neu-)Festsetzung von Überschwemmungsgebieten werden ebenfalls Hinweise gegeben (Anschlaglinien und deren fachliche Überprüfungen). Aktuell kann noch keine Auskunft erteilt werden, ob sich die Flächenkulisse für die Festsetzung ggf. noch mal verändern bzw. wann die Neufestsetzung von Überschwemmungsgebieten erfolgen wird.</p> <p>Hochwasserschutzanlagen (Deiche) oder andere in der Zuständigkeit des Landes befindliche wasserwirtschaftliche Anlagen befinden sich nicht im Plangebiet.</p>	
<p>Mit Schreiben vom 04.02.2014 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass der Bebauungsplan-Entwurf an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die relevanten Grundsätze sind angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Desweiteren wird auf den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 Bezug genommen. Mit der Einleitung des Beteiligungsverfahrens liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor. Am 24.10.2013 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den 2. Entwurf des Regionalplans beschlossen, seit dem 09.12.2013 läuft das erneute Beteiligungsverfahren. Diese in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.</p> <p>Nach der Festlegungskarte des 2. Entwurfs des Regionalplans vom 24.10.2013 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach wie vor überwiegend im „Vorzugsraum Siedlung“, der als Grundsatz der Raumordnung derzeit noch keine Rechtswirkung entfaltet.</p>	<p>Seitens der Raumordnung und Landesplanung werden keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Die Ausführungen in der Begründung werden zum Stand des Regionalplans aktualisiert (Kapitel A.3.1.3).</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming teilt in ihrem Schreiben vom 31.01.2014 mit, dass mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02.09.2004 die Aufstellung eines integrierten Regionalplans mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden ist. Auf der Regionalversammlung am 24.10.2013 wurde die Eröffnung des 2. Beteiligungsverfahrens beschlossen. Dieses Verfahren wurde zum 09.12.2013 eingeleitet. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. als öffentliche Belange bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).</p> <p>Das Plangebiet liegt überwiegend im „Vorzugsraum Siedlung“ des Entwurfs des integrierten Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming. In den „Vorzugsräumen Siedlung“ sollen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden.</p> <p>Außerdem ist das Planvorhaben räumlichen Funktionsschwerpunkten eines Oberzentrums sowie für die Grundversorgung des Stadtteils Potsdam-Babelsberg gemäß Entwurf des Regionalplans zugeordnet. In diesen räumlichen Funktionsschwerpunkten sollen bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge bzw. von Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.</p> <p>Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ bezieht sich lediglich auf eine Erweiterung im Bereich der Wasserstraße 5-7 mit einhergehender Neubebauung in Baufenstern von 530 m² Grundfläche und auf an den Bestand angepasste Festsetzungen zu den Grundflächen im Plangebiet. Die beabsichtigte Planung unterstützt dabei die Realisierung der überregional bedeutsamen Fuß- und Radwegplanung Ufer Griebnitzsee in unmittelbar angrenzender Nachbarschaft zum Plangebiet.</p> <p>Die Planung steht mit den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen im Einklang.</p>	<p>Seitens der Regionalen Planungsgemeinschaft werden keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Die Ausführungen in der Begründung werden zum Stand des Regionalplans aktualisiert (Kapitel A.3.1.3).</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg informiert in seinem Schreiben vom 30.01.2014 darüber, das derzeit keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegen. Es werden allgemeine Hinweise zur Verhaltensweise beim möglichen Auffinden von Kampfmitteln gegeben und auf die Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg vom 23.11.1998 hingewiesen.</p>	<p>Die Information und die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Die Planung wird nicht geändert.</p>
<p>Die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg trägt in ihrer Stellungnahme vom 04.02.2014 die denkmalpflegerische Beurteilung für eine Bebauung an der Wasserstraße vor, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) eine Bebauung nur entlang der „Achse B“ (Anlage des Stellungnahmeersuchens der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadtverwaltung Potsdam vom 16.08.2012) denkbar ist und 2) die Gebäudehöhen höchstens die absoluten First- und Traufhöhen des benachbarten Bestandsgebäudes aufweisen dürfen. <p>In der Festsetzung auf der Planzeichnung scheint der vorgelegte B-Plan der Forderung nachzukommen, indem die absolute Höhe des WR 2 (Bestandsgebäude) mit Traufhöhe 46,9 und Firsthöhe 51,1 Metern DHHN 92 für das WR 1 übernommen wird. Ob dies allerdings für die drei Neubauten eine Geschosshöhe III ergibt, wie hier angegeben, bleibt zu bezweifeln, da die Gebäude sich weiter hangwärts und damit im Gelände höher befinden als das Bestandsgebäude.</p> <p>Die textliche Festlegung 6.5 ist hingegen zu ändern. Hier gibt es einen Widerspruch zur Planfestsetzung und den denkmalpflegerischen Forderungen. Die dortige Aussage unter „6.5 Trauf- und Firsthöhen [...] in den Allgemeinen Wohngebieten“ Punkt a) „Die maximale Traufhöhe von 8 Metern und maximale Firsthöhe von 13 Metern darf nicht überschritten werden ...“. Mit der Festlegung auf die Übernahme der absoluten First- und Traufhöhen des Bestandsgebäudes auf die Neubauten ist eine derartige Höhe nicht mehr zu erreichen. Selbst das am tiefsten liegende nördliche Gebäude kommt bei einem Fußpunkt von 40,5 DHHN (wie im Bereich der Wasserstraße erkennbar auf dem Plan) und Übernahme der geforderten Höhen höchstens auf eine Traufhöhe von</p>	<p>Gemäß textlicher Festsetzung 6.1 soll die Gestaltung des Daches ausschließlich als Walmdach mit einer Dachneigung von 42° vorgegeben werden. Die Vorplanung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der festzusetzenden Trauf- und Firsthöhe das 3. Vollgeschoss damit im Dachgeschoss errichtet werden kann. Es ist beabsichtigt, das Gelände im Bereich der Baufelder zu begradigen um die entsprechende Geländehöhe auf 40,00 m über DHHN abzusinken (die Geländehöhe am Bestandsgebäude beträgt 39,85 m). Diese Planung des Eigentümers wurde der SPSG im Zuge der umfangreichen Vorabstimmung auch zur Kenntnis gegeben und war Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan. Die vorgetragenen Bedenken sind vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehbar. Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Hier liegt ein Missverständnis vor. Die von der SPSG genannte textliche Festsetzung 6.5 bezieht sich ausschließlich auf die Allgemeinen Wohngebiete (WA). Für die relevanten drei Neubauten (Wasserstraße 5/6) ist jedoch die Festsetzung Reines Wohngebiet (WR2) vorgesehen. Somit ist die TF 6.5 hier nicht anzuwenden, sondern es gelten die in der Planzeichnung vorgegebenen und von der SPSG bestätigten Trauf- und Firsthöhen. Die Planung wird nicht geändert.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
6,4 m und eine Firsthöhe von 11,1 Metern, weiter zur Allee nach Glienicke oder in den Hangbereich sind die möglichen Gebäudehöhen noch geringer.	
Unverständlich bleibt die Formulierung unter „6.3. Dachfenster, Einschnitte und Dachgauben ...“. „... sind Dacheinschnitte und Dachgauben nur auf den straßenseitigen und rückwärtigen Gebäudeseiten zulässig.“ Es wird um Erläuterung gebeten, da die Fläche von 3 Straßen umgeben ist (Allee nach Glienicke, Karl-Marx-Straße und Wasserstraße) und die vierte wohl als Rückseite gilt. Wo sollen Dacheinschnitte möglich sein, wo nicht? „Dachfenster, Einschnitte und Dachgauben ...“ werden in Richtung Allee nach Glienicke abgelehnt.	<p>Im Kapitel B 3.12.2 der Begründung ist die textliche Festsetzung 6.3 ausführlich erläutert. Dort heißt es: „Der Begriff „<i>straßenseitig</i>“ bezieht sich dabei auf die Baugrenzen, die der Straße ‚Wasserstraße‘ als Haupteinschließung zugewandt sind und der Begriff „<i>rückwärtig</i>“ bezieht sich entsprechend auf die abgewandten Baugrenzen (zur Karl-Marx-Straße hin orientiert).</p> <p>Zur Klarstellung kann die textliche Festsetzung 6.3 folgendermaßen umformiert werden:</p> <p><i>In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind Dachgauben und Dacheinschnitte nur auf den der Wasserstraße und der Karl-Marx-Straße zugewandten Gebäudeseiten zulässig.</i></p> <p>Die Planung wird geändert: Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 und Anpassung der Begründung.</p>
<p>Die Energie und Wasser Potsdam GmbH gibt in ihrer Stellungnahme vom 24.02.2014 folgende Anmerkungen hinsichtlich der Abwasserentsorgung im Bereich der ‚Wasserstraße‘:</p> <p>Der Anschluss der zusätzlich möglichen Gebäude an der Straße ‚Wasserstraße‘ ist möglich (das Wort „problemlos“ sollte gestrichen werden). Die Abwasserentsorgung der als reines Wohngebiet festzusetzenden Grundstücke an der ‚Wasserstraße‘ ist nur über die Karl-Marx-Straße unter Einsatz privater Hebeanlagen möglich. In der ‚Wasserstraße‘ selbst sind keine Abwasserleitungen vorhanden.</p>	<p>Die Begründung wird in Kapitel B 2.2 entsprechend den aktuellen Informationen angepasst. Auf die künftigen Planinhalte (Festsetzungen des Bebauungsplans) ergeben sich hieraus keine Auswirkungen.</p> <p>Keine Planänderung. Anpassung der Begründung.</p>

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand: Juni 2014)

Der folgende Bürger hat zum Entwurf wie folgt Stellung genommen:

Der Einwender ist in dieser Auswertung anonymisiert. Name und Adresse des Einwenders sowie Datum des Schreibens und des Eingangs bei der Stadtverwaltung Potsdam sind in einer gesonderten Einwenderliste zusammengestellt.

Der Text des Beteiligten gibt die Originalstellungnahme wieder, wurde aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und ggf. teilweise gekürzt.

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Der Bürger hat in seinem Schreiben 08.07.2014 folgende Anmerkungen zu den geplanten Änderungen gegeben:</p> <p>Die Virchowstraße 29 ist ein denkmalgeschütztes Gebäude. Gemäß der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans soll nunmehr eine Baulinie um das bestehende Gebäude gezogen werden. Die Baulinie betrifft auch die seeseitige Fassade. Aus meiner Sicht greift die Festsetzung unverhältnismäßig in die Belange des Eigentümers ein. Die seeseitige zeitgemäße Nutzung des Gebäudes wird damit unmöglich gemacht. Etwas anderes ergibt sich auch nicht durch Ziffer 3.4 der textlichen Festsetzungen, da die Ausnahmeregelungen aufgrund ihrer Beschränkungen (insbesondere wegen des letzten Spiegelstrichs "die Breite des vorstehenden Bauteils die Hälfte der Breite der betroffenen Fassade nicht überschreitet") dazu führen, dass bei der Virchowstraße 29 faktisch keine baulich sinnvollen und denkmalgerechten Anbauten (Terrasse) realisiert werden können. Hilfsweise sind die Beschränkungen der Ausnahmeregelungen weiter zu fassen.</p>	<p>Die Änderungen des Bebauungsplans, auf die sich der Einwender bezieht – Änderung von einer Baugrenze in eine Baulinie – sind keine inhaltlichen Änderungen, die Auswirkungen auf die privaten Belange haben. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 34 ausgeführt, sind nach dem Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ im Jahr 2000 einzelne Gebäude als Baudenkmale in die Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommen worden, u. a. das Gebäude Virchowstraße 29. Bereits im Ursprungsbebauungsplan waren alle Baudenkmäler mit einer Baulinie festgesetzt worden. In Anlehnung an den Duktus des Ursprungsbebauungsplans sollen diese Gebäude als Einzelbaukörper mit einer Baulinie statt mit einer Baugrenze ausgewiesen werden. Der Verlauf der gebäudebezogenen Grenze bzw. die überbaubare Grundstücksfläche ändert sich dabei nicht, da auch die ursprüngliche Baugrenze schon sehr restriktiv und gebäudenbezogen festgesetzt war. Das Gebäude Virchowstraße 29 war bereits als erhaltenswert eingestuft und entsprechend auch gekennzeichnet. Mit dem Denkmalstatus der Gebäude hat sich der städtebauliche Anspruch, die besondere Gebäudestruktur dauerhaft zu erhalten, aber so verdichtet, dass eine engere Festsetzung gerechtfertigt ist. Die auch bislang zulässigen Abweichungen durch Anbauten sowie Erweiterungen auf der straßenabgewandten Seite gemäß textlicher Festsetzung 3.4 – neu behalten weiterhin ihre Gültigkeit; hierauf hat die vorgesehene Änderung keine Auswirkungen, da die Festsetzung gleichermaßen für Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien gültig ist.</p> <p>Die engen baukörperbezogenen Festsetzungen sind wichtige Grundzüge der Planung, die alle Grundstücke betreffen. Die sehr heterogene Gesamtsituation in der Villenkolonie erschwert allgemeine Regelungen. Neben sehr großzügigen gibt es sehr kleine Grundstücke, glatte, aber auch sehr detailliert gegliederte Fassaden sowie eine sehr hohe Dich-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Auch sind nach Ziffer 3.4 z.B. Überschreitungen der Baulinien durch Tiefgaragen unzulässig.</p> <p>Des Weiteren ist die Festsetzung der Baulinie in Verbindung Ziffer 6.9 der textlichen Festsetzung unverhältnismäßig. Zusätzlich zu der Einschränkung durch Baulinie kann damit auch verhindert werden, dass die Untergeschosse zur Seeseite zeitgemäß und unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes zur Seeseite geöffnet und genutzt werden. Die Begrenzung auf 0,5 m zur Gebäudeoberfläche (gemeint ist wohl Geländeoberfläche) erscheint willkürlich und lässt sich vor Ort anhand der Bebauung (auch die der Nachbargrundstücke) wegen der seeseitig ohnehin abfallenden Grundstücke nicht nachvollziehen. Auch hier verändert die Begrenzung der Ausnahmeregelung (25 % der be-</p>	<p>te an denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäuden. Ein maßgeblicher Grundzug der Planung war es bereits im Ursprungsbebauungsplan, den Bestand zu sichern und moderat zu erhalten. Für einzelne Bedürfnisse und z.B. eher kleine Grundstücke mögen diese Regelungen teilweise schwierig sein. Daher sind im Bebauungsplan ausdrücklich Ausnahmen für Denkmäler und erhaltenswerte Gebäude geregelt. Städtebauliche und denkmalverträgliche Anbauten wie Terrassen sind demnach möglich und werden durch die vorgesehenen Änderungen auch nicht eingeschränkt. Entgegen zu den „einfachen“ Baugrenzen (ohne Denkmal- oder Erhaltungswert) ist hier sogar eine Überschreitungsmöglichkeit um mehr als 2,5 m eingeräumt worden, sofern sie denkmalrechtlich vertretbar ist.</p> <p>Obwohl die textlichen Festsetzungen zu den Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen bzw. Baulinien nicht Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens sind, soll an dieser Stelle klargestellt werden, dass die Wirkung der Gebäude auch auf den straßenabgewandten Seiten aus städtebaulicher Sicht maßgeblich zu berücksichtigen sind, da dort ebenfalls öffentliche Räume sind: So ist ein öffentlicher Uferweg vorhanden bzw. soll im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ hergestellt werden; zudem ist auch eine besondere Wahrnehmung der Gebäude vom Wasser (Griebnitzsee) aus zu berücksichtigen.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 3.4 (neu) ist nicht Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens. Es sei dennoch darauf verwiesen, dass im – wohl eher seltenen – Fall, dass ein Baudenkmal mit einer Tiefgarage unterbaut werden soll, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden kann, wenn es städtebaulich vertretbar ist.</p> <p>Die Planung wird nicht geändert.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 6.9 ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Zudem wird in dieser Festsetzung keine Unterscheidung von Baulinien und Baugrenzen vorgenommen, so dass eine Auswirkung der Festsetzung 6.9. auf die Planungsänderung (Festsetzung einer Baulinie auf dem Grundstück Virchowstraße 29) nicht erkennbar ist. Im Übrigen wird auf die vorhergehenden Abwägungsvorschläge, insbesondere zur angestrebten Erhaltung der denkmalgeschützten oder sonstigen erhaltenswerten Gebäude und dem besonderen Ortsbild verwiesen.</p> <p>Der vom Einwender festgestellte Schreibfehler in der textlichen Festsetzung 6.9 wird korrigiert (Geländeoberfläche statt Gebäudeoberfläche).</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>troffenen Fassadenlänge) jede sinnvolle und denkmalgerechte Änderung des Gebäudes. In diesem Zusammenhang sei insbesondere darauf verwiesen, dass schon nach den textlichen Festsetzungen zu den Baulinien und Baugrenzen Abweichungen von der festgesetzten Baugrenze bzw. Baulinie in der Regel auf der straßenabgewandten Seite möglich bleiben sollen. Dies ist faktisch mit den vorgegebenen Begrenzungen bei dem Grundstück Virchowstraße 29 nicht der Fall.</p>	<p>Die Planung wird nicht geändert.</p>

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand: Juni 2014)

Die beteiligten (insgesamt neun) Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.06.2014 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs informiert.

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen **keine Einwände oder Hinweise** zum Bebauungsplan geäußert:

- Stiftung Preußische Schlösser und Gärten (Stellungnahme vom 19.06.2014) – Zustimmung des Planes aus denkmalrechtlichen Belangen des Umgebungsschutzes
- Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin (Stellungnahme vom 04.06.2014)

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich **nicht geäußert**. Es wird daher davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen:

- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmale
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege
- Energie und Wasser GmbH
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung
- Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Regionalabteilung West
- Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming
- Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Eine inhaltliche Abwägung von Stellungnahmen der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplans, Stand Juni 2014 ist im Ergebnis nicht erforderlich.

Teil B der Festsetzungen

- Es werden nachfolgend aufgelistete Bauelemente wie folgt geändert:
- der Bebauungsplan Nr. 45 'Karl-Marx-Straße' festgesetzt durch Satzung vom 15.09.2009 (Anlageblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 17.02.2009).
- die Satzung über die 1. (veränderte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 'Karl-Marx-Straße', Grundstück VVchvorstraße 31, festgesetzt durch Satzung vom 04.04.2001 (Anlageblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 13.05.2001)
- die Satzung über die 2. (veränderte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 'Karl-Marx-Straße', Grundstück Karl-Marx-Straße 22, festgesetzt durch Satzung vom 05.04.2009 (Anlageblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 28.04.2009)
- die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 'Karl-Marx-Straße', Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 182, festgesetzt durch Satzung vom 03.05.2006 (Anlageblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 03.05.2006)

- A Die technischen Festsetzungen 2.2 (alt), 6.6 (alt), 6.6 (neu) und 6.5 (neu) sind zu ändern.
B Die technischen Festsetzungen 4.6 (neu - alt 4.7), 5. 6.2 (neu - alt 6.1) und 6.5 (neu - alt 6.3) werden wie folgt geändert.
C Es werden die technischen Festsetzungen 1.1 (neu), 2.1 (neu), 3.3 (neu), 3.6 (neu), 4.7 (neu), 4.8 (neu), 4.9 (neu), 6.1 (neu), 6.3 (neu), 6.6 (neu), 6.8 (neu), 6.11 (neu) und 6.13 (neu) wie folgt ergänzt.
D Die übrigen technischen Festsetzungen werden redaktionell angepasst.

Die Änderungen sind in schwarzem Fettdruck dargestellt. Hinweis: Kurze dargestellt festsetzungen und nicht Gegenstand der Änderung. Kurze und Fettdruck sind dort erforderlich redaktionelle Änderungen ohne inhaltliche Auswirkungen.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO i.V.M. § 1 Abs. 6 BauNVO In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Räume für freie Berufle im Sinne von § 13 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 i.V.M. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 7 und § 13 BauNVO

- 1.2.1 WA 1 mit hohen Wohnhöhen Folgende Nutzungen sind nur bis zum 1. Vollgeschoss zulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Räume für freie Berufe)
- Räume für freie Berufe können ausnahmsweise oberhalb des 1. Vollgeschosses zugelassen werden, wenn es sich um ein Nebengewerbe handelt.
- Anlagen für Verwaltungen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
Unzulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke im Freien.

1.2.2 WA 2 mit reduzierten Wohnhöhen Folgende Nutzungen sind nur bis zum 1. Vollgeschoss allgemein, oberhalb des 1. Vollgeschosses ausnahmsweise zulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Räume für freie Berufe)
- nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für sportliche Zwecke können ausnahmsweise bis zum 1. Vollgeschoss zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässigkeit von GR-Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in den Reinen Wohngebieten Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist in folgenden Umfang ausnahmsweise zulässig:
- Bei einer festgesetzten GR von 160 m²: Überschreitung um 10 m² nur durch Balkone oberhalb des 1. Vollgeschosses.
- Bei einer festgesetzten GR von 210 m²: Überschreitung um 20 m² nur durch Balkone oberhalb des 1. Vollgeschosses.

2.2 Zulässigkeit von GR und GRZ - Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bzw. Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen und sonstigen Anlagen, Nebenanlagen und unterhalb der Geländeoberfläche gelegene bauliche Anlagen ist bis 50% zulässig, wobei die wasserdurchlässig angelegten Stellplätze nur zu 50% anzurechnen sind. Die Überschreitung durch Tiefgaragen einschließlich Zufahrten ist bis 50% zulässig. Soweit eine in der Planunterlage als Bestand dargestellte Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche erhalten wird, ist die Überschreitung durch Tiefgaragen einschließlich Zufahrten ausnahmsweise bis 100% zulässig, wenn die betroffenen Tiefgaragenbereiche vollständig unterirdisch liegen.

2.2 (alt) Zulässigkeit zusätzlicher Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.M. § 2 Abs. 4 BauNVO Abweichend von einer festgesetzten Ein- oder Zweigeschossigkeit ist ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss in Form eines Dachgeschosses oder Stiehlgeschosses zulässig, wenn die gestalterischen Vorzeichen eingehalten werden und die Festsetzung GR 1 werden und die festgesetzte GRZ nicht überschritten wird.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten und der Fläche für Gemeinbedarf Die Breite eines Baugrundstücks muss mindestens 15 m betragen, welche 50% der Mindestgröße von 800 m² aufzuweisen hat.

3.2 Längenbeschränkung der Gebäude gemäß § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten Ein Geschosslängsmaß unterhalb der maximal zulässigen Gebäudebreite von 18 m und die maximale Gebäudehöhe von 22 m nicht überschritten werden. Ausnahmsweise ist eine maximale Gebäudebreite von 30 m und eine Gebäudehöhe von 25 m zulässig, wenn es sich um die Anbauobjekte handelt, die im denmaltagsbereich zum Denkmalschutz vorgesehen sind und die gekennzeichnenden Gebäuden (als anmerkung im Sinne des § 172 Abs. 3 BauNVO eingetragene Gebäude) handelt.

3.3 Überschreiten der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 i.V.M. § 16 Abs. 5 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 durch maximal eine breite Terrasse um bis zu 3 m zugelassen werden. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Loggien und Wintergärten bis zu 2 m ist nur für die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen zulässig. In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist ein Überschreiten der straßenfahrenden Baugrenzen durch Tiefgaragen einschließlich Ein- und Ausfahrten um bis zu 7 m zulässig.

3.4 Überschreiten der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 i.V.M. § 16 Abs. 5 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen einschließlich Ein- und Ausfahrten ist bis zu 7 m zulässig. Tiefgaragen dürfen ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, wenn sie vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen und ein in der Planunterlage als Bestand dargestellte Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erhalten wird.

3.5 Ausschluss von Nebenanlagen in Vorgärten gemäß § 14 Abs. 1 i.V.M. § 23 Abs. 5 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten In den Vorgärten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
a. Mitkonnenschränke
b. Gartengeräte sowie Gartensportplätze, wenn sie Nebengebäude sind, Aufenthaltsräume und Feuerstellen mit einer Grundfläche von insgesamt nicht mehr als 10 m² sind. Von diesen Anlagen ist ein Mindestabstand von 5 m von der Straßengrenzungslinie und der seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten.
Anmerkung: Die Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung ist die Fläche zwischen straßenfahrender Gebäudefront und Straßengrenzungslinie.

3.6 Ausschluss von oberirdischen Garagen und Beschränkung oberirdiger Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in den Reinen Wohngebieten Oberirdische Garagen sind in WR 1 und WR 2 unzulässig. Ebenenrige Kfz-Stellplätze sind in WR 1 und WR 2 im beschränkten Umfang von 5 Stellplätzen je bauliche Anlage mit Hauptnutzung innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

3.7 Ausschluss von oberirdischen Garagen und Beschränkung ebenerdiger Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten Oberirdische Garagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig, ebenerdige Stellplätze sind im beschränkten Umfang von 5 Stellplätzen je bauliche Anlage mit Hauptnutzung innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

3.8 Verriegelung auf Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO Die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten sind getrennt anzulegen. Stellplätze sowie alle Wege mit Ausnahmen von Zufahrten und Hauptzugangswegen sollen mindestens 75% ihrer Flächen mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Zufahrten und Hauptzugangswegen mindestens zu 25%.

3.9 Fassadenplanung gemäß § 9 Abs. 4 BauNVO i.V.M. § 44 Abs. 4 BldgVO Jedes Gebäude muss mindestens einen vorgelagerten unterirdischen Bauteil, z.B. Erker oder Wintergarten, aufweisen. Jede Fassade muss mindestens in drei Zonen - Sozial, Geschoss und Dachgeschoss durch Gesimse, Einschnitte, Material- oder Farbwechsel optisch klar gegliedert sein.

3.10 Abgräben und Aufschüttungen gemäß § 81 BldgVO in den Reinen Wohngebieten Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsflächen Abgräben der Geländeoberfläche auf 40,0 m über DHNN zulässig. In Reinen Wohngebiet WR 2 sind Abgräben und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht zulässig.

3.11 Abgräben und Aufschüttungen gemäß § 81 BldgVO in den Allgemeinen Wohngebieten Abgräben und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Höhe der Geländeoberfläche sind unzulässig. Sie sind ausnahmsweise vor dem Aufwärtigen bei sich zum Bockwinkel hin orientieren bzw. nicht von den öffentlichen Straßen sowie Wegen aus einsehbar sind, bis zu einem Anteil von 20% der betroffenen Fassaden zulässig, wenn sie in Abhängigkeit der Grundstücksgrenzen und der Flächen für Gemeinbedürfnisse sind.

3.12 Strauchpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO im Reinen Wohngebiet WR 1 Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkröniger standortgerechter Laubbau mit einer Stammumfang von mindestens 1214 cm oder zwei Obstschäume mit einer Stammumfang von 810 cm der Planstufe 3 zu pflanzen.

3.13 Strauchpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO im Reinen Wohngebiet WR 1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. der Flächen für Gemeinbedürfnisse sind im Sinne der Festsetzung die Pflanzen 4 (Mindestqualität 80/100 cm) zu pflanzen.

3.14 Verriegelung auf Baugrundstücken in den Reinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie von Stellplätzen mit einem Feststoffbelag zulässig. Ein Feststoffbelag ist ein Belag aus Asphalt, Pflaster, Asphaltmörtel, Asphaltbeton, Asphaltsteinen, Asphaltplatten und Betonsteinen aus zulässig.

3.15 Sachschadensmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO Auf der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen d. Außenbauten, d. Wand und Fenster, im Bereich der festgesetzten Flächen die Planzeichnung müssen entsprechende DIN 4109 ein Schalldämmmaß von 35 dB für Wohnräume und 35 dB für Büroräume aufweisen.

3.16 Gestaltungsvorschriften (örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauNVO i.V.M. § 81 BldgVO)

3.17 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß § 81 BldgVO in den Reinen Wohngebieten Für bauliche Anlagen in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 werden folgende a. Zulässig sind nur Walmdächer mit einer Dachneigung von 42°. b. Zulässig sind nur antrapezförmige Dacheindeckungen aus hartem Deckungsmaterial. Dauerhaft glänzende, engpolierte und glasierte Oberflächen der Dacheindeckung sind nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind einbindig in die Dachflächen zu integrieren. Auf den der 'Alte Karl-Marx-Straße' zugewandten Dachflächen sind Solaranlagen art Ursprung zulässig.

3.18 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß § 81 BldgVO in den Allgemeinen Wohngebieten Bei baulichen Anlagen mit einer Grundfläche über 25 m² sind folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer getroffen.
a. Der höchste Punkt des Gebäudes darf 1,3 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.
b. Zulässig sind Sattel-, Warm- oder Mansarddächer mit einer Dachneigung von mind. 25° und max. 27°. Bei Mansarddächern gilt die gemittelte Dachneigung d.h. der Winkel zwischen der Verbindungslinie zwischen Traufe und First und der Waagrechten.
c. Ausnahmsweise sind Tonnendächer zulässig, wenn ihre Dachneigung, die aus den zwei Punkten der Traufe und dem höchsten Punkt des Bogens abgeleitet wird, die festgesetzte mindeste Dachneigung von 25° und maximale Dachneigung von 30° einhält.
d. Ausnahmsweise sind flachgeneigte Dächer zulässig, wenn:
- die als Staffelgeschoss ausgebildet sind und die Dachneigungen zwischen 7° und 20° liegen und
- die Grundfläche des Staffelgeschosses 65% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet,
- die Dachneigung zwischen 7° und 20° liegt und
- die Außenfläche des Staffelgeschosses zu allen Seiten um ein mindestens 1,5 m eingrenzt sind.
- die Traufhöhe des gestaffelten Dachs gemessen von der Oberkante der neuverputzten Dacheindeckung maximal 2,5 m beträgt.
e. Flachdachanlagen unter 7° einschließlich Dachterrassen dürfen höchstens 30% der Gebäudenutzfläche ausmachen.
f. Geeignete Dachflächen eines Gebäudes sind Dachaufbauten und höchstens mit zwei Arten von Materialien zu decken. Zulässig sind Ziegel, Glas und nichtglänzende Metallbeschichtungen, wobei die Metallbeschichtungen nur auf vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Flächen verwendet werden dürfen.
Abweichungen von den oben genannten Festsetzungen (6.2) können zugelassen werden, wenn es sich um die Wiederherstellung eines historischen Bauzustandes handelt.

3.19 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß § 81 BldgVO in den Allgemeinen Wohngebieten Für die Dachformen auf vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Bauwerken sind folgende Gestaltungsvorschriften einzuhalten:
a. Der Anteil der durch die Dachformen abgedeckten Dachfläche darf 30% der betroffenen Dachfläche nicht überschreiten, wobei der durch die stehenden Dachformen abgedeckten Dachfläche 20% der betroffenen Dachfläche nicht überschreiten darf.
b. Die gesamte Ansichtbreite, die diese Dachformen ausmachen, darf 50% der betroffenen Traufhöhe nicht überschreiten.
c. Der Abstand der Dachformen zur First und Giebeln muss mindestens 1 m betragen und von der auf der Außenseite mindestens 50 cm zurückgesetzt werden.
d. Die stehenden Dachformen innerhalb einer Dachseite sollen einen einheitlichen Abstand zur Traufe aufweisen und dürfen maximal zwei unterschiedliche Größen und Arten aufweisen.
e. Die stehenden Dachformen müssen die Fensterbänke der betroffenen Fassade aufweisen.
Die Dachformen auf nicht vom Straßenraum aus einsehbaren Dachflächen dürfen bis zu einem Dachflächenanteil von 40% zugelassen werden.

3.20 Trauf- und Firsthöhen gemäß § 81 BldgVO in den Allgemeinen Wohngebieten In Abhängigkeit zur Zahl der Vollgeschosse sind folgende Obergrenzen für die Traufhöhe und die Firsthöhe in Metern sind in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig:
a) Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss darf die maximale Traufhöhe von 4 m und die maximale Firsthöhe von 8,5 m nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.
b) Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen darf die maximale Traufhöhe von 6 m und die maximale Firsthöhe von 13 m nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.
c) Bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen darf die maximale Traufhöhe von 8 m und die maximale Firsthöhe von 17 m nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.
d) Bei Gebäuden mit vier Vollgeschossen darf die maximale Traufhöhe von 10 m und die maximale Firsthöhe von 21 m nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.
e) Bei Gebäuden mit fünf Vollgeschossen darf die maximale Traufhöhe von 12 m und die maximale Firsthöhe von 25 m nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.
Anmerkung: Als Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt gemäß § 6 Abs. 4 BldgVO die Außenwandhöhe. Dabei sind Außenwände von Staffelgeschossen, die mindestens 1,5 m höher die darunter liegende Außenwand zurückgesetzt sind, nicht anzurechnen. Als Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes oder bis zur Oberkante der Dachhaut.

3.21 Farbgebung der Fassaden, Türen und Fenster gemäß § 81 BldgVO in den Reinen Wohngebieten In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist die Farbgebung der Fassaden entsprechend der Farbpalette des NATURAL Color System Index, Scandinavian Colour Institut AB, Stockholm Sweden 1999 in den folgenden Farben auszuwählen: Gelblichweiß, Rötlichweiß, Rosa, Grünlichweiß, Blauweiß, Dunkelblau, Dunkelgrün, Dunkelrot, Dunkelbraun, Dunkelviolett, Dunkelblau, Dunkelgrün, Dunkelrot, Dunkelbraun, Dunkelviolett. Auf den der Karl-Marx-Straße und der Alte nach zugewandten Seiten ist eine Farbgebung der Außen Türen und Fensterrahmen in weiß und anderen hellen Farben unzulässig.

3.22 Fassadenplanung gemäß § 9 Abs. 4 BauNVO i.V.M. § 44 Abs. 4 BldgVO Jedes Gebäude muss mindestens einen vorgelagerten unterirdischen Bauteil, z.B. Erker oder Wintergarten, aufweisen. Jede Fassade muss mindestens in drei Zonen - Sozial, Geschoss und Dachgeschoss durch Gesimse, Einschnitte, Material- oder Farbwechsel optisch klar gegliedert sein.

3.23 Abgräben und Aufschüttungen gemäß § 81 BldgVO in den Allgemeinen Wohngebieten Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsflächen Abgräben der Geländeoberfläche auf 40,0 m über DHNN zulässig. In Reinen Wohngebiet WR 2 sind Abgräben und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht zulässig.

3.24 Abgräben und Aufschüttungen gemäß § 81 BldgVO in den Allgemeinen Wohngebieten Abgräben und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Höhe der Geländeoberfläche sind unzulässig. Sie sind ausnahmsweise vor dem Aufwärtigen bei sich zum Bockwinkel hin orientieren bzw. nicht von den öffentlichen Straßen sowie Wegen aus einsehbar sind, bis zu einem Anteil von 20% der betroffenen Fassaden zulässig, wenn sie in Abhängigkeit der Grundstücksgrenzen und der Flächen für Gemeinbedürfnisse sind.

3.25 Strauchpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO im Reinen Wohngebiet WR 1 Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkröniger standortgerechter Laubbau mit einer Stammumfang von mindestens 1214 cm oder zwei Obstschäume mit einer Stammumfang von 810 cm der Planstufe 3 zu pflanzen.

3.26 Strauchpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO im Reinen Wohngebiet WR 1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. der Flächen für Gemeinbedürfnisse sind im Sinne der Festsetzung die Pflanzen 4 (Mindestqualität 80/100 cm) zu pflanzen.

3.27 Verriegelung auf Baugrundstücken in den Reinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie von Stellplätzen mit einem Feststoffbelag zulässig. Ein Feststoffbelag ist ein Belag aus Asphalt, Pflaster, Asphaltmörtel, Asphaltbeton, Asphaltsteinen, Asphaltplatten und Betonsteinen aus zulässig.

3.28 Sachschadensmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO Auf der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen d. Außenbauten, d. Wand und Fenster, im Bereich der festgesetzten Flächen die Planzeichnung müssen entsprechende DIN 4109 ein Schalldämmmaß von 35 dB für Wohnräume und 35 dB für Büroräume aufweisen.

3.29 Gestaltungsvorschriften (örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauNVO i.V.M. § 81 BldgVO)

3.30 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß § 81 BldgVO in den Reinen Wohngebieten Für bauliche Anlagen in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 werden folgende a. Zulässig sind nur Walmdächer mit einer Dachneigung von 42°. b. Zulässig sind nur antrapezförmige Dacheindeckungen aus hartem Deckungsmaterial. Dauerhaft glänzende, engpolierte und glasierte Oberflächen der Dacheindeckung sind nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind einbindig in die Dachflächen zu integrieren. Auf den der 'Alte Karl-Marx-Straße' zugewandten Dachflächen sind Solaranlagen art Ursprung zulässig.

3.31 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß § 81 BldgVO in den Allgemeinen Wohngebieten Bei baulichen Anlagen mit einer Grundfläche über 25 m² sind folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer getroffen.
a. Der Anteil der durch die Dachformen abgedeckten Dachfläche darf 30% der betroffenen Dachfläche nicht überschreiten, wobei der durch die stehenden Dachformen abgedeckten Dachfläche 20% der betroffenen Dachfläche nicht überschreiten darf.
b. Die gesamte Ansichtbreite, die diese Dachformen ausmachen, darf 50% der betroffenen Traufhöhe nicht überschreiten.
c. Der Abstand der Dachformen zur First und Giebeln muss mindestens 1 m betragen und von der auf der Außenseite mindestens 50 cm zurückgesetzt werden.
d. Die stehenden Dachformen innerhalb einer Dachseite sollen einen einheitlichen Abstand zur Traufe aufweisen und dürfen maximal zwei unterschiedliche Größen und Arten aufweisen.
e. Die stehenden Dachformen müssen die Fensterbänke der betroffenen Fassade aufweisen.
Die Dachformen auf nicht vom Straßenraum aus einsehbaren Dachflächen dürfen bis zu einem Dachflächenanteil von 40% zugelassen werden.

3.32 Trauf- und Firsthöhen gemäß § 81 BldgVO in den Allgemeinen Wohngebieten In Abhängigkeit zur Zahl der Vollgeschosse sind folgende Obergrenzen für die Traufhöhe und die Firsthöhe in Metern sind in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig:
a) Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss darf die maximale Traufhöhe von 4 m und die maximale Firsthöhe von 8,5 m nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.
b) Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen darf die maximale Traufhöhe von 6 m und die maximale Firsthöhe von 13 m nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.
c) Bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen darf die maximale Traufhöhe von 8 m und die maximale Firsthöhe von 17 m nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.
d) Bei Gebäuden mit vier Vollgeschossen darf die maximale Traufhöhe von 10 m und die maximale Firsthöhe von 21 m nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.
e) Bei Gebäuden mit fünf Vollgeschossen darf die maximale Traufhöhe von 12 m und die maximale Firsthöhe von 25 m nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.
Anmerkung: Als Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt gemäß § 6 Abs. 4 BldgVO die Außenwandhöhe. Dabei sind Außenwände von Staffelgeschossen, die mindestens 1,5 m höher die darunter liegende Außenwand zurückgesetzt sind, nicht anzurechnen. Als Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes oder bis zur Oberkante der Dachhaut.

3.33 Farbgebung der Fassaden, Türen und Fenster gemäß § 81 BldgVO in den Reinen Wohngebieten In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist die Farbgebung der Fassaden entsprechend der Farbpalette des NATURAL Color System Index, Scandinavian Colour Institut AB, Stockholm Sweden 1999 in den folgenden Farben auszuwählen: Gelblichweiß, Rötlichweiß, Rosa, Grünlichweiß, Blauweiß, Dunkelblau, Dunkelgrün, Dunkelrot, Dunkelbraun, Dunkelviolett, Dunkelblau, Dunkelgrün, Dunkelrot, Dunkelbraun, Dunkelviolett. Auf den der Karl-Marx-Straße und der Alte nach zugewandten Seiten ist eine Farbgebung der Außen Türen und Fensterrahmen in weiß und anderen hellen Farben unzulässig.

3.34 Fassadenplanung gemäß § 9 Abs. 4 BauNVO i.V.M. § 44 Abs. 4 BldgVO Jedes Gebäude muss mindestens einen vorgelagerten unterirdischen Bauteil, z.B. Erker oder Wintergarten, aufweisen. Jede Fassade muss mindestens in drei Zonen - Sozial, Geschoss und Dachgeschoss durch Gesimse, Einschnitte, Material- oder Farbwechsel optisch klar gegliedert sein.

3.35 Abgräben und Aufschüttungen gemäß § 81 BldgVO in den Allgemeinen Wohngebieten Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsflächen Abgräben der Geländeoberfläche auf 40,0 m über DHNN zulässig. In Reinen Wohngebiet WR 2 sind Abgräben und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht zulässig.

3.36 Abgräben und Aufschüttungen gemäß § 81 BldgVO in den Allgemeinen Wohngebieten Abgräben und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Höhe der Geländeoberfläche sind unzulässig. Sie sind ausnahmsweise vor dem Aufwärtigen bei sich zum Bockwinkel hin orientieren bzw. nicht von den öffentlichen Straßen sowie Wegen aus einsehbar sind, bis zu einem Anteil von 20% der betroffenen Fassaden zulässig, wenn sie in Abhängigkeit der Grundstücksgrenzen und der Flächen für Gemeinbedürfnisse sind.

3.37 Strauchpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO im Reinen Wohngebiet WR 1 Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkröniger standortgerechter Laubbau mit einer Stammumfang von mindestens 1214 cm oder zwei Obstschäume mit einer Stammumfang von 810 cm der Planstufe 3 zu pflanzen.

3.38 Strauchpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO im Reinen Wohngebiet WR 1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. der Flächen für Gemeinbedürfnisse sind im Sinne der Festsetzung die Pflanzen 4 (Mindestqualität 80/100 cm) zu pflanzen.

3.39 Verriegelung auf Baugrundstücken in den Reinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie von Stellplätzen mit einem Feststoffbelag zulässig. Ein Feststoffbelag ist ein Belag aus Asphalt, Pflaster, Asphaltmörtel, Asphaltbeton, Asphaltsteinen, Asphaltplatten und Betonsteinen aus zulässig.

3.40 Sachschadensmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO Auf der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen d. Außenbauten, d. Wand und Fenster, im Bereich der festgesetzten Flächen die Planzeichnung müssen entsprechende DIN 4109 ein Schalldämmmaß von 35 dB für Wohnräume und 35 dB für Büroräume aufweisen.

3.41 Gestaltungsvorschriften (örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauNVO i.V.M. § 81 BldgVO)

3.42 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß § 81 BldgVO in den Reinen Wohngebieten Für bauliche Anlagen in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 werden folgende a. Zulässig sind nur Walmdächer mit einer Dachneigung von 42°. b. Zulässig sind nur antrapezförmige Dacheindeckungen aus hartem Deckungsmaterial. Dauerhaft glänzende, engpolierte und glasierte Oberflächen der Dacheindeckung sind nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind einbindig in die Dachflächen zu integrieren. Auf den der 'Alte Karl-Marx-Straße' zugewandten Dachflächen sind Solaranlagen art Ursprung zulässig.

3.43 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß § 81 BldgVO in den Allgemeinen Wohngebieten Bei baulichen Anlagen mit einer Grundfläche über 25 m² sind folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer getroffen.
a. Der Anteil der durch die Dachformen abgedeckten Dachfläche darf 30% der betroffenen Dachfläche nicht überschreiten, wobei der durch die stehenden Dachformen abgedeckten Dachfläche 20% der betroffenen Dachfläche nicht überschreiten darf.
b. Die gesamte Ansichtbreite, die diese Dachformen ausmachen, darf 50% der betroffenen Traufhöhe nicht überschreiten.
c. Der Abstand der Dachformen zur First und Giebeln muss mindestens 1 m betragen und von der auf der Außenseite mindestens 50 cm zurückgesetzt werden.
d. Die stehenden Dachformen innerhalb einer Dachseite sollen einen einheitlichen Abstand zur Traufe aufweisen und dürfen maximal zwei unterschiedliche Größen und Arten aufweisen.
e. Die stehenden Dachformen müssen die Fensterbänke der betroffenen Fassade aufweisen.
Die Dachformen auf nicht vom Straßenraum aus einsehbaren Dachflächen dürfen bis zu einem Dachflächenanteil von 40% zugelassen werden.

3.44 Trauf- und Firsthöhen gemäß § 81 BldgVO in den Allgemeinen Wohngebieten In Abhängigkeit zur Zahl der Vollgeschosse sind folgende Obergrenzen für die Traufhöhe und die Firsthöhe in Metern sind in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig:
a) Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss darf die maximale Traufhöhe von 4 m und die maximale Firsthöhe von 8,5 m nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.
b) Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen darf die maximale Traufhöhe von 6 m und die maximale Firsthöhe von 13 m nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.
c) Bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen darf die maximale Traufhöhe von 8 m und die maximale Firsthöhe von 17 m nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.
d) Bei Gebäuden mit vier Vollgeschossen darf die maximale Traufhöhe von 10 m und die maximale Firsthöhe von 21 m nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.
e) Bei Gebäuden mit fünf Vollgeschossen darf die maximale Traufhöhe von 12 m und die maximale Firsthöhe von 25 m nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.
Anmerkung: Als Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt gemäß § 6 Abs. 4 BldgVO die Außenwandhöhe. Dabei sind Außenwände von Staffelgeschossen, die mindestens 1,5 m höher die darunter liegende Außenwand zurückgesetzt sind, nicht anzurechnen. Als Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes oder bis zur Oberkante der Dachhaut.

3.45 Farbgebung der Fassaden, Türen und Fenster gemäß § 81 BldgVO in den Reinen Wohngebieten In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist die Farbgebung der Fassaden entsprechend der Farbpalette des NATURAL Color System Index, Scandinavian Colour Institut AB, Stockholm Sweden 1999 in den folgenden Farben auszuwählen: Gelblichweiß, Rötlichweiß, Rosa, Grünlichweiß, Blauweiß, Dunkelblau, Dunkelgrün, Dunkelrot, Dunkelbraun, Dunkelviolett, Dunkelblau, Dunkelgrün, Dunkelrot, Dunkelbraun, Dunkelviolett. Auf den der Karl-Marx-Straße und der Alte nach zugewandten Seiten ist eine Farbgebung der Außen Türen und Fensterrahmen in weiß und anderen hellen Farben unzulässig.

3.46 Fassadenplanung gemäß § 9 Abs. 4 BauNVO i.V.M. § 44 Abs. 4 BldgVO Jedes Gebäude muss mindestens einen vorgelagerten unterirdischen Bauteil, z.B. Erker oder Wintergarten, aufweisen. Jede Fassade muss mindestens in drei Zonen - Sozial, Geschoss und Dachgeschoss durch Gesimse, Einschnitte, Material- oder Farbwechsel optisch klar gegliedert sein.

3.47 Abgräben und Aufschüttungen gemäß § 81 BldgVO in den Allgemeinen Wohngebieten Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsflächen Abgräben der Geländeoberfläche auf 40,0 m über DHNN zulässig. In Reinen Wohngebiet WR 2 sind Abgräben und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht zulässig.

3.48 Abgräben und Aufschüttungen gemäß § 81 BldgVO in den Allgemeinen Wohngebieten Abgräben und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Höhe der Geländeoberfläche sind unzulässig. Sie sind ausnahmsweise vor dem Aufwärtigen bei sich zum Bockwinkel hin orientieren bzw. nicht von den öffentlichen Straßen sowie Wegen aus einsehbar sind, bis zu einem Anteil von 20% der betroffenen Fassaden zulässig, wenn sie in Abhängigkeit der Grundstücksgrenzen und der Flächen für Gemeinbedürfnisse sind.

3.49 Strauchpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO im Reinen Wohngebiet WR 1 Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkröniger standortgerechter Laubbau mit einer Stammumfang von mindestens 1214 cm oder zwei Obstschäume mit einer Stammumfang von 810 cm der Planstufe 3 zu pflanzen.

3.50 Strauchpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO im Reinen Wohngebiet WR 1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. der Flächen für Gemeinbedürfnisse sind im Sinne der Festsetzung die Pflanzen 4 (Mindestqualität 80/100 cm) zu pflanzen.

3.51 Verriegelung auf Baugrundstücken in den Reinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie von Stellplätzen mit einem Feststoffbelag zulässig. Ein Feststoffbelag ist ein Belag aus Asphalt, Pflaster, Asphaltmörtel, Asphaltbeton, Asphaltsteinen, Asphaltplatten und Betonsteinen aus zulässig.

3.52 Sachschadensmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO Auf der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen d. Außenbauten, d. Wand und Fenster, im Bereich der festgesetzten Flächen die Planzeichnung müssen entsprechende DIN 4109 ein Schalldämmmaß von 35 dB für Wohnräume und 35 dB für Büroräume aufweisen.

3.53 Gestaltungsvorschriften (örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauNVO i.V.M. § 81 BldgVO)

3.54 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß § 81 BldgVO in den Reinen Wohngebieten Für bauliche Anlagen in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 werden folgende a. Zulässig sind nur Walmdächer mit einer Dachneigung von 42°. b. Zulässig sind nur antrapezförmige Dacheindeckungen aus hartem Deckungsmaterial. Dauerhaft glänzende, engpolierte und glasierte Oberflächen der Dacheindeckung sind nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind einbindig in die Dachflächen zu integrieren. Auf den der 'Alte Karl-Marx-Straße' zugewandten Dachflächen sind Solaranlagen art Ursprung zulässig.

3.55 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß § 81 BldgVO in den Allgemeinen Wohngebieten Bei baulichen Anlagen mit einer Grundfläche über 25 m² sind folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer getroffen.
a. Der Anteil der durch die Dachformen abgedeckten Dachfläche darf 30% der betroffenen Dachfläche nicht überschreiten, wobei der durch die stehenden Dachformen abgedeckten Dachfläche 20% der betroffenen Dachfläche nicht überschreiten darf.
b. Die gesamte Ansichtbreite, die diese Dachformen ausmachen, darf 50% der betroffenen Traufhöhe nicht überschreiten.
c. Der Abstand der Dachformen zur First und Giebeln muss mindestens 1 m betragen und von der auf der Außenseite mindestens 50 cm zurückgesetzt werden.
d. Die stehenden Dachformen innerhalb einer Dachseite sollen einen einheitlichen Abstand zur Traufe aufweisen und dürfen maximal zwei unterschiedliche Größen und Arten aufweisen.
e. Die stehenden Dachformen müssen die Fensterbänke der betroffenen Fassade aufweisen.
Die Dachformen auf nicht vom Straßenraum aus einsehbaren Dachflächen dürfen bis zu einem Dachflächenanteil von 40% zugelassen werden.

3.56 Trauf- und Firsthöhen gemäß § 81 BldgVO

Landeshauptstadt Potsdam



**Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, 8. Änderung
und Ergänzung Teilbereich „ufernahe Baugrundstücke“**

Begründung

Datum: August 2014

Planungsstand: Satzung gemäß § 10 BauGB

Art des Plans / Verfahrens: Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Hegelallee 6 – 10
14461 Potsdam

INHALTSVERZEICHNIS

A. Planungsgegenstand.....	6
1. Anlass und Erforderlichkeit	6
2. Beschreibung des Plangebiets	6
2.1 Räumliche Lage	6
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.3 Gebiets- / Bestandssituation	8
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
2.5 Erschließung	10
3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	10
3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10
3.2 Landschaftsplanung	12
3.3 Überörtliche Fachplanungen	12
3.4 Flächennutzungsplan	12
3.5 Stadtentwicklungskonzepte	13
3.6 Benachbarte Bebauungspläne	18
3.7 Sonstige Satzungen	19
3.8 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	20
B. Planinhalte und Planfestsetzungen.....	23
1. Ziele und Zwecke der Planung	23
2. Entwicklung der Planungsüberlegungen	23
2.1 Planungsalternativen	23
2.2 Verkehrskonzept und Erschließung	24
2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	24
2.4 Landschaftsplanerisches Konzept	24
3. Begründung der Festsetzungen	25
3.1 Vorbemerkung	25
3.2 Art der baulichen Nutzung	26
3.3 Maß der baulichen Nutzung	28
3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	33
3.5 Bauweise	42
3.6 Gemeinbedarfsflächen	42
3.7 Verkehrsflächen	43
3.8 Geh-, Fahr und Leitungsrechte	43

3.9	Öffentliche Grünfläche	45
3.10	Baumerhaltungs- und Pflanzbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	46
3.11	Maßnahmen zum Schallschutz	51
3.12	Gestaltungsvorschriften	52
3.13	Nachrichtliche Übernahmen	62
3.14	Hinweise ohne Normcharakter	65
4.	Energieeffizienz	66
5.	Flächenbilanz	68
<u>C. Umweltbericht</u>		69
1.	Einleitung	69
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	69
1.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	70
1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	74
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	74
2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	74
2.2	Schutzgut Boden	74
2.3	Schutzgut Wasser	77
2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene	79
2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	81
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	89
2.7	Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	91
2.8	Schutzgut Kultur und andere Sachgüter	92
3.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	93
4.	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	94
4.1	Eingriffsbewertung und Bilanzierung	94
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	101
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	102
6.	Zusätzliche Angaben	103
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	103
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	103
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	104
<u>D. Auswirkungen des Bebauungsplans</u>		106
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	106
2.	Soziale Auswirkungen	106

3.	Stadtplanerische Auswirkungen	107
4.	Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen	107
4.1	Verfahrenskosten.....	107
4.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	107
4.3	Grunderwerb.....	107
4.4	Planungsschaden	107
4.5	Übernahmeanspruch	107
5.	Auswirkungen der Infrastruktur	108
<u>E.</u>	<u>Verfahren</u>	<u>109</u>
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	109
2.	Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden und thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen	109
3.	Planungssichernde Maßnahmen	113
<u>F.</u>	<u>Abwägung – Konfliktbewältigung</u>	<u>114</u>
1.	Abwägung der geprüften Planungsalternativen	114
2.	Abwägung der betroffenen Belange	114
2.1	Abwägung der Umweltbelange	114
2.2	Abwägung städtebaulicher Belange	117
2.3	Abwägung der denkmalpflegerischen Belange	119
<u>G.</u>	<u>Städtebaulicher Vertrag</u>	<u>120</u>
<u>H.</u>	<u>Rechtsgrundlagen</u>	<u>121</u>
<u>I.</u>	<u>Anlagen</u>	<u>122</u>
	Anlage 1 - Textliche Festsetzungen.....	122
	Anlage 2 - Tabelle – Grundstücksbezogene Versiegelung im Bestand	135

A. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ ist seit seiner Bekanntmachung am 17.02.2000 rechtsverbindlich. Bei der Erteilung von Baugenehmigungen hatten sich jedoch in einzelnen Baugenehmigungsverfahren, welche die ufernahen Baugrundstücke betrafen, in der Vergangenheit Schwierigkeiten ergeben, den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen zu können. So waren beispielsweise einzelne Festsetzungen zur Grundfläche geringer, als die Grundfläche tatsächlich im Bestand beträgt.

Im Rahmen einer Bestandserfassung wurde die tatsächliche Grundfläche der baulichen Anlagen ermittelt, der festgesetzten Grundfläche gegenüber gestellt und im Ergebnis dessen Abweichungen von den Festsetzungen festgestellt.

Aus diesem Grunde ist es sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch im Interesse der Grundstückseigentümer erforderlich, die Festsetzungen zu den Grundflächen diesbezüglich zu überarbeiten und den Bebauungsplan in diesem Teilbereich zu ändern bzw. zu ergänzen.

Gleichzeitig besteht auf den brachliegenden Grundstücken an der Straße ‚Wasserstraße‘ der Wunsch, diese ursprünglich (vor dem Bau der DDR-Grenzanlagen) bebauten Grundstücke, die derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich liegen, einer Bebaubarkeit zuzuführen. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Griebnitzsees zwischen S-Bahnhof Griebnitzsee und dem Schlosspark Babelsberg. Der Geltungsbereich der 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 45 umfasst Teile der direkt am Seeufer gelegenen Grundstücke, Grundstücke an der Straße ‚Wasserstraße‘ und schließt ebenfalls die jeweils angrenzenden Straßenverkehrsflächen der ‚Allee nach Glienicke‘, Karl-Marx-Straße und Virchowstraße anteilig mit ein.

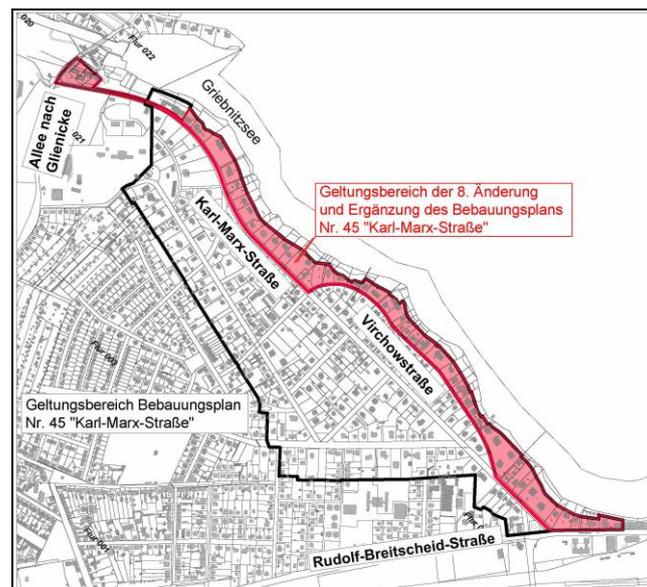


Abbildung 1 - Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 45 und seiner 8. Änderung und Ergänzung

Quelle: Amtliche Liegenschaftskarte (hier ohne Maßstab) Landeshauptstadt Potsdam

Abweichend vom Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ sind auch nordwestlich angrenzende Flächen in den Geltungsbereich der 8. Änderung mit einbezogen, um insbesondere städtebauliche Regelungen für die drei an der Straße ‚Wasserstraße‘ gelegenen Grundstücke treffen zu können.

Des Weiteren sind im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans die Grundstücke Karl-Marx-Straße 33 und 34 entgegen dem Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Hier besteht nach aktueller Einschätzung kein Planänderungsbedarf. Im weiteren Planaufstellungsverfahren soll der Geltungsbereich per förmlichen Beschluss angepasst werden.

Der direkte Uferbereich ist nicht Teil des Geltungsbereichs, da er Gegenstand des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ ist (siehe dazu auch Kap. 3.6).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann der Planzeichnung entnommen werden.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtgröße von ca. 11,4 ha umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Babelsberg:

Flur4

83 tw., 88/4, 86, 87, 89/4, 90/4, 91/4, 93 tw., 95/4, 96/7, 497 tw., 542 tw., 561,

Flur 21

33 tw., 26 tw., 29/1, 29/2, 30

Flur 22

80, 81

Flur 23

110 tw., 213 tw., 270 tw., 271 tw., 241 tw., 184/4, 185 tw., 186/4, 187/4, 188 tw., 189/4, 190/4, 191 tw., 193/4, 194 tw., 196/4, 197 tw., 198/4, 203/4, 204/4, 208/4, 209/2, 214 tw., 218/4, 223/4, 226/4, 227/4, 233/4, 259/4, 260/2, 260/1, 266 tw., 267/1, 285, 288, 303, 320 tw., 330 tw., 331 tw., 337 tw., 338 tw., 342 tw., 355, 373 tw., 374 tw., 375 tw., 376 tw., 384 tw., 397.

Im Plangebiet befinden sich die Grundstücke überwiegend in Privateigentum.

Die Grundstückssituation stellt sich derzeit insgesamt wie folgt dar:

Eigentümer	Fläche in m ²	%
Privat	ca. 96.000 m ²	ca. 84
Landeshauptstadt Potsdam	ca. 18.000 m ²	ca. 16

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss sollen die Flurstücke 381 und 382 nicht in den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ einbezogen werden. Für die Grundstücke Karl-Marx-Straße 33 und 34 besteht kein Veränderungsdruck, der eine Planänderung erforderlich machen würde. Eine förmliche Anpassung des Geltungsbereichs soll mit dem Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplans vorgenommen werden.

2.3 Gebiets- / Bestandssituation

2.3.1 Nutzungen

Das Plangebiet ist vorrangig durch Wohnnutzungen geprägt. Daneben befinden sich innerhalb des Plangebiets auch eine Kindertagesstätte, verschiedene Dienstleistungsgewerbe (z.B. Arztpraxis), Büros sowie firmeninterne Schulungsstätten.

Im nordwestlichen Geltungsbereich an der Straße ‚Wasserstraße‘ befinden sich 3 Grundstücke, von denen eines mit einem Wohngebäude bebaut ist, die beiden anderen (Wasserstraße 5 und 6) jedoch unbebaut sind.

2.3.2 Parzellenstruktur und -größe

Es sind insgesamt 50 Baugrundstücke im Plangebiet gelegen. Die Parzellenstruktur im Planungsgebiet ist sehr heterogen, überwiegend aber durch sehr große Parzellen (von ca. 1000 m² bis zu ca. 8000 m²; Durchschnittswert: 3.700 m²) geprägt. Teilweise sind die Parzellen jedoch nicht gänzlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Hintergrund ist die durch den Mauerbau ausgelöste Abtrennung von Grundstücksteilen. Hierfür wurden die dem Staat nicht zur Verfügung stehenden Grundstücke enteignet und die Grundstücke meist unter Abtrennung vom Gesamtgrundstück den damaligen Grenzsicherungsorganen zur Verfügung gestellt. Die vor 1961 in Volkseigentum überführten Grundstücke blieben rechtlich ungeteilt, wobei sich auf ihnen jedoch deutlich abtrennbare Nutzungen (Wohn- und Verwaltungsbereich einerseits, Mauer- und Grenzstreifen bzw. seit 1990 gärtnerische Nutzungen andererseits¹) entwickelten.

Die großzügigen Parzellen, die noch überwiegend ihre historische Größe und Form beibehalten haben, weisen sehr unterschiedliche Breiten auf: Ein Großteil der Grundstücke ist etwa 30 m breit, einzelne Grundstücke sind jedoch deutlich schmaler (bis zu 18 m oder aber auch deutlich breiter (bis zu 95 m).

2.3.3 Bebauungsdichte und Gebäudeanordnung, Bauweise

Eine wesentliche Qualität des Ortsbildes – wie etwa der hohe Grünanteil – ergibt sich aus der niedrigen Bebauungsdichte. Die Gebäude sind auf den Grundstücken sehr unterschiedlich angeordnet: teilweise befinden sie sich im vorderen, oft aber auch im mittleren Grundstücksbereich und sind damit eher zum Wasser hin orientiert. Die Gebäude in offener Bauweise sind zum Teil sehr weit von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt.

Da das wesentliche Planungsziel der 8. Änderung des Bebauungsplans die Anpassung der festgesetzten Grundflächen ist, ist der Planung eine grundstücksgenaue Ermittlung der Bestandsversiegelung zugrunde gelegt. Hierzu wurden 2009 die Baulichkeiten und sonstigen Versiegelungen vom Bereich Kataster und Vermessung der Landeshauptstadt Potsdam aufgemessen. Für einzelne Grundstücke wurde jedoch der Zutritt zum Grundstück nicht gestattet, so dass keine Vermessung erfolgen konnte:

- Karl-Marx-Straße 17, 17a, 19, 21, 22, 26, 28/29,
- Virchowstraße 15, 25, 27, 45, 51,
- Rudolf-Breitscheid-Straße 182

Bei den vorgenannten Grundstücken stellt die Plangrundlage einen Vermessungsstand der Hauptgebäude von 1997 dar, eine Aktualität ist damit nicht gewährleistet.

¹ Bis zum April 2009 führte ein von der Öffentlichkeit genutzter Weg auf der Trasse des ehemaligen Kolonnenweges der Grenzanlagen der DDR über alle am Griebnitzsee gelegenen Grundstücke. Dieser wurde zwischenzeitlich von den Eigentümern teilweise gesperrt bzw. beseitigt.

In der beigefügten Tabelle „Grundstücksbezogene Versiegelung im Bestand (siehe Anlage 2) wird ein grundstücksgenauer Nachweis der bestehenden Versiegelung dargestellt. Ermittelt wurde die sogenannte **GR 1**, die die festgestellte Grundfläche der Hauptgebäude, einschließlich direkt angeschlossener Terrassen, Treppenanlagen etc. umfasst. Ermittlungsgrundlage ist überwiegend die Vermessung, Stand 2009.

Des Weiteren wird die **GR 2** - so weit möglich - grundstücksgenau angegeben. Bei der GR 2 handelt es sich um die *festgestellte Grundfläche der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO anrechenbaren Nebenanlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird)*. Die Unterscheidung ist erforderlich, um die gesetzlich vorgeschriebenen Überschreitungsregeln der BauNVO überprüfen zu können. Im Ergebnis stellt sich heraus, dass die festgestellten Haupt-Grundflächen (GR 1) der einzelnen Grundstücke nie um mehr als 50% durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden. Die Überschreitungsregelungen werden damit eingehalten.

Bei den Grundstücken, für die eine Vermessung nicht gestattet wurde (siehe oben stehende Auflistung) wurde zur Ermittlung der GR 2 das Luftbild von 2011 zugrunde gelegt. Die Ergebnisse können jedoch nur als grobe Einschätzung angesehen werden, da die Vegetation bei der Befliegung bereits belaubt war und somit im Luftbild die versiegelten Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. teilweise verdeckt sind. Für die künftigen Planinhalte ist dies jedoch nicht entscheidend – siehe dazu Begründung Kapitel B.3.3 Maß der baulichen Nutzung.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.4.1 Überplante Bereiche gemäß § 30 BauGB

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit aus folgenden Satzungen:

- Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ [Rechtskraft durch Bekanntmachung am 17.02.2000)
- Satzung über die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Grundstück Virchowstraße 31 (Flur 31, Flurstück 227/4 der Gemarkung Babelsberg) [Rechtskraft durch Bekanntmachung am 13.05.2001)
- Satzung über die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ Grundstück Karl-Marx-Straße 22 (Flur 23, Flurstück 194, Gemarkung Babelsberg) [Rechtskraft durch Bekanntmachung am 26.04.2006)
- Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße, Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 182 (Flurstücke 560, 561, Flur 4, Gemarkung Babelsberg) [Rechtskraft durch Bekanntmachung am 31.05.2006)

Einzelheiten sind den jeweiligen Planunterlagen sowie den dazugehörigen Begründungen zu entnehmen.

2.4.2 Außenbereich gemäß § 35 BauGB

In den nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs der 8. Änderung sind 3 Grundstücke (Wasserstraße 5, 6 und 7) einbezogen, die derzeit im Außenbereich liegen, da es an einem Bauungszusammenhang i. S. d. § 34 BauGB fehlt. Es liegt keine aufeinander folgende Bebauung, die trotz etwaiger Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, vor.² In dem an der Straße ‚Wasserstraße‘ gelegenen Plangebiet befindet sich südlich der Straße ein dreigeschossiges Gebäude sowie nördlich der ‚Wasserstraße‘ an

² BVerwG, Urt. Vom 06.11.1968, BVerwGE 31, 20.

der Allee nach Glienicke (außerhalb des Plangebietes) das Gebäude des Theodor-Fliedner-Werks. Die beiden Gebäude sind von Grün- bzw. Brachflächen umgeben. Die nächste angrenzende Bebauung liegt östlich an der Karl-Marx-Straße in einer Entfernung von ca. 200 Metern. Der dazwischen liegende dichte Baumbewuchs stellt jedoch eine deutliche Grenze zwischen der Wohnbebauung an der nördlichen Seite der Karl-Marx-Straße und den im Umfeld der ‚Wasserstraße‘ gelegenen Gebäuden dar. Südlich dieser Gebäude an der ‚Wasserstraße‘ bilden ebenfalls Bäume auf starker Böschung sowie die Karl-Marx-Straße selbst eine klar erkennbare Trennlinie zur angrenzenden, zudem in diesem Bereich eher verstreuten, Bebauung südlich der Karl-Marx-Straße.

2.5 Erschließung

2.5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist im gesamtträumlichen Kontext für den Kfz-Verkehr über die Rudolf-Breitscheid-Straße und deren Anbindung an die Nuthestraße sowohl in Richtung Potsdam als auch Berlin bzw. das Autobahnnetz A 100 angebunden.

Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird mit der Anbindung an das S-Bahnnetz (S-Bahnhof Griebnitzsee), die Tramlinien 94 und 99 sowie die Buslinie 694 bedient.

2.5.2 Innere Erschließung

Alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an öffentliche Erschließungsstraßen angebunden:

- Karl-Marx-Straße,
- Virchowstraße,
- Rudolf-Breitscheid-Straße,
- Allee nach Glienicke bzw. Wasserstraße.

Eine Anbindung der Grundstücke an die Trinkwasserversorgung, das öffentliche Abwasser-Netz, die Gas-, Elektro- und Telekommunikationsversorgung ist gewährleistet.

2.5.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze für die Nutzungen sind auf den Grundstücken teilweise oberirdisch (Garagen, Carports, offene Stellplätze), teilweise aber auch in Tiefgaragen angeordnet. In den öffentlichen Erschließungsstraßen bestehen weitere öffentliche Parkmöglichkeiten.

3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Mit dem LEP B-B wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 ist in Brandenburg am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramm 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der zentralen Orte dienen sollen.

§ 5 Abs. 2 des Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms der Länder Berlin und Brandenburg 2007 (LEPro 2007) führt als Grundsatz der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung aus: *„Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.“* Dazu wird in der Begründung u. a. ausgeführt: *„Viele Gemeinden verfügen über ausreichende, noch nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale im Innenbereich, die eine bauliche Entwicklung ohne zusätzliche Inanspruchnahme des Freiraums erlauben. Unter Innenentwicklung ist die bauliche Entwicklung (Verdichtung und/oder Erweiterung) des bestehenden Bebauungszusammenhangs zu verstehen. Dazu gehören auch [...] eine Nutzung erschlossener Baulandreserven an Stelle einer Neuausweisung. ...“*

3.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde von den Landesregierungen am 31. März 2009 beschlossen und hat damit u. a. den Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (LEP eV) abgelöst. Der LEP B-B ist nach seiner Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Brandenburg am 15. Mai 2009 in Kraft getreten.

Der LEP B-B trifft als Rechtsverordnung der Landesregierung mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin Anwendung. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 11.04.2013 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit: *„Gemäß Ziel 2.7 LEP B-B ist Potsdam Oberzentrum. Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungszentrums Siedlung.“*

Der Gestaltungsraum Siedlung umfasst Räume, in denen auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird. Die Kommunen haben hier große Spielräume zur Binnendifferenzierung. Die Entwicklung von Wohnbauflächen ist hier gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B quantitativ unbegrenzt möglich. Dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt ist dennoch Rechnung zu tragen.“

Im Ergebnis der Bewertung der Planungsabsicht erklärt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, dass *„die dargelegte Planungsabsicht [...] keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen [lässt]“*.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand November 2013) wurde mitgeteilt, dass der Entwurf an die Ziele der Raumordnung angepasst ist (Schreiben vom 04.02.2014).

3.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming

Potsdam liegt in der Region „Havelland-Fläming“ – dem in der Regionalen Planungsgemeinschaft zusammengefassten Territorium der Landkreise Potsdam-Mittelmark, Teltow-Fläming und Havelland sowie der kreisfreien Städte Potsdam und Brandenburg. Der für diese Region aufgestellte Regionalplan wurde jedoch am 09.10.2002 vom Oberverwaltungsgericht Berlin-

Brandenburg für unwirksam erklärt (Beschluss vom 9.12.1997 – 3D 81/00.NE). Er ist damit als öffentliche Belange formulierende Planung nicht mehr heranzuziehen.

Auf ihrer Sitzung am 25.03.2010 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming einen ersten Arbeitsentwurf für einen neuen Regionalplan diskutiert. Die Kriterien zur Ausweisung der inhaltlichen Planelemente des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 wurden von der Regionalversammlung Havelland-Fläming am 10.03.2011 beschlossen.

Auf der Regionalversammlung am 26.04.2012 wurde die Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming beschlossen. Der 1. Entwurf hat im Juni 2012 öffentlich ausgelegen. Vom 09.12.2013 bis zum 10.02.2014 lag der 2. Entwurf (Arbeitsstand vom 24.10.2013) zur Beteiligung aus. Mit der Einleitung des Beteiligungsverfahrens liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor. Diese sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Gemäß Festlegungskarte des 2. Entwurfs des Regionalplans vom 24.10.2013 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, 8. Änderung im „Vorzugsraum Siedlung“, der als Grundsatz der Raumordnung derzeit noch keine Rechtswirkung entfaltet. In den Festlegungen des Textteils wird ausgeführt: *„Für die Siedlungsentwicklung sollen in der Region nach Möglichkeit die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden. ...“*

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans, Stand November 2013 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming mitgeteilt, dass die Planung mit den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen im Einklang steht.

3.2 Landschaftsplanung

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (2001) umfasst die aus Sicht der Landschaftsplanung erforderlichen Entwicklungsziele und Maßnahmen auf Landesebene, die unter Abwägung mit anderen Belangen in das Landesentwicklungsprogramm und die Landesentwicklungspläne einfließen. Die Leitlinien des Landschaftsprogramms benennen die nachhaltige Sicherung der Naturgüter durch eine am Vorsorgeprinzip orientierte Planung als Aufgabe von Naturschutz und Landschaftspflege. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind naturschutzrelevante Strategien zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen sowie zum Erhalt und zur Entwicklung ausreichender, für die Erholung geeigneter Freiräume zu berücksichtigen. Die Leitlinien des Landschaftsprogramms werden im Umweltbericht (siehe C.1.2) detaillierter dargestellt.

Ein Landschaftsplan wurde für die Landeshauptstadt Potsdam 2012 aufgestellt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im Zielkonzept des Landschaftsplans insbesondere mit der Flächensignatur „Planerische Berücksichtigung historischer Bau- und Vegetationsstrukturen“ gekennzeichnet. Die Darstellungen des Bebauungsplans stimmen grundsätzlich mit den Zielvorgaben des Landschaftsplans überein.

3.3 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. in dessen näherer Umgebung mit Auswirkungen auf den Geltungsbereich nicht vor.

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung am 06.08.2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am 29.01.2014 beigetreten. Der Flächennutzungsplan ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam. Das Plangebiet ist im wirksa-

men Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche W 3 (GFZ 0,2 – 0,5), der nordwestliche Bereich (an der Straße 'Wasserstraße') jedoch als Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Soweit der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete und Flächen für den Gemeinbedarf festsetzt, entspricht dies dem Grundkonzept des Flächennutzungsplans. Auch die Festsetzung eines Wohngebietes im Bereich der Straße ‚Wasserstraße‘ entspricht dem Entwicklungsgebot, da dieses keine starre Bindung an die Darstellungen des – nicht parzellenscharfen - Flächennutzungsplans, sondern lediglich eine Beachtung des ihm zugrunde liegenden Grundkonzepts erfordert. Zudem stellt der Flächennutzungsplan im Sinne der gesetzlich vorgegebenen Beschränkung auf die Grundzüge der Planung nur Flächen mit einer Größe von mehr als 2 ha gesondert dar. Flächen mit einer Größe von weniger als 2 ha – wie hier vorliegend der Fall – werden i. d. R. nicht gesondert dargestellt, sondern in die strukturbestimmende angrenzende Flächendarstellung einbezogen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den faktisch eindeutigen und funktionell sinnvollen Grenzen des Baulandes und stellen die Grundzüge des Flächennutzungsplans nicht in Frage. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt.

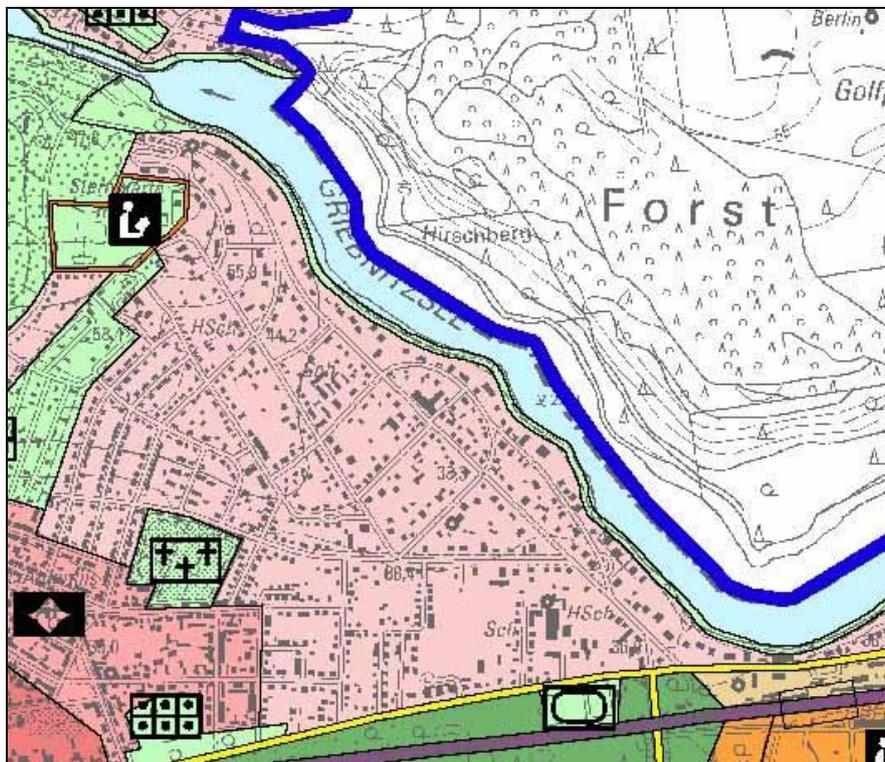


Abbildung 2 - Ausschnitt Flächennutzungsplan (Stand Beschluss SVV 30.01.2013)

3.5 Stadtentwicklungskonzepte

3.5.1 STEK Wohnen

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) für die Landeshauptstadt Potsdam wurde von der Stadtverordnetenversammlung im Oktober 2009 beschlossen. Es umfasst neben umfangreichen Bestandserfassungen Aussagen zu Potenzialflächen für den Wohnungsbau und zum künftigen Wohnungsneubau bzw. dem daraus resultierenden Baulandbedarf. Schließlich werden der Handlungsbedarf und kommunale Handlungsansätze im Bereich Wohnen dargestellt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das STEK Wohnen keine unmittelbare Relevanz.

3.5.2 STEK Gewerbe

Die sechs Leitlinien des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe (STEK Gewerbe) wurden am 26. Januar 2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das STEK Gewerbe beinhaltet eine Untersuchung und Prognose der Gewerbeflächennachfrage, gibt Informationen zum Flächenangebot und beschreibt ein Handlungs- und Maßnahmenkonzept für die Landeshauptstadt Potsdam.

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das STEK Gewerbe keine Relevanz.

3.5.3 STEK Verkehr

Als Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr erarbeitet. Es wurde der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 2014 beschlossen.

Das STEK Verkehr ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie für die Investitionsplanung im Zeitraum bis 2025. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastung insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr.

Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung wird das Szenario Nachhaltige Mobilität als Grundlage der weiteren Entwicklung vorgeschlagen. Werden die in diesem Szenario dargestellten Maßnahmen umgesetzt, wird erreicht, dass der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nicht weiter zunimmt.

Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 23 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird aber eine leichte Zunahme prognostiziert.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Szenarienuntersuchungen und einer umfassenden Diskussion der mit den verschiedenen Maßnahmen zu erzielenden Wirkungen wurde das Szenario Nachhaltige Mobilität als Vorzugsszenario gewählt und zur Umsetzung empfohlen.

Wesentlich für die Erreichung der Ziele ist die konsequente Umsetzung aller im Szenario Nachhaltige Mobilität enthaltenen Maßnahmen.

Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutet das, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr erst gar nicht entsteht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht durchgeführt werden. Dies entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbildes der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird das erreicht durch die Festsetzung der neuen Bauflächen im Bereich der Straße ‚Wasserstraße‘ durch die fußläufige Nähe zur Bushaltestelle ‚Schloss Babelsberg‘ der Buslinie 694.

Die einbezogenen Straßen Karl-Marx-Straße und Rudolf-Breitscheid-Straße sind Teil der Haupttrouten 1. Stufe (HR 1) des Radverkehrskonzept Potsdam 2008.

3.5.4 Einzelhandelskonzept

Die Landeshauptstadt Potsdam verfügt seit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 10.09.2008 über ein Einzelhandelskonzept zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet.

Das Einzelhandelskonzept 2008 ist auf einen Entwicklungszeitraum bis zum Jahr 2015 ausgerichtet. Für den Nachfolgezeitraum wurde im Jahr 2013 mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts begonnen. In die Fortschreibung fließen die bisherigen Ergebnisse bei der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts 2008, die zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen der Basisdaten für die weitere Einzelhandelsentwicklung (z.B. aktuelle Analyse der

Einzelhandelsstruktur und des Verkaufsflächenbestands; Entwicklung der Einwohnerzahlen; Prognose des künftigen Verkaufsflächenbedarfs) sowie die veränderten rechtlichen Grundlagen ein.

Auf ihrer Sitzung am 07.05.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung über den Beschluss zum „Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam – Fortschreibung 2014“ als Konzept der Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam beraten. Dieses löst das Einzelhandelskonzept 2008 ab und bildet die Basis für die Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam bis etwa zum Jahr 2020.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele müssen durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden.

Wie bereits im Einzelhandelskonzept 2008 ist es wesentliche Zielstellung des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts 2014, die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels und seine städtebaulichen Rahmenbedingungen zu analysieren und daraus Festlegungen für die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu entwickeln.

Um das Ziel einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Potsdam zu erreichen, d. h. die „Einkaufsinnenstadt“ in ihrer Zentralitätsfunktion zu stärken und ausgewogene Nahversorgungsstrukturen zu gewährleisten, werden im Einzelhandelskonzept zentrale Versorgungsbereiche definiert und ein Sortimentskonzept entwickelt, welches Einzelhandelsbranchen festlegt, die für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche verantwortlich sind.

Als zentrale Versorgungsbereiche werden im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, die Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt, zwölf Nahversorgungszentren und die Sonderstandorte Bahnhofspassagen und Stern-Center räumlich abgegrenzt, die dort vorhandenen Einzelhandelssortimente analysiert und Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung formuliert.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der „Potsdamer Sortimentsliste“ als zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung und als sonstige zentrenrelevante Sortimente dargestellt und werden als solche von den ebenfalls in der „Potsdamer Sortimentsliste“ aufgeführten nicht-zentrenrelevanten Sortimenten abgegrenzt. Die „Potsdamer Sortimentsliste“ ist Grundlage der künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Der Neubau oder die Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen, die als Hauptsortimente über zentrenrelevante Sortimente im Sinne der „Potsdamer Sortimentsliste“ verfügen, sollen vorrangig innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden und außerhalb dieser (sonstige integrierte Lagen und nicht-integrierte Lagen) nur eingeschränkt zulässig sein:

- a) zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: Großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig;
- b) Stadtteilzentren: Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit regelmäßig zulässig; bei Nachweis standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig;
- c) Nahversorgungszentren: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit zulässig; sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur in Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen (analog § 4 BauNVO); bei Nachweis standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächige Lebensmittelbetriebe und nicht großflächiger sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig;

d) sonstige integrierte Lagen: Nachbarschaftsladen zulässig; Ausnahme: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung, Lebensmittelbetriebe auch großflächig bei Bestehen einer Versorgungslücke und bei standortgerechter Dimensionierung

e) nicht-integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 m²)

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (gemäß „Potsdamer Sortimentsliste“) kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, entsprechend den folgenden Grundsätzen angesiedelt werden:

- vorrangig an durch Einzelhandel etablierten nicht-integrierten Standorten;
- nachgeordnet an nicht etablierten (integrierten und nicht-integrierten) Standorten mit unmittelbarer Verkehrsanbindung an das städtische Hauptverkehrsnetz und direkter Nachbarschaft zu Siedlungsbereichen (auch großflächige Einzelhandelsbetriebe);
- ausnahmsweise in der Innenstadt - jedoch keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe;
- nur nachrangig in den anderen zentralen Versorgungsbereichen - jedoch keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe;
- auch künftig kein Einzelhandel in Gewerbegebieten und an gewerblich geprägten Standorten ohne Einzelhandel, d.h. auch kein nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel;
- Vermeidung "Leerstandsdomino" auf Grund reinen Verdrängungswettbewerbs;
- Beachtung maximal zulässiger Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der „**Potsdamer Sortimentsliste**“ dargestellt. Sie beinhaltet folgende Warensortimente:

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Sonstige zentrenrelevante Sortimente

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Hemitextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software

- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

Nicht-Zentrenrelevante Sortimente

- Beleuchtungsartikel
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Kraftwagen
- Kraftwagenteile und Zubehör
- Krafträder, Kraftradteile und –zubehör
- Wohnmöbel (inklusive Matratzen)
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik, Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden)
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
- Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
- Mineralölerzeugnisse

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt außerhalb der im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

An den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind einerseits andere Bebauungspläne benachbart anliegend, andererseits bezieht er auch rechtsverbindliche Bebauungspläne ganz oder teilweise in seinen Geltungsbereich mit ein. Im Folgenden soll ein kurzer Überblick über die angrenzenden Bebauungspläne und deren Verfahrensstand bzw. Inhalte gegeben werden.

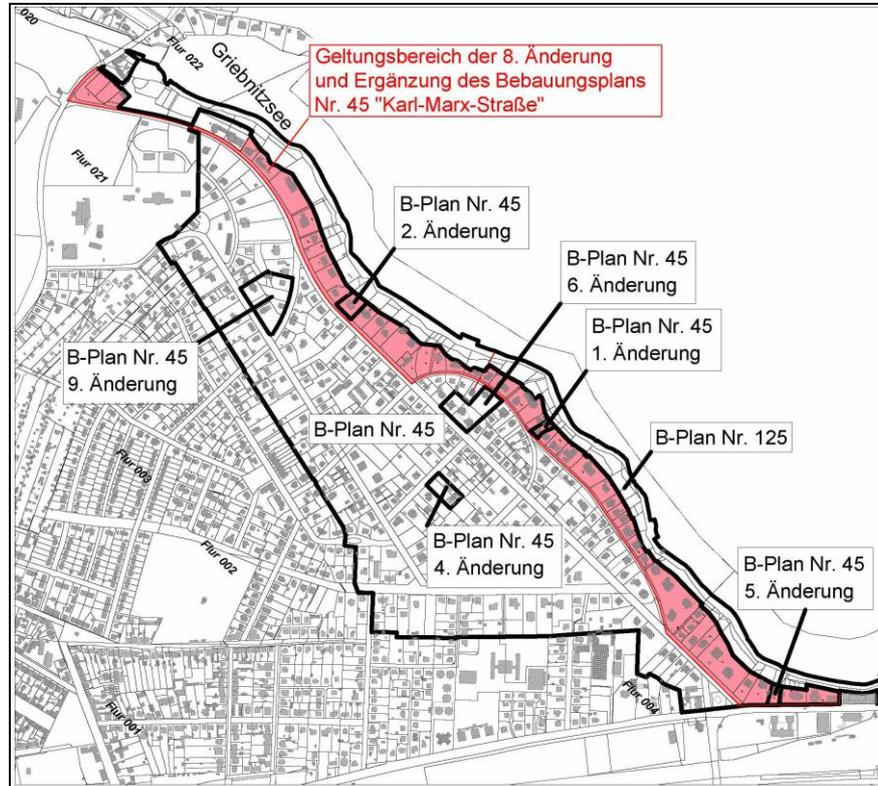


Abbildung 3 – Übersichtsplan „Benachbarte Bebauungspläne“

Quelle: Amtliche Liegenschaftskarte (hier ohne Maßstab) Landeshauptstadt Potsdam

Titel / Nr. der benachbarten Bebauungspläne	Verfahrensstand (Datum)	Plangebietsgröße (ca-Werte)	Wesentlicher Planinhalt	Maß der baulichen Nutzung (vor Änderung der BbgBO)	Besonderheiten
Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“	Gültig seit 02/2000	60 ha	WR, WA Gemeinbedarf	GRZ 0,15, GFZ 0,3, GR diverse	Baudenkmäler, Erhaltungssatzung
Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, 1. Vereinfachte Änderung, Grundstück Virchowstraße 31	Gültig seit 05/2001	0,1 ha	WA	GR 130 m ²	
Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Satzung der 2. (vereinfachten) Änderung, Grundstück Karl-Marx-Straße 22	Gültig seit 04/2006	0,2 ha	WA	GR 219 m ²	Erhaltenswerte Einzelanlage

Titel / Nr. der benachbarten Bebauungspläne	Verfahrensstand (Datum)	Plangebietsgröße (ca-Werte)	Wesentlicher Planinhalt	Maß der baulichen Nutzung (vor Änderung der BbgBO)	Besonderheiten
Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, 4. Änderung im Vereinfachten Verfahren, Grundstück August-Bier-Straße 3	Gültig seit 05/2006	0,1 ha	WA	GRZ 0,15, GFZ 0,3	Erhaltenswerte Einzelanlage
Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, 5. Änderung im Vereinfachten Verfahren, Grundstück R.-Breitscheid-Straße 182	Gültig seit 05/2006	0,1 ha	WA	GR 220 m ²	Erhaltenswerte Einzelanlage
Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, 6. Änderung, Teilbereich Karl-Marx-Straße 16	Gültig seit 10/2008	0,65 ha	WA	GRZ 0,15, GFZ 0,4	
Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, 9. Änderung, Teilbereich Rosa-Luxemburg-Str. 13/14	Gültig seit 02/2009	0,9 ha	WR, WA	GRZ 0,15	Baudenkmäler, Erhaltenswerte Einzelanlage
Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“	Gültig seit 11/2012	12,9 ha	Öffentliche Verkehrsfläche: Fußweg mit zugelassenem Radverkehr, private und öffentliche Grünflächen		Öffentlicher Uferweg, Bootshäuser, Stege

3.7 Sonstige Satzungen

3.7.1 Erhaltungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Planänderung und -ergänzung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ liegt fast vollständig im räumlichen Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Erhaltungssatzung „Bebauungsplan Nr. 45 Karl-Marx-Straße“ gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. Nr. 31 vom 30. Juni 2004, Teil I, S. 1359). Die Erhaltungssatzung ist am 30.12.2004 durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24/2004 der Landeshauptstadt Potsdam in Kraft getreten. Lediglich im Nordwesten, wo der Geltungsbereich der 8. Änderung um Baugrundstücke an der 'Wasserstraße' ergänzt wurde, gilt die Erhaltungssatzung nicht.

Schutzzweck der Erhaltungssatzung ist die Erhaltung der besonderen städtebaulichen Eigenart des in dieser Satzung bezeichneten Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Demnach bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der vorherigen Genehmigung. Die Genehmigung kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

3.7.2 Kommunale Satzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die folgenden Satzungen gültig:

- Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23. Juni 2006,
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 7. März 2012, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 04/2012,
- Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Potsdam vom 28.01.1998, in Kraft getreten am 1. März 1998
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumSchVO) vom 11. Februar 2003, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 03/2003.

3.8 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

3.8.1 Denkmalschutzte Gebäude

Im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Teilbereich „ufernahe Grundstücke“ befinden sich mehrere Denkmale, welche in der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand 31.12.2012) aufgeführt sind und in die Bebauungsplanänderung nachrichtlich übernommen werden:

Adresse	Bezeichnung in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stand 31.12.2010
Karl-Marx-Straße 1*	Villa Katsch mit Einfriedung
Karl-Marx-Straße 2	Villa Müller-Grote mit Einfriedung
Karl-Marx-Straße 3*	Villa Stern mit <i>Einfriedung</i>
Karl-Marx-Straße 4*	Schweizerhaus Fernbach
Karl-Marx-Straße 18a*	Remisen- und Stallgebäude der Villa Martin
Karl-Marx-Straße 21*	Landhaus mit Resten der <i>Einfriedung</i>
Karl-Marx-Straße 23*	Landhaus Schnabel
Karl-Marx-Straße 24*	Wohnhaus Lettermann mit Einfriedung und Bunker
Karl-Marx-Straße 27	Villa Herpich mit Gedenktafel in Erinnerung an den Wohnsitz der sowjetischen Delegation zur Potsdamer Konferenz
Karl-Marx-Straße 28/29	Villa Mosler
Karl-Marx-Straße 30/31*	Villa von Achenbach mit <i>Einfriedung</i>
Karl-Marx-Straße 32*	Villa Berglas mit <i>Einfriedung und Resten der Gartenanlage</i>
Virchowstraße 19/21*	Landhaus Schade van Westrum mit <i>Einfriedung</i>
Virchowstraße 23	Villa Urbig
Virchowstraße 22, 25*	Landhaus Wentzel-Heckmann mit Wirtschafts-, Stall- und Remisengebäude sowie den <i>straßenseitigen Einfriedungen</i>
Virchowstraße 27	Villa und Atelier des Malers Carl Saltzmann
Virchowstraße 29*	Villa Hirschfeld mit Einfriedung
Virchowstraße 33*	Landhaus Silberstein
Virchowstraße 43*	Villa Goldschmidt
Virchowstraße 45	Villa Heimann
Virchowstraße 47*	Villa Menckhoff
Virchowstraße 51	Villa Hartmann mit <i>Einfriedung, Gartenpavillon und Wasserbecken</i>
Rudolf-Breitscheid-Straße 184	Villa Gumpert mit <i>Einfriedung</i>

Die Denkmalliste wurde seit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ stetig fortgeführt und listet mittlerweile Gebäude auf, die im Bebauungsplan Nr. 45 noch als

„Einzelanlagen, die zum Denkmalschutz vorgesehen sind“ gekennzeichnet waren (in der Liste mit einem * markiert).

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Denkmäler in der Planzeichnung entsprechend aktualisiert gekennzeichnet.

3.8.2 Denkmalgeschützte Gärten

Neben den denkmalgeschützten Gebäuden befinden sich auch Teile der denkmalgeschützten Reste der Gartenanlage Villa Berglas (Karl-Marx-Straße 32) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

3.8.3 Erhaltungssatzung und erhaltenswerte Einzelanlagen

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Planänderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ liegt fast vollständig im räumlichen Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Erhaltungssatzung „Bebauungsplan Nr. 45 Karl-Marx-Straße“ gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. Nr. 31 vom 30. Juni 2004, Teil I, S. 1359). Die Erhaltungssatzung ist am 30.12.2004 durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24/2004 der Landeshauptstadt Potsdam in Kraft getreten. Lediglich im Nordwesten, wo der Geltungsbereich der 8. Änderung um Baugrundstücke an der 'Wasserstraße' ergänzt wurde, gilt die Erhaltungssatzung nicht.

Schutzzweck der Erhaltungssatzung ist die Erhaltung der besonderen städtebaulichen Eigenart des in dieser Satzung bezeichneten Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Demnach bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der vorherigen Genehmigung. Die Genehmigung kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Die Erhaltungssatzung wird nachrichtlich in die Planung übernommen.

Darüber hinaus erfolgt eine Kennzeichnung mehrerer Einzelanlagen, die aufgrund ihrer Baukörper- sowie Fassadengestaltung entscheidend das Gebietsbild oder das Straßenbild prägen. Auf sie wird in der Planzeichnung mit der Kennzeichnung E hingewiesen.

Gebäude: Karl-Marx-Straße 26
Karl-Marx-Straße 25
Karl-Marx-Straße 22
Karl-Marx-Straße 20
Karl-Marx-Straße 19
Karl-Marx-Straße 18
Karl-Marx-Straße 5a
Karl-Marx-Straße 5b
Virchowstraße 49
Virchowstraße 41 (Zaun)
Virchowstraße 17
Virchowstraße 15
Virchowstraße 13
Virchowstraße 7
Virchowstraße 3
Rudolf-Breitscheid-Straße 180
Rudolf-Breitscheid-Straße 182

Einfriedungen* Karl-Marx-Straße 25
Karl-Marx-Straße 20

Karl-Marx-Straße 18
Virchowstraße 43
Virchowstraße 39/41

* Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 45 sind noch deutlich mehr Einfriedungen als erhaltenswerte Einzelanlagen gekennzeichnet. Diese sind zwischenzeitlich größtenteils in die Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand 31.12.2012) aufgenommen worden und werden in der aktuellen Planzeichnung zur 8. Änderung des Bebauungsplans nicht mehr einzeln zeichnerisch dargestellt. Der Denkmalschutz der Einfriedungen steht immer im Zusammenhang mit den unter Schutz gestellten Gebäuden (siehe Denkmalliste), die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen werden.

3.8.4 Naturdenkmale

Im Plangebiet befinden sich zwei gemäß § 28 BNatSchG geschützte Naturdenkmale, die auch entsprechend in der „Liste der Naturdenkmale (Gehölze) zur Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmalen (ND) in der Stadt Potsdam“ eingetragen sind. Die Liste ist als Anlage Ia Bestandteil der am 22. Dezember 2005 in Kraft getretenen „Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmalen (ND) in der Stadt Potsdam vom 21. November 2005“.

Folgende Naturdenkmale werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

lfd. Nr.*	Adresse	Bezeichnung in der Liste der Stadt Potsdam, Stand 21.11.2005
48	Karl-Marx-Straße 18	Blut-Buche (Stammumfang 417 cm)
49	Virchowstraße 33	Blut-Buche (Stammumfang 400 cm)

* Die Nummerierung bezieht sich auf die Anlage Ia zur o.g. Verordnung.

3.8.5 Bodendenkmalverdachtsflächen

Im direkten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. In unmittelbarer Nähe (östlich angrenzend) befindet sich jedoch das registrierte Bodendenkmal Babelsberg 17 – Gräberfeld der Eisenzeit.

In seinem Schreiben vom 13.01.2014 äußerte das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege die Vermutung, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind. Die Vermutung gründet sich u. a. auf folgende Punkte:

- Bei den ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Areale, die in der Prähistorie siedlungsgünstige naturräumliche Bedingungen aufwiesen und ehemals in Niederungs- bzw. Gewässernähe und an der Grenze unterschiedlicher ökologischer Systeme lagen. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellten derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkte für die prähistorische Besiedlung dar.
- Die ausgewiesenen Flächen entsprechen in ihrer Topographie derjenigen der bekannten Fundstellen in der näheren Umgebung.
- In unmittelbarer Nähe der ausgewiesenen Flächen sind Bodendenkmale registriert, bei denen davon auszugehen ist, dass sie sich weit über die aktenkundig belegte Ausdehnung hinaus bis in die Vermutungsbereiche erstrecken.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, gelten die Bestimmungen gemäß dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr. 9, S. 215ff.).

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 07.11.2007 sollen die Grundflächen für einzelne Grundstücke anhand aktueller Vermessungsdaten korrigiert werden. Hierdurch sollen die entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ zulässigen Erweiterungen und Anbauten auch für diese Grundstücke gelten.

Neben der Korrektur der Grundflächen sollen auch die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nach der über 10-jährigen Anwendung des Bebauungsplans auf Aktualität des städtebaulichen Erfordernisses und Anwendbarkeit überprüft und ggf. geändert werden.

Im nordwestlichen Geltungsbereich sollen mit der Änderung des Bebauungsplans zusätzliche Baurechte für Wohnbebauung geschaffen werden. Als Abrundung der Bebauung in der Villenkolonie sollen dabei die vorhandenen, typischen Bebauungsstrukturen, aber auch die besonderen Anforderungen an Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum UNESCO-Weltkulturerbe (Park Babelsberg) berücksichtigt werden.

2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

2.1 Planungsalternativen

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches (Änderungsbereich) können keine städtebaulich sinnvollen Planungsalternativen benannt werden. Hier gilt es die vorhandenen Strukturen mit den neu festzusetzenden Grundflächen weiterhin zu sichern. Es werden dabei keine neuen Baufelder ausgewiesen, sondern lediglich der Bestand der Bebauung auf die tatsächlich vorhandenen Grundflächen auf den Grundstücken überprüft.

Im Bereich der Grundstücke an der Straße ‚Wasserstraße‘ kommen folgende Planungsalternativen in Frage:

Alternative 1: vollständiger Verzicht auf eine Bebauung;

Alternative 2: straßenseitige Anordnung der künftigen Bebauung im Sinne einer Minimierung der Erschließungswege und maximalen Berücksichtigung der Eigentümerinteressen;

Alternative 3: Anordnung der künftigen Bebauung unter Berücksichtigung der besonderen denkmalschutzrechtlichen Anforderungen an die Lage der Grundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft zum UNESCO-Weltkulturerbe (Babelsberger Park).

Es gab bereits langjährige Überlegungen zur Bebaubarkeit dieser Grundstücke im Laufe des Aufstellungsverfahrens zum ersten Bebauungsplan Nr. 8 „Griebnitzsee“ aus den 1990er Jahren und dem in der Folge angrenzenden Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“; auch in diesen Bebauungsplan waren die Flächen bis zu dessen öffentlicher Auslegung im Januar / Februar 2011 als Bauflächen einbezogen. Die nachfolgend durchgeführten detaillierten Abstimmungen mit der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten berücksichtigt in der Alternative 3 sowohl die öffentlichen Interessen (Freihaltung von Sichtbezügen aus dem Babelsberger Park) als auch die privaten Interessen an einer Bebaubarkeit der Grundstücke in ausgewogenem Maße. [Vergleiche hierzu Kap. F.1 - Abwägung der geprüften Planungsalternativen]. Daher greifen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans die 3. Planungsalternative auf.

2.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Ergänzungsbereich ‚Wasserstraße‘

Die vorhandenen Erschließungswege (Karl-Marx-Straße, Allee nach Glienicke und ‚Wasserstraße‘) sind für die künftige Bebauung der Grundstücke an der Straße ‚Wasserstraße‘ ausreichend dimensioniert. Die Karl-Marx-Straße und die Allee nach Glienicke tragen dabei eine Funktion als Sammelstraße, die ‚Wasserstraße‘ ist eine Anliegerstraße. Aufgrund der geringen Baupotenziale (ca. 12 Wohneinheiten) ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch Kfz gering. Weder das vorhandene noch das in der Zukunft zu erwartende Verkehrsgeschehen lassen hier zu bewältigende Konflikte erwarten.

Der Anschluss der zusätzlich möglichen Gebäude an der Straße ‚Wasserstraße‘ an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsmedien ist möglich. Die Abwasserentsorgung der als Reines Wohngebiet festzusetzenden Grundstücke an der ‚Wasserstraße‘ ist über die Karl-Marx-Straße unter Einsatz privater Hebeanlagen möglich. In der ‚Wasserstraße‘ selbst sind keine Abwasserleitungen vorhanden.

2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Ergänzungsbereich ‚Wasserstraße‘

Das städtebauliche Konzept sieht für die Grundstücke an der Straße ‚Wasserstraße‘ eine kleinteilige Bebauung analog zu den typischen Baustrukturen in der Villenkolonie Babelsberg vor. Drei einzeln stehende Baukörper sind so ausgerichtet, dass sie die Sichtbeziehungen aus dem benachbarten Babelsberger Park nicht beeinträchtigen und ihnen dennoch trotz der rückversetzten Lage eine geeignete Belichtung der Räume ermöglicht wird. Die Höhe und Gestaltung der Gebäude soll sich ebenfalls am Bestand orientieren: drei Vollgeschosse, wobei das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss errichtet wird.

Das Nutzungskonzept greift die typische Wohnnutzung der Villenkolonie Babelsberg auf, wobei eine reine Wohnnutzung der Gebäude der Randlage zum Park Babelsberg eher Rechnung trägt als die sonstige überwiegende Wohnnutzung (Allgemeine Wohngebiete) im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

2.4 Landschaftsplanerisches Konzept

Der ganz überwiegende Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans umfasst bebaute Grundstücke, deren meist villenartige Bebauung in parkähnlich gestaltete Gärten integriert ist. Der Bebauungsplan sieht hierfür auch keine Änderungen vor. Lediglich im Nordwesten des Geltungsbereichs (Bereich an der Wasserstraße bzw. an der Allee nach Glienicke) wird mit der Schaffung von Baurecht eine Veränderung des Landschaftsbildes herbeigeführt. Die künftige Bebauung wird jedoch begrenzt von vorhandenen Grünstrukturen entlang der Karl-Marx-Straße und der Allee nach Glienicke. Diese mit vielen Bäumen bestandenen Flächen bilden einen natürlichen Abschluss der Siedlungskante und Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum des Babelsberger Parks, der zugleich UNESCO-Weltkulturerbe ist.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Vorbemerkung

Mit den umfangreichen und kleinteiligen Änderungen der Planzeichnung auf engem Raum im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ und seiner rechtsverbindlichen Änderungssatzungen sind die Grenzen der Lesbarkeit der Änderungszeichnung erreicht. Daher ist es zweckmäßig, den zu ändernden Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans und seiner nachfolgenden Änderungssatzungen durch eine geänderte Planzeichnung für den betreffenden Teilbereich zu ersetzen. Die neuen (ersetzenden) Planinhalte werden unmittelbar in die Planzeichnung eingetragen und der Änderungsbereich mit einer roten Abgrenzungslinie umgrenzt. Da die entfallenden zeichnerischen Festsetzungen sowohl des Ursprungsbebauungsplans als auch seiner zwischenzeitlichen Änderungen (Nrn. 1, 2 und 5) dann nicht mehr unmittelbar erkennbar sind, wird folgende textliche Klarstellung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Innerhalb des in der Planzeichnung mit einer durchgehenden roten Linie umgrenzten Änderungsbereichs werden die zeichnerischen Festsetzungen folgender Bebauungspläne durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ 8. Änderung Teilbereich „ufernahe Grundstücke“ ersetzt:

- *Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, festgesetzt durch Satzung vom 15.09.2000 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 17.02.2000),*
- *die Satzung über die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Grundstück Virchowstraße 31, festgesetzt durch Satzung vom 04.04.2001 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 13.05.2001)*
- *Satzung über die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Grundstück Karl-Marx-Straße 22, festgesetzt durch Satzung vom 05.04.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 26.04.2006)*
- *Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 182, festgesetzt durch Satzung vom 03.05.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 31.05.2006.*

Die textlichen Festsetzungen werden für den gekennzeichneten Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ und seiner nachfolgenden Änderungssatzungen nur teilweise geändert, ohne die Grundzüge der ursprünglichen Planung zu berühren. Da sich die Inhalte des Änderungsplans in die planerische Grundkonzeption des Ursprungsbebauungsplans und in dessen Abwägungsgerüst einfügen und dieser in seinen zentralen textlichen Festsetzungen auch im Änderungsbereich weiter gilt (Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen), beschränken sich die Begründung und die Abwägung in diesem Bereich im Wesentlichen auf die Änderungen.

Änderung bzw. Ergänzung bzw. Redaktionelle Änderung	Die Änderungen für den Bereich des Ursprungsbebauungsplans sowie die Regelungen für den nordwestlichen Ergänzungsbereich werden im Folgenden Begründungstext besonders gekennzeichnet (eingerückt und markiert – Muster siehe rechts). Auch redaktionelle Änderungen werden entsprechend gekennzeichnet.
--	--

Mit der Ergänzung des Geltungsbereiches werden zusätzliche textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, wodurch sich die Nummerierung der ursprünglichen Festsetzungen verändert. Es handelt sich dabei jedoch nur um redaktionelle Änderungen, auf die im Begründungstext jeweils hingewiesen wird.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Im nordwestlichen Bereich wird der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans um Flächen erweitert, die gegenwärtig im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen. Da sich der Bereich an der Allee nach Glienicke und der Straße ‚Wasserstraße‘ mit den bereits vorhandenen Nutzungen vom übrigen Siedlungsbereich etwas abseits befindet und zudem sehr klein ist, erscheint eine Festsetzung als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

Auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO und § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO soll folgende textliche Festsetzung Nr. 1.1 getroffen werden:

Ergänzung

TF 1.1 In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Das festgesetzte reine Wohngebiet an der ‚Wasserstraße‘ ist durch seine sensible und ruhige Wohnlage im Grünen und mit Nähe zum Griebnitzsee geprägt. In der näheren Umgebung der für die Wohnnutzung vorgesehenen Flächen sind keine Störpotenziale erkennbar. Das Planungsziel dieses Bebauungsplans sieht eine hauptsächliche Wohnnutzung in diesem Bereich vor. Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO demnach Wohngebäude (Nr. 1) und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen (Nr. 2). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 3 Abs. 3 BauNVO werden hingegen zur Sicherung des Planungsziels ausgeschlossen. Es handelt sich dabei um

- Nr. 1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Nr. 2 sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der Ausschluss der Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO. Die Entwicklungsmöglichkeiten, die sich aus einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen ergeben würden (verbunden mit entsprechender verkehrlicher Belastung, Lärmemissionen z.B. bei sportlichen Anlagen etc.), entsprechen nicht dem formulierten Planungsziel. Die Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen der Wohnruhe durch freiberufliche und vergleichbare gewerbliche Tätigkeiten mit zusätzlichem Besucherverkehr wird die Zulässigkeit von Räumen für diese Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 8 BauNVO auf eine Ausnahmezulässigkeit beschränkt. Die Ausnahme soll sich darauf beziehen, dass für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger gemäß § 13 BauNVO innerhalb der Wohneinheiten nur einzelne Räume genutzt werden dürfen. Es würde nicht der Intention des Planes entsprechen, wenn innerhalb des Wohngebäudes eine gesamte Etage beispielsweise für Büroräume genutzt wird.

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden in dem Bereich, der Gegenstand des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ bzw. dessen rechtsverbindlichen Änderungssatzungen ist, im vorliegenden Aufstellungsverfahren nicht verändert: Überwiegend Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO – TF alt: 1.1.1, TF neu: 1.2.1. Hinsichtlich der Art der Nutzung bleibt das Allgemeine Wohngebiet weiterhin horizontal gegliedert (WA1 – mit hohem Wohnanteil und WA2 – mit reduziertem Wohnanteil). Es besteht kein Änderungsbedarf; die Festsetzung entspricht weiterhin der bestehenden Nutzungsstruktur. Die textlichen Festsetzungen 1.2.1 und 1.2.2 bleiben unverändert gültig (TF alt 1.1.1 und 1.1.2). Auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan vom Januar 2000, Seite 35 wird verwiesen.

TF 1.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 7 und § 13 BauNVOTF 1.2.1 WA 1 mit hohem Wohnanteil

Folgende Nutzungen sind nur bis zum 1. Vollgeschoss zulässig:

- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- *Räume für freie Berufe.*

Räume für freie Berufe können ausnahmsweise oberhalb des 1. Vollgeschosses zugelassen werden.

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen nur bis zum 1. Obergeschoss zulässig:

- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für sportliche Zwecke.*

Unzulässig sind:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Tankstellen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Anlagen für sportliche Zwecke im Freien.*

TF 1.2.2 WA 2 mit reduziertem Wohnanteil

Folgende Nutzungen sind nur bis zum 1. Vollgeschoss allgemein, oberhalb des 1. Vollgeschosses ausnahmsweise zulässig:

- *Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- *Räume für freie Berufe*
- *Nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.*

Anlagen für sportliche Zwecke können ausnahmsweise bis zum 1. Vollgeschoss zugelassen werden.

Anlagen von Botschaften und Niederlassungen anderer Staaten und Bundesländer sowie von Stiftungen können ausnahmsweise in allen Geschossen zugelassen werden.

Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise in allen Geschossen zugelassen werden.

Unzulässig sind:

1. *Tankstellen*
2. *Gartenbaubetriebe*
3. *Anlagen für sportliche Zwecke im Freien.*

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Zulässige Grundfläche (GR) in den Reinen Wohngebieten

Ergänzung

Im Erweiterungsbereich an der Straße ‚Wasserstraße‘ werden für die Grundstücke konkrete Grundflächen festgesetzt. Die zulässige Grundfläche ist gemäß § 19 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die festgesetzten Grundflächen für die derzeit unbebauten Grundstücke Wasserstraße 5 und 6 (GR 160 m² sowie 210 m²) orientieren sich weitgehend am dem vorhandenen Wohngebäude auf dem Grundstück Wasserstraße 7, das entsprechend seinem Bestand überplant wird (GR 160 m²). Aufgrund der besonderen Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Anforderungen soll mit der Festsetzung konkreter Grundflächen in Kombination mit der Ausweisung enger Baufenster das städtebauliche Konzept gesichert werden, das sowohl die Zustimmung des Grundstückseigentümers als auch der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten findet. Das Maß der zulässigen Geschossfläche kann durch die zulässige Grundfläche und die in der Planzeichnung festgesetzte Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ermittelt werden und wird daher nicht gesondert im Bebauungsplan festgesetzt.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Eine Regelung zur Überschreitung der in den **Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2** festgesetzten Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ist nicht erforderlich. Sie ergibt sich aus dem Wortlaut des § 19 Abs. 4 BauNVO: *„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von*

1. *Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten*
 2. *Nebenanlagen im Sinne des § 14,*
 3. *Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*
- mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. [...]“.*

Bei Betrachtung der besonderen Lage der Baugrundstücke oberhalb des Griebnitzsees aber auch der einschränkenden Festsetzungen für die Anordnung und Größe der künftigen Baukörper wird aber eine Ausnahmeregelung für die Errichtung von Balkonen getroffen, da diese Bestandteil von Hauptanlagen sind:

Ergänzung

TF 2.1 Zulässigkeit von GR-Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in den Reinen Wohngebieten

Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist in folgendem Umfang ausnahmsweise zulässig:

- *Bei einer festgesetzten GR von 160 m²: Überschreitung um 10 m² nur durch Balkone oberhalb des 1. Vollgeschosses;*
- *Bei einer festgesetzten GR von 210 m²: Überschreitung um 20 m² nur durch Balkone oberhalb des 1. Vollgeschosses.*

Diese Ausnahmeregelung wird aus folgenden Gründen für städtebaulich sinnvoll gehalten: Bei Errichtung einer Terrasse ist diese Bestandteil des

Hauptbaukörpers und entsprechend bei der Ermittlung der GR zu berücksichtigen (maximal 160 m² bzw. 210 m² gemäß zeichnerischer Festsetzung). Wenn ein Balkon direkt oberhalb der Terrasse errichtet wird, ist keine gesonderte Berücksichtigung bei der Ermittlung der Grundfläche erforderlich. Gerade bei dem größeren Baukörper (210 m² GR) ist aus architektonisch-gestalterischer und städtebaulicher Sicht aufgrund des angrenzenden Geländehangs eine seitliche Anordnung der Terrassen sinnvoll, während eine Ausrichtung der Balkone in südlicher Richtung (der Karl-Marx-Straße zugewandt) für die künftige Nutzung besser geeignet ist. Für diesen Fall ist eine Überschreitung der festgesetzten GR um 10m² bzw. 20 m² oberhalb des 1. Vollgeschosses aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt. Eine wesentliche Beeinträchtigung von Belangen des Denkmalschutzes oder Naturschutzes ist aufgrund der einschränkenden Festsetzung Nr. 3.3 (Ausrichtung von Balkonen nur an seitlichen oder rückwärtigen Baugrenzen) nicht erkennbar.

3.3.2 Grundflächenzahl (GRZ) in den Allgemeinen Wohngebieten

Bei der Erstellung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ und der Festsetzung der überbaubaren Flächen wurden die seeseitigen Grundstücke aufgrund ihrer besonderen Lage am See und der großen Grundstücksgrößen und unter Berücksichtigung der privatrechtlichen seeseitigen Grundstücksgrenzen gesondert betrachtet. Das Baudichtekonzept wurde unabhängig von der tatsächlichen Grundstücksgröße aus der bestehenden Körnigkeit der Einzelbaukörper bzw. dem städtebaulichen Ensemble abgeleitet, um die bestehende durchgrünte, transparente Bauungsstruktur weiterhin zu sichern. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde daher entsprechend § 16 Abs. 3 BauNVO durch die vom GRZ-Wert unabhängige individuelle Festsetzung der zulässigen Größe der Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Änderung

In der Umsetzung der Planung hat sich diese Festsetzung von individuellen Grundflächen jedoch als sehr kompliziert herausgestellt, insbesondere vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich vermessungstechnisch festgestellten tatsächlichen Bebauung. Der festgestellte Gebäudebestand ist oftmals in der Realität größer als die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche. Dies führte beispielsweise zu den Fallkonstellationen, dass städtebaulich unbedenkliche Anbauten wie z.B. Balkone nicht zugelassen werden konnten, da die Festsetzungen der zulässigen Grundfläche in einzelnen Fällen deutlich überschritten wären.

Diese Problematik ist der Anlass zur 8. Änderung des Bebauungsplans gewesen und wird dadurch gelöst, dass– ebenso wie im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 – **Grundflächenzahlen (GRZ)** festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig ist (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Aus städtebaulicher Sicht bietet sich diese Festsetzung an, da die Abgrenzung der Wohngebietsfläche inzwischen eindeutig bestimmt ist. Im unmittelbar anschließenden Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ sind die direkt angrenzenden Anteile der seeseitigen Grundstücke als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Haus- und Erholungsgarten“ festgesetzt. Die Grenze, an der die beiden Bebauungspläne aneinander stoßen, ist vermessungstechnisch bestimmbar, so dass die Grundstücksfläche, auf die sich die Ermittlung der zulässigen Grundfläche bezieht, eindeutig definierbar ist.

Bei der durchgeführten Analyse der bestehenden Bebauungsdichte ergaben sich auf dieser Grundlage bestehende Nutzungsmaße in einer Spanne von GRZ 0,11 bis GRZ 0,38 (siehe Anlage 2 – Tabelle – Grundstücksbezogene Versiegelung).

Aufgrund dieser Nutzungsmaße in Verbindung mit der Zielsetzung, einen angemessenen baulichen Spielraum auch für den vorhandenen Gebäudebestand auf der Wasserseite zu erreichen, ergeben sich unterschiedliche Festsetzungen zum zulässigen Nutzungsmaß. Für die Grundstücke werden Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,15 und 0,4 festgesetzt. In Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und damit in Abhängigkeit vom zugrunde zu legenden Grundstücksanteil, der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, ergeben sich unterschiedliche Fallkonstellationen für das Maß der zulässigen GRZ. Überwiegend ist eine GRZ in Höhe von 0,2 ausreichend. Bei besonders großen Grundstücken wird eine GRZ von 0,15 festgesetzt (Karl-Marx-Straße 4, 18, 19, 24, 28/29 sowie Rudolf-Breitscheid-Straße 180). In wenigen Fällen sind einzelne Grundstücke jedoch so klein und die Anteile der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 liegenden Grundstücksflächen so gering, dass die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 ausgenutzt werden muss, um in Anlehnung an den Gebäudebestand eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen (Virchowstraße 11 sowie Rudolf-Breitscheid-Straße 186/188).

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl wird zugunsten des Bodenschutzes eine übermäßige Nutzung der Grundstücke vermieden. Die tatsächliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke ergibt sich im Zusammenhang mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. dazu die Ausführungen unter 3.4.1- Baukörperausweisungen).

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahlen

Für die **Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2** sehen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ konkrete Überschreitungsregelungen vor (TF 2.1 alt). Ein Änderungsbedarf wird hier aus städtebaulicher Sicht nicht gesehen; resultierend aus der Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) statt konkreten Grundflächen (GR) [s.o. vorhergehende Erläuterungen] erfolgt lediglich eine redaktionelle Anpassung dahingehend, dass die Formulierung „... bzw. Grundfläche ...“ in der Textlichen Festsetzung 2.2 (neu) gestrichen wird. Auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan vom Januar 2000, Seite 42 wird verwiesen.

Redaktionelle Änderung TF 2.2 Zulässigkeit von ~~GR~~ und GRZ - Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten

*Die Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl **bzw. Grundfläche** durch die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen und unterhalb der Geländeoberfläche liegenden bauliche Anlagen ist **in den Allgemeinen Wohngebieten bis 50% zulässig**, wobei die wasserdurchlässig angelegten Stellplätze nur zu 50% anzurechnen sind.*

Die Überschreitung durch Tiefgaragen einschließlich Zufahrten ist bis 50% zulässig. Soweit eine in der Planunterlage als Bestand dargestellte Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche erhalten wird, ist die Überschreitung durch Tiefgaragen einschließlich Zufahrten ausnahmsweise bis 100 % zulässig, wenn die betroffenen Tiefgaragenanteile vollständig unterirdisch liegen.

3.3.3 Geschossflächenzahlen als Höchstmaß für die Allgemeinen Wohngebiete

In Analogie zu den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ werden für die Allgemeinen Wohngebiete Geschossflächenzahlen festgesetzt, um das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergänzend zu den festzusetzenden Grundflächenzahlen (vgl. hierzu 3.3.2) und den gestalterischen Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe (vgl. hierzu 3.3.4) ausreichend definieren zu können.

Ergänzung

Die planerische Konzeption des Ursprungsbebauungsplans sah (bei „altem“ Vollgeschossbegriff) eine zwei- bzw. im denkmalgeschützten und erhaltenswerten Bestand drei-geschossige Bebauung zuzüglich Dachgeschoss vor. Damit sollte das vorhandene städtebauliche Bild in der Villenkolonie erhalten werden. Für die ufernahen Baugrundstücke am Griebnitzsee mit ihren markanten topographischen Unterschieden (deutlich abfallendes Gelände zum See hin) definieren sich das prägende städtebauliche Bild und das zulässige Nutzungsmaß über die Ansicht von der anliegenden Straße.

Unter Berücksichtigung der seit 2003 geltenden neuen bauordnungsrechtlichen Begriffsbestimmung für „Vollgeschosse“ (vgl. dazu ausführliche Erläuterungen im nachfolgenden Kapitel) sollen grundsätzlich drei Vollgeschosse möglich sein.

Bei der Ermittlung der festzusetzenden Geschossflächenzahl (GFZ) wird daher zunächst das Produkt aus der festzusetzenden Grundflächenzahl (GRZ) mit den städtebaulich vertretbaren möglichen drei Vollgeschossen zugrundegelegt. In § 20 Abs. 4 BauNVO ist jedoch geregelt, dass „... Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind“, bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben. Auch unter Dachschrägen ist teilweise eine eingeschränkte Fläche zu berücksichtigen. Insofern wird für die Festsetzung der Grundflächenzahl folgendes Rechenmuster angewendet: **GRZ x VG – 0,1 = GFZ**. Bei einer zulässigen GRZ von 0,2 ergibt sich damit eine zulässige GFZ von 0,5. Gleichzeitig wird damit vermieden, dass die zulässigen Vorbauten bis in die Dachebene hereingezogen werden.

Bei einigen Grundstücken wird von dem oben dargestellten Prinzip zur Berechnung der GFZ unter besonderer Berücksichtigung der Bestandsbebauung abgewichen:

– Karl-Marx-Straße 4, 18, 19, 28/29	⇒ GRZ 0,15 / GFZ 0,3
– Karl-Marx-Straße 20	⇒ GRZ 0,2 / GFZ 0,6
– Karl-Marx-Straße 24	⇒ GRZ 0,15 / GFZ 0,4
– Virchowstraße 1, 1a, 3 und 5 (Flurstück 267/1)	⇒ GRZ 0,3 / GFZ 0,6
– Virchowstraße 23	⇒ GRZ 0,3 / GFZ 0,5
– Virchowstraße 39/41	⇒ GRZ 0,3 / GFZ 0,9
– Virchowstraße 47	⇒ GRZ 0,2 / GFZ 0,6
– Rudolf-Breitscheid-Straße 180	⇒ GRZ 0,15 / GFZ 0,3
– Rudolf-Breitscheid-Straße 182	⇒ GRZ 0,25 / GFZ 0,6
– Rudolf-Breitscheid-Straße 186/188	⇒ GRZ 0,4 / GFZ 0,9

Die maximal zulässigen Geschossflächenzahlen variieren in den Allgemeinen Wohngebieten damit zwischen 0,3 und 0,9. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO sind eingehalten.

Soweit der Bestand von den Geschossflächenzahlen abweicht, dürfen sie nicht weiter erhöht werden. Damit soll dem Versuch, die bauliche Hülle überzustrapazieren, entgegen gewirkt werden.

Die Grundzüge der Planung werden mit dieser Änderung bzw. Ergänzung der Festsetzung nicht berührt, da die Sicherung des städtebaulichen Bildes und das prägende Maß der baulichen Nutzung mit Hilfe der Festsetzungen von GRZ, GFZ und den gestalterischen Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen nach wie vor in gleichem Maße gewährleistet bleibt. Dennoch wird die Anwendung der Festsetzungen sowohl für Bauherren als auch die Verwaltung künftig praktikabler und einfacher.

3.3.4 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen Änderung

Änderungsbereich

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten wird künftig verzichtet. Wesentlicher Hintergrund für diese Entscheidung ist die zwischenzeitlich erfolgte Änderung des bauordnungsrechtlichen Begriffes „Vollgeschoss“ seit Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplans Nr. 45. In seiner dazugehörigen Begründung wird auf S. 43 folgendes ausgeführt: *„Im gesamten Gebiet sieht der Bebauungsplan in Anlehnung an den Bestand vor, dass grundsätzlich maximal zwei Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss bzw. einem Staffelgeschoss mit geneigtem Dach zulässig sind, wobei durch eine ausdrücklich festgesetzte Ausnahmeregelung gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO ein Dachgeschoss als ein zusätzliches Vollgeschoss im Dachraum und ein Staffelgeschoss als ein zusätzliches Vollgeschoss interpretiert werden darf. In der Planzeichnung ist nur die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ohne Dachvollgeschoss bzw. Staffelgeschosß festgesetzt. ... Abweichend von der Festsetzung von zwei Vollgeschossen setzt bei einigen denkmalgeschützten sowie für den Denkmalschutz vorgesehenen und wegen ihrer städtebaulichen Eigenart erhaltenswerten Gebäuden der Bebauungsplan im Sinne der Erhaltung die Zahl der vorhandenen Vollgeschosse mit drei als höchste Grenze der zulässigen Vollgeschosse fest“.*

Mit der im Jahre 2003 erfolgten Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung ist der Vollgeschossbegriff neu definiert worden: Gemäß § 4 BbgBO sind Vollgeschosse nunmehr *„... alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“* Demnach müssten bei der Ermittlung und Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan jetzt auch alle zum Aufenthalt genutzten Dachgeschosse mit einbezogen werden. Die Ermittlung der tatsächlichen Vollgeschosse ist sehr aufwendig, da nicht in jedem Fall von außen erkannt werden kann, wie viele Vollgeschosse in den einzelnen Gebäuden und insbesondere in den Dachräumen untergebracht sind.

Die Festsetzungen müssten sehr feingliedrig sein, da auch einzelne Gebäudeteile unterschiedliche Vollgeschosse als andere Gebäudeteile aufweisen. Ohne die grundlegenden Planungsziele des Bebauungsplans zu beeinträchtigen soll daher künftig auf die ausdrückliche Festsetzung der Zahl von Vollgeschossen verzichtet werden. Die Grundzüge der Planung werden mit dieser Änderung bzw. dem Verzicht der Festsetzung nicht berührt, da die Sicherung des städtebaulichen Bildes und das prägende Maß der baulichen Nutzung mit Hilfe der Festsetzungen von GRZ, GFZ und den gestalterischen Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen nach wie vor in gleichem Maße gewährleistet bleibt.

Daraus resultierend kann die **Textliche Festsetzung Nr. 2.2 (alt)** entfallen. Mit dieser textlichen Festsetzung wurde die Zulässigkeit von weiteren Vollgeschossen in Form von Dachgeschossen zu der in der Planzeichnung festgesetzten Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Änderung

Ergänzungsbereich

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf 3 festgesetzt und die Höhe der baulichen Anlagen mittels Trauf- und Firsthöhen begrenzt. Damit kann eine Einbindung in das Ortsbild gewährleistet werden. Die Höhe des vorhandenen Gebäudes auf dem Grundstück Wasserstraße 7 (WR 2) wurde aktuell im April 2013 mit einer Traufhöhe von 46,9 m und einer Firsthöhe von 51,1m über DHHN vermessungstechnisch ermittelt. An diesem Bestand orientieren sich die Festsetzungen für die Grundstücke im WR 1 und WR 2 (jeweils als Maximalwerte festgesetzt). Gemeinsam mit der Stellung und Ausrichtung der Baukörper sowie der vorgegebenen Dachneigung von 42° ist der Blick vom Babelsberger Park freigehalten, da die Blickachse definiert und die Gebäude weitgehend durch die vorhandenen Baumkronen verdeckt werden.

Ergänzung

3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.4.1 Baukörperausweisungen

Änderungsbereich

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Ursprungsbebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ und seinen Änderungssatzungen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO zeichnerisch mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Sie sind „... so festgesetzt, dass die villenartige offene Bebauungsstruktur mit Einzelbaukörpern entsprechend dem städtebaulich-architektonischen Baukonzept des Planungsgebietes ... planungsrechtlich gesichert wird. Dabei sind die vorhandenen Gebäude eingeschlossen, sofern sie dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes nicht widersprechen. ... In der Abwägung mit dem öffentlichen Belang der Erhaltung des Planungsgebietes als Villengebiet ist die Einschränkung der privaten Bau- und Gestaltungsfreiheit durch relativ enge Einzelbaukörper- und Einzelbaukörperausweisungen vertretbar. Da die Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet bleibt und die Einschränkung der privaten Baufreiheit zugunsten des Gemeinwohls zu einem qualitätsvollen Gebietsbild beitragen, wird jeder von einem hohen kollektiven Grundstückswert profitieren. ... Für die Baudenkmale ... sieht der Bebauungsplan eine Einzelbaukörperausweisung durch Baulinien, die sich an der jeweiligen Gebäudegrundfläche orientieren, vor, um ihren Zustand zu sichern. Auch bei den in der Planzeichnung wegen ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Eigenart des Gebietes mit E vermerkten Gebäuden wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine gebäudebezogene enge Baugrenze festgesetzt. Dabei bleiben Abweichungen von der festgesetzten Baugrenze und Baulinie durch Anbauten sowie Erweiterungen in der Regel auf der straßenabgewandten Seite möglich. Jedoch sollen sie im Einzelfall je nach den baulichen Gegebenheiten des einzelnen Objektes und des da-

zugehörigen Grundstückes überprüft werden und dürfen nur unter Einhaltung der maximalen Gebäudebreite und –tiefe zugelassen werden ...“³

Überwiegend werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes nicht geändert (auf die Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ vom Januar 2000 wird hingewiesen). Die Baugrenzen der Neubaufelder sind dabei so „eng“ festgesetzt, dass der jeweilige Grundstückseigentümer nur mit Überschreitung der Baugrenzen die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erreichen kann. Auf diese Weise wird die ortstypische Gliederung der Fassaden durch Vorsprünge oder Anbauten (Erker, Wintergärten etc.) erreicht. Während die Festsetzung einer Grundflächenzahl zugunsten des Bodenschutzes eine übermäßige Nutzung des Grundstücks insgesamt vermeiden soll und nicht regelt, an welcher Stelle des Baugrundstücks die bauliche Nutzung zugelassen werden soll, regeln die Festsetzungen von Baugrenzen (oder Baulinien) die räumliche Anordnung der beabsichtigten Bebauung auf dem Baugrundstück. Diese ergibt sich in ganz überwiegendem Maße im Geltungsbereich aus dem Bestand. Beide Festsetzungen (GRZ und überbaubare Grundstücksfläche) ergeben sich aus unterschiedlichen städtebaulichen Zielsetzungen und sind daher jeweils für sich anzuwenden und nur im Rahmen der anderen ausnutzbar. Die Festsetzung der Baugrenzen ist gegenüber den Festsetzungen der Grundflächenzahl weder nach- noch untergeordnet.⁴

Eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen ist jedoch für einzelne Grundstücke erforderlich, um künftig den tatsächlichen Bestand berücksichtigen zu können. Im Folgenden wird bei der Erläuterung in vier Gruppen unterschieden:

1. Änderung von Baugrenzen in Baulinien ohne Veränderung der überbaubaren Fläche,
2. Änderung von Baulinien in Baugrenzen ohne Veränderung der überbaubaren Fläche,
3. Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an den tatsächlichen Gebäudebestand,
4. Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Zu 1: Änderung von Baugrenzen in Baulinien

Änderung

Die Gebäude auf den Grundstücken **Karl-Marx-Straße 23, 24 und Virchowstraße 29** sind nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ als Baudenkmale in die Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommen worden. In Anlehnung an den Duktus des Ursprungsbebauungsplans sollen diese Gebäude als Einzelbaukörper mit einer Baulinie statt mit einer Baugrenze ausgewiesen werden. Der Verlauf der gebäudebezogenen Grenze bzw. die überbaubare Grundstücksfläche ändert sich dabei nicht. Mit dem Denkmalstatus der Gebäude hat sich der städtebauliche Anspruch, die besondere Gebäudestruktur dauerhaft zu erhalten, aber so verdichtet, dass eine engere Festsetzung gerechtfertigt ist. Die auch bislang zulässigen Abweichungen durch Anbauten sowie Erweiterungen auf der straßenabgewandten Seite gemäß textlicher Festsetzung 3.4 – neu behalten weiterhin ihre Gültigkeit; hierauf hat die vorgesehene Änderung keine Auswirkungen, da die Festsetzung gleichermaßen für Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien gültig ist. Die engen baukörperbezogenen Festsetzungen sind wichtige Grundzüge der Planung, die alle Grundstücke betreffen. Die sehr heterogene Gesamtsituation in der Villenkolonie erschwert allgemeine Regelungen. Neben sehr großzügigen gibt es sehr kleine Grundstücke, glatte, aber auch sehr detailliert gegliederte Fassaden sowie eine sehr hohe Dichte an denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäuden.

³ Satzung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Begründung Januar 2000, Seite 45

⁴ BVerwG, Beschl. v. 29.07.1999 – 4 BN 24.99

Ein maßgeblicher Grundzug der Planung war es bereits im Ursprungsbebauungsplan, den Bestand zu sichern und moderat zu erhalten. Für einzelne Bedürfnisse und, z.B. eher kleine Grundstücke mögen diese Regelungen teilweise schwierig sein. Daher sind im Bebauungsplan (TF 3.4 – neu) ausdrücklich Ausnahmen für Denkmäler und erhaltenswerte Gebäude geregelt. Städtebauliche und denkmalverträgliche Anbauten wie Terrassen sind demnach möglich und werden durch die vorgesehenen Änderungen auch nicht eingeschränkt. Entgegen den „einfachen“ Baugrenzen (ohne Denkmal- oder Erhaltungswert) ist hier sogar eine Überschreitungsmöglichkeit um mehr als 2,5 m eingeräumt worden, sofern sie denkmalrechtlich vertretbar ist.

Zu 2: Änderung von Baulinien in Baugrenzen

Dem Ursprungsbebauungsplan lag bei der Ausweisung von Baulinien und Baugrenzen insbesondere der Denkmalstatus zugrunde. Sowohl die denkmalgeschützten Gebäude als auch die für den Denkmalschutz vorgesehenen Gebäude wurden mit Baulinien festgesetzt. Für die übrigen Einzelbaukörper erfolgte die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen; entsprechend wurden auch die erhaltenswerten Gebäude festgesetzt.

Die Gebäude Karl-Marx-Straße 18 und Virchowstraße 3 waren zum Zeitpunkt der Ursprungsplanung noch für den Denkmalschutz vorgesehen. Nach aktuellen Erkenntnissen sind sie „nur“ noch erhaltenswert, ein Denkmalstatus wird nicht mehr angestrebt. Entsprechend dem Duktus des Ursprungsbebauungsplans wird daher die Baulinie geändert in eine Baugrenze. Der Flächenumfang ändert sich dabei nicht. Ebenso gelten weiterhin die gleichen Überschreitungsregelungen für Anbauten, Terrassen etc..

Änderung

Zu 3: Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen

Mit der Neuvermessung des Gebäudebestandes wurden teilweise erhebliche Abweichungen zwischen den Darstellungen der Planunterlage zum Ursprungsbebauungsplan und dem tatsächlichen Bestand festgestellt. Einzelne Gebäude überschreiten deutlich die festgesetzten Baugrenzen (sowie die zulässigen Überschreitungsregelungen nach TF 3.4-neu), was in der Genehmigungspraxis wiederholt zu Schwierigkeiten führte. So mussten beispielweise auf dem Grundstück Virchowstraße 7 Befreiungen von den Festsetzungen erteilt werden, mit der Begründung, dass durch eine geplante Baumaßnahme die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht verlassen wird und somit eine Beeinträchtigung der Grundzüge der Planung gegenüber dem Bestand nicht gegeben ist. Durch das Erd- und Obergeschoss ist eine gleichartige Überschreitung bereits vorhanden.

Änderung

In Kenntnis dieser Problematik und auf der Grundlage der aktuellen Vermessung werden die überbaubaren Grundstücksflächen daher für folgende Grundstücke an den Bestand angepasst:

- Karl-Marx-Straße 25 (seeseitige Erweiterung der Baugrenze zur vollständigen Einbeziehung des Kernbaukörpers in die überbaubare Grundstücksfläche),
- Virchowstraße 7 (seeseitige Erweiterung der Baugrenze zur vollständigen Einbeziehung des Kernbaukörpers in die überbaubare Grundstücksfläche),
- Virchowstraße 49 (seeseitige Erweiterung der Baugrenze zur vollständigen Einbeziehung des Kernbaukörpers in die überbaubare Grundstücksfläche),

- Rudolf-Breitscheid-Straße 180 (seeseitige Erweiterung der Baugrenze zur vollständigen Einbeziehung des Kernbaukörpers in die überbaubare Grundstücksfläche) und
- Rudolf-Breitscheid-Straße 186 (Anpassung der Baugrenze an tatsächlichen Bestand der Kernbaukörper).

Auf das zulässige Maß der baulichen Anlagen haben diese Änderungen keine Auswirkungen. Es werden keine über das bestehende Maß hinausgehenden Bebauungsmöglichkeiten geschaffen.

Darauf hinzuweisen ist, dass verschiedene untergeordnete Anbauten und Terrassen bei der Ausweisung der Einzelbaukörper nach wie vor teilweise nicht in die Baugrenzen einbezogen werden, da für diese gemäß den textlichen Festsetzungen eine Überschreitungsmöglichkeit eingeräumt ist. Damit wird das Ziel gesichert, die für das Villengebiet typische Gliederung der Baukörper zu erhalten. Nicht jede in der bisherigen Genehmigungspraxis zugelassene Überschreitung der Baugrenze – unabhängig davon, ob mit oder ohne Befreiung von den Festsetzungen – führt daher zu einer Korrektur der Planfestsetzungen. Korrigiert werden nur die erkennbar falschen Baugrenzenverläufe, wie sie aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar in den Ursprungsbebauungsplan aufgenommen wurden.

Zu 4: Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche

Änderung

Ein Erfordernis zur Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche besteht auf dem Grundstück **Karl-Marx-Straße 17 / Virchowstraße 51** aus folgendem Grund:

Im Ursprungsbebauungsplan orientiert sich das Baufeld parallel zur (hier bogenförmig verlaufenden) Virchowstraße. Es bestand im damaligen Planaufstellungsverfahren die Annahme, dass damit das städtebauliche Konzept der Villenkolonie aufgegriffen wird. Aktuell sind jedoch Nachweise zur historischen Bebauung (Fotos und Lagepläne) aufgefunden worden, aus denen ersichtlich wird, dass das frühere Gebäude auf diesem Eckgrundstück weder parallel zur Karl-Marx-Straße noch parallel zur Virchowstraße ausgerichtet war. Das Baufeld wird daher geringfügig gedreht. Die Drehung greift das historisch nachgewiesene Baukonzept des Standortes auf und orientiert den künftigen Baukörper dadurch stärker auf den Griebnitzsee, was zugleich den privaten Interessen des Grundstückseigentümers entgegen kommt.

Ergänzungsbereich

Ergänzung

In den Reinen Wohngebieten WR 1 (Grundstück Wasserstraße 5/6) ist eine Bebauung mit drei Einzelbaukörpern vorgesehen, die sich in ihrer Größe und Gestalt weitgehend an dem vorhandenen Wohngebäude auf dem Grundstück Wasserstraße 7, das entsprechend seinem Bestand überplant wird (WR 2), orientieren sollen. Damit kann eine Einbindung in das Ortsbild gewährleistet werden. Die drei Einzelbaukörper sind auf dem Grundstück jedoch schräg angeordnet. Diese Anordnung ergibt sich aus dem städtebaulich-architektonischem Konzept unter Berücksichtigung einer Blickachse. Mit der vorgesehenen Stellung, Größe und Ausrichtung der Baukörper ist der Blick vom oberen Panoramaweg des Babelsberger Parks über die Parkmauer mit dem Türmchen in Richtung Griebnitzsee freigehalten, da die Gebäude von diesem Standort aus gesehen vor dem bestehenden Gebäude Wasserstraße 7 angeordnet und weitgehend durch die vorhandenen Baumkronen verdeckt werden. Im Gegensatz zu den Festsetzungen des unwirksamen Bebauungsplans Nr. 8 "Griebnitzsee", in dem die Flächen ebenfalls für eine Bebauung vorgesehen waren, ist die Bebaubarkeit deutlich reduziert und nimmt wesentlich mehr Rücksicht auf den vorhandenen

Baumbestand, die Geländesituation und insbesondere auf die historischen Sichtachsen vom Babelsberger Park. Die Lage der Einzelbaukörper ist – einschließlich einer Simulation - in enger Abstimmung mit der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten bestimmt worden.

Auch den privaten Interessen mit Ansprüchen an moderne Grundrissgestaltung und Belichtung von Wohnräumen werden die Festsetzungen gerecht. Dass die Interessen des Eigentümers an einer Ausrichtung der künftigen Wohnungen mit Blick zum Wasser bestehen, ist aus städtebaulicher Sicht und aufgrund der vorhandenen Hangsituation an der Karl-Marx-Straße nachvollziehbar. Mit der schrägen Anordnung wird eine für die rückversetzte Bebauung gute Belichtung erreicht. Die Größe und Anordnung der drei Einzelbaukörperausweisungen schafft daher einen guten Kompromiss zwischen denkmalrechtlichen und privaten Belangen und sie fügen sich zudem in die typische Bebauungsdichte (Verhältnis überbaubare Grundstücksflächen und Freiflächen) der Villenkolonie Babelsberg ein.

3.4.2 Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien

Ergänzungsbereich

Aus § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist geregelt, dass „*ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden [kann]*“. Es werden jedoch einschränkende Regelungen getroffen, um die Sichtachse, ausgehend vom Hauptweg des Babelsberger Parks freizuhalten. Auf der Rechtsgrundlage des § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

TF 3.3 Überschreiten der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO in den Reinen Wohngebieten

Ergänzung

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 durch maximal 5m breite Terrassen um bis zu 3 m zugelassen werden.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Loggien und Wintergärten um bis zu 2m ist nur für die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen zulässig.

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen durch Tiefgaragen einschließlich Ein- und Ausfahrten um bis zu 7m zulässig.

Satz 1 und 2 - Terrassen und untergeordnete Bauteile:

Die Ausrichtung von Terrassen und untergeordneten Bauteilen in Richtung der Straße ‚Wasserstraße‘ wird ausgeschlossen. Wären sie zugelassen, würden diese baulichen Anlagen / Bauteile selbst bzw. deren Nutzungen die o.g. Sichtachse beeinträchtigen. Auf Terrassen und Balkonen könnten zur Nutzung Sonnenschirme, Markisen u.a. aufgestellt werden, die in die freizuhaltende Sichtachse hineinragen würden. Da nur die Überschreitung in nördlicher Richtung ausgeschlossen ist, wird diese zu Lasten der Grundstücksnutzer gehende einschränkende Regelung zugunsten des denkmalrechtlichen Landschaftserlebens aus städtebaulicher Sicht als vertretbar eingeschätzt.

Terrassen dürfen die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen um 3 m überschreiten. Damit lässt sich unter Berücksichtigung der Grundfläche eine gut nutzbare Terrassenfläche von beispielsweise 15 m² errichten.

Die sonstigen untergeordneten Bauteile wie Balkone, Loggien und Wintergärten dürfen die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen nur um 2 m überschreiten, um die untergeordnete Wirkung im Verhältnis zum relativ schmalen Hauptbaukörper (max. 9,5 m) zu wahren. Der Begriff „*untergeordnete Bauteile*“ greift die Begriffsbestimmung der Brandenburgischen Bauordnung⁵ auf. Dort ist in § 6 Abs. 7 geregelt, welche „untergeordneten Bauteile“ bei der Bemessung der Abstandsflächen nicht berücksichtigt werden (Anteil der Fassadenlänge und Tiefe des Vortretens):

„...“

Nr. 3 untergeordnete Vorbauten, wie

- a) Wintergärten mit nicht mehr als 5 m Breite, wenn sie über nicht mehr als zwei Geschosse reichen und nicht mehr als 3 m vortreten,*
- b) Balkone mit nicht mehr als 5 m Breite, wenn sie nicht mehr als 2 m vortreten*
- c) Andere Vorbauten mit nicht mehr als 3 m Breite, wenn sie über nicht mehr als zwei Geschosse reichen und nicht mehr als 1 m vortreten.*

...“

Balkone und Wintergärten beispielsweise können dementsprechend unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundfläche mit einer sinnvoll nutzbaren Fläche von 10 m² errichtet werden.

Satz 3 – Tiefgaragen und Zufahrten

In Anlehnung an das städtebauliche Bild der Villenkolonie Babelsberg sind Kfz-Stellplätze nur in eingeschränktem Umfang zulässig (vgl. Ausführungen unter 3.4.5). Wenn aufgrund der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam mehr Stellplätze erforderlich sein sollten, dann müssen diese in den Hauptbaukörper integriert werden, z.B. als Tiefgarage. Zur Erleichterung des Baus von Tiefgaragen sieht Satz 3 der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 die Überschreitungsregelung für die straßenseitigen Baugrenzen um bis zu 7 m vor. Der Begriff „*straßenseitig*“ bezieht sich dabei auf die Haupterschließungsstraße für die Baugrundstücke, also auf die Straße ‚Wasserstraße‘. Aufgrund der bereits deutlich rückversetzten Gebäudestellung und dem südlich angrenzenden Hangbereich wird ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen in seitlicher und rückwärtiger Richtung ausgeschlossen.

Änderungsbereich

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ trifft mit seiner textlichen Festsetzung Nr. 3.3 (alt) Regelungen zum Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Loggien und Wintergärten. Es besteht kein Änderungsbedarf für diese Festsetzungen, da sie nach wie vor der städtebaulichen Zielsetzung zur Erhaltung der gebietstypischen Villenarchitektur entspricht.

Redaktionelle Änderung Es erfolgt lediglich die redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzung 3.4 (neu) zur Klarstellung, dass sie sich nur auf die Allgemeinen Wohngebiete bezieht. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden. Es wird auf die Begründung zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ vom Januar 2000 hingewiesen.

⁵ Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14] S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr 39])

TF 3.4 Überschreiten der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Loggien und Wintergärten um bis zu 2,5 m ist zulässig, wenn:

- *einschließlich dieser vortretenden Bauteile die maximale Gebäudebreite von 18 m und die maximale Gebäudetiefe von 22 m nicht überschritten werden,*
- *von der Außenwand dieser vortretenden Bauteile zur Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5 m eingehalten wird und*
- *die Breite der vortretenden Bauteile die Hälfte der Breite der betroffenen Fassade nicht überschreitet.*

Ausnahmsweise kann bei den denkmalgeschützten, zum Denkmal vorgesehenen und im Plan mit „E“ gekennzeichneten Gebäuden die Baulinie bzw. Baugrenze durch einen vortretenden Gebäudeteil um mehr als 2,5 m überschritten werden, wenn

- *einschließlich dieses und der vorhandenen vortretenden Bauteile die maximale gebäudebreite von 30 m und die maximale Gebäudetiefe von 25 m nicht überschritten werden,*
- *von der Außenwand dieses vortretenden Bauteils zur Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5 m eingehalten wird und*
- *die Breite des vortretenden Bauteils die Hälfte der Breite der betroffenen Fassade nicht überschreitet.*

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen einschließlich Ein- und Ausfahrten ist bis zu 7 m zulässig. Tiefgaragen dürfen ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, wenn sie vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen und eine in der Planunterlage als Bestand dargestellte Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erhalten wird

3.4.3 Mindestgröße der Baugrundstücke**Änderungsbereich**

In der textlichen Festsetzung 3.1 des Ursprungsbebauungsplans wird die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB geregelt. Mit einer Mindestbreite von 18 m und eine Mindestgröße von 800 m² sollen „... *gebietsuntypische Neubauten mit auffallend kleinen Baumassen bzw. eine Aufteilung der großen Grundstücke in zu kleine Baugrundstücke ...*“⁶ verhindert werden. Diese Festsetzung behält ihre Gültigkeit nach wie vor, gilt jedoch nur für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2.

Die textliche Festsetzung 3.1 wird redaktionell dahingehend geändert, dass sie nur für Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie die Fläche für Gemeinbedarf gilt. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ wird verwiesen.

⁶ Satzung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Begründung Januar 2000, Seite 48

Redaktionelle Änderung TF 3.1 Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten und der Fläche für Gemeinbedarf

Die Breite eines Baugrundstücks muss mindestens 18 m betragen, welches gleichzeitig eine Mindestgröße von 800 m² aufzuweisen hat.

Ergänzungsbereich

Im Bereich der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 werden keine Mindestgrößen der Baugrundstücke festgesetzt, da insbesondere die engen und speziell schräg orientierten Baufenster im WR 1 ohnehin keine sinnvolle kleinteilige Parzellierung von Baugrundstücken erlauben. Besondere städtebauliche Gründe zu einer solchen Festsetzung liegen für die Grundstücke an der Straße ‚Wasserstraße‘ nicht vor.

3.4.4 Längenbeschränkung der Gebäude

Die Längenbeschränkung der Gebäude gemäß § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO ist in der textlichen Festsetzung 3.2 des Ursprungsbebauungsplans definiert. Damit sollen „die gebietstypische Gebäudemasse und deren Körnigkeit, insbesondere die Durchlässigkeit zwischen Gebäuden weitgehend ...“⁷ erhalten bleiben. Auch diese Festsetzung behält ihre Gültigkeit nach wie vor, gilt jedoch nur für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2. Aufgrund der engen Zuschnitte der Baufenster im Bereich der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 ist eine solche Regelung in diesen Bereichen aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Die textliche Festsetzung 3.2 wird redaktionell dahingehend geändert, dass sie nur für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gilt. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ wird verwiesen.

Redaktionelle Änderung TF 3.2 Längenbeschränkung der Gebäude gemäß § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten

- a) *Einschließlich untergeordneter Bauteile dürfen die maximal zulässige Gebäudebreite von 18 m und die maximale Gebäudetiefe von 22 m nicht überschritten werden.*
- b) *Ausnahmsweise ist eine maximale Gebäudebreite von 30 m und eine Gebäudetiefe von 25 m zulässig, wenn es sich um die Anbaumöglichkeiten bei den denkmalgeschützten, zum Denkmalschutz vorgesehenen und mit „E“ gekennzeichneten Gebäuden (als erhaltenswert im Sinne des § 172 Abs. 3 BauGB eingestufteten Gebäuden) handelt.*

Anmerkung:

Die Gebäudebreite im Sinne dieser Festsetzung ist die Länge der straßenseitigen Fassadenansicht einschließlich untergeordneter Bauteile, wobei die Straße maßgeblich ist, die als Adresse für das Baugrundstück gilt. Die Gebäudetiefe ist die Länge der zu den seitlichen Grundstücksgrenzen orientierten Fassadenansicht einschließlich untergeordneter Bauteile. Untergeordnete Bauteile im Sinne dieser Festsetzung sind die Bauteile, deren Breite nicht mehr als 5 m beträgt, und deren Gesamtbreite die Hälfte der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

⁷ Satzung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Begründung Januar 2000, Seite 49

3.4.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Ein- und Ausfahrten

Änderungsbereich

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ trifft mit seinen textlichen Festsetzungen Nr. 3.4 (alt) und 3.5 (alt) Regelungen zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen. So sind Nebenanlagen in den Vorgärten mit geringen Ausnahmen unzulässig. Oberirdische Garagen sind grundsätzlich unzulässig und die Zahl der ebenerdigen Stellplätze ist beschränkt (3 Stellplätze je baulicher Anlage). Es besteht kein Erfordernis zur Änderung dieser Festsetzungen, da sie nach wie vor der städtebaulichen Zielsetzung zur Erhaltung der Typik in der Villenkolonie entsprechen.

Die Festsetzungen 3.5 (neu) und 3.7 (neu) werden lediglich redaktionell dahingehend geändert, dass sie nur für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gelten. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ wird verwiesen:

TF 3.5 Ausschluss von Nebenanlagen in Vorgartenzonen gemäß § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten **Redaktionelle Änderung**

In den Vorgärten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Mülltonnenschränke
- b) Gartenpergolen sowie Gartenpavillons, wenn sie Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Grundfläche von insgesamt nicht mehr als 10 m² sind. Von diesen Anlagen ist ein Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie und den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Anmerkung:

Die Vorgartenzone im Sinne dieser Festsetzung ist die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie.

TF 3.7 Ausschluss von oberirdischen Garagen und Beschränkung ebenerdiger Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten **Redaktionelle Änderung**

Oberirdische Garagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig, ebenerdige Stellplätze sind im beschränkten Umfang von 3 Stellplätzen je bauliche Anlage mit Hauptnutzung innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

Ergänzungsbereich

Für den Ergänzungsbereich an der Straße ‚Wasserstraße‘ sollen nur Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen getroffen werden.

Folgende Festsetzung ist auf der Rechtsgrundlage des § 12 Abs. 6 BauNVO vorgesehen:

TF 3.6 *Oberirdische Garagen sind im WR 1 und WR 2 unzulässig. Ebenerdige Kfz-Stellplätze sind im WR 1 und WR 2 im beschränkten Umfang von 3 Stellplätzen je baulicher Anlage mit Hauptnutzung innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.* **Ergänzung**

Oberirdische Garagen sind in Anlehnung an das städtebauliche Bild der Villenkolonie Babelsberg in den Reinen Wohngebieten generell unzulässig. Sie würden einerseits das städtebauliche Bild im Eingangsbereich zum öffentlichen Uferweg am Griebnitzsee zu sehr beeinträchtigen. Zudem sind

die Baufelder auf den Grundstücken Wasserstraße 5 und 6 bereits von der Straße abgerückt worden, um die denkmalrechtlich relevanten Blicke vom Park Babelsberg freizuhalten. In dieser Zone sollen keine weiteren, in die Höhe ragenden Garagen errichtet werden.

Die Zahl der ebenerdigen Kfz-Stellplätze wird analog zu den Regelungen in den Allgemeinen Wohngebieten auf 3 je baulicher Anlage beschränkt. Wenn aufgrund der jeweils geltenden Stellplatzsatzung mehr Stellplätze erforderlich sein sollten, dann müssen diese in die Hauptbaukörper integriert werden, z.B. als Tiefgarage. Unter der Annahme, dass in den drei festgesetzten Baufeldern auf den Grundstücken Wasserstraße 5 und 6 etwa 12 Wohnungen entstehen können, wären nach der derzeit geltenden Stellplatzsatzung⁸, Anlage 2 - Richtzahlenliste 6 Stellplätze erforderlich (Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten: 0,5 Kfz-Stellplätze je Wohnung). Demgegenüber wären nach den textlichen Festsetzungen 9 Stellplätze oberirdisch zulässig.

Bei der künftigen Bebauung der Grundstücke im WR 1 sollte die besondere, schwierige Parkplatzsituation im Umkreis der ‚Wasserstraße‘ berücksichtigt werden. Der Parkraumbedarf bzw. der Nachweis von Stellplätzen sollte sich an den tatsächlich zu erwartenden Bedarf und den jeweiligen Verkehrsverhältnissen orientieren. Derzeit nicht vorhandene Parkplätze im näheren Umkreis der ‚Wasserstraße‘ (Parkverbote auf Karl-Marx-Straße und Allee nach Glienicke) sind bereits für Schloss- und Parkbesucher unzureichend. Auch das Altenheim in der Wasserstraße erzeugt Parkplatzbedarf durch Besucherverkehr. Für den Wohnungsbau sind deshalb möglichst viele Stellflächen auf privatem Grund und Boden anzustreben. Dabei ist auch entsprechender Verkehrsraum für die Anlage von Behindertenstellplätzen vorzuhalten.

3.5 Bauweise

Durch die enge Einzelbaukörper- bzw. Einzelbaufensterausweisung, die im Änderungsbereich beibehalten und im Ergänzungsbereich (WR 1 und WR 2) aufgegriffen wird, ist eine zusätzliche Festsetzung der Bauweise gemäß § 22 BauNVO entbehrlich.

3.6 Gemeinbedarfsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt das Grundstück Karl-Marx-Straße 1 als Gemeinbedarfsfläche – Kindertagesstätte wie im Ursprungsbebauungsplan und seinen nachfolgenden Änderungssatzungen festgesetzt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen für Gemeinbedarfsflächen sind nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ wird verwiesen.

⁸ Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.03.2012

3.7 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ werden die Festsetzungen der Karl-Marx-Straße und der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie des östlichen Abschnitts der Virchowstraße nicht geändert (Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Geändert wird jedoch die Festsetzung im westlichen Verlauf der Virchowstraße von einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich in eine Straßenverkehrsfläche. Dies ist erforderlich, da nach den straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften die verkehrsberuhigten Bereiche entsprechende bauliche und örtliche Voraussetzungen sowie generelle Aufenthaltsfunktionen bedingen. Diesen straßenverkehrsrechtlichen Anforderungen wird die Virchowstraße nicht gerecht. Sie wurde vor einigen Jahren so ausgebaut (bauliche Trennung zwischen Fahrbahn und Nebenanlagen), dass die rechtliche Grundlage für die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich nicht gegeben ist. Die verkehrliche Situation ist mit der Einrichtung der Tempo-30-Zone aber als sogenannte verkehrsberuhigende Maßnahme hinreichend berücksichtigt. Die ursprüngliche Intention des Planes kann also auf der Basis des Straßenverkehrsrechts erreicht werden.

Änderung

Im Ergänzungsbereich werden die nordwestliche Fortführung der Karl-Marx-Straße sowie die Allee nach Glienicke gemäß ihrer örtlichen Haupteerschließungsfunktionen ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ergänzung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Abweichend von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ werden die Stichwege zum Griebnitzsee als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg mit zugelassenem Radverkehr“ festgesetzt (Ausnahme: Gehweg 6-a auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 2 – siehe hierzu Ausführungen unten). Im ursprünglichen Bebauungsplan sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt: öffentlicher Geh- und Radweg. In Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ wird dessen planungsrechtliche Festsetzung für den Uferweg aufgegriffen. Es handelt sich dabei nicht um eine inhaltliche Änderung, sondern lediglich um eine Änderung der Rechtsgrundlage. Die betroffenen Stichwege bilden einen funktionalen Zusammenhang mit dem geplanten durchgängigen Uferweg am Griebnitzsee, so dass eine angepasste Festsetzung / Rechtsgrundlage sinnvoll ist. Eigentümerin aller betroffenen Stichwege ist die Landeshauptstadt Potsdam. Auswirkungen der geänderten Rechtsgrundlage auf die angrenzenden Privatgrundstücke sind nicht erkennbar, da sich die tatsächliche Funktion gegenüber der bisherigen rechtsverbindlichen Festsetzungen und der tatsächlichen Ausübung nicht ändert.

3.8 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – Karl-Marx-Straße 5a und 5b

Das private Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 85, Flur 4 dient der Erschließung der Grundstücke Karl-Marx-Straße 5a und 5b. Diese Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan wird nicht geändert.

ÄnderungGeh- und Fahrrecht Karl-Marx-Straße 21/22

Eine weitere Änderung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 45 ist der Verzicht auf den Stichweg zwischen den Grundstücken Karl-Marx-Straße 21 und 22. Hier setzt der bisherige Bebauungsplan in Verlängerung des Johann-Strauß-Platzes ebenfalls einen öffentlichen Fuß- und Radweg fest (Geh- und Fahrrecht auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), der jedoch im Bestand nicht vorhanden ist. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ und der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ (sowie zum Vorgängerbebauungsplan Nr. 8 „Griebnitzsee“) hat sich das auf den Flurstücken 194 und 288 festgesetzte Gehrecht als nicht mehr erforderlich erwiesen. Auf diesen Stichweg kann verzichtet werden, da seine weitere Fortführung vom Johann-Strauß-Platz zur Anliegerstraße Rosa-Luxemburg-Straße nicht mehr zwingend erforderlich ist. In Verlängerung der Behringstraße hingegen ist ein Zugang von der Karl-Marx-Straße zum Ufer bereits vorhanden (im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam). Die Behringstraße ist in das örtliche Wegenetz sehr gut eingebunden (Verbindung zwischen Karl-Marx-Straße und Goetheplatz sowie weiter über die Plantagenstraße bis zur Rudolf-Breitscheid-Straße). Des Weiteren ist am Schnittpunkt mit der Karl-Marx-Straße und dem aus der Spitzweggasse kommenden Bergweg ein „Sammel“-Stichweg städtebaulich sinnvoll und auch bereits vorhanden. Da zwischen diesen vorhandenen Stichwegen nur ca. 210 m Entfernung liegen, kann auf einen weiteren Stichweg verzichtet werden. Der nächste Stichweg folgt nach ca. 500 m (zwischen Virchowstraße 43 und 41). Die Abstände zwischen den vorhandenen Stichwegen sind zur Erreichbarkeit des künftig durchgängigen Uferwegs aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Die 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Teilbereich „ufernahe Grundstücke“ orientiert sich an dieser Stelle zudem an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“, in dem die Zuwegungen zum öffentlichen Uferweg festgesetzt sind. Zwischen den Grundstücken Karl-Marx-Straße 21 und 22 ist im Bebauungsplan Nr. 125 keine Zuwegung zum Uferweg vorgesehen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat bereits auf ihrer Sitzung am 06.06.2007 beschlossen, ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen mit dem Planungsziel, auf die Festsetzung des Gehrechts auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 21 und 22 zu verzichten (DS Nr. 07/SVV/0207, Aufstellungsbeschluss zur 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Teilbereich Karl-Marx-Straße 20-22). Diese erklärte Planungsabsicht wird in das hier vorliegende Aufstellungsverfahren zur 8. Änderung und Ergänzung, Teilbereich „ufernahe Grundstücke“ integriert, da ein sachlicher und räumlicher Zusammenhang unmittelbar vorliegt. Damit kann auf die Durchführung eines gesonderten Aufstellungsverfahrens zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 verzichtet werden. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.04.2014 über eine Beschlussvorlage zur Einstellung von Bauleitplanverfahren entschieden. Damit wurde die Einstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 und die Aufnahme in die 8. Änderung beschlossen.

Gehweg 6-a – Karl-Marx-Straße 2

Über das Grundstück Karl-Marx-Straße 2 verläuft ein Stichweg zum Uferweg am Griebnitzsee. Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ (dort Gehweg 6a) hat der Eigentümer ein Gehrecht zugunsten der Landeshauptstadt Potsdam in das Grundbuch eingetragen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird das Gehrecht an den tatsächlichen Verlauf des Weges angepasst und weicht daher von der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans ab. Die Fortführung des Gehrechtes ist durch die Festsetzungen im angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ gesichert. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Auch die Belange des Grundstückseigentümers werden nicht beeinträchtigt, da die Festsetzung auf der tatsächlich ausgeübten und grundbuchlich gesicherten Nutzung beruht.

Änderung

3.9 Öffentliche Grünfläche

Zwischen den Baugrundstücken an der Straße ‚Wasserstraße‘ und der Allee nach Glienicke bzw. der Karl-Marx-Straße befindet sich eine mit vielen Bäumen bestandene, waldartige Fläche. Diese im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befindliche Fläche soll dauerhaft von Bebauung freigehalten werden. Sie dient der Eingrünung der künftigen Bebauung und bildet damit eine natürliche Abgrenzung der Bebauung zum benachbarten Park Babelsberg. Zugleich vernetzt sie die Vegetationsstrukturen am Griebnitzsee, die im benachbarten Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ entsprechend als öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt sind, mit dem großflächigen Vegetationsbestand im Park Babelsberg. Durch die Grünfläche verläuft ein etwa 3 m breiter unbefestigter Weg, den Fußgänger als Abkürzung im Kreuzungsbereich Karl-Marx-Straße / Allee nach Glienicke nutzen. Die Fläche ist trotz des hohen Baumbestands keine Waldfläche nach Landeswaldgesetz (LWaldG).

Ergänzung

Aus städtebaulicher Sicht trägt diese Fläche jedoch aufgrund ihrer Lage nicht den typischen Charakter einer öffentlichen Parkanlage, wie dies im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 125 gegeben ist. Die Fläche bietet für die Allgemeinheit keinen Aufenthaltscharakter, der integrierte Weg wird von Fußgängern und Radfahrer wie oben erläutert lediglich als Abkürzungsstrecke genutzt. Daher wird die Fläche im vorliegenden Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumbestand“ festgesetzt (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Zulässig bleibt nach wie vor ein öffentlicher Weg; sonstige Nutzungen wie z.B. Spielplätze oder untergeordnete bauliche Anlagen hingegen sind nicht zulässig. Diese Einschränkung, die aus der konkreten Zweckbestimmung resultiert, ist jedoch mit Blick auf die angrenzenden großen öffentlichen Grünflächen im Park Babelsberg und im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 125 aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

3.10 Baumerhaltungs- und Pflanzbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.10.1 Erhalt von Einzelbäumen und Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt von besonders wertvollen Einzelbäumen für das Stadt- und Landschaftsbild. Die zeichnerischen Festsetzungen und die textliche Festsetzung Nr. 4.1 mit der Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen sollen nicht geändert werden. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ wird verwiesen.

TF 4.1 Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Bei Abgang von Bäumen, für die der Plan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

3.10.2 Baum- und Strauchpflanzungen auf Baugrundstücken

Ergänzungsbereich

Die Grundstücke Wasserstraße 5 und 6 sollen auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes bebaut werden können. Da sie in direkter Nachbarschaft zum Park Babelsberg und im Eingangsbereich zum künftig durchgängigen öffentlichen Uferweg am Griebnitzsee liegen, werden an die Gestaltung der Grundstücke und deren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild besondere Anforderungen gestellt.

Der Bebauungsplan enthält im Hinblick auf die Begrünung der Baugrundstücke im Reinen Wohngebiet **WR 1** folgende Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB):

Ergänzung *TF 4.7 Baumpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Reinen Wohngebiet WR 1*

Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm oder zwei Obsthochstämme mit einem Stammumfang von 8/10 cm der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

Ergänzung *TF 4.8 Strauchpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Reinen Wohngebiet WR 1*

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je laufenden Meter mindestens ein Strauchgehölz der Pflanzliste 4 (Mindestqualität 80/100 cm) zu pflanzen.

Mit der Festsetzung Nr. 4.7 soll in Anlehnung an die begrünte Villenkolonie zunächst geregelt werden, dass die Baugrundstücke eine Mindestbegrünung mit standorttypischen Bäumen erhalten. So sollen je 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum oder zwei Obstbaumhochstämme gepflanzt werden. Diese Festsetzung dient neben dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes in der Villenkolonie Babelsberg der Durchführung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB und kann daher zusätzlich auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gestützt werden.

Des Weiteren wird mit der Textlichen Festsetzung Nr. 4.8 die straßenseitige vegetative Einfriedung geregelt. Gerade mit Blick auf die Anordnung der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen zwischen den Hauptbaukörpern und der öffentlichen Straße ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, diese Flächen einzugrünen. Der Sichtschutz, den die Hecken bieten, ist insbesondere relevant für die Blicke von der Allee nach Glienicke, einbiegend in die Straße ‚Wasserstraße‘ als auch vom öffentlichen Uferweg kommend. Da diese Wege ein wichtiger Bestandteil des touristischen Wegenetzes sind, ist die Regelung zur vegetativen Abgrenzung der Baugrundstücke aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt.

Gemäß TF 4.7 müssen im WR 1 demnach 10 Bäume oder 20 Obstbäume sowie nach TF 4.8 mindestens 40 Sträucher gepflanzt werden. Für den Grundstückseigentümer wäre damit Kosten in Höhe von ca. 4.500 € verbunden.

Die Vorgaben zur Bepflanzung der Grundstücke im WR 1 dienen zugleich der Durchführung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und können daher zusätzlich auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gestützt werden.

Mit diesen Festsetzungen kann einerseits dafür gesorgt werden, durch die vorgegebenen Pflanzmaßnahmen die Bodenfunktionen aufzuwerten (Auflockerung durch Wurzeln der Pflanzen) und andererseits das Einfügen der künftigen Bebauung in ein durchgrüntes Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Die großkronigen Laubbäume werden eine hohe ökologische Wirksamkeit entfalten – vor allem hinsichtlich der Verbesserung des Mikroklimas als auch hinsichtlich der Verbesserung des Ortsbildes. Die Festsetzung für die Verwendung von Hochstämmen stellt die Entwicklung ökologisch wirksamer Bäume mit einem entsprechenden Kronendurchmesser sicher. Die Pflanzung mit einem Stammumfang (STU) von 12 – 14 cm garantiert schon bei Pflanzung einen ökologisch wirksamen Baum zu haben. Gleichzeitig sind Bäume mit einem STU von 12 – 14 cm noch so jung, dass ein gutes Anwachsergebnis erwartet werden kann.

Zwar sind die Pflanzgebote vordergründig Maßnahmen zugunsten des Schutzgutes Biotope und Arten. Durch das komplexe Zusammenwirken aller Faktoren des Naturhaushaltes sind diese Maßnahmen aber auch Maßnahmen zugunsten des Bodens. Mit den Pflanzungen wird eine größere Durchwurzelung des Bodens erreicht, das Wasser wird stärker im Boden gehalten, Humusbildung setzt ein, das Bodenleben verbessert sich, es setzt eine bessere Durchlüftung des Bodens ein etc..

Hecken aus frei wachsenden Gehölzen sind darüber hinaus besonders wertvolle Lebensräume für eine Vielzahl von Vögeln und Insekten. Die vorgegebene Pflanzhöhe garantiert gute Anwachsergebnisse und führt dazu, dass die Hecken von Beginn an städtebaulich räumlich wirksam werden und sich damit positiv auf das Ortsbild auswirken.

Für das Reine Wohngebiet **WR 2** ist eine explizite Regelung zur Begrünung des Baugrundstücks nicht erforderlich, da das Grundstück bereits bebaut und auch gärtnerisch gestaltet ist.

Änderungsbereich

Zur Sicherung des hohen Durchgrünungsgrades setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ mit der Textlichen Festsetzung Nr. 4.2 Pflanzbindungen für die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten fest (mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum oder zwei Obsthochstämmen je 300 m² Grundstücksfläche). Das Pla-

nungsziel dieser Festsetzung hat nach wie vor Bestand; eine Änderung der Festsetzung ist nicht erforderlich. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ wird verwiesen.

Lediglich zur Klarstellung soll eine redaktionelle Änderung der Textlichen Festsetzung dahingehend erfolgen, dass ein eindeutiger Bezug auf die Allgemeinen Wohngebiete formuliert wird:

Redaktionelle Änderung TF 4.2 Baumpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten

*Je 300 m² Grundstücksfläche sind **in den Allgemeinen Wohngebieten** mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum oder zwei Obsthochstämme zu pflanzen. Dabei werden vorhandene Bäume angerechnet.*

Pflanzlisten zur Empfehlung

Redaktionelle Änderung Im Ursprungsbebauungsplan werden in der *Liste 2: Empfohlene Bäume auf den Grundstücken* standortgerechte, vorwiegend heimische Bäume und Sträucher benannt. Es handelt sich bei dieser Liste nicht um eine rechtsverbindliche Festsetzung, sondern lediglich um eine Empfehlung im Sinne der Erhaltung und Pflege des vorhandenen Landschaftsbildes.

Sinnvoll ist aus heutiger Sicht eine Anpassung dieser empfehlenden Liste. Einerseits erfolgt dadurch eine Trennung zwischen Bäumen (Liste 1) und Sträuchern (2), um den Grundstücksnutzern auf den ersten Blick eine korrekte Zuordnung der genannten Arten zu ermöglichen. Zugleich werden die aus heutiger Sicht nicht erwünschten Arten aus der Liste gestrichen. Es handelt sich dabei um Eschenahorn (*Acer negundo*) und die Kanadische Schwarzpappel (*Populus x canadensis*). Beide sind sogenannte Neophyten (Fremdländer), die zu einer Verdrängung der heimischen Arten führen können.

Zur Klarstellung wird in den Pflanzlisten 1 und 2 ein eindeutiger Bezug der zur Pflanzung empfohlenen Bäume und Sträucher auf die Allgemeinen Wohngebiete gegeben.

3.10.3 Tiefgaragenbegrünung

Änderungsbereich

Für die Allgemeinen Wohngebiete trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ Festsetzungen zur Tiefgaragenbegrünung, um in der Villenkolonie Babelsberg das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten. Das städtebauliche Erfordernis für diese Regelung besteht nach wie vor, so dass eine inhaltliche Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 nicht erforderlich ist. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ wird verwiesen.

Um eine eindeutige Zuordnung der Festsetzung zu ermöglichen, wird sie lediglich redaktionell geändert und ein Bezug auf die Allgemeinen Wohngebiete wird formuliert:

Redaktionelle Änderung TF 4.3 *Teile von Tiefgaragen außerhalb der Umfassungsmauern der Gebäude sind **in den Allgemeinen Wohngebieten** als Teile der Gebäude, z.B. als Sockel und Terrassen bis maximal 1,0 m über Geländeniveau zulässig. Bei gänzlich unterirdischen Tiefgaragen bzw. -teilen außerhalb der Gebäudeaußenmauern soll ihre Oberkante mindestens unter einer Erdschicht von 0,8 m unter der Geländeoberfläche liegen, die gärtnerisch anzulegen und zu unterhal-*

ten ist. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Wege und Zufahrten.

Ergänzungsbereich

Eine detaillierte Regelung zur Begrünung von Tiefgaragen im Reinen Wohngebiet an der 'Wasserstraße' ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass der Grundstückseigentümer ein eigenes Interesse an einer entsprechenden Gestaltung der Tiefgarage haben wird, sofern überhaupt die Errichtung vorgesehen ist.

3.10.4 Fassadenbegrünung

Änderungsbereich

Zur Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Fassadenbegrünungen für Nebenanlagen sowie fensterlose Gebäudewände von mehr als 100 m² fest. Diese Festsetzung wird inhaltlich nicht geändert. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ wird verwiesen.

Es wird lediglich die redaktionelle Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 4.4 vorgenommen, um den Bezug der Festsetzung auf die Allgemeinen Wohngebiete klarzustellen:

TF 4.4 Fassadenbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten Redaktionelle Änderung

*Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie fensterlose Gebäudewände von mehr als 100 m² Größe **sind in den Allgemeinen Wohngebieten** je angefangene 100 m² Außenwandfläche mit mindestens einer rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanze zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung besteht nicht für technische Einrichtungen und Baudenkmäler.*

Ergänzungsbereich

Für die Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 sind explizite Regelungen zur Fassadenbegrünung nicht erforderlich.

3.10.5 Versiegelung auf Baugrundstücken

Ergänzungsbereich

Eine Verpflichtung zur Verwendung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus wird ebenfalls für die Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB basierend, mit folgender Formulierung festgesetzt:

TF 4.9 *In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie von Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.* Ergänzung

Diese Festsetzung dient dazu, den mit der zusätzlichen Flächenversiegelung auf den Baugrundstücken verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Insbesondere für den Erhalt der Bodenfunktionen stellt ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau einen deutlich geringeren Eingriff dar. Der vorbereitete Eingriff durch die Neuversiegelung wird in seinen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Grundwasser) gemindert und teilweise ausgeglichen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für anfallende Niederschläge wird erhöht, die Puffer- und Filterfunktion des Bodens wird verbessert etc.. Das Niederschlagswasser kann direkt

in den Boden versickern, was letztlich zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate beiträgt. Mit dieser Festsetzung wird der Grad der Versiegelung im Reinen Wohngebiet wesentlich reduziert. Die Durchlüftung des Bodens wird verbessert, was zu einem besseren Wachstums der Pflanzen auf angrenzenden Vegetationsflächen führt.

Änderungsbereich

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 Regelungen zur Versiegelung der Baugrundstücke (gärtnerisches Anlegen der Grundstücke, Versiegelung von Zufahrten und Hauptzugangswegen zu mindestens 25 %, sowie von sonstigen Wegen zu mindestens 75 % in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau). Diese Festsetzung Nr. 4.5 wird inhaltlich nicht geändert. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ wird verwiesen.

Zur Abgrenzung von den Baugrundstücken im Ergänzungsbereich wird diese Festsetzung redaktionell geändert:

Redaktionelle Änderung TF 4.5 *Die nicht überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten sind gärtnerisch anzulegen. Stellplätze sowie alle Wege mit Ausnahmen von Zufahrten und Hauptzugangswegen sollen mindestens zu 75% ihrer Flächen mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden, Zufahrten und Hauptzugangswegen mindestens zu 25%.*

3.10.6 Regenwasserversickerung

Gemäß § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes⁹ (BbgWG) ist die Versickerung von Niederschlagswasser vorgeschrieben, sofern es nicht verunreinigt ist.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ trifft mit der textlichen Festsetzung 4.6 konkrete und sehr detaillierte Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf den Grundstücken. Die Rechtsgrundlage (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 45 Abs. 4 BbgBO), auf der diese Regelung basiert, ist allerdings in der aktuellen Bauordnung des Landes Brandenburg nicht mehr gegeben. Die Festsetzung soll daher an die aktuelle Rechtslage angepasst und entsprechend geändert werden.

Der Detaillierungsgrad der ursprünglichen Festsetzung (Unzulässigkeit der Einleitung in das öffentliche Entwässerungssystem; Versickerung des auf befahrbaren Flächen anfallenden Regenwassers über Vegetationsflächen; Verwendung von Wasserzweischenspeichern und Sickergruben; Möglichkeit zur Verwendung des gesammelten Regenwassers als Brauchwasser / Regenwasser etc.) ist jedoch aus aktueller Sicht gegenüber den Bauherren und angesichts der unterschiedlichsten modernen technischen Möglichkeiten nicht mehr angemessen. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren um die Versickerungserlaubnis prüft die zuständige Fachbehörde in ausreichendem Maße die jeweils vorgesehene Art und Weise der Versickerung. Die Festsetzung 4.7 wird daher folgendermaßen formuliert:

Änderung und Ergänzung TF 4.6 *Das von den Dachflächen und den anderweitig befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.*

Mit der Änderung der Festsetzung werden die Grundzüge der Planung im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht berührt.

Die gleiche Festsetzung Nr. 4.6 gilt auch für den Ergänzungsbereich an der 'Wasserstraße', so dass keine Unterscheidung in Allgemeine und Reine

⁹ Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20])

Wohngebiete erfolgt bzw. keine getrennten textlichen Festsetzungen erforderlich sind.

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine Vorbehalte gegenüber einer Versickerung bestehen – Niederschlagswasser von Dachflächen, Hofflächen und Wegen ist in der Regel gering verunreinigt. Auch die Bodenbeschaffenheit ermöglicht im gesamten Plangebiet eine gute Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Nach Informationen des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg sind die Bodenverhältnisse für eine Versickerung geeignet: im Plangebiet befinden sich keine retentionsrelevanten Böden¹⁰ und die Vernässungsverhältnisse (Grund- und Stauwasserverhältnisse in Böden) werden angegeben mit „vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss“¹¹. Damit sind die Böden besonders geeignet für eine ortsnahe Versickerung. Die Grundwasserstände werden laut hydrogeologischer Karte (M 1:50.000) des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe zum größten Teil ausgewiesen mit Grundwasserständen > 2 bis 5 m unter Flur (auf den Umweltbericht Kapitel C.2.3 - Schutzgut Wasser wird verwiesen).

Die Grundstücke sind zudem ausreichend groß, um eine Versickerung vor Ort gewährleisten zu können. Mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,18 verbleiben ausreichend unversiegelte Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken.

3.11 Maßnahmen zum Schallschutz

Für einzelne Grundstücke an der Rudolf-Breitscheid-Straße trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen, da die durch den Verkehrslärm resultierenden Lärmrichtwerte der DIN 18005 überschritten sind (die Lärmwerte wurden aus dem Schallimmissionsplan zum Lärminderungsplan [Stand Juni 1997] erhoben). In der Planzeichnung sind die betroffenen Flächen entsprechend gekennzeichnet und die zugehörige textliche Festsetzung Nr. 5 regelt das erforderliche Schalldämmmaß von Außenbauteilen, d.h. Wand und Fenster für Wohnräume und Büroräume. Das städtebauliche Erfordernis für die getroffenen Schallschutzmaßnahmen ist nach wie vor aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung gegeben, so dass eine inhaltliche Änderung der Festsetzungen nicht erforderlich ist. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ wird verwiesen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und Eindeutigkeit wird jedoch eine redaktionelle Änderung der Formulierung folgendermaßen vorgenommen:

TF 5 Auf den festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile, d.h. Wand und Fenster entsprechend DIN 4109 ein Schalldämmmaß von 35 dB für Wohnräume und 30 dB für Büroräume aufweisen.

**Redaktionelle
Änderung**

Die technischen und baulichen Anforderungen im Sinne des Immissionsschutzes bleiben unverändert bestehen.

¹⁰ www.geo.brandenburg.de/boden - Karte „Retentionsflächen Überschwemmung“, Information vom 26.04.2013

¹¹ www.geo.brandenburg.de/boden - Karte „Grund- und Stauwasserverhältnisse“, Information vom 26.04.2013

3.12 Gestaltungsvorschriften (örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

3.12.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Ergänzungsbereich

Für den Ergänzungsbereich an der 'Wasserstraße' bestehen aus städtebaulicher Sicht besondere Anforderungen an die Gestaltung der Dächer. Es gilt folgende textliche Festsetzung:

Ergänzung *TF 6.1 Für bauliche Anlagen in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 werden folgende Festsetzungen getroffen:*

- a) *Zulässig sind nur Walmdächer mit einer Dachneigung von 42°.*
- b) *Zulässig sind nur anthrazitfarbene Dacheindeckungen aus hartem Bedachungsmaterial. Dauerhaft glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen der Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind ebenbündig in die Dachflächen zu integrieren. Auf den der ‚Allee nach Glienicke‘ zugewandten Dachflächen sind Solaranlagen aller Art unzulässig.*

Die Festsetzung beruht auf § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 10 BbgBO und ist aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

Als prägende Dachform in der näheren Umgebung wird das bestehende Walmdach auf dem Wohngebäude Wasserstraße 7 dem Plankonzept zugrunde gelegt. Die Ausbildung des Daches ist mitbestimmend für den Charakter eines Gebäudes. Die Wirkung der Dachlandschaft wird aus der individuellen Gestaltung – wie Neigung und Form sowie Materialität – mitbestimmt. Vorliegend dürfte wegen der Höhendifferenz auch die „Einsehbarkeit“ der Dachebene aus der Karl-Marx-Straße beachtlich sein. Um die Gesamtwirkung der Dachlandschaft beizubehalten, wird festgelegt, dass in den Reinen Wohngebieten nur Walmdächer mit einer Dachneigung von 42° zulässig sind. Mit einer festgesetzten Dachneigung von 42° ist der vom Park Babelsberg aus sichtbare Giebelbereich im Verhältnis zur Gebäudehöhe nicht so hoch wie er bei einem beispielsweise 45° geneigten Dach wäre. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich eine Dachneigung von 42° in die bestehende Situation und das Landschaftsbild besser ein und sichert die gebotene Zurückhaltung zur Parkseite.

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Ortsbild und hier insbesondere für die Sichtbeziehungen vom Babelsberger Park aus werden Regelungen zur Farbgebung und zur Materialität von Dacheindeckungen als örtliche Bauvorschrift getroffen. Die anthrazitfarbene Dacheindeckung aus hartem Bedachungsmaterial und auch die Nichtzulässigkeit glänzender Materialien folgen der städtebaulich gewünschten baugestalterischen Zurückhaltung. Gleichsam erfordert die sensible Lage gegenüber dem Park einen Verzicht auf spiegelnde Solaranlagen aller Art in den vom Park aus einsehbaren Bereichen (Ausschluss auf Dachflächen, die zur Allee nach Glienicke ausgerichtet sind).

Änderungsbereich

Angesichts der besonderen architektonischen und städtebaulichen Bedeutung der Villenkolonie Babelsberg trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan detaillierte Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen. Die Festsetzung 6.1 (alt) wird inhaltlich nicht geändert. Auf

die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Seite 68 wird verwiesen.

Erforderlich ist jedoch die redaktionelle Klarstellung, dass sich die textlichen Festsetzung 6.2 (neu) nur auf die Allgemeinen Wohngebiete Anwendung findet. Zusätzlich wird definiert, wie die Dachneigung bei Mansarddächern ermittelt wird, um im bauaufsichtlichen Verfahren Unklarheiten zwischen der Behörde und den Antragstellenden zu vermeiden.

TF 6.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten Redaktionelle Änderung

Bei baulichen Anlagen mit einer Grundfläche über 25 m² werden folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer getroffen.

- a) *Der höchste Punkt des Gebäudes darf 13 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.*
- b) *Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Mansarddächer mit einer Dachneigung von mind. 25° und max. 50°. **Bei Mansarddächern gilt die gemittelte Dachneigung, d.h. der Winkel zwischen der Verbindungslinie zwischen Traufe und First und der Waagerechten.***
- c) *Ausnahmsweise sind Tonnendächer zulässig, wenn ihre Dachneigung, die aus den zwei Punkten der Traufe und dem höchsten Punkt des Bogens abzuleiten ist, die festgesetzte mindeste Dachneigung von 25° und maximale Dachneigung von 50° einhält.*
- d) *Ausnahmsweise sind flachgeneigte Dächer zulässig, wenn*
 - *sie als Staffelgeschoss ausgebildet sind und die Dachneigungen zwischen 7° und 25° liegen und*
 - *die Grundfläche des Staffelgeschosses 65 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet,*
 - *die Außenwände des Staffelgeschosses zu allen Seiten hin um mindestens 1,5 m eingerückt sind,*
 - *die Traufhöhe des gestaffelten Dachs gemessen von der Oberkante der darunterliegenden Decke, maximal 2,5 m beträgt.*
- e) *Flachdachanteile unter 7° einschließlich Dachterrassen dürfen höchstens 35% der Gebäudegrundfläche ausmachen.*
- f) *Geneigte Dachflächen eines Gebäudes incl. Dachaufbauten sind höchstens mit zwei Arten von Materialien zu decken. Zulässig sind Ziegel, Glas und nichtglänzende Metalldeckungen, wobei die Metalldeckungen nur auf vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Flächen verwendet werden dürfen.*

Abweichungen von den oben genannten Festsetzungen (6.2) können zugelassen werden, wenn es sich um die Wiederherstellung eines historischen Bauzustandes handelt.

3.12.2 Dachfenster, Einschnitte und Dachgauben

Ergänzungsbereich

Ein ruhiges Erscheinungsbild der künftigen Bebauung auf den Grundstücken an der Straße ‚Wasserstraße‘ ist aufgrund der wichtigen Sichtbeziehung vom Babelsberger Park ein wichtiges städtebauliches Ziel. Das schließt die Dachlandschaft in die Überlegungen mit ein. Folgende gestalterische Festsetzungen gelten für die Reinen Wohngebiete:

Ergänzung

TF 6.3 In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind Dachgauben und Dacheinschnitte auf den der ‚Wasserstraße‘ und der ‚Karl-Marx-Straße‘ zugewandten Gebäudeseiten zulässig.

Dachfenster, Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 50 cm von der aufgehenden Außenwand zurückgesetzt werden und sind nur einreihig zulässig.

Die Gebäude sind mit einer zulässigen Tiefe von max. 9,5 m relativ schmal, so dass die Dächer an den Giebelseiten nicht durch Gauben oder Dacheinschnitte geöffnet werden sollen (Dachfenster sind an den Giebelseiten zulässig). Um die Nutzbarkeit des obersten Vollgeschosses im Dachraum aufzuwerten, sollen in Richtung der ‚Wasserstraße‘ und Karl-Marx-Straße entsprechende Öffnungen des Daches zulässig sein. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer Belange (z.B. des Denkmalschutzes) liegt nach städtebaulicher Einschätzung nicht vor, sofern die Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zum Park Babelsberg hin ausgerichtet sind. Insbesondere in Verbindung mit Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 (50 cm von der Außenwand zurückversetzte Gestaltung) können maßgebliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen vom Babelsberg vermieden werden. Der Ausschluss von Gauben und Dacheinschnitten auf der anderen Giebelseite ist in der angestrebten Symmetrie der Gebäude bzw. Dachformen begründet.

Die Festsetzung einer Einreihigkeit von Dachfenstern, Dachgauben und Dacheinschnitten dient einer einheitlichen Gestaltung und ruhigen Wirkung der Dachlandschaft im Reinen Wohngebiet.

Änderungsbereich

Im Sinne der Erhaltung der für die Villenkolonie Babelsberg typischen Dachlandschaft trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ Regelungen zur Zulässigkeit von Dachfenstern (bestimmter Dachflächen- und Trauflängenanteil für Dachfenster auf vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Dachseiten). Die textliche Festsetzung Nr. 6.2 (alt) bleibt ungeändert gültig. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Seite 70 wird verwiesen.

Erforderlich ist jedoch die redaktionelle Klarstellung, dass sich diese Festsetzung 6.4 (neu) ausschließlich auf die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 bezieht:

Redaktionelle Änderung TF 6.4 Dachfenster gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten

Für die Dachfenster auf vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Dachseiten sind folgende Gestaltungsvorschriften einzuhalten:

- a) *Der Anteil der durch die Dachfenster abgedeckten Dachfläche darf 30% der betroffenen Dachseite nicht überschreiten, wobei der Anteil der durch die stehenden Dachfenster abgedeckten Dachfläche 20% der betroffenen Dachseite nicht überschreiten darf.*

- b) Die gesamte Ansichtbreite, die diese Dachfenster ausmachen, darf 50% der betroffenen Trauflänge nicht überschreiten.
- c) Der Abstand der Dachfenster zu First und Graten muss mindestens 1 m betragen und von der aufgehenden Außenwand mindestens 50 cm zurückgesetzt werden.
- d) Die stehenden Dachfenster innerhalb einer Dachseite sollen einen einheitlichen Abstand zur Traufe aufweisen und dürfen maximal zwei unterschiedliche Größen und Arten aufweisen.
- e) Die stehenden Dachfenster müssen die Fensterachsen der betroffenen Fassade aufnehmen.

Die Dachfenster auf nicht vom Straßenraum aus einsehbaren Dachseiten dürfen bis zu einem Dachflächenanteil von 40% zugelassen werden.

3.12.3 Trauf- und Firsthöhen

Ergänzungsbereich

Auf die Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung im Reinen Wohngebiet (Kap. 3.3.3) wird verwiesen.

Änderungsbereich

Unter Berücksichtigung des Gebäudebestands werden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ detaillierte Regelungen zu Trauf- und Firsthöhen getroffen, die vorrangig der Baugestaltung dienen. Die planerische Zielstellung dieser Festsetzung Nr. 6.3 (alt) hat nach wie vor Gültigkeit und wird nicht geändert. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Seite 71 wird verwiesen.

Zur eindeutigen Abgrenzung von den Reinen Wohngebieten erfolgt jedoch die redaktionelle Klarstellung der textlichen Festsetzung Nr. 6.5 (neu). Ebenso ist eine redaktionelle Änderung der Festsetzung erforderlich, da auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet wird (vgl. dazu Ausführungen unter Kapitel B 3.3.4):

TF 6.5 Trauf- und Firsthöhen gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten **Redaktionelle Änderung**

~~In Abhängigkeit zur Zahl der Vollgeschosse sind folgende Obergrenzen für die Traufhöhe und die Firsthöhe in Metern sind zulässig.~~

- ~~a) Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss darf die maximale Traufhöhe von 4 m und die maximale Firsthöhe von 8,5 m nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.~~
- a) Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen darf die maximale Traufhöhe von 8 m und die maximale Firsthöhe von 13 m **darf** nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.
- b) Bei Umbau und baulicher Ergänzung von denkmalgeschützten, zum Denkmal vorgesehenen und bei den mit „E“ gekennzeichneten Gebäuden gilt die vorhandene Traufhöhe und Firsthöhe als maximales Maß.

Ausnahmsweise gelten die oben genannten Festsetzungen nicht, wenn es sich um die Wiederherstellung eines historischen Bauzustandes handelt.

Anmerkung:

Als Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt gemäß § 6 Abs. 4 BbgBO die Außenwandhöhe. Dabei sind Außenwände von Staffelgeschossen, die mindestens 1,5 m hinter die darunter liegende Außenwand zurückversetzt sind, nicht einzurechnen.

Als Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes oder bis zur Oberkante der Dachhaut.

Da im Änderungsbereich die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entfallen soll (siehe hierzu Kapitel B 3.3.4 - Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen), ist die textliche Festsetzung Nr. 6.5 entsprechend redaktionell anzupassen (Streichung der Bezugnahme auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse).

Zudem kann Buchstabe a) redaktionell komplett entfallen, da im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Teilbereich „ufernahe Baugrundstücke“ keine eingeschossigen Gebäude ausgewiesen sind. Auch würde eine Neubebauung mit solch einer niedrigen Gebäudehöhe dem städtebaulichen Bild im Bereich der ufernahen Baugrundstücke nicht entsprechen.

3.12.4 FassadengestaltungErgänzungsbereich

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO werden Festsetzungen zur farblichen Gestaltung der Gebäude in den Reinen Wohngebieten getroffen:

Ergänzung

TF 6.6 Farbgebung der Fassaden, Türen und Fenster gemäß § 81 BbgBO in den Reinen Wohngebieten

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist die Farbgebung der Fassaden entsprechend der Farbpalette NCS NATURAL Color System index, Scandinavian Colour Institute Sweden 1999 in den folgenden Farben auszuführen: S2005-Y20R; NCS S3005-Y20R; NCS S3005-Y80R.

Auf den der Karl-Marx-Straße und der Allee nach Glienicke zugewandten Seiten ist eine Farbgebung der Außentüren und Fensterahmen in Weiß und anderen hellen Farben unzulässig.

Diese Festsetzung basiert auf folgendem Hintergrund: Die geplanten baulichen Anlagen im Reinen Wohngebiet befinden sich unmittelbar gegenüber dem Haupteingang des Parks Babelsberg. Die Bauten werden vom Pförtnerhaus I mit seinen repräsentativen Tor- und Maueranlagen aus sichtbar sein. Dieser Bereich wird nach der Gebäudesanierung und der Sanierung des Schlosses in den kommenden Jahren der zentrale Besuchereingang des Parks sein. Vom Vorplatz dieses Gebäudeensembles aus wird man trotz des Baumbestands unmittelbar auf die neu entstehenden Gebäude blicken. Ferner werden die Bauten vom Zugangsweg zum Schloss Babelsberg sichtbar sein. In dessen Verlauf blickt man, vom Schloss kommend, auf den Griebnitzsee. In dieser Sicht werden die Gebäude in den Reinen Wohngebieten sichtbar sein. Die Festsetzung zur Verwendung von erdfarbenen Farbtönen dient – analog der Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.3 zur Gestaltung der Dächer – dem vorrangigen baugestalte-

rischen Ziel einer farblichen Zurückhaltung, um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen. Die Regelung entspricht zudem den denkmalpflegerischen Belangen zum Schutz der nahen Weltkulturerbestätte „Potsdamer Parklandschaft“.

Um die Eigentümer der im WR 1 und WR 2 liegenden Flächen nicht übermäßig bei der Gestaltung der Gebäude einzuschränken, werden hinsichtlich der Farben für Fassaden, Außentüren und Fensterrahmen jeweils Farbbereiche und keine einzelnen Farbtöne angegeben. Die mit der Festsetzung Nr. 6.5 einhergehende Einschränkung zugunsten der öffentlichen Belange ist aus städtebaulicher Sicht hinnehmbar, da sie immer noch genügend Möglichkeiten einer individuellen Baugestaltung lässt.

Änderungsbereich

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.4 (alt) regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 die Gliederung der Baukörper durch untergeordnete Bauteile, um ein wichtiges gestalterisches Merkmal der vorhandenen Villengebäude zu sichern. Die planerische Intention dieser Festsetzung hat weiterhin Gültigkeit; die Festsetzung wird inhaltlich nicht geändert. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Seite 72 wird verwiesen.

Die redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 6.7 (neu) ist erforderlich, um die eindeutige Zuordnung zu den Allgemeinen Wohngebieten zu gewährleisten.

TF 6.7 Fassade gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten **Redaktionelle Änderung**

Jedes Gebäude muss mindestens einen vorgebauten untergeordneten Bauteil, z.B. Erker oder Wintergärten, aufweisen.

Jede Fassade muss mindestens in drei Zonen - Sockel, Geschoss und Dachgeschoss durch Gesimse, Einschnitte, Material- oder Farbwechsel optisch klar gegliedert sein.

3.12.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Ergänzungsbereich

Für den Ergänzungsbereich an der 'Wasserstraße' wird eine Festsetzung zu Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Grundstücken aufgenommen:

TF 6.8 Abgrabungen und Aufschüttungen gemäß § 81 BbgBO in den Reinen Wohngebieten **Ergänzung**

Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen Abgrabungen der Geländeoberfläche auf 40,0 m über DHHN zulässig.

Im Reinen Wohngebiet WR 2 sind Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Höhe der Geländeoberfläche nicht zulässig.

Diese Regelungen basieren auf § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 BbgBO.

In Anlehnung an die Bestimmungen im Ursprungsbebauungsplan wird die in Satz 2 formulierte Regelung für das Reine Wohngebiet WR 2 (Grundstück mit einem Bestandsgebäude) als erforderlich angesehen, da entspre-

chende Abgrabungen, welche in erster Linie der Belichtung von Kellerräumen dienen, häufig das Ortsbild und Straßenbild stören.

Für das Reine Wohngebiet WR 1 sind andere Rahmenbedingungen zu beachten, so dass hier eine gesonderte Regelung formuliert wird (Satz 1 der TF). Zugunsten der denkmalpflegerischen Sichtfreihaltung soll die künftige Bebauung dicht an den südlichen Böschungsbereich heranrücken und auch eine bestimmte Höhe nicht überschreiten. Das Grundstück steigt jedoch in südlicher Richtung an und geht in einen bis zu 4 m hohen Böschungsbereich über. Mit einer zulässigen Geländemodellierung auf 40,0 m über DHHN kann einerseits den Denkmalbelangen (Gebäudehöhe) und andererseits auch den Interessen des Grundstückseigentümers an einer geeigneten Baukörperausnutzung, Belichtung etc. Rechnung getragen werden. Die für Abgrabungen zur Verfügung stehende Fläche bezieht sich auf die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen. In diesen Bereichen ist eine Geländebegradigung sinnvoll möglich, um einen einheitlichen Höhenbezug für die künftige Bebauung zu schaffen. Die Abrundung hinter den Baufernstern greift den Böschungsverlauf auf. Einerseits sollen am hinteren Baukörper seitliche Terrassen möglich sein, andererseits ist aber auch eine Gestaltung der Böschungskante erforderlich, um den Regenabfluss des Hangs zu lenken und die künftigen Gebäude zu schützen.

Änderungsbereich

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ trifft einschränkende Regelungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen, um die typische Gesamtgestaltung der Grundstücke in der Villenkolonie und das Straßenbild zu erhalten. Die textliche Festsetzung Nr. 6.5 (alt) wird inhaltlich nicht geändert. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Seite 73 wird verwiesen.

Mit einer redaktionellen Änderung bleibt die Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6.9 (neu) auf die Allgemeinen Wohngebiete beschränkt:

Redaktionelle Änderung TF 6.9 Abgrabungen und Aufschüttungen gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten und der Fläche für Gemeinbedarf

Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Höhe der Geländeoberfläche sind unzulässig.

Sie sind ausnahmsweise vor den Außenwänden, die sich zum Blockinneren hin orientieren bzw. nicht von den öffentlichen Straßen sowie Wegen aus einsehbar sind, bis zu einem Anteil von 25% der betroffenen Fassadenlänge zulässig, wenn sie in Abhängigkeit der Lage und der topographischen Einbindung gärtnerisch ausgebildet werden.

Die Abgrabungen, die im Zusammenhang mit der notwendigen Neugestaltung des Uferwegs bzw. der seeseitigen privaten Gärten erforderlich sind, sind nur dann zulässig, wenn dabei ihre Kante naturnah, z.B. in Form grüner Böschungen gestaltet wird. Sichtbare Mauerkonstruktionen sind unzulässig.

3.12.6 Gestaltung der Stellplätze in den Reinen Wohngebieten

Eine gestalterische Regelung der offenen Stellplätze ist in den Reinen Wohngebieten analog zu den Allgemeinen Wohngebieten sinnvoll, da insbesondere die Vorgartenbereiche eine wesentliche Wirkung der Grundstücke auf den öffentlichen Raum ausüben. Hierzu wird folgende Festsetzung aufgenommen:

TF 6.11 Ebenerdige Stellplätze gemäß § 89 BbgBO in den Reinen Wohngebieten

Ergänzung

Stellplätze außerhalb von Tiefgaragen sind ausschließlich offen oder in Form von Carports zulässig. Im Reinen Wohngebiet WR 1 dürfen Carports eine Höhe von 2,30 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Gerade im Reinen Wohngebiet ist die Anordnung der Stellplätze im Vorgartenbereich zu erwarten. Dies resultiert aus den denkmalpflegerischen Anforderungen an die Gebäudestellung im hinteren Grundstücksbereich. Somit wird die Anlage der Stellplätze erheblich auf den öffentlichen Raum wirken, zumal über die ‚Wasserstraße‘ der Zugang zum öffentlichen Uferweg am Griebnitzsee erfolgt. Aus städtebaulicher Sicht erscheint es daher gerechtfertigt, die Höhe von Carports auf maximal 2,30 m zu beschränken. Bei dieser Höhe ist die Unterbringung beispielsweise von Autos oder Fahrrädern problemlos möglich, so dass mit der Einschränkung keine maßgeblichen Nachteile für den Eigentümer verbunden sind. Ein genereller Ausschluss von Carports wäre hingegen mit deutlichen Nachteilen verbunden, die städtebaulich nicht zu rechtfertigen wären.

3.12.7 Gestaltung der Vorgärten, Abstellplätze für Müllbehälter und Ebenerdige Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten

Die textlichen Festsetzungen 6.6 (alt) – Gestaltung der Vorgärten, 6.7 (alt) – Abstellplatz für Müllbehälter und 6.8 (alt) – Gestaltung der Stellplätze regeln im rechtsverbindlichen Bebauungsplan die auf den öffentlichen Raum wirkende Gestaltung der Grundstücke in der Villenkolonie.

Auf die Festsetzung 6.6 (alt) zur Gestaltung der Vorgärten wird künftig verzichtet, da sie aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich ist. Zudem ist sie sehr unbestimmt formuliert und nicht eindeutig anwendbar. Die Grundzüge der Planung sind von dieser Änderung nicht berührt.

Änderung

~~TF 6.6 (alt) Gestaltung der Vorgärten gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten~~

~~Die Vorgärten sind zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.~~

Die gestalterischen Regelungen zu Abstellplätzen für Müllbehälter und ebenerdigen Stellplätzen werden hingegen nicht geändert. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Seite 74 wird verwiesen.

Zur eindeutigen Zuordnung auf die Allgemeinen Wohngebiete werden die Textlichen Festsetzungen redaktionell geändert:

TF 6.10 Abstellplatz für Müllbehälter gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten

Redaktionelle
Änderung

Abstellplätze für Müllbehälter sind abzuschirmen. Sie sind als Teil des Gebäudes z.B. im Hauseingangsbereich, oder als ein niedri-

ger Mauerteil der Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 140 cm integriert zu errichten.

Ausnahmsweise dürfen sie im Zusammenhang mit ebenerdigen Stellplätzen errichtet werden. In diesem Fall sind sie durch Rankenpflanzen einzugrünen.

Redaktionelle Änderung TF 6.12 Ebenerdige Stellplätze einschließlich Zufahrten und Wege gemäß § 89 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten

Stellplätze außerhalb von Tiefgaragen sind ausschließlich offen oder in Form von Carports zulässig.

3.12.8 Einfriedungen

Ergänzungsbereich

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.13 sollen in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 die Einfriedungen der Baugrundstücke einheitlich gestaltet sein:

Ergänzung TF 6.13 Einfriedungen gemäß § 89 BbgBO in den Reinen Wohngebieten

Die Baugrundstücke in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen durchgängig mit einer einheitlich gestalteten Einfriedung zu versehen. Die Einfriedungen sind durchsehbar zu gestalten.

Die Erforderlichkeit dieser Festsetzung ergibt sich aus der Nähe zur Villenkolonie Babelsberg und der besonderen Bedeutung des öffentlichen Bereichs. Zudem bildet die 'Wasserstraße' einen wichtigen Zugang zum öffentlichen Uferweg am Griebnitzsee, der von besonderer Bedeutung für die Allgemeinheit ist. Eine ortstypische, einheitliche Einfriedung, die das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt ist aus städtebaulicher Sicht daher von besonderer Relevanz. Die Planintention zur Einheitlichkeit liegt dabei auf der Materialität der Einfriedung auf einem Grundstück, um beispielsweise einen Wechsel von Holz- oder Metallzäunen entlang einer Grundstücksgrenze an der Wasserstraße zu vermeiden.

Änderungsbereich

Im Interesse eines homogenen Straßenbildes und zur Sicherung transparenter Einfriedungen und der Erlebbarkeit der Vorgärten trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ Gestaltungsregeln für Einfriedungen. Die textliche Festsetzung Nr. 6.9 (alt) wird nicht geändert. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Seite 75 wird verwiesen.

Da die Festsetzung jedoch nur für die Allgemeinen Wohngebiete gelten soll, nicht aber für den Ergänzungsbereich mit den Reinen Wohngebieten ist eine redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 6.14 (neu) zur Klarstellung erforderlich:

Redaktionelle Änderung TF 6.14 Einfriedungen gemäß § 89 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten

An der Straßenseite des Grundstücks sind Einfriedungen vorzunehmen. Die seitlichen und rückseitigen Einfriedungen können entfallen. Werden sie jedoch vorgesehen, müssen sie sich den Gestaltungsregeln unterordnen, sofern sie vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind.

a) Für straßenseitige Einfriedungen sind:

- durchsehbare Metall- und Holzgitter auf einem bis zu 40 cm hohen Sockel zu verwenden.
 - Wird ein Abstellplatz für Müllbehälter in Einfriedungen integriert, sind hierfür Mauerteile bis zu einer Höhe von 140 cm zulässig.
- b) Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind:
- durchsehbare Metall- bzw. Holzgitter,
 - Hecken sowie eine Mischung von Hecken und großstämmigen Bäumen zulässig, wenn die Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,20 m hergestellt werden.
 - Durchgehende Mauern aus Beton oder verputztem Mauerwerk, Stein und Backstein sind nur in Form von Sitzbänken mit einer Höhe von 40 cm zulässig.
- c) Für Einfriedungen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen entlang des öffentlichen Uferwegs am Griebnitzsee sind:
- Hecken bis zu einer Höhe von 60 cm, niedrige Mauern aus Naturstein als Sitzbank bis zu einer Höhe von 40 cm oder hochstämmige Baumreihe zulässig.
- d) Farbe der Einfriedungen:
- Für die Bauteile aus Metall sind Farben Grau bis Dunkelgrau, Weiß, Beige, Braun und Grün zulässig.
 - Für Sockel, Mauerteile sowie Pfeiler mit Mauerwerk sind helle warme Farbtöne, z.B. warmes Grau, Sandfarbe, Beige und abgetöntes Weiß zulässig.
 - Sichtmauerwerk ist mit roten bis braunen Klinkern auszuführen.
 - Grelles Rot, Orange, Gelb und Blau sind ausgeschlossen.
- Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen für Teilungen nach dem 1.1.98 sind unzulässig.

3.12.9 Werbeanlagen

Im Ursprungsbebauungsplan regelt die textliche Festsetzung Nr. 6.10 (alt) die Gestaltung für Werbeanlagen, um die vorhandene Gestaltungsqualität der einzelnen Gebäude und der ganzheitlichen Gestaltung der Villenkolonie Babelsberg zu schützen. Mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt ist am 05.07.2006 die Werbesatzung Teilbereich „Babelsberg“ in Kraft getreten, so dass eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich ist. Die Festsetzung Nr. 6.10 (alt) kann damit ersatzlos gestrichen werden.

Änderung

3.13 Nachrichtliche Übernahmen

Bei nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

3.13.1 Denkmalschutz

Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Im Geltungsbereich befinden sich 23 Baudenkmale:

lfd. Nr.	Adresse	Bezeichnung in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stand 31.12.2010
1	Karl-Marx-Straße 1*	Villa Katsch mit Einfriedung
2	Karl-Marx-Straße 2	Villa Müller-Grote mit Einfriedung
3	Karl-Marx-Straße 3*	Villa Stern mit Einfriedung
4	Karl-Marx-Straße 4*	Schweizerhaus Fernbach
5	Karl-Marx-Straße 18a*	Remisen- und Stallgebäude der Villa Martin
6	Karl-Marx-Straße 21*	Landhaus mit Resten der <i>Einfriedung</i>
7	Karl-Marx-Straße 23*	Landhaus Schnabel
8	Karl-Marx-Straße 24*	Wohnhaus Lettermann mit Einfriedung und Bunker
9	Karl-Marx-Straße 27	Villa Herpich mit Gedenktafel in Erinnerung an den Wohnsitz der sowjetischen Delegation zur Potsdamer Konferenz
10	Karl-Marx-Straße 28/29	Villa Mosler
11	Karl-Marx-Straße 30/31*	Villa von Achenbach mit <i>Einfriedung</i>
12	Karl-Marx-Straße 32*	Villa Berglas mit <i>Einfriedung und Resten der Gartenanlage</i>
13	Virchowstraße 19/21*	Landhaus Schade van Westrum mit <i>Einfriedung</i>
14	Virchowstraße 23	Villa Urbig
15	Virchowstraße 22, 25*	Landhaus Wentzel-Heckmann mit Wirtschafts-, Stall- und Remisengebäude sowie den <i>straßenseitigen Einfriedungen</i>
16	Virchowstraße 27	Villa und Atelier des Malers Carl Saltzmann
17	Virchowstraße 29*	Villa Hirschfeld mit Einfriedung
18	Virchowstraße 33*	Landhaus Silberstein
19	Virchowstraße 43*	Villa Goldschmidt
20	Virchowstraße 45	Villa Heimann
21	Virchowstraße 47	Villa Menckhoff
22	Virchowstraße 51	Villa Hartmann mit <i>Einfriedung, Gartenpavillon und Wasserbecken</i>

Ifd. Nr.	Adresse	Bezeichnung in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stand 31.12.2010
23	Rudolf-Breitscheid-Straße 184	Villa Gumpert mit <i>Einfriedung</i>

Die im Bebauungsplan für diese Grundstücke getroffenen Festsetzungen berücksichtigen lediglich die Auswirkungen der Unterschutzstellung auf die planungsrechtlich regelbaren Inhalte. Für jede künftige Baumaßnahme muss die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis beantragt werden. Nur im Rahmen der damit verbundenen Abstimmungen können die Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Gartendenkmale gemäß § 2 BbgDSchG

Im Plangebiet stehen die Gartenteile des Grundstücks Karl-Marx-Straße 32 gemäß § 2 BbgDSchG unter Denkmalschutz. Die Fläche wird entsprechend nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Da Bodendenkmale im Boden verborgen sind und zumeist nur durch Zufallsfunde entdeckt werden, ist bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit ihrem Auffinden zu rechnen. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu einem bekannten Bodendenkmal östlich des Plangebiets (Fundplatz Nr. 17 [Gräberfeld der Eiszeit]) besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bisher nicht entdeckte Bodendenkmale auftreten können.

Werden Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr. 9, S. 215ff).

3.13.2 Erhaltungssatzung „Bebauungsplan Nr. 45 Karl-Marx-Straße“

Der Bereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich überwiegend (mit Ausnahme des Ergänzungsbereichs an der Wasserstraße) im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Bebauungsplan Nr. 45 Karl-Marx-Straße“, welche seit dem 30.12.2004 mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24/2004 rechtswirksam ist. Die zu beachtende örtliche Bauvorschrift wird entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Darüber hinaus erfolgt – wie im Ursprungsbebauungsplan – eine Kennzeichnung mehrerer Einzelanlagen, die aufgrund ihrer Baukörper- sowie Fassadengestaltung entscheidend das Gebietsbild oder das Straßenbild prägen. Auf sie wird in der Planzeichnung mit der Kennzeichnung E hingewiesen.

Gebäude: Karl-Marx-Straße 26
Karl-Marx-Straße 25
Karl-Marx-Straße 22
Karl-Marx-Straße 20
Karl-Marx-Straße 19
Karl-Marx-Straße 18
Karl-Marx-Straße 5a*
Karl-Marx-Straße 5b
Virchowstraße 49
Virchowstraße 41 (Zaun)
Virchowstraße 17
Virchowstraße 15
Virchowstraße 13

	Virchowstraße 7
	Virchowstraße 3
	Rudolf-Breitscheid-Straße 180
	Rudolf-Breitscheid-Straße 182
Einfriedungen	Karl-Marx-Straße 25
	Karl-Marx-Straße 20
	Karl-Marx-Straße 18
	Virchowstraße 43
	Virchowstraße 39/41

Das Gebäude KMs 5a wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan zusätzlich als erhaltenswerte Einzelanlage gekennzeichnet. Es konnte zwischenzeitlich recherchiert werden, dass beide Gebäude Karl-Marx-Straße 5a und 5b von dem gleichen Bauherrn beauftragt und vom gleichen Architekten entworfen worden sind. Sie sind beide prägend für die 1930er Jahre und die Rückbesinnung auf das „Bauen um 1800“. Insofern ist es aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt, auch beide Grundstücke entsprechend als erhaltenswert zu kennzeichnen.

3.13.3 Naturschutz

Einzelbäume / Gehölze

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.11.2005 die „Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmälern (ND) in der Stadt Potsdam vom 21. November 2005“ beschlossen. Diese trat am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14/2005 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 01. Dezember 2005 in Kraft. Die zwei im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Naturdenkmale werden entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

lfd. Nr.*	Adresse	Bezeichnung in der Liste der Stadt Potsdam, Stand 21.11.2005
48	Karl-Marx-Straße 18	Blut-Buche (Stammumfang 417 cm)
49	Virchowstraße 33	Blut-Buche (Stammumfang 400 cm)

* Die Nummerierung bezieht sich auf die „Liste der Naturdenkmale (Gehölze) zur Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmälern (ND) in der Stadt Potsdam“ (Anlage Ia zur o.g. Verordnung).

3.14 Hinweise ohne Normcharakter

In den Bebauungsplan sollen vier textliche Hinweise ohne Normcharakter aufgenommen werden.

Denkmalschutz

Eingetragene Baudenkmale unterliegen einem gesonderten Genehmigungsvorbehalt, der sich auch auf deren äußere Gestaltung bezieht. Daher wird darauf hingewiesen, dass bei der Anwendung des Denkmalschutzgesetzes die Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans im Einzelfall eingeschränkt werden können.

Naturschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Alleen in der Karl-Marx-Straße und in der Virchowstraße sind nach § 29 BNatSchG gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ ist diese Information noch als „nachrichtliche Übernahme“, basierend auf § 31 BbgNatSchG, gekennzeichnet. Da die geschützten Alleen jedoch nicht auf der Grundlage des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes festgesetzt werden, sondern per Gesetz unter Schutz stehen, entsprechen sie nicht den Anforderungen an „nachrichtliche Übernahmen“. Daher soll diese redaktionelle Anpassung mit der Eintragung als „Hinweis ohne Normcharakter“ erfolgen. Der erforderlichen Berücksichtigung des Schutzstatus kann damit weiterhin Rechnung getragen werden.

Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Dieser Hinweis soll ergänzend zur rechtsverbindlichen Planfassung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ aufgenommen werden, da die Thematik des Artenschutzes seit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes von 2009 in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen ist.

DIN-Normen

Da die textliche Festsetzung Nr. 5 (Schallschutzmaßnahmen) Bezug nimmt auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, wird entsprechend auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in diese DIN-Norm hingewiesen.

4. Energieeffizienz

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“¹² vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegezet (EEWärmeG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen, aufzeigen.

Wesentliche Faktoren, die bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs in eine energieeffiziente Planung einfließen sollten, sind z.B. die Wahl des Standortes (Zurückgreifen auf bereits bebaute Gebiete und ein Anschluss an den ÖPNV) und die Anordnung und Stellung der Baukörper (u.a. Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung der Gebäude untereinander und Kompaktheit). Mögliche Festsetzungsinhalte für die Bebauungspläne, die dem Klimaschutz und der Energieeffizienz dienen sollen, sind aus dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie dem begleitendem Regelwerk der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ziehen.

Das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden ist am 30.07.2011 in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509); das BauGB ist entsprechend novelliert worden.

Insbesondere bei der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten:

- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)
- Gesetz zur Einsparung von Energien in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) vom 01.09.2005 (BGBl. I S. 2684), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.07.2013 (BGBl. I S. 2197)
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegezet - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I Nr. 36 vom 18. August 2008, S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 68 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044)

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus der künftigen Energieeinsparverordnung für Gebäude - EnEV 2012 - zur Gestaltung der Gebäudehülle,
- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;
- kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung;
- hohe passive solare Gewinne durch optimale Gestaltung der Fassaden und Verglasungen;
- ggf. Speicherung der Solargewinne durch massive Bauteile;
- effiziente Wärmeversorgung;
- sommerliche Verschattung durch Großgrün zur Vermeidung von Aufheizung;
- gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).

¹²⁾ „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“; März 2010

Die Festsetzungen im Ergänzungsbereich an der 'Wasserstraße' sind nur bedingt für eine Nutzung der solaren Energie geeignet. Die Ausrichtung der Gebäude berücksichtigt vorwiegend die aus denkmalpflegerischen Belangen entstehenden Anforderungen (rückversetzte Baukörperausweisung). Südlich der Baukörper steigt das Gelände zur Karl-Marx-Straße hin um etwa 6 m an, so dass die Besonnung der Gebäude aus energetischer Sicht nicht ideal ist und aufgrund des Baumbestands zusätzlich eingeschränkt wird.

Seitens des Bauherrn können jedoch umfangreiche andere Möglichkeiten zur Energieeffizienz genutzt werden, so dass es aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist, auf weitere städtebauliche Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans zu verzichten

5. Flächenbilanz

Baugebiete

Reines Wohngebiet*	ca. 4.119 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 92.100 m ²

Flächen für Gemeinbedarf*

Kindertagesstätte	ca. 1.647 m ²
-------------------	--------------------------

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen	ca. 14.190 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Fußweg mit zugelassenem Radverkehr	ca. 456 m ²

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Baumbestand	ca. 1.753 m ²
---	--------------------------

Geltungsbereich gesamt: ca. 114.265 m²

*Überbaubare Flächen innerhalb der Reinen Wohngebiete (ohne Nebenanlagen)

WR 1 (Bestand)	145 m ²
WR 2	530 m ²

C. Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird bei Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans umfasst Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“. Mit den vorgesehenen Änderungen in diesem Bereich bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Zudem sind über das ortsübliche zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Art der Nutzung, Bauweise oder überbaubare Grundstücksfläche hinausgehende Festsetzungen weder im derzeit gültigen Bebauungsplan noch in der vorgesehenen Änderung (mit Ausnahme des Ergänzungsbereichs) enthalten.

Der Umweltbericht geht daher hauptsächlich auf den Ergänzungsbereich ein, der außerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr.45 liegt (insbesondere WR und WR1), da nur in diesem Bereich voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Ergänzungsbereich

Mit dem Bebauungsplan sollen in einem bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Bereich an der Wasserstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Bebauung in einem Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO geschaffen werden. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dabei weitgehend am typischen Bestand in der Villenkolonie Babelsberg.

Die Flächen, die im Umweltbericht untersucht werden, umfassen ca. 4.119 m² Reines Wohngebiet, ca. 1.753 m² öffentliche Grünfläche und ca. 2.250 m² öffentliche Straßenverkehrsfläche. Im Reinen Wohngebiet wird eine Grundfläche von insgesamt 690 m² festgesetzt; zusätzlich sind 345 m² mit Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen überbaubar.

Änderungsbereich

Die Änderungen von Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden erforderlich, da sich in der Genehmigungspraxis teilweise deutliche Abweichungen zwischen den getroffenen Festsetzungen (insbesondere konkrete Grundflächen) und dem tatsächlichen Bestand herausstellten. Die vorgesehenen Änderungen betreffen daher im Wesentlichen folgende Regelungen:

- Festsetzung von (relativen) Grundflächenzahlen (GRZ) statt bisher (absoluten) Grundflächen (GF),
- Festsetzung von (relativen) Geschossflächenzahlen (GFZ) statt bisher Festsetzung von Geschossezahlen (Z),
- Anpassung von Baugrenzen an den tatsächlichen Gebäudebestand (auf der Grundlage einer aktuellen Gebäudevermessung),
- Verschiebung des Baufensters auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 17.

Darüber hinaus werden kleinere Änderungen ohne Auswirkungen auf Umweltbelange vorgenommen, die überwiegend redaktionellen Charakter tragen. Auf die detaillierten Erläuterungen in Kapitel B - Planinhalte und Planfestsetzungen der Begründung wird verwiesen.

1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Die für den o.g. Teil des Bebauungsplans relevanten Ziele des Umweltschutzes ergeben sich vorrangig aus den zu berücksichtigenden einschlägigen Fachgesetzen und -verordnungen:

1.2.1 Fachgesetze und -verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)

Im Baugesetzbuch werden sowohl materielle als auch verfahrensmäßige Vorgaben zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Aufstellung und Abwägung des Bebauungsplans festgelegt. Die gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter sind in die Abwägung einzustellen. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz sind in § 1a BauGB enthalten und dort insbesondere in:

- Absatz 2: Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß sowie in
- Absatz 3: Regelungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Demnach sind in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Darüber hinaus bestimmt das Baugesetzbuch in § 2, dass die Umweltbelange in einem Umweltbericht darzustellen sind. Außerdem werden mit dem in § 4a BauGB geregelten so genannten „Monitoring“ auch zeitlich über das Planaufstellungsverfahren hinausreichende Anforderungen gestellt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)¹³ enthält in § 1 die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Die §§ 14 bis 15 BNatSchG beinhalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gemäß § 15 ist der Verursacher eines Eingriffs zunächst verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Un-

¹³ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zwischen naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und der entsprechenden Regelung in § 1a BauGB.

Die im Bundesnaturschutzgesetz enthaltenen Regelungen zum Artenschutz sind ebenfalls relevant für den vorliegenden Bebauungsplan. Hierbei sind insbesondere die sogenannten Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Danach ist es unter anderem verboten

1. wild lebende Tiere oder besondere geschützte Arten zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Um diesen Vorschriften Rechnung zu tragen, wurde im Jahr 2013 eine umfangreiche Kartierung der im Planbereich vorhandenen Arten vorgenommen. Neben der aktuellen Bestandsaufnahme wurde dabei auch auf Daten von 2009 und 2010 zurück gegriffen.

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz

Das BNatSchG wird durch Regelungen des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG)¹⁴ ergänzt. *(Das vorher gültige Brandenburgische Naturschutzgesetz [BbgNatSchG]) ist am 01.06.2013 außer Kraft getreten.)* Das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 21. Januar 2013 ist in zwei Teilen in Kraft getreten:

§ 30 Absatz 4 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes trat gemäß Artikel 4 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 [Nr. 03, ber. (GVBl. I /13 Nr. 21)]) am 02.02.2013 in Kraft.

Abweichend davon ist das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz gemäß Artikel 4 Absatz 1 Satz 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr. 3) am 01.06.2013 in Kraft getreten.

Im BbgNatSchAG sind jedoch keine Bestimmungen zur Eingriffsregelung oder zum Artenschutz definiert, so dass diese für den vorliegenden Fall maßgeblichen Regelungen daher dem Bundesnaturschutzgesetz zu entnehmen sind.

Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO)

In dem hier zu prüfenden Teil des Geltungsbereichs ist geschützter Baumbestand gemäß der PBaumSchVO¹⁵ vorhanden. Die Potsdamer Baumschutzverordnung dient dem Schutz der Erhaltung des Baumbestandes in Potsdam. Geschützt sind hier Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, Obstbäume mit mindestens 80 cm Stammumfang

¹⁴ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013, (GVBl. I/13, [Nr. 13])

¹⁵ Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung – PBaumSchVO) vom 11. Februar 2003

sowie Bäume mit geringerem Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder als Ersatzpflanzungen gepflanzt wurden. Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, umzupflanzen, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Die Bestimmungen der PBaumSchVO sind auch bei der Realisierung des Bebauungsplans anzuwenden.

Bundes-Bodenschutzgesetz

Im Zusammenhang mit dem Bauplanungsrecht finden die Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG)¹⁶ Anwendung. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

1.2.2 Fachpläne

In den nachfolgenden Fachplänen sind Ziele des Umweltschutzes festgelegt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LePro 2007),
- Regionalplan 2020 der Region Havelland-Fläming,
- Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam,
- Landschaftsplan Potsdam.

Zu den allgemeinen Inhalten der genannten Fachpläne wird auf Kapitel A (A.3.1.1, A.3.1.3, A.3.2, A.3.4) verwiesen. Aus den genannten Plänen lassen sich im Übrigen folgende Ziele des Umweltschutzes ableiten:

Landesentwicklungsprogramm

§ 5 Abs. 2 des Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms der Länder Berlin und Brandenburg 2007 (LEPro 2007) führt als Grundsatz der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung aus: *„Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.“* Dazu wird in der Begründung u. a. ausgeführt: *„Viele Gemeinden verfügen über ausreichende, noch nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale im Innenbereich, die eine bauliche Entwicklung ohne zusätzliche Inanspruchnahme des Freiraums erlauben. Unter Innenentwicklung ist die bauliche Entwicklung (Verdichtung und/oder Erweiterung) des bestehenden Bebauungszusammenhangs zu verstehen. Dazu gehören auch [...] eine Nutzung erschlossener Baulandreserven an Stelle einer Neuausweisung. ...“*

In § 6 LePro 2007, der die Freiraumplanung betrifft, ist zudem in Abs. 1 folgende Regelung enthalten:

„Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.“

Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam

Der am 30.01.2013 beschlossene, aber erst mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung seit dem 27.02.2014 wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche an der Wasserstraße als Grünfläche dar. Die Festsetzung eines Wohngebietes entspricht dennoch dem Entwicklungsgebot, da keine starre Bindung an die Darstellungen des – nicht parzellenscharfen - Flächennutzungsplans, sondern lediglich eine Beachtung des ihm zugrunde liegenden Grundkonzepts erfordert. Zudem stellt der Flächennutzungsplan im Sinne der gesetzlich vor-

¹⁶ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

gegebenen Beschränkung auf die Grundzüge der Planung nur Flächen mit einer Größe von mehr als 2 ha gesondert dar. Flächen mit einer Größe von weniger als 2 ha – wie hier vorliegend der Fall – werden i. d. R. nicht gesondert dargestellt, sondern in die strukturbestimmende angrenzende Flächendarstellung einbezogen.

Der Erläuterungsbereich zum Flächennutzungsplan enthält zum Thema Wohnen u.a. folgende Leitsätze:

„Wohnungsneubau soll sich vor allem im Rahmen der Innenentwicklung vollziehen. Verdichtung und ggf. Umnutzung sowie Abrundung bestehender Siedlungsteile sollen Vorrang vor einer Erweiterung der Stadt nach außen haben. ...“ [Leitsatz Nr. 3]

„Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete ist der zukunftsfähige Zugang zu sozialer und technischer Infrastruktur zu beachten. Dabei muss auch ... die zunehmende Bedeutung des Klimaschutzes (z.B. für die Bauweise, Energienutzung, Verkehr) berücksichtigt werden.“ [Leitsatz Nr. 6]

„Neue Wohnquartiere sollen in Zukunft vorrangig niedriggeschossig, in kleinmaßstäblicher Gestaltung und mit vielfältigen und möglichst flexiblen Wohnungsgrundrissen entwickelt werden. ...“ [Leitsatz Nr. 8]

Landschaftsplan Potsdam

Ebenso wie der Flächennutzungsplan stellt der Landschaftsplan vom 19.09.2012 die betreffenden Flächen aufgrund des Planungsmaßstabes nicht ausdrücklich als Bereich für die Siedlungsentwicklung dar. Als übergreifende Ziele sieht er hier den *Erhalt und die Entwicklung von Biotopstrukturen* (in Verbindung der Uferzone am Griebnitzsee zum Park Babelsberg) sowie die *Nachhaltige und umweltgerechte Bewirtschaftung von Wald und Gehölzbeständen, Stärkung der Schutzfunktionen und Erholungseignung des Waldes* vor.

Die Arrondierung der Bebauung auf den Grundstücken Wasserstraße 5 und 6 steht diesen Zielen nicht entgegen, da die umliegenden Flächen, insbesondere im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ öffentliche Grünflächen vorsehen und ebenso wie der Park Babelsberg mit den von Bebauung freizuhaltenen Flächen das Ziel des Landschaftsplanes stützen.

Folgender Leitsatz des Landschaftsplanes findet besondere Berücksichtigung:

„Die innerstädtischen Flächennutzungen sind der naturräumlichen Situation und dem historischen Vorbild entsprechend ein- bzw. anzupassen; die Wahrnehmung und Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes darf nicht beeinträchtigt werden – ist vielmehr weiter zu entwickeln. Bauliche Strukturen sind angemessen in Bezug zur umgebenden Landschaft zu setzen. Historische Sichtbeziehungen und Blickfelder sind zu erhalten bzw. wieder herzustellen, neue Bezüge aufzugreifen.“

Für eine qualifizierte Innenentwicklung formuliert der Landschaftsplan folgendes:

„Vor dem Hintergrund der anhaltend positiven demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung kann die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich in begründeten Einzelfällen zugelassen werden; dabei ist eine verantwortungsbewusste Vorhabensoptimierung im Sinne der Eingriffsminimierung obligatorisch. ... Bei der vorrangig zu betreibenden Innenentwicklung sind die Grenzwerte der Baunutzungsverordnung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung strikt einzuhalten; wertbestimmende Grünflächen und Baumbestände sind zu erhalten. Die Anpassung der innerstädtischen Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel ist zu forcieren.“

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4; § 2a und 4c BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und 4c BauGB beschrieben und bewertet werden.

Zu Beginn wird das umfangreiche Wirkungsgeflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern Mensch/Gesundheit/Bevölkerung, Wasser/Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt, Kultur und sonstige Sachgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Hierbei wird eine Bestandsanalyse der im Umweltbericht zu prüfenden Flächen durchgeführt, in der die Flächen gleicher Eigenschaften sachlich und räumlich definiert werden. Aufgrund ihrer Eigenschaften lässt sich die Bedeutung dieser Flächen und ihre Empfindlichkeit gegenüber der Planung bestimmen.

Mit der Methode einer ökologischen Risikoanalyse werden zur Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen die Bedeutung und Empfindlichkeiten der Flächen mit der Intensität der Planungswirkungen verknüpft. Zur Vermeidung und Verringerung negativer Auswirkungen auf die Umwelt werden Empfehlungen gegeben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Der zu untersuchende Bereich ist weder Teil eines potenziellen oder gemeldeten Fauna-Flora-Habitatgebiets (FFH-Gebiet), noch eines Europäischen Vogelschutzgebiets. Es befindet sich zudem nicht in der Nachbarschaft entsprechender Gebiete. Der Bebauungsplan berührt daher nicht die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Schutzgebiete nach dem deutschen Naturschutzrecht (v.a. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

2.2 Schutzgut Boden

2.2.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

- § 1a Abs. 2 BauGB: sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
- § 17 BauNVO: Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Reinen Wohngebieten: Grundflächenzahl (GRZ) 0,4; Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2
- § 1 BNatSchG: dauerhafter Schutz der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit; Erhaltung der Böden so, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können
- §§ 14, 15 BNatSchG: Vorschriften zur Eingriffsregelung: Unterlassung von vermeidbaren Beeinträchtigungen. Ausgleich oder Ersatz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen
- BBodSchG: langfristiger Schutz des Bodens und seiner Funktion im Naturhaushalt; Schutz vor und Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen
- § 6 LePro 2007: Vorrang Innenentwicklung vor Außenentwicklung; Aktivierung innerörtlicher Potenziale (u.a. Reaktivierung von Siedlungsbrachen und erschlossener Baulandreserven)

Sicherung und Entwicklung des Naturgutes Boden in seiner Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie seinem Zusammenwirken mit anderen Naturgütern

LEP B-B: vorrangige Nutzung nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete u

2.2.2 Ausgangssituation

Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien:

- Bodenfilterfunktion
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Wertvoller Boden, Kulturgut

Aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen sind Böden ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes. Das Schutzgut Boden hat eine besonders hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen und Veränderungen. Boden ist unbeweglich und eng mit anderen Schutzgütern in Natur und Landschaft verbunden. Der Boden bildet eine der grundsätzlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wasserhaushaltes, der Vegetation und als Lebensraum für Kleinstlebewesen. Er transportiert Nährstoffe, bildet einen Filter zum Schutz vor Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser und erfüllt eine Pufferfunktion bei dem Anfall von starken Niederschlägen. Die Gefahr von Wind- und Wassererosion entsteht insbesondere dann, wenn die schützende Vegetationsdecke entfernt wird (z.B. während der Bautätigkeit). Sandiger Boden ist dann besonders gefährdet.

Für folgende Beeinträchtigungen besonders ist der Boden in seiner ökologischen Wirksamkeit empfindlich:

- Verdichtung
- Entwässerung / Grundwasserabsenkung
- Versiegelung
- Schadstoffeintrag
- Erosion

Das Plangebiet befindet sich auf dem im Pleistozän geformten südöstlichen Ausläufer der Teltower Moränenplatte. Die Talformen, in denen heute Havel inklusive kleiner Wannseekette und Nuthe fließen, entstanden durch die Schmelzwasserabflüsse der Gletscher. Die Ablagerungen, die sich im Plangebiet vorwiegend aus Tal- und Dünensanden zusammensetzen, wurden im nacheiszeitlichen Alluvium gebildet. Vereinzelt treten auch Geschiebemergfelder auf (geologische Karte Sektion Potsdam/ Fahrland, 1882). Der Boden kann damit grob als anhydromorphes Sand-Geschiebelehm-Mosaik eingeordnet werden. Nach Informationen des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg handelt es sich im Plangebiet vorrangig um „*Fahlerden, Braunerde-Fahlerden und Fahlerde-Braunerden überwiegend aus Sandlöss über Schmelzwassersand und gering verbreitet aus Sandlöss über Lehmsand; gering verbreitet Braunerden, meist lessiviert aus Sand über Schmelzwassersand.*“¹⁷ Der hohe Sandgehalt des Bodens bewirkt eine gute Dränung und Bodenbearbeitbarkeit, allerdings nur eine befriedigende Nährstoffnachlieferung sowie eine schlechte Wasser- und Nährstoffspeicherung und Wassernachlieferung. Die Wassererosionsgefährdung ist relativ gering, wohingegen humusarme Mittel- und Feinsande als winderosionsgefährdet gelten. Diese Bodeneigenschaften bewirken eine relativ unmittelbare Abhängigkeit der Vegetation allgemein von der Verteilung und Speicherung der Niederschläge und der Bäume speziell auch von potentiellen Veränderungen der Grundwasserverhältnisse. Da es durch Bau-

¹⁷ <http://www.geo.brandenburg.de/boden>

maßnahmen zu einer erheblichen, auch lange anhaltenden Grundwasserabsenkung kommen kann, ist der Baumbestand in diesen Bereichen und in weiten Teilen der Umgebung potentiell gefährdet. Der insgesamt niedrige Grundwasserflurabstand und die hohe Wasserdurchlässigkeit des Bodens, bedingt durch die bodenphysikalischen Eigenschaften des Substrats, lassen zudem auf sehr geringe Infiltrationszeiten wasserlöslicher Stoffe schließen.

2.2.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird eine weitere Versiegelung von Flächen zugelassen. Im Reinen Wohngebiet WR 1 beträgt diese zusätzliche Flächenversiegelung 530 m² durch Hauptgebäude und zusätzlich 265 m² durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen. Das Wohngebäude im WR 2 ist ebenso wie die Straßen Allee nach Glienicke, Karl-Marx-Straße und die (außerhalb des Geltungsbereichs liegende) Straße ‚Wasserstraße‘ bereits vorhanden, so dass sich insoweit keine zusätzlichen Versiegelungen ergeben.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete ist nur noch auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 17 und 25 mit einer künftigen Versiegelung zu rechnen, alle anderen Grundstücke sind mittlerweile bebaut. Auf den beiden genannten Grundstücken ist bei der zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 insgesamt noch eine Neuversiegelung von 674 m² zu erwarten (zuzüglich Nebenanlagen von maximal 337 m²).

Wege, Zufahrten und Stellplätze dürfen gemäß textlichen Festsetzungen Nr. 4.6 und 4.8 nur teilweise versiegelt werden, da sie nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.

Die Überbauung der Grundstücksflächen durch Baukörper und Nebenanlagen führt zu einem Verlust der grundlegenden Bodenfunktionen. Die Lebensraumfunktion für die Bodenorganismen geht aufgrund von Sauerstoffmangel verloren. Auch als Pflanzenstandort kann versiegelter Boden nicht mehr dienen. Die Speicherfunktion des Bodens für Wasser und Nährstoffe, die eine ökologische Bedeutung durch zeitverzögerte Abgabe an Fauna, Flora und Umwelt besitzt, geht verloren.

Während der Bauphase kommt es zu Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge, Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung sowie einer potenziellen Gefahr des Schadstoffeintrags. Der vorhandene sandige Boden weist nur geringe Puffereigenschaften gegenüber Schadstoffen auf. Während der Nutzung können betriebsbedingt die angrenzenden Flächen mit Schmierstoffen und Reifenabrieb belastet werden.

2.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Würde die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ nicht festgesetzt, wäre eine Bebauung des Wohngebietes WR 1 nicht zulässig. Hier wäre nur eine Bebauung im Rahmen des § 35 BauGB ausnahmsweise möglich. Die Bodenfunktionen würden uneingeschränkt erhalten bleiben.

Die Grundstücke Karl-Marx-Straße 17 und 25 wären auch ohne die vorliegende Planänderung in gleichem Ausmaß bebaubar, da der Ursprungsbebauungsplan rechtswirksam ist. Die Bodenfunktionen würden in gleichem Maße eingeschränkt werden.

2.2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eine Vermeidung der zusätzlichen Versiegelung im WR 1 ist nicht sinnvoll möglich, wenn man die Nutzungen zulassen will.

Eine Minderung der negativen Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung ist für den Bereich der Nebenanlagen (Wege, Stellplätze und Zufahrten) möglich, indem diese in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Dies wird in den Textlichen Festsetzungen verankert.

Die baulichen Festsetzungen berücksichtigen den Anspruch auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Im Baugebiet WR 1 werden die Obergrenzen des Maßes der bauli-

chen deutlich unterschritten. Zulässig wäre gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4, was bei der Größe des Baugebietes einer zulässigen Grundfläche von 1.648 m² entspräche. Festgesetzt werden jedoch nur 530 m². Die Entwicklung der privaten Grundstücke mit Wohngebäuden wird im WR 1 damit zu einer zusätzlichen Versiegelung der Grundstücke um 795 m² führen (einschließlich Nebenanlagen, Wegen und Zufahrten). Entsprechend der Empfehlung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags soll der Ausgleich bei der Ermittlung der zulässigen Neuversiegelung durch Wege und Zufahrten wegen der Berücksichtigung des wasserdurchlässigen Aufbaus mit dem Faktor 0,5 einhergehen. Es ist somit nur ein Ausgleich im Hinblick auf 50 % der Versiegelung der Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bereitzustellen:

$530 \text{ m}^2 \times 1 + 265 \text{ m}^2 \times 0,5 = 662,5 \text{ m}^2$ anrechenbare Neuversiegelung

Die Zusatzversiegelung ist im Plangebiet nicht durch Entsiegelungen im vergleichbaren Rahmen zu kompensieren. Als Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgebiet Boden wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (S. 27, 28) eine externe Ausgleichsmaßnahme (außerhalb des Plangebietes) vorgeschlagen:

Flächenextensivierung – Extensivierung von Grünlandflächen im Rahmen der Projekte der Flächenagentur Brandenburg.

Das Gutachten zur Eingriffsbewertung und –bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass die Neuversiegelung durch Extensivierung von Grünlandflächen der Flächenagentur Brandenburg im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden kann, d.h. für die anrechenbaren 662,5 m² Neuversiegelung im Ergänzungsgebiet sind dort 1.325 m² zu extensivieren.

Für die zulässige Bebauung auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 17 und 25 gelten nach wie vor die Festsetzungen Nr. 4.6 (4.5 neu) des Ursprungsbebauungsplanes zur Versiegelung auf Baugrundstücken. Mit der gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie dem luft- und wasserdurchlässigem Aufbau für Stellplätze, Zufahrten und Wege zu mindestens 25% (Zufahrten und Haupterschließungswege) bzw. 75% (Stellplätze und sonstige Wege) können die Eingriffe in den Boden minimiert werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich (und ist im Ursprungsbebauungsplan für diese Grundstücke auch nicht festgesetzt), da die Überbaubarkeit derart angelegt ist, dass sie, gemessen am damaligen (und heutigen) planungsrechtlichen Bestand auch ohne Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB zulässig wäre.

2.3 Schutzgut Wasser

2.3.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

WHG, BbgWG: Schutz und Verbesserung des Zustandes aquatischer Ökosysteme und des Grundwassers einschließlich wassergebundener Landökosysteme

Reduzierung von Schadstoffeinträgen, Verschlechterungsverbot

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) §1a sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen und dass jede vermeidbare Beeinträchtigung unterbleibt.

Oberflächen- und Grundwasser sind gem. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) v. 31.03.2009, in Kraft getreten am 15.05.2009 nur in dem Maße zu nutzen, wie der Erhalt der natürlichen Selbstreinigungskraft der Gewässer und die Regenerationsfähigkeit des Wasserhaushalts es zulassen. Zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung ist bei Nutzungskonflikten dem Schutz der Wasservorkommen vor qualitativer und quantitativer Beeinträchtigung Vorrang einzuräumen. Vor der Erschließung bisher nicht beanspruchter Ressourcen sind bestehende Wasserversorgungskapazitäten zu erhalten und auszulasten. Im engeren Verflechtungsraum ist zum Schutz des Grundwassers der Anschluss an die Berliner Großklärwerke bei vertretbarem Aufwand zu ermöglichen.

2.3.2 Ausgangssituation

Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien:

- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserbeschaffenheit

Die hydrologische Karte (M1: 50.000) des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe zeigt den größten Teil der Villenkolonie Neu-Babelsberg als Bereich mit Grundwasserständen > 2 bis 5 m unter Flur. Der obere Grundwasserleiter ist hier gegenüber eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg weist die Vernässungsverhältnisse als „*vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss*“¹⁸ aus. Spezielle Daten zur aktuellen Grundwasserqualität liegen für das engere Plangebiet nicht vor; grundwasserfördernde Brunnen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Wassergüte des nahegelegenen Oberflächengewässers Griebnitzsee wurde im Landschaftsplan-Entwurf von 1996 mit IV bewertet. Dies entspricht der Kategorie eines stark belasteten Gewässers. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die kürzeste Entfernung zur nächsten Schutzzone (III) im Teilbereich der Teltower Vorstadt beträgt ca. 2,5 km. Eine mögliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Kontamination, Grundwasserabsenkung oder die verminderte Grundwasserneubildung birgt für die Trinkwasserversorgung somit keine akute Gefahr. Eine Verschlechterung der derzeitigen Grundwassersituation würde durch eine ansteigende Versiegelung oder durch Entblößung des Bodens von Vegetation bzw. durch die Reduktion von Vegetationsflächen allgemein eintreten.

2.3.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Versickerung von Regenwasser wird auf den zusätzlich versiegelbaren Flächen im WR 1 sowie auf den bislang noch nicht bebauten Grundstücken Karl-Marx-Straße 17 und 25 dauerhaft verhindert. Auch die Verdunstung wird gegenüber offener (bewachsener) Bodenfläche verringert und der Niederschlagsabfluss wird erhöht. Der anlagebedingte Eingriff ist dauerhaft. Die zusätzlich ermöglichte Versiegelung von 530 m² im WR 1 und 674 m² (Karl-Marx-Straße 17 und 25) und die hinzukommende Teilversiegelung durch die dort zulässigen Wege, Zufahrten und Stellplätze wird absehbar keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser nach sich ziehen, sofern das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auch dort zur Versickerung gebracht wird. Eine Beeinträchtigung der Versickerung von Regenwasser zur Grundwasserneubildung oder eine gesteigerte Behinderung des kleinen Wasserkreislaufs (Verdunstungs-/ Taubildungszyklus etc.) ist in der ansonsten großgründominierten Umgebung nicht zu erwarten. Das auf die neuen Versiegelungsflächen (Gebäude, Nebenanlagen) fallende Regenwasser wird im unmittelbaren Umfeld in den privaten Grünflächen versickern und so auch in den kleinräumigen natürlichen Kreisläufen und Prozessen verbleiben.

Auch qualitative Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch die neuen Baukörper dauerhaft nicht zu erwarten. Lediglich während der Bauphase kann es lokal zu erheblichen Grundwasserabsenkungen kommen, wenn nicht das anfallende Grundwasser wieder direkt auf dem Baugelände eingespeist oder mit geschlossenen Baugruben gebaut wird. Bei den gegebenen Grundwasser- und Bodenverhältnissen der Hanglage im Bereich WR 1 kann der Baumbestand in der Umgebung durch die notwendigen Baugruben ernsthaft gefährdet werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass während der Bauphase im Falle einer Havarie Schadstoffe in das Grundwasser eindringen können. Dieser Eingriff ist baubedingt und zeitlich auf die Bauphase begrenzt.

¹⁸ <http://www.geo.brandenburg.de/boden>

Im Bereich des WR 2, der Allgemeinen Wohngebiete (außer Karl-Marx-Straße 17 und 25 – s.o.) und auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen kommt es zu überwiegend keinen Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes, da es sich um Bestandssicherungen handelt.

2.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Würde die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ nicht festgesetzt werden, wäre keine zusätzliche Versiegelung im Bereich des WR 1 zulässig (s.o. Schutzgut Boden). Es wäre daher von einer geringeren Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes auszugehen.

Die Grundstücke Karl-Marx-Straße 17 und 25 wären auch ohne die vorliegende Planänderung in gleichem Ausmaß bebaubar, da der Ursprungsbebauungsplan rechtswirksam ist. Die Funktionen des Wasserhaushaltes würden in gleichem Maße beeinträchtigt werden.

2.3.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Boden- und Wasserhaushalt sind eng miteinander verbunden. Alle Maßnahmen der Verminde- rung und des Ausgleichs, die beim Schutzgut Boden aufgeführt sind, wirken auch positiv auf das Schutzgut Wasser. Zudem kann mit der Textlichen Festsetzung 4.6 sichergestellt werden, dass das Regenwasser von Dachflächen auf den Grundstücken zu versickern ist.

Mittels bautechnischer Maßnahmen muss während der Bauphase ein gleichbleibender Grundwasserflurabstand, wie er den derzeit bestehenden Verhältnissen entspricht, gewährleistet werden bzw. die Phase der offenen Baugrube ist in die Zeit der Vegetationsruhe zu legen – ggf. sollen entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren formuliert werden.

Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, bezogen auf das Schutzgut Wasser, ist nicht erforderlich.

2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

2.4.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

§1 Abs. 5 BauGB: allgemeiner Klimaschutz

2.4.2 Ausgangssituation

Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien:

- Veränderungen der Lufttemperatur (Aufheizeffekt)
- Durchlüftung (Reduzierung des Luftaustauschs, Erhöhung von Schadstoffkonzentrationen)

Klima und Luft sind als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen wesentliche Bestandteile des Naturhaushalts. Relevant für die Planung sind die gelände- und lokalklimatischen Verhältnisse des Landschaftsklimas.

Den Ausführungen zur Klimasituation im Raum Potsdam bzw. den lokalklimatischen Besonderheiten des Planungsgebietes liegt das vom Deutschen Wetterdienst (DWD), Wetteramt Potsdam, im Auftrag der Stadt erstellte Klimagutachten zugrunde. Das Gutachten umfasst in seinem ersten Teil eine allgemeine Beschreibung des Klimas im Raum Potsdam (vorgelegt am 15.02.1993).¹⁹ Im Teil II werden die Untersuchungsergebnisse zum Lokalklima erläutert und in Klimakarten dargestellt. Die Gutachter leiten aus den Ergebnissen allgemeine Planungshinweise und Empfehlungen für die zukünftige Stadtentwicklung ab. Mit der Auswertung der Klimakarten bezogen auf das Planungsgebiet und der Erläuterung bestimmter lo-

¹⁹ Zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen der Klimasituation sind nicht anzunehmen.

klimatischer Phänomene wird die klimatische Situation der Villenkolonie Neubabelsberg und ihrer Umgebung bereits bewertend beschrieben.

Der Großteil des zu bewertenden Plangebietes liegt in einem klimatisch weitgehend unbelasteten Gebiet, bedingt zum Einen durch den hohen Durchgrünungsgrad der angrenzenden Villenkolonie, zum Anderen aber auch durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Schlosspark Babelsberg und zum Griebnitzsee. Die Inversionsgefährdung ist hier gering, ebenso die Anreicherung von Schadstoffen. Eine Abkühlung im Sommer wird ebenfalls nicht behindert. Das Gebiet ist Teil einer Zone, die Sicherungsfunktion für begünstigende Klimafaktoren hat. Von Babelsberg fließt Kaltluft in die umliegenden Siedlungen und auch in das Plangebiet am Südufer des Sees ab. Von der im Osten liegenden Parforceheide gelangt Frischluft über die Rudolf-Breitscheid-Straße in Richtung des Zentrums von Babelsberg. Insbesondere bei Inversionswetterlagen ist in der Senke des Griebnitzsees mit hohen Schadstoffbelastungen zu rechnen, die dort nur durch einen kräftigen Luftaustausch wieder heraus getragen werden können.

2.4.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Planung werden anlagebedingte Veränderungen im Geländeklima vorbereitet. Die zusätzliche Flächenversiegelung im WR 1 sowie die Realisierung der bislang noch nicht errichteten Gebäude auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 17 und 25 führt zu einer geringeren Verdunstung von Niederschlagswasser, die Entstehung von Verdunstungskälte verringert sich entsprechend. Durch die Erwärmung der Baukörper und deren Abstrahlungswärme wird der Effekt verstärkt. Weniger Staub wird gebunden, das Geländeklima wird beeinflusst.

Allerdings wirkt sich der geplante Eingriff nicht erheblich aus, da die zusätzliche Versiegelung flächenmäßig sehr begrenzt ist (15% der Grundstücksfläche im WR 1 und 20% auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 17 und 25) und die angrenzenden Bereiche überwiegend stark durchgrünt sind (Babelsberger Park, Uferzone Griebnitzsee). Die zulässigen baulichen Anlagen sind zudem in ihrer Höhe begrenzt und die Baukörper sind so günstig gestellt, dass der Kaltluftdurchfluss von Babelsberg in Richtung Griebnitzsee nicht wesentlich behindert wird. Die Hauptdurchflussöffnung im Zuge der Wasserstraße wird kaum verkleinert. Die offenen Baustrukturen, geschlossene Vegetationsflächen und halbdurchlässige Gehölzbestände stabilisieren die Klimasicherungsfunktion.

Die betriebsbedingten Auswirkungen der Planung ergeben sich durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit verbundener erhöhter Luftschadstoffbelastung infolge der steigenden motorisierten Anwohnerzahl. Durch das festgesetzte geringe Maß der baulichen Nutzung und den daraus resultierenden etwa 10 Wohneinheiten im WR 1 wird sich die Beeinträchtigung jedoch nur als vergleichsweise gering auswirken.

Zu einer temporären Staubbelastung kommt es während der Bauphase. Die Beeinträchtigung durch Baufahrzeuge ist baubedingt und nur zeitweise. Die Wertigkeit ist gering.

Neben den städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans gelten die bau- und anlagentechnischen Gesetze, Verordnungen und Normen zugunsten des Klimaschutzes.

2.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Maßnahmen käme es im Bereich des WR 1 voraussichtlich nicht zu einer Oberflächenversiegelung (wenn dann nur ausnahmsweise gemäß § 35 BauGB), so dass es zu noch geringeren klimatischen Auswirkungen käme.

Die Grundstücke KMs 17 und 25 sind auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans bereits bebaubar, sodass davon auszugehen ist, dass die Gebäude auch ohne die vorliegende Planung errichtet werden.

2.4.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Nachhaltige Beeinträchtigungen bezogen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind durch die vorgesehenen Festsetzungen nicht zu befürchten; insofern werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich vorgesehen.

2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.5.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

BNatSchG: Schutz der Tiere und Pflanzen vor schädlichen Umwelteinwirkungen; dauerhafter Schutz;

- der biologischen Vielfalt,
- der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft

§§ 14, 15 BNatSchG: naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

§§ 39 - 44 BNatSchG: Artenschutz

§§ 44, 45 BNatSchG: besonderer Artenschutz

§ 17 BbgNatSchAG: Alleenschutz

PBaumSchVO: Schutz der Erhaltung des Baumbestandes

2.5.2 Ausgangssituation

Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien:

- Einfluss menschlicher Nutzung
- Seltenheit / Gefährdung
- Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope / Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Pflanzen und Tieren

Pflanzen

Ergänzungsbereich

Im Zusammenhang mit der Bestandserfassung wurde im Mai 2013 eine Biotopkartierung für den Ergänzungsbereich vorgenommen. Dargestellt ist sie ausführlich im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom August 2013. Es konnten 6 Biotoptypen gemäß der Liste der Biotoptypen des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (Stand 09.03.2011) festgestellt werden:

Biotope 1 und 2 – Ruderalfluren

Die in der Mitte des Untersuchungsgebietes liegende Offenfläche war zum Zeitpunkt der Kartierung nicht gemäht. Biotop 1 ist nahezu ein Reinbestand von Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*), in Biotop 2 ist sie vergesellschaftet mit diversen Gräsern (*Calamagrostis epigejos* u.a.) und Jungaufwuchs verschiedener Baumarten wie Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) und Weiden- bzw. Pappelarten (*Salix spec.*, *Populus spec.*). Teilweise kommen auch verwilderte Zierpflanzen aus den angrenzenden Gärten vor. Diese Flächen wurden als „Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%) (RSBO)“ (Biotoptypcode 032441) kartiert, bzw. als Biotop 032492, „sonstige ruderale Staudenfluren weitgehend mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%) (RSBXO)“ kartiert. Diese Flächen sind häufig durch *Solidago canadensis*, *Calamagrostis epigejos*, Jungaufwuchs verschiedener Gehölze sowie Zier-

pflanzen aus den angrenzenden Gärten geprägt. Teilweise kommen auch Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*) vor.

Biotop 3 – Wälder und Forsten

Das Biotop 3 wurde als „Laubholzforst mit Nadelholzarten, mehrere Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen WFM)“ (08590) kartiert. Neben Altbäumen von Rosskastanie, Ahorn-Arten (*Acer spec.*) und Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*) kommen auch schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Knallerbse (*Symphoricarpos albus*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Efeu (*Hedera helix*) und stellenweise Jungaufwuchs von Sitzahorn, Eschenahorn, Robinie und Pappel vor.

Biotop 4 – Wohn- und Mischbebauung

Als „moderne Stadtvillenbebauung (OSVM)“ (12273) wurde der Bereich des Biotops 4 kartiert. Es handelt sich um ein einzeln stehendes Wohnhaus mit gestaltetem Garten (Wasserstraße 7).

Biotop 5 – Verkehrsflächen

Als Verkehrsfläche im engeren Sinn kann Biotop 5 angesprochen werden. Es handelt sich hierbei um asphaltierte Straßenflächen mit befestigten Bürgersteigen und Baumstreifen; „Straße mit regelmäßigem Baumbestand (OVSxxB)“ (12611).

Biotop 6 – Unbefestigte Wege

Als „unbefestigter Weg (OVWO)“ (12651) wurden die entsprechenden Wegeflächen durch das Wäldchen 3 kartiert sowie die ehemals beparkte Fläche am Westende der privaten Flurstücke.

Baumkartierung

Im Rahmen der Baumkartierung wurden alle Bäume des Untersuchungsgebietes, die einen Stammmindestumfang von 30 cm, gemessen in 1,30 m Höhe aufweisen – also unter die Baumschutzverordnung der Stadt Potsdam (PbaumSchVO vom 11.02.2003) fallen – und keinen waldartigen Bestand bilden – einzeln erfasst und mit Standort, tatsächlichem Kronendurchmesser und Kürzel für Gattung und Art in die Grundkarte eingetragen. In den waldartigen Gehölzbeständen wurden die Hauptbestandsbilder bestimmt und bezeichnet, auch wenn nicht alle Bäume schon die Maße nach PbaumSchVO erreicht haben sowie ggf. auffällige Einzelbäume. Die Kartierung wurde im Juni 2013 durchgeführt.

Im Untersuchungsgebiete befinden sich 57 Einzelbäume aus 8 Gattungen und 10 Arten, die nach der Baumschutzverordnung zu erhalten sind. Das Regelalter liegt zwischen 10 und 80 Jahren.

Liste der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Einzelbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn	7 Stück	12,3 %
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	1 Stück	1,8 %
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	2 Stück	3,5%
Carpinus betulus	Hainbuche	4 Stück	7,0 %
Fagus sylvatica	Rotbuche	1 Stück	1,8 %
Quercus frainetto	Ungarische Eiche	1 Stück	1,8 %
Robinia pseudoacacia	Robinie	4 Stück	7,0 %
Tilia cordata	Winterlinde	12 Stück	21,0 %
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	21 Stück	36,8 %
Ulmus laevis	Flatterulme	4 Stück	7,0 %
		57 Stück	100 %

Am häufigsten sind im Untersuchungsgebiet Linden vorhanden (*Tilia cordata* und *Tilia platyphyllos*), die als Straßenbäume in regelmäßigem Abstand gepflanzt worden sind. Zweithäu-

figste Baumart sind die Ahorne mit deutlicher Vorherrschaft des Spitzahorn (*Acer platanoides*) im Bereich der Bauflächen. Es folgen Hainbuchen, Robinien und Ulmen und alle anderen Baumarten sind nur ein- oder zweimal vorhanden.

Die ältesten Bäume im Untersuchungsgebiet sind die Sommerlinden in der Karl-Marx-Straße, die aus der Gründungszeit der Kolonie Neubabelsberg stammen werden. Alle anderen Bäume sind bestenfalls mittelalt.

Drei der Linden (*Tilia cordata*) werden aufgrund ihrer Lage zur vorgesehenen Bebauung wie folgt gesondert bewertet:

Als **erhaltenswert** einzustufen ist die Linde im Bereich der ‚Wasserstraße‘, außerhalb des Geltungsbereichs. Eine **Erhaltungswahrscheinlichkeit** wird der mittleren Linde zugeschrieben, da sei einen ausreichenden Abstand zur vorgesehenen Baugrenze aufweist, so dass die Errichtung eines Gebäudes keine Auswirkungen auf diesen Bestand haben sollte. Für die dritte Linde hingegen ist eine **Fällung** aufgrund des geringen Abstands zum Baufeld nicht zu vermeiden.

Der Alleebaumbestand in der Karl-Marx-Straße ist gemäß § 17 BbgNatSchAG gesetzlich geschützt.

Änderungsbereich

Die bestimmenden Biotoptypen (Codierung gemäß Biotopkartierung Brandenburg) im Änderungsbereich sind Nutz- und Ziergarten (10111) mit weitgehend unbefestigten Wegen (12651). Im Gebiet sind vereinzelt prägende Solitäräume vorhanden, insbesondere *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Quercus robur* (Stieleiche).

Die Alleen in der Karl-Marx-Straße und der Virchowstraße sind nach § 17 BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft.

Tiere

Um die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens umfassend und vollständig zu erfassen, ist die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags²⁰ erfolgt. Darin wird ermittelt, ob durch das geplante Vorhaben für die europäischen Vogel- und Fledermausarten die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 67 BNatSchG gegeben sind. Auf die Spezielle Artenschutzprüfung im Kapitel C 2.5.3 wird verwiesen.

Ergänzungsbereich

Um den artenschutzrechtlichen Vorschriften Rechnung zu tragen, wurde im Jahr 2013 eine umfangreiche Kartierung der im Ergänzungsbereich vorhandenen Arten vorgenommen.²¹ Im Rahmen einer Begehung am 16.04.2013 wurden die Eingriffsbereiche und angrenzende Flächen nach nutzbaren Quartierstrukturen wie Höhlen, abplatzende Rinde an Bäumen, Spalten etc. abgesucht. Für die Nutzung des Gebietes wurden Daten aus Untersuchungen der Artengruppe aus dem Jahr 2010 genutzt.

Im Zuge einer Relevanzprüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden zunächst die europarechtlich geschützten Arten selektiert (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen. Dies sind Arten,

²⁰ Natur & Text, August 2013

²¹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom August 2013

- die im Land Brandenburg gemäß aktueller Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume / Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z.B. Hochmoore, Meere) und
- deren Empfindlichkeit gegenüber den vorhabensbedingten Wirkungen so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigung / Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Im Ergebnis der Relevanzprüfung kommt der Fachgutachter zu der Einschätzung, dass aufgrund der Lage des Eingriffsbereiches und der derzeitigen Biotopausstattung nur mit dem Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen zu rechnen ist. Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten können ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Auf der Fläche wurden 2009 zehn Brutvogelarten mit je einem Revier festgestellt. Es handelte sich dabei um die in Brandenburg häufigen Arten der Siedlungen und Wälder wie Amsel, Blaumeise, Gartengrasmücke, Girlitz, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Ringeltaube, Star und Zilpzalp. Bei der Begehung im Jahr 2013 konnte zusätzlich der Buchfink nachgewiesen werden. Keine der Arten gilt als gefährdet nach Roter Liste Deutschlands/Brandenburgs oder ist im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt. Das Vorkommen von Höhlenbrütern wie Blaumeise und Star weist auf das Vorkommen von Bruthöhlen hin. Bei der Begehung 2013 konnten keine Brutplätze (Höhlen, Nester) festgestellt werden. Einzelne Bäume im südwestlichen Baumbestand sind jedoch von Efeu bewachsen, so dass potentiell vorkommende Höhlen nicht sichtbar sind. Der Efeubewuchs an den Bäumen bietet zudem günstige Strukturen für die Nestanlage von Freibrütern.

Mit dem Vorkommen gefährdeter Arten im Eingriffsbereich ist aufgrund der Habitatausstattung, der Lage im Siedlungsraum und den vorliegenden Daten nicht zu rechnen.

Fledermäuse

Fledermäuse sind geschützte Arten nach FFH-Anhang IV-Art. Im Gehölzbestand im überplanten Eingriffsbereich (WR 1) konnten keine genutzten oder potentiell nutzbaren Quartiersstrukturen erfasst werden. Mit Vorkommen spaltenbewohnender Arten wie Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Breitflügelfledermaus ist an den Bäumen aufgrund ihrer Rindenstruktur und ihres z.T. erst mittleren Alters nicht zu rechnen. Einzelne wenige Gehölze im verbleibenden Baumbestand weisen Strukturen auf, die als Tagesversteck durch Einzeltiere genutzt werden könnten. Ein Teil der Bäume ist mit Efeu bewachsen. Es ist nicht auszuschließen, dass sich Höhlen oder andere nutzbare Strukturen darunter verbergen. Eine aktuelle oder bisherige Nutzung konnte nicht nachgewiesen werden.

Änderungsbereich

Die Biotoptypenstruktur im Änderungsbereich ist vor allem für Vögel von Bedeutung, insbesondere für Arten aus den Gruppen der Busch- und Baumbrüter sowie der Höhlen- und Nischenbrüter. Daneben ist das Plangebiet insbesondere Lebensraum für Kleinsäuger, z.B. Fledermausarten, die hier geeignete Jagdhabitats und Quartierstandorte vorfinden. Vorkommen von Amphibien und Reptilien sind nicht bekannt. Aus der Gruppe der Wirbellosen sind insbesondere Insekten, Ringelwürmer, Spinnen- und Krebstiere vertreten.

Eine gesonderte artenschutzfachliche Untersuchung wurde für den Änderungsbereich nicht durchgeführt, da die Änderungen des rechtswirksamen Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen vermuten lassen.

2.5.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Pflanzen

Ergänzungsbereich

Durch die Zulassung von Wohngebäuden auf den bisher von Ruderalvegetation bestehenden Grundstücken an der Wasserstraße kommt es zur Zerstörung und zur Beeinträchtigung von Biotopen auf einer Fläche von 3.027 m². Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird auf den Seiten 31 und 32 dargestellt, welche Wertigkeit die betroffenen Biotoptypen für den Naturschutz haben (mittlere bis nachrangige Bedeutung). Die beiden ruderalen Staudenfluren mittlerer Wertigkeit werden zu Hausgartenbiotopen, die aus Naturschutzsicht von nachrangiger Bedeutung sind. Im Sinne des Naturschutzes handelt es sich damit um einen anrechenbaren Eingriff, der durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden muss, sofern er nicht vermeidbar ist. Der Eingriffsumfang stellt sich wie folgt dar:

Die beiden Flurstücke des WR 1 (3.027 m²) mittlerer Wertigkeit (0,4) haben einen abstrakten Biotopwertfaktor von $3.027 \times 0,4 = 1.210,8$ BWF. Dieser wird dauerhaft auf etwa $3.027 \times 0,2 = 605,4$ BWF absinken.

Bei Realisierung der Bebauung im WR 1 wird zudem die Fällung von mindestens 6 Bäumen, die in den oder unmittelbar am Rand der ausgewiesenen Baufelder stehen, erforderlich machen.

Auf die Biotope 4 (Wohn- und Mischbebauung), 5 (Verkehrsflächen) und 6 (Unbefestigte Wege) hat die Umsetzung der Planung keine relevanten Auswirkungen. Diese Flächen sind bereits im Bestand von nachrangiger Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Eine Aufwertung hingegen kann bei Umsetzung der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Ausgleichsmaßnahme Nr. 2 (s.u.) vorgeschlagenen Biotopaufwertung durch Gehölzumbau im Biotop 3 (Wälder und Forsten) zu erwarten sein.

Änderungsbereich

Eine wesentliche Veränderung der Biotoptypen im Änderungsbereich ist nicht zu erwarten. Örtlich begrenzt ändert sich lediglich die Klassifizierung von Nutz- und Ziergarten bei Realisierung der bereits zulässigen Bebauung auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 17 und 25 geringfügig. Der weit überwiegende Bereich ist bereits bebaut und wird entsprechend genutzt. Auch eine erhebliche Betroffenheit geschützter Bäume ist nicht zu erwarten.

Tiere

Spezielle Artenschutzprüfung

Allgemeiner Artenschutz

Der allgemeine Artenschutz ist in § 39 bis § 43 BNatSchG geregelt. Für den vorliegenden Plan sowie dessen Umsetzung ist insbesondere auch § 39 BNatSchG zu beachten:

Gem. § 39 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten,
- wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten,
- Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BNatSchG ist es weiter verboten,

- Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere

Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,

- Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden.

Besonderer Artenschutz

Gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der **besonders geschützten Arten** nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1),
- wild lebende Tiere der **streng geschützten Arten** und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4),

(Zugriffsverbote).

Besonders geschützte Arten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG:

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318/2008 (ABl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a fallende Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind und europäische Vogelarten,
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 BNatSchG aufgeführt sind.

Die Verordnungsermächtigung des § 54 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) umgesetzt.

Streng geschützte Arten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind;

Europäische Vogelarten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG;

§ 44 Abs. 5 BNatSchG enthält Sonderregelungen für nach § 15 BNatSchG zulässige naturschutzrechtliche Eingriffe sowie für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen (vgl. § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG):

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3

und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 **nicht** vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Darüber hinaus sieht § 45 Abs. 7 BNatSchG die Möglichkeit von Ausnahmen von den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten vor. Danach können die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 BNatSchG im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

- zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
- zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
- für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält.

Ergänzungsbereich

Brutvögel

Im Eingriffsbereich (WR 1) wurden keine dauerhaft geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln festgestellt. Durch die geplante Festsetzung als Reines Wohngebiet WR 1 ist mit der Überprägung der derzeitigen Freiflächen und dem Verlust einzelner Gehölze zu rechnen. Dadurch wird es zu einer Verschiebung der Revierzentren oder zur Aufgabe einzelner Reviere kommen. Bezüglich der potentiell durch die Gehölzrodung verloren gehenden Brutplätze gilt, dass im Gebiet ausreichend große Flächen mit geeigneten Strukturen vorhanden sind. Die im Gehölzbestand vorkommenden Arten Blaumeise und Star nutzen darüber hinaus ein System mehrerer in der Regel jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze, bei denen die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte führt. Weder Tötungsverbot, Schädigungsverbot noch Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind durch die Planung erfüllt. Der Eingriff wird mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen nennenswerten Einfluss auf das Schutzgut haben (geringe Eingriffsintensität).

Fledermäuse

Eine potentielle Nutzung der Flächen als Jagdgebiet für Fledermausarten kann aus den vorliegenden Daten abgeleitet werden. Aufgrund der Biotopausstattung ist jedoch von einer untergeordneten Rolle der Fläche auszugehen. Die aufgrund des Bebauungsplans zulässigen Baumaßnahmen im WR 1 wirken sich nach Einschätzung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags nicht auf Einzelquartiere aus. Eine Beeinträchtigung von Jagdhabitaten durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten, da günstige Jagdhabitats insbesondere die Uferzone des Griebnitzsees im nahen Umfeld vorhanden sind und die Eingriffsfläche nur eine untergeordnete Rolle als potentielles Jagdgebiet spielt. Weder Tötungsverbot, Schädigungsverbot noch

Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind durch die Planung betroffen. Der Eingriff wird mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen nennenswerten Einfluss auf das Schutzgut haben (geringe Eingriffsintensität).

Änderungsbereich

Planbedingte Auswirkungen auf die Tierwelt sind – wenn überhaupt – nur im Zusammenhang mit der Realisierung der Bebauung auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 17 und 25 denkbar. Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden dabei voraussichtlich nicht berührt.

2.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ käme es voraussichtlich nicht zu einer Bebauung an der Straße ‚Wasserstraße‘. Dementsprechend wäre auch nicht mit dem Verlust von Ruderalflächen und Bäumen zu rechnen.

Im Änderungsbereich käme es ohne die vorliegende Planung dennoch zu einer Errichtung der Gebäude auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 17 und 25, die bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 45 Planungsrecht geschaffen wurde, welches wiederum auch nach § 34 BauGB einzuräumen wäre.

2.5.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Pflanzen

Der Eingriff in die Vegetationsbestände ist nicht vermeidbar, wenn die angestrebte Nutzung umgesetzt wird.

Als Kompensation für die Eingriffe in die o.g. Biotop mittlerer Wertigkeit (Ruderalfluren) wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Ausgleichsmaßnahme 2 vorgeschlagen, das im Plangebiet vorhandene Laubwaldbiotop durch geeignete Maßnahmen qualitativ aufzuwerten, insbesondere durch die Förderung der dort befindlichen heimischen Arten, indem Gehölz-Neophyten als Wuchskonkurrenten entfernt werden (insbesondere Spitzahorn, Eschenahorn, Robinie). Die frei werdenden Flächen sind ggf. mit heimischen Arten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gemäß einer Artenliste anzureichern.

Der 1.597 m² große Bestand von Biotopen nachrangiger Bedeutung (0,2) hat zurzeit einen Biotopwertfaktor von $1.597 \times 0,2 = 319,4$ BWF. Durch gezielte Auslichtungsmaßnahmen kann ein mittlerer bis hoher Biotopwert erzielt werden ($1.597 \times 0,5 = 798,5$ BWF). Die Steigerung des dortigen Biotopwertes um + 479,1 BWF kann nahezu als Ausgleich des Biotopwertverlustes (- 605,4 BWF) auf den benachbarten Baugrundstücken angesehen werden. Für die Restdifferenz ($- 605,4 \text{ BWF} + 479,1 \text{ BWF} = - 126,3 \text{ BWF}$) schlägt der Landschaftspflegerische Fachbeitrag die Ausgleichsmaßnahme A 3 vor: Baum- und Strauchpflanzungen auf Baugrundstücken. Je 300 m² Grundstücksfläche sind mindestens 1 großkroniger standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm oder zwei Obsthochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 8/10 cm zu pflanzen. (Demnach wären bei einer Grundstücksgröße von 3.027 m² insgesamt 10 großkronige Bäume oder aber bis zu 20 Obsthochstämme zu pflanzen.) Der Biotopwert der Baugrundstücke des WR 1 wird damit von 0,2 auf etwa 0,25 angehoben, was einer Steigerung um $(3.027 \times 0,05) = 151,35$ BWF entspricht. Die Restdifferenz der qualitativen Absenkung des Biotopwertes auf den Baugrundstücken WR 1 ist damit ausgeglichen.

Die Kosten sind durch den Eingriffsverursacher, als den Eigentümer der zu bebauenden Grundstücke zu tragen.

Für die ggf. erforderliche baubedingte Fällung von Bäumen, die unter die Potsdamer Baumschutzverordnung fallen, ist spätestens im Zuge der Baugenehmigungsverfahren eine Fällgenehmigung einzuholen. In deren Rahmen wird die zuständige Fachbehörde das Ersatzvolumen für die erforderlichen Fällungen bestimmen.

Für den Änderungsbereich sind keine gesonderten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und sind auch im Ursprungsbebauungsplan für diese Grundstücke nicht festgesetzt, da die Überbaubarkeit derart angelegt ist, dass sie, gemessen am damaligen (und heutigen) planungsrechtlichen Bestand auch ohne Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB zulässig wäre.

Tiere

Durch die zukünftige Nutzung der Flächen als Wohngebiet, die damit einhergehende gärtnerische Nutzung sowie die geplanten Anpflanzungen von Gehölzen ist mit einer zukünftigen Nutzung des Gebietes durch Brutvögel und Fledermäuse zu rechnen. Da der Gehölzbestand im Südwesten erhalten und im Rahmen der Maßnahmen im Waldbiotop aufgewertet werden soll, könnten potentielle Lebensstätten der Artengruppe betroffen sein. Um eine Verletzung von Tieren zu vermeiden, sollen die Bauaufreimung und die Durchführung von Fäll- und Rodungsmaßnahmen im Winter erfolgen (Zeitraum Oktober bis Februar (außerhalb der Brutperiode von Vögeln und der Nutzungszeit von Fledermäusen)). Diese Vermeidungsmaßnahmen soll als Bauzeitenregelung im Bauordnungsverfahren benannt werden. Die Aufwertung von Laubwaldbereichen fördert das Nahrungsangebot der heimischen Fledermausarten. Ein entsprechender Hinweis ohne Normcharakter zur Beachtung des geltenden Artenschutzrechts ist im Bebauungsplan enthalten.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut Fauna (Tiere) sind nicht erforderlich.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

2.6.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

§ 1 Abs. 5 BauGB, BNatSchG:

Erhaltung und Entwicklung des baukulturellen Orts- und Landschaftsbildes

2.6.2 Ausgangssituation

Das Landschaftsbild beschreibt das Naturerlebnis, das sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsbild eines Raumes, die Qualitäten eines Raumes für die Erholung. Das optisch wahrnehmbare Bild der Landschaft wird wesentlich geprägt durch Blickachsen und Sichtbeziehungen im Landschaftsraum und durch seine charakteristischen Landschaftselemente.

Das Ortsbild ist das Erscheinungsbild einer Ortschaft. Der gesamte Raum, also Gebäude, Straßen und Plätze, Gärten und Parkanlagen im Wechselspiel mit der Umgebung bildet das Ortsbild.

Naturräumlich betrachtet ist das weitere Plangebiet eingebettet in eine leicht bewegte Moränenlandschaft mit sanften Hügeln wie dem Babelsberg (77,4 m über NN), dem Böttcherberg (65,4 m über NN), dem Schäferberg (103,0 m über NN) und dem künstlich aufgeschütteten Abfalldeponieberg Wannsee (94,8 über NN), unmittelbar am Nordufer des Griebnitzsees. Etwas weiter entfernt liegen der kleine Ravensberg (114,2 m über NN), der Telegrafenberg (93,5 m über NN), der Ruinenberg (73,8 über NN) und der Pfingstberg (80,0 m über NN). Alle diese Erhebungen sind Bestandteile des komplexen Sichtachsengefüges der Potsdamer Kulturlandschaft, die maßgeblich von Lenné geprägt wurde und auch weit in den Babelsberger Raum hineinwirkt. Auch das engere Untersuchungsgebiet, das Südufer des Griebnitzsees, weist erhebliche Höhenunterschiede auf, die der in weitem Bogen geführten Uferlandschaft einige für den Märkischen Raum ungewöhnlich deutliche Reize verleihen.

Ergänzungsbereich

Der Ergänzungsbereich an der Straße ‚Wasserstraße‘ liegt schon von Natur aus deutlich höher als die Uferpartie und der Wasserspiegel des Griebnitzsees. Durch die erhöhte Lage werden reizvolle Blickbeziehungen über das Gewässer hinweg auf das Berliner Ufer des Griebnitzsees und nach Klein Glienicke ermöglicht.

Das Ortsbild in diesem Bereich ist eher diffus. Während nördlich der Straße ‚Wasserstraße‘ eine kompakte, aber in der Höhenentwicklung abgestufte Bebauung mit flachem und begrüntem Dach vorhanden ist, befinden sich südlich dieser Straße zwei unbebaute Grundstücke und ein mit einem zweigeschossigen Wohngebäude bebautes Grundstück. Der Bereich ist umgeben von Flächen mit dichtem Baumbestand in nordwestlicher und südöstlicher Richtung, zum Ufer des Griebnitzsees hingegen befinden sich größere zusammenhängende Freiflächen, die als naturnahe öffentliche Grünflächen den Eingangsbereich zum künftigen öffentlichen Uferweg gestaltet werden sollen. Der Babelsberger Park hat darüber hinaus eine deutlich prägende Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild.

Änderungsbereich

Im Änderungsbereich herrscht eine offene Bebauungsstruktur mit großzügigen Villengrundstücken vor, die den ökologischen Erfordernissen entgegen kommt. Die großen Grundstücke mit der villenartigen Bebauung sowie die Sichtbeziehungen zwischen den uferparallelen Straßen, dem Griebnitzsee und dem gegenüberliegenden Ufer prägen das Orts- und Landschaftsbild. Ortstypisch ist zudem eine dreigeschossige Bauweise, wobei das oberste Geschoss im Dachraum untergebracht ist; die Bebauung fügt sich hinsichtlich der Höhenabwicklung in die Gegebenheiten des Ortes ein und ist insbesondere an die Hangsituation zum Seeufer hin angepasst.

2.6.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Ergänzungsbereich

Durch die Bebauung, die im Reinen Wohngebiet WR 1 ermöglicht werden soll, ergeben sich Veränderungen für das Orts- und Landschaftsbild. Die Bebauung der zurzeit brachliegenden Flächen wird den gesamten Bereich baulich abrunden und damit eine stärkere Einbindung in das Ortsbild der Villenkolonie Babelsberg schaffen. Das Landschaftsbild, insbesondere vom Park Babelsberg aus betrachtet wird sich durch die Neubebauung verändern. Aufgrund der geringen Dichte, Höhe und der von der Straße zurück versetzten Stellung der Baukörper ist hier jedoch nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Änderungsbereich

Im Änderungsbereich können nur noch zwei Grundstücke bebaut werden; Karl-Marx-Straße 17a und 25. Die hier ermöglichten Bebauungen werden sich maßvoll und bestandsorientiert in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und es abrunden. Auf dem Grundstück Virchowstraße 17a stand bereits früher eine Villa als Bestandteil des gestalterischen Konzepts der Villenkolonie Neubabelsberg. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich sieht eine Verschiebung des Baufensters auf den historischen Standort vor, so dass das Ortsbild mit der Umsetzung der geänderten Planung noch besser wieder hergestellt werden kann als ohne Änderung der Planung.

2.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ergänzungsbereich

Ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans wäre mit einer Freihaltung der Flächen an der Straße ‚Wasserstraße‘, d.h. mit einem geringeren Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

Änderungsbereich

Würden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans nicht geändert werden, hätte dies keine wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, da die zwei bislang noch nicht bebauten Grundstücke (Karl-Marx-Straße 17a und 25) auch auf der Grundlage des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplans bebaut werden können. Zu beachten ist nur, dass die Lage des Baufensters Karl-Marx-Straße 17a nach heutigem Wissensstand nicht genau dem historischen Gebäudestandort entspricht und das historische Ortsbild im Sinne des Gesamtkonzepts „Villenkolonie Neubabelsberg“ damit weniger originalgetreu wiederhergestellt werden kann.

2.6.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Ergänzungsbereich

Die Festsetzungen berücksichtigen bereits die besonderen Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich (Stellung und Höhe der Baukörper).

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sind nicht erforderlich.

Änderungsbereich

Es sind keine über die bereits gültigen gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans hinausgehenden Regelungen zur Minderung oder zum Ausgleich erforderlich.

2.7 Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

2.7.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

§ 1 BauGB: Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt

Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde, sozial und kulturell ausgewogene Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung

2.7.2 Ausgangssituation

Für das Schutzgut Mensch werden die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. die Nutzung des Raumes durch den Menschen beschrieben.

Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien:

- Wohnnutzung
- Verkehr und seine Auswirkungen auf die Umwelt (Lärm)
- Erholung

Derzeit gegen von dem Plangebiet keine Beeinträchtigungen oder erhebliche Störungen aus und es sind keine das Schutzgut Mensch betreffenden empfindlichen Nutzungen im Untersuchungsbereich vorhanden.

Im Hinblick auf die Versorgung mit Erholungsflächen ist die gesamte Villenkolonie durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Schlosspark Babelsberg, der Parforceheide, dem Waldstück an der S-Bahn quantitativ als ausreichend versorgt angesehen werden. Der künftige

Uferweg am Ufer des Griebnitzsee, der auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ hergestellt werden soll, wird insbesondere den Naherholungswert deutlich steigern.

Das Gebiet an der Straße ‚Wasserstraße‘, in dem sich bislang nur das „Fliednerwerk“ und ein Wohngebäude befinden, grenzt nicht unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an, sondern ist von dieser durch baumbestandene Grünflächen (Villenkolonie Babelsberg) bzw. Wasserflächen (Klein Glienicke) getrennt. Wichtige Erholungsbereiche befinden sich in unmittelbarer Nähe: öffentlicher Uferweg am Griebnitzsee (künftig durchgängig bis zum S-Bahnhof Griebnitzsee bzw. bis zur Stadtgrenze Berlin, Bereich Stubenrauchstraße), Babelsberger Park sowie die großen Waldbereiche auf der Nordseite des Griebnitzsees.

Bestehende Lärmbelastungen sind aufgrund der hohen Verkehrsbelastung für den Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße zu benennen.

2.7.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Neubebauung an der ‚Wasserstraße‘ wird sich in die bestehenden Nutzungen einfügen, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Trotz der von der Straße ‚Wasserstraße‘ zugunsten der Blickbeziehung vom Babelsberger Park rückversetzten Lage der Baukörper ist eine gute Belichtung und Belüftung der Wohngebäude möglich und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt.

Mit einer relevanten Zunahme der Geräuschbelastung für die benachbarte Wohnbebauung ist nicht zu rechnen, wenn die vorgesehene Bebauung an der ‚Wasserstraße‘ und auf den zwei derzeit noch nicht bebauten Grundstücken in Karl-Marx-Straße (Nrn. 17 und 25 a) realisiert wird. Aufgrund der geringen Dichte der zugelassenen Bebauung wird es insbesondere nicht zu einer nennenswerten Zunahme des An- und Abfahrtsverkehrs kommen.

Die künftigen Nutzer werden von den angrenzenden Erholungsbereichen profitieren können.

2.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme wäre im Ergänzungsbereich an der ‚Wasserstraße‘ keine zusätzliche Bebauung zulässig, die wiederum keinen – wenn auch geringfügigen – Verkehr mit sich bringen würde. Die zwei unbebauten Grundstücke Karl-Marx-Straße 17 und 25a wären auf der Grundlage des derzeitigen Bebauungsplans Nr. 45 dennoch bebaubar. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aber nicht zu erwarten.

2.7.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aufgrund der o.g. geringen Auswirkungen der Planung sind keine Maßnahmen zur Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

2.8 Schutzgut Kultur und andere Sachgüter

2.8.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

§ 1 BauGB: Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile

BbgDSchG: Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich mit dem Park Babelsberg Flächen des UNESCO Welterbes „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“. Der zur Bebauung vorgesehene Bereich an der Wasserstraße liegt damit in der engeren Pufferzone zur Welterbestätte. Dieser besondere Umstand wird in die Abwägung zum Bebauungsplan eingestellt.

2.8.2 Ausgangssituation

Der westlich der Allee nach Glienicke gelegene Park Babelsberg ist Teil der Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“, der zu untersuchende Bereich an der Straße ‚Wasserstraße‘ liegt damit in der engeren Pufferzone des Potsdamer Teilbereichs. Die Belange des Umweltschutzes sind entsprechend zu berücksichtigen.

Vom Hauptweg des Babelsberger Parks betrachtet besteht eine wichtige Sichtbeziehung über den Griebnitzsee.

Weitere Denkmäler (Baudenkmäler, Gartendenkmäler, Bodendenkmäler, Naturdenkmäler), die Auswirkungen auf die Planung hätten, befinden sich nur im Änderungsbereich.

2.8.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Eine Beeinträchtigung der Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ ist im Ergänzungsbereich an der ‚Wasserstraße‘ mit den getroffenen Festsetzungen zur Stellung der Baukörper, deren Größe und Höhe und Gestaltung nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch gestaltet werden.

Die Änderung der Festsetzungen im Änderungsbereich (z.B. Festsetzung einer Grundflächenzahl statt konkreten Grundflächen; Verzicht auf Festsetzung von konkreten Geschosshöhen – statt dessen Festsetzung von Geschossflächenzahlen; geringfügige Änderungen von Baugrenzen auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 25 etc.) wirken sich nicht negativ auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter aus.

2.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans wären die Grundstücke Wasserstraße 5 und 6 voraussichtlich nicht bebaubar. Die Grundstücke würden brachliegen und es würde sich ggf. eine naturnahe Vegetation mit Gehölzaufwuchs und Bäumen entwickeln, die ggf. die Sichtbeziehungen vom Babelsberger Park über den Griebnitzsee beeinträchtigen könnten.

Die Bebauung im Änderungsbereich (Karl-Marx-Straße 17 und 25a) wäre auch auf der Grundlage des jetzigen Bebauungsplans Nr. 45 zulässig. Die derzeitigen Festsetzungen haben keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

2.8.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen zur Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und andere Sachgüter erforderlich, da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

3. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern so wie auch komplexe Wirkungszusammenhänge zu betrachten.

Durch die Erhöhung der Flächenversiegelung verschlechtert sich die Funktionsfähigkeit des Bodens, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie zur Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser. Zudem verändert sich das Orts und Landschaftsbild.

Spezifische Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu einer Wirkungsverstärkung der Umweltauswirkungen führen können, sind nicht zu erwarten.

4. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Eingriffsbewertung und Bilanzierung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen; unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auf der Grundlage von § 1a BauGB, § 14 BNatSchG sowie unter Heranziehung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags von Bappert & Partner Landschaftsarchitektur vom Juli 2013 sowie des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags von Natur und Text GmbH vom August 2013 werden im Folgenden die Eingriffe schutzgutbezogen bilanziert und bewertet.

Die Bewertung und -bilanzierung bezieht sich im Folgenden nur auf den Ergänzungsbereich an der ‚Wasserstraße‘. Für die vorgesehenen Änderungen im Änderungsbereich ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Tabelle 1: Schutzgut Boden: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

EINGRIFF				VERMEIDUNG / MINDERUNG	AUSGLEICH		
Eingriffs- beschreibung	Fläche in m ²	Anrech- nungsfaktor Eingriff	Wirksamer Eingriffs- umfang in m ²		Beschreibung Aus- gleichsmaßnahme	Ausgleichs- faktor	Angerechnete / wirksame Aus- gleichsfläche in m ²
WR 1 – Versiege- lung durch Wohn- gebäude	530	1	530		Ausgleichsmaßnahme A 1: Extensivierung von Grünlandflächen der Flächenagentur Bran- denburg im Verhältnis 1:2	2	1.060
WR 1 – Versiege- lung durch Neben- anlagen, Stellplätze und Zufahrten	265	0,5 (wegen Ver- meidung / Minderung)	132,5	Teilversiegelung für Wege und Zu- fahrten		2	265
Summe	795		662,5				1.325

Eingriffsbewertung Schutzgut Boden: Der vorbereitete Eingriff wird als mittel bewertet.

Tabelle 2: Schutzgut Wasserhaushalt: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

EINGRIFF				VERMEIDUNG / MINDERUNG / AUSGLEICH	
Eingriffsbeschreibung	Art der Auswirkung	Flächengröße in m ²	Veränderung ggü. dem Bestand in m ²	Vermeidung / Minderung	Ausgleich
WR 1 – Versiegelung durch Wohngebäude	Zunahme der Versiegelungsflächen auf den Baugrundstücken, Regenwasserversickerung und Grundwasseranreicherung nur lokal behindert, ebenso aktive Verdunstung von Wasser durch Pflanzen	530	+ 530	Versickerung des von Dachflächen und anderen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken	Keine Maßnahmen <i>(Eingriffe werden mit der Kompensation des Schutzgutes Bodens ausgeglichen ⇒ siehe auch Tabelle Schutzgut Boden)</i>
WR 1 – Versiegelung durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten		265	+ 265	Wasserdurchlässige Bauweise für Wege und Zufahrten (keine Behinderung der Versickerung, nur Verzögerung)	

Eingriffsbewertung Schutzgut Wasserhaushalt: Der vorbereitete Eingriff ist von geringer Wertigkeit.

Tabelle 3: Schutzgut Klima / Luft: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

EINGRIFF				AUSGLEICH	
Eingriffs- beschrei- bung	Art der Auswirkung	Flächen- größe in m ²	Veränderung ggü. dem Bestand in m ²	Vermeidung / Minderung	Ausgleich
WR 1 – Errichtung von Ge- bäuden, Stellplät- zen, Zu- fahrten, Nebenan- lagen	Keine nachhaltigen Auswir- kungen Keine Verschlechterung g des Kleinklimas zu erwarten Nur geringe Gefahr, Kalt- luftabflussbahnen zu ver- stellen	3.027	Zulässige Erhö- hung der Versiege- lung um 795 m ² und des umbauten Raums um ca. 5.300 m ³	Keine Maßnahmen (Stellung der Baukörper ist sehr günstig, da sie längs zu Kaltabflussbahnen ste- hen)	Keine Maßnahmen

Eingriffsbewertung Schutzgut Klima / Luft: Der vorbereitete Eingriff wird als **gering** bewertet.

Tabelle 4: Schutzgut Pflanzen: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

EINGRIFF					AUSGLEICH	
Eingriffs- beschreibung	Art der Auswirkung	Flächen- größe in m ²	Wertigkeit / Bio- topwertfak- tor (BWF) Bestand	Wertigkeit / Biotopwert- faktor (BWF) nach Eingriff	Vermeidung / Minderung	Ausgleich / Biotopwertfaktor (BWF) nach Umsetz- ung Ausgleichsmaßnahme
WR 1 – Errichtung von Ge- bäuden, Stellplät- zen, Zu- fahrten, Nebenan- lagen; Umgestal- tung zu Hausgärten	Anlage- und baubedingte Ver- änderung bei vorhandenen Biotopen: Totalverlust: ruderales Stauden- flur weitgehend ohne Gehölz- bewuchs (Gehölzdeckung < 10%) (032441)	304	0,4 / 121,6 BWF	0,2 / 60,8 BWF (- 60,8 BWF)		Ausgleichsmaßnahme A 2: Aufwertung eines Biotops durch Gehölz- zumbau: <u>Laubwaldbiotop (08590) 1.597 m²:</u> Wertigkeit Bestand: 0,2 BWF Bestand: 319,4 Wertigkeit nach Auslichtung: 0,5 BWF nach Auslichtung: 798,5 (+ 479,1 BWF) Ausgleichsmaßnahme A 3: <u>Baumpflanzungen</u> auf dem Grundstück: je 300 m ² Grundstücksfläche sind min- destens 1 großkroniger standortgerech- ter Laubbaum (STU 12/14) oder 2 Obst- hochstämme (STU 8/10) zu pflanzen <u>Baugrundstück WR 1: 3.027 m²</u> Wertigkeit WR 1 Bestand: 0,2 BWF Bestand: 605,4 Wertigkeit nach Pflanzung: 0,25 BWF nach Pflanzung: 756,75 (+ 151,35)
	Totalverlust: sonstige ruderales Staudenfluren weitgehend mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeck- ung 10-30%) (032492)	2533	0,4 / 1.013,2 BWF	0,2 / 506,6 BWF (- 506,6 BWF)		
	Totalverlust unbefestigte We- geflächen (12651)	190	0,4 / 76 BWF	0,2 / 38 BWF (- 38 BWF)		
Summe		3.027	1.210,8 BWF	605,4 BWF (- 605,4)		1.555,25 BWF (+ 630,45)

Eingriffsbewertung Schutzgut Pflanzen: Der vorbereitete Eingriff ist von geringer Wertigkeit.

Tabelle 5: Schutzgut Pflanzen, speziell Bäume: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

EINGRIFF				VERMEIDUNG / MINDERUNG / AUSGLEICH	
Eingriffs- beschreibung	Art der Auswirkung	Anzahl	Wirksamer / anrechen- barer Ein- griff	Vermeidung / Minderung	Einordnung - Schätzung
WR 1 – Errichtung von Wohn- gebäuden	Fällung von nach der PBaumSchVO geschützten Bäumen	6	-6		<i>Ausgleichsmaßnahmen sind, bezo- gen auf die potentiell durch die Aus- weisungen der Baufenster für die Wohngebäude bedrohten 6 Bäume innerhalb des B-Plan-Verfahrens nicht erforderlich. Für diese Bäume ist erst im Zuge der Baugenehmi- gungsverfahren von der Unteren Naturschutzbehörde eine Fällge- nehmigung zu erteilen und das Er- satzvolumen für die erforderlichen Fällungen zu bestimmen.</i>

Eingriffsbewertung Schutzgut Pflanzen, speziell Bäume: Der vorbereitete Eingriff ist von mittlerer Wertigkeit.

Tabelle 6: Schutzgut Tiere, speziell Vögel und Fledermäuse: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

EINGRIFF		VERMEIDUNG / MINDERUNG / AUSGLEICH	
Eingriffs- beschrei- bung	Art der Auswirkung	Vermeidung / Minderung	Ausgleich
WR 1 – Errichtung von Wohn- gebäuden	Überprägung der derzeitigen Freiflächen und Verlust einzelner Gehölze Folgewirkung: Verschiebung der Revierzentren oder Aufgabe einzelner Reviere Brutvogelrevierverlust: 3 (gemäß Kartierung von 2009)	Baufeldfreimachung und die Durchführung von Fäll und Rodungsmaßnahmen nur im Zeitraum Oktober bis Februar (außerhalb der Brutperiode von Vögeln und der Nutzungszeit von Fledermäusen)	Aufwertung des Waldbiotops im Plangebiet – zur Stärkung der heimischen Flora und Fauna sollen 75 % aller Gehölz-Neophyten (insb. Spitzahorn, Eschenahorn, Robinie) entfernt werden. Nachpflanzung mit heimischen Gehölzen. Damit werden die an die heimischen Gehölze angepassten Insekten eine gute Nahrungsquelle darstellen.

Eingriffsbewertung Schutzgut Tiere: Der vorbereitete Eingriff ist von geringer Wertigkeit.

Tabelle 7: Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

EINGRIFF			AUSGLEICH	
Eingriffs- beschrei- bung	Art der Auswirkung	Anzahl	Vermeidung / Minderung	Ausgleich
WR 1 – Errichtung von Ge- bäuden	Einfügen von Wohngebäuden in das Orts- bild entlang der Wasserstraße Keine Beeinträchtigung der langen histori- schen Sicht vom Park Babelsberg	3	Stellung der Baukörper berücksichtigt historische Sichten (Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen)	Keine Maßnahmen

Eingriffsbewertung Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Der vorbereitete Eingriff ist von geringer Wertigkeit.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.2.1 Vermeidung

Im Bebauungsplan sollen für den Bereich der Reinen Wohngebiete folgende Festsetzungen zur Vermeidung von nachteiligen Umwelteinwirkungen getroffen werden:

- Unterschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im WR 1 zur Berücksichtigung wichtiger historischer Sichten vom Park Babelsberg in den Landschaftsraum
- Festsetzung zur Regenwasserversickerung auf den Grundstücken

Folgende Hinweise ohne Normcharakter sollen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen in die Planzeichnung aufgenommen werden:

Bodendenkmale

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Im Zuge der Baugenehmigungserteilung sollte folgende Vermeidungsmaßnahme im Sinne des Artenschutzes geregelt werden: Baufeldfreimachung und die Durchführung von Fäll und Rodungsmaßnahmen nur im Zeitraum Oktober bis Februar (außerhalb der Brutperiode von Vögeln und der Nutzungszeit von Fledermäusen).

4.2.2 Minimierung

Um mögliche negative Auswirkungen der Planung insbesondere zu minimieren, sollen Maßnahmen zur Grundstücksbegrünung (Anpflanzung von Bäumen je angefangene 300 m² Grundstücksfläche im WR 1 sowie Heckenanpflanzung entlang der „Wasserstraße“) im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Grundsätzlich sollten nur standortgerechte, vorwiegend heimische Baum- und Straucharten eingesetzt werden, insbesondere Laubgehölze; Nadelgehölze, mit Ausnahmen von Waldkiefer und Eibe sollten vermieden werden.

Mit der Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Zufahrten können Beeinträchtigung des Bodens vermindert werden; sie dienen damit dem Schutz des Bodens. Zudem ist in teilversiegelten Flächen die Anreicherung des Grundwassers möglich.

4.2.3 Ausgleich

Zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen werden folgende Maßnahmen im „Gutachten zu Bestandsanalyse und Eingriffsbewertung“ vom September 2013 vorgeschlagen:

- Flächenextensivierung: für die anrechenbare Steigerung der versiegelten Flächen um 662,5 m² im WR 1 (Ergänzungsbereich) wird im Gutachten zur Bestandsanalyse und Eingriffsbewertung als Maßnahme A1 vorgeschlagen, 1.325 m² Grünlandflächen im Rahmen der Projekte der Flächenagentur Brandenburg zu extensivieren.
- Aufwertung Waldbiotop: Für die anrechenbaren Biotopwertverluste auf den Baugrundstücken im WR 1 schlägt das Gutachten zur Bestandsanalyse und Eingriffsbewertung als Maßnahme A2 vor, im benachbarten Laubwaldbiotop zur Stärkung der heimischen Flora und Fauna 75 % aller Gehölz-Neophyten (insbesondere Spitzahorn, Eschenahorn, Robinie) zu entfernen. Frei werdende Flächen sollen in Absprache mit dem Bereich Grünflächen mit heimischen standorttypischen Gehölzen gemäß Listen A-D bepflanzt werden. Diese Maßnahmen kommt zugleich den Belangen des Artenschutzes zu gute: Mit der Aufwertung des Waldbiotops verbessert sich durch Ansiedlung von entsprechenden Insekten das Nahrungsangebot für Vögel und Fledermäuse.
- Aufwertung Gehölzbestand: Für einen Teil (25%) der anrechenbaren Biotopwertverluste auf den Baugrundstücken im WR 1 wird im Gutachten zur Bestandsanalyse und Eingriffsbewertung als Maßnahme A3 vorgeschlagen, je 300 m² Grundstücksfläche mindestens einen großkronigen standortgerechten Laubbaum der Pflanzenliste A mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm oder zwei Obsthochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 8/10 cm zu pflanzen. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je lfd. Meter ein Strauchgehölz der Listen B-D, Mindestqualität 125/150 cm zu pflanzen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Grundstücke Wasserstraße 5 und 6 soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden, die nach derzeitigem Baurecht (§ 35 BauGB) nicht zulässig wäre. Die ungewöhnliche Stellung der künftigen Baukörper auf den Grundstücken ist zwar mit einem höheren Erschließungsaufwand verbunden, der wiederum zu einer höheren Versiegelung durch Zufahrten führt. Zudem führt die Realisierung der Planung zum Verlust von mindestens sechs nach der Potsdamer Baumschutzverordnung geschützten Bäumen. Jedoch nimmt die rückversetzte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche Rücksicht auf die wichtigen historischen Sichtbeziehungen vom Park Babelsberg in den Landschaftsraum in Richtung des Griebnitzsees. Die künftige Nutzung fügt sich in die Umgebung ein und ist mit den geringsten Auswirkungen für die Umwelt verbunden. Andere Nutzungsarten (beispielsweise Allgemeine Wohngebiete o.a.) wären ggf. mit einer höheren Verkehrs- und damit Immissionsbelastung verbunden (Besucherverkehr für Büros, Beherbergungsgewerbe, Schank- und Speisewirtschaften etc.). Das vorgesehene Nutzungsmaß (Grundfläche und Höhe der Gebäude) ist ebenfalls der Umgebung angepasst.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten für den Änderungsbereich sind nicht sinnvoll erkennbar. Für die beiden derzeit noch nicht bebauten Grundstücke Karl-Marx-Straße 17 und 25a besteht bereits auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ Baurecht in gleichem Umfang. Dieses würde gleichermaßen bestehen, selbst wenn kein Bebauungsplan vorhanden wäre. Die Verschiebung des Baufensters auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 17 ließe sich zwar auch an einen anderen Standort auf dem großzügigen Grundstück verschieben (beispielsweise dichter an die Karl-Marx-Straße heran, um kürzere Zufahrten / Zuwegungen zu ermöglichen), doch erscheint dies im Interesse der historischen homogenen Bebauungsstruktur und dem – nachgewiesenen – historischen Standort nicht sinnvoll.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Um die Belange der Umwelt und des Artenschutzes umfassend im Umweltbericht behandeln zu können, wurde für den Ergänzungsbereich die Erstellung eines Gutachten zur Bestandsanalyse und Eingriffsbewertung beauftragt, dessen Inhalte u.a. die Bestandsdarstellung der Schutzgüter und eine artenschutzrechtliche Untersuchung (Niststätten- / Quartiersuche) umfasste.

Das Gutachten wurde vom Büro Bappert & Partner (Landschaftsarchitektur – Städtebau – Gartenkunst) und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom Büro Natur+Text GmbH erstellt.

Die Methoden der verwendeten Fachgutachten umfassen u.a.:

- Bestandsaufnahmen vor Ort im Juni 2013, Kartierungen (Biotoptypen, Flora, Baumbestand), Kartierung der Biotope erfolgte nach der Kartieranleitung des Landes Brandenburg,
- Begehung am 16.04.2013; Absuchung der Eingriffsbereiche und angrenzender Flächen nach nutzbaren Quartiersstrukturen für Vögel und Fledermäuse (Höhlen, abplatzende Rinde an Bäumen, Spalten, Freibrüternester etc.) sowie aktueller Nutzung durch Vögel,

Aufgrund der ursprünglichen Planungen für das Gebiet im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ konnten vielfach Daten aus den Erfassungen zum Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ von 2009 und 2010 verwendet werden. Die Stadtverordnetenversammlung hatte erst im November 2011 darüber entschieden, diesen Planbereich aus dem Geltungsbereich des BP 125 auszugliedern.

Der Efeubewuchs einzelner Bäume im Gehölzbestand (Waldbiotop) lässt eine abschließende Prüfung des Vorkommens von Höhlen oder anderen nutzbaren Strukturen für Vögel und Fledermäuse nicht zu. Eine aktuelle oder bisherige Nutzung durch Fledermäuse konnte nicht nachgewiesen werden.

Von der Erstellung eines neuen Fachgutachtens für den Änderungsbereich wurde abgesehen, da die vorgesehenen Änderungen keine relevanten Auswirkungen auf die Natur und die Schutzgüter erwarten lassen.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die von zwei naturschutzfachlichen Beiträgen unterstützte Umweltprüfung hat ergeben, dass eine Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt nicht erforderlich ist. Die Auswirkungen bestehen im Wesentlichen in einer zusätzlichen Versiegelungen und Bebauung des Gebiets und den damit verbundenen Eingriffen in Bode, Wasser Flora und Fauna. Eine – über die normale bauordnungsrechtliche Gefahrenabwehr hinausgehende – Kontrolle ist hier – anders etwa als bei Vorhaben, die voraussichtlich mit erheblichen Immissionen verbunden sind, nicht erforderlich.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans umfasst Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“. Die Änderungen in diesem Bereich berühren nicht die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans und haben keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Der Umweltbericht enthält daher sehr detaillierte Ausführungen zum Ergänzungsbereich, der außerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr.45 liegt (insbesondere WR und WR1), stellt daneben aber auch Bewertungen des Zustands im Änderungsbereich und die Auswirkungen der vorgesehenen Änderungen dar.

Im Ergänzungsbereich verfolgt der Bebauungsplan das Hauptziel, auf den privaten Grundstücken an der ‚Wasserstraße‘ neben einem bereits vorhandenen Wohnhaus und gegenüber den Gebäuden der Fliedner-Werke zeitnah die Errichtung von drei Wohngebäuden zu ermöglichen.

Zusätzlich zu einem bereits vorhandenen Wohnhaus im WR 2 werden im WR 1 drei Bauflächen ausgewiesen, die maximal jeweils drei Vollgeschosse auf Grundflächen von 160 m², 210 m² und wiederum 160 m² zulässig machen.

Die beiden Flurstücke des WR 1 sind zurzeit vollständig von Ruderalfluren mit Einzelbäumen bestanden. Mindestens sechs der vorhandenen, nach der Potsdamer Baumschutzverordnung geschützten Bäume müssen im Fall der Realisierung der Bauwerke gefällt werden. Der Verlust ist im Zuge der Baugenehmigung durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Ein Verschieben der Bauflächen in weniger baumbestandene oder baumfreie Grundstücksbereiche ist nicht geeignet, weil eine historische Sicht aus dem Schlosspark Babelsberg zum westlichen Griebnitzsee die zur Wasserstraße gewandten Teile der Baugrundstücke überstreicht. Diese sollen aus denkmalpflegerischen und Gründen der positiven Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes frei gehalten werden. Die gewählte Platzierung der Gebäude am Fuß der Hangkante zur Karl-Marx-Straße ist auch aus kleinklimatischen Gründen die günstigere Wahl, weil die Kaltluftabflussbahn vom Babelsberg zum Griebnitzsee durch die Trasse der Wasserstraße so weniger eingeengt wird.

Die unvermeidliche Erhöhung der versiegelten Flächen im Plangebiet durch die Gebäude und ihre Nebenanlagen (max. 795 m²) kann im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden, weil die einzigen sonstigen Versiegelungsflächen Straßenverkehrsflächen sind. Ersatzweise wird deshalb im Gutachten zur Bestandsanalyse und Eingriffsbewertung vorgeschlagen, eine externe Ausgleichsmaßnahme vorzunehmen. Hier würde sich eine Flächenextensivierung anbieten in Form einer Extensivierung von 1.325 m² Grünlandflächen im Rahmen der Projekte der Flächenagentur Brandenburg.

Die Ruderalfluren auf den Baugrundstücken im WR 1, die aus Sicht des Naturschutzes einen mittleren Biotopwert haben, werden nach Realisierung und Bezug der Gebäude keinen Bestand haben können, sondern werden zu Hausgartenbiotopen und damit aus Sicht des Naturschutzes nur noch von untergeordneter Bedeutung für die heimischen Tier- und Pflanzenwelt sein. Dieser Biotopwertverlust soll im Plangebiet durch die qualitative Aufwertung des Nachbarbiotops, eines Laubmischwaldbestandes ausgeglichen werden. Die Aufwertung soll derart erfolgen, dass mindestens 75 % der im Bestand vorhandenen Gehölz-Neophyten entfernt werden und so den vorhandenen heimischen Gehölzen einen Wachstums- und Ausbreitungsvorteil verschaffen. Außerdem sollen frei werdende Stellen ggf. mit heimischen Gehölzen angereichert werden (Maßnahme A2).

Der Verlust an Biotopen auf den Baugrundstücken im WR 1 durch die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen, Zufahrten etc. lässt sich teilweise durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem Grundstück ausgleichen. Hierzu wird als Ausgleichsmaßnahme A3 vorgeschlagen, je 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkronigen standortgerechten Laubbaum oder zwei Obsthochstämme zu pflanzen. Zudem sind Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern entlang der ‚Wasserstraße‘ vorgesehen, die neben einer Aufwer-

tung der Bodenfunktion auch zu einer Einbindung der künftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild führen werden. Mit den Baum- und Strauchpflanzungen werden zugleich Lebensräume für Vögel und Insekten geschaffen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit den Festsetzungen im Ergänzungsbereich Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Orts- und Landschaftsbild verbunden sind, die jedoch durch Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf ein vertretbares Maß reduziert werden können. Im Änderungsbereich werden mit der Planung keine Auswirkungen auf die Schutzgüter vorbereitet. Hier sind die möglichen Eingriffe auf den zwei derzeit noch unbebauten Grundstücken Karl-Marx-Straße 17 und 25a auch ohne die vorliegenden Bebauungsplanänderung zulässig.

D. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die vorliegende Planung hat im überwiegenden Geltungsbereich (Änderungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“) keine Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Auswirkungen der Planung im nordwestlichen Ergänzungsbereich (Bereich Wasserstraße) sind ausführlich im Umweltbericht (Kapitel C) unter 2. bis 4. (ab Seite 74) schutzgutbezogen dargestellt.

2. Soziale Auswirkungen

Die positive Bevölkerungsentwicklung Potsdams hat zur Folge, dass die bestehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen weitgehend ausgelastet sind. Sie müssen gegebenenfalls erweitert bzw. um neue Einrichtungen ergänzt werden. Im Rahmen der Daseinsvorsorge muss die Kommune gewährleisten, dass vor allem bei neu zu entwickelnden Siedlungsflächen für eine angemessene Versorgung mit Einrichtungen der Kinderbetreuung und Schulen gesorgt wird.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass die Kommunen die Träger von Wohnungsbauvorhaben im Rahmen von städtebaulichen Verträgen an den Investitionskosten für den Neubau von Kindertagesstätten (Kita) und Grundschulen anteilig beteiligen. Dazu muss u. a. die Voraussetzung gegeben sein, dass die bestehenden Kita- und Schulplätze im Bestand nicht ausreichen, um den durch die Baumaßnahme initiierten Bedarf zu berücksichtigen (Kausalität). Die Folgekosten von Infrastruktureinrichtungen verbleiben bei den Kommunen.

Die Landeshauptstadt Potsdam wird mit den Vorhabenträgern / Eigentümern entsprechende Verträge auf Grundlage der „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ (DS 12/SVV/0703) abschließen. Die Quoten der Inanspruchnahme von sozialen Einrichtungen in Potsdam liegt mit Stand Dezember 2013 laut Kindertagesstättenbedarfsplanung²² in der Krippe bei 65%, Kindergarten 96,35%, Hort 65,25% und Grundschule 100%.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zum größten Teil Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ und lässt auf diesen Flächen keine, über die bereits bestehenden Baurechte hinausgehenden Baurechte zu. So findet für diesen Teil die Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung (gemäß 2.2 der Richtlinie) keine Anwendung.

Innerhalb der ergänzten Flächen im Bereich der Wasserstraße ist die Errichtung von ca. 1.316 m² Bruttogeschossfläche (BGF) für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Rechnerisch ergibt sich ein Bedarf von zwei Plätzen in Kindertagesstätten und einem Grundschulplatz. Aufgrund des sehr geringen Platzbedarfes, der sich aus dem Bebauungsplan ergibt, wird die Richtlinie zur Kostenübertragung jedoch gemäß 5.7 der RL nicht angewendet. Im räumlichen Zusammenhang zu den Erweiterungsflächen befinden sich keine weiteren Bebauungspläne, in denen neue Wohnbaurechte geschaffen werden und für die die „Richtlinie zur Kostenübertragung“ anzuwenden wäre. Die angrenzenden Bebauungspläne (BP Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, BP Nr. 92 „Klein-Glienicke“) sind bereits seit mehreren Jahren rechtsverbindlich und regeln überwiegend eine städtebaulich geordnete Bebauung im Innenbereich (gemäß § 34 BauGB).

²² Quoten aus Kindertagesstättenbedarfsplanung 2013/2014, Beschluss vom 06.11.2013 DS 13/SVV/0507

Es kann davon ausgegangen werden, dass der in sehr geringem Maß entstehende Bedarf an Plätzen in Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Umfeld gedeckt werden kann. Im Umkreis von 2 km befinden sich insgesamt 24 Kindertagesstätten (Kita und Hort) und 7 Schulen (davon 3 Grundschulen).

3. Stadtplanerische Auswirkungen

Im Änderungsbereich greifen die zu ändernden Planinhalte nicht in die bestehenden Stadt- und Denkmalstrukturen ein.

Maßgebliche stadtplanerische Auswirkungen des Bebauungsplans sind lediglich für den Ergänzungsbereich an der Wasserstraße zu erwarten. Mit der Schaffung von Baurechten im WR 1 kann ein Bereich wieder genutzt werden, die bis etwa 1945 bebaut war. Die Bebauung wird sich in der Art und dem Maß in die Umgebungsbebauung einfügen und die lange Zeit brachliegenden Flächen aufwerten. Gerade im Eingangsbereich zum zukünftig durchgängigen öffentlichen Uferweg am Griebnitzsee bedeutet dies eine deutliche Verbesserung.

Die vorgesehene Stellung der Baukörper berücksichtigt maßgeblich die Belange der Denkmalpflege und des Orts- und Landschaftsbildes: Durch die Rückversetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Begrenzung der Gebäudehöhe wird eine wichtige Sichtbeziehung vom Park Babelsberg in Richtung Landschaftsraum (Griebnitzsee) dauerhaft freigehalten.

4. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Wesentliche finanzielle Auswirkungen sind auf den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam mit der vorliegenden Planung nicht verbunden.

4.1 Verfahrenskosten

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen keine externen Planungskosten an, da das Planverfahren verwaltungsintern erarbeitet wird. Die mit der Beauftragung zur Erstellung externer Gutachten (Gutachten zur Eingriffsbewertung und -bilanzierung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) verbundenen Kosten wurden bereits durch die Verwaltung erbracht. Weitere Verfahrenskosten werden nicht anfallen.

4.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Da der Bebauungsplan keine über den Bestand hinausgehenden öffentlichen Nutzungen festsetzt, werden mit dem Plan **keine unmittelbaren Herstellungs- und Unterhaltungskosten** für die Landeshauptstadt Potsdam anfallen.

4.3 Grunderwerb

In Verbindung mit der Planung entstehen der Landeshauptstadt Potsdam keine Kosten für Grunderwerb.

4.4 Planungsschaden

Die Planung entfaltet keinen Planungsschaden. Es werden weder bestehende Nutzungsrechte entzogen noch werden öffentliche Nutzungen auf Flächen festgesetzt, die sich im privaten Eigentum befinden. Entschädigungsanforderungen sind nicht zu erwarten.

4.5 Übernahmeanspruch

Ein Übernahmeanspruch wird durch die Planung nicht ausgelöst.

5. Auswirkungen der Infrastruktur

Auswirkungen der Planung auf die technische Infrastruktur sind derzeit nicht erkennbar. Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf, Stand November 2013 wurden keine gravierenden Auswirkungen der Planung auf die technische Infrastruktur benannt. Seitens der Energie- und Wasser Potsdam GmbH wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Abwasserentsorgung der als reines Wohngebiet festzusetzenden Grundstücke an der ‚Wasserstraße‘ nur unter Einsatz privater Hebebühnen über die Karl-Marx-Straße möglich ist.

E. Verfahren

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Auf ihrer Sitzung am 07.11.2007 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, 8. Änderung Teilbereich „ufernahe Grundstücke“ beschlossen.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird im vorliegenden Verfahren abgesehen. Die Ermächtigungsgrundlage hierfür bietet § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauGB. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs umfasst Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“. Hier werden lediglich geringfügige Änderungen vorgenommen, die sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirken.

Die Ergänzungsflächen im Bereich der Wasserstraße hingegen waren mit den gleichen Planungszielen (Wohnbebauung) ursprünglich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ einbezogen. Eine Unterrichtung und Erörterung der Planung erfolgte bereits im Januar 2010 in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und im Januar 2011 im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“. Erst anschließend (November 2011) wurde die Herauslösung dieses Bereichs aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ beschlossen, mit der Absicht, für die Grundstücke in einem gesonderten Planaufstellungsverfahren Bau-recht zu schaffen.

Im Januar / Februar 2014 wurden die Behörden und Nachbargemeinden in die Planung einbezogen und zur Stellungnahme zum Planentwurf, Stand November 2013 aufgefordert (siehe hierzu die Kapitel E 2.1 bis E 2.3). Die Ergebnisse dieser Beteiligung wurden in die Planung eingearbeitet, so dass im Juni / Juli 2014 die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Planentwurf, Stand Juni 2014 durchgeführt und die Behörden hierüber informiert werden konnten. In den folgenden Kapiteln E 2.4 bis E 2.6 werden diese Verfahrensschritte detailliert erläutert.

2. Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden und thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

2.1 Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden zum Entwurf, Stand November 2013

In der Zeit vom 07.01.2014 bis zum 14.02.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planaufstellung beteiligt. Sie hatten in dieser Zeit Gelegenheit, sich zu den Änderungen und Ergänzung der Planung, Stand Entwurf November 2013, zu äußern. Es wurden insgesamt 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Von ihnen haben 8 Behörden in ihren Stellungnahmen keine Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplan geäußert. 6 Behörden haben sich nicht geäußert, sodass davon ausgegangen wird, dass sie der Planung zustimmen.

Überwiegend haben die übrigen Behörden und Träger öffentlicher Belange umfangreiche **Hinweise** zur Planung bzw. dem Plangebiet gegeben. Dies betrifft insbesondere die Themenbereiche:

- Bodendenkmalpflege (Vorhandensein von zwei registrierten Bodendenkmälern sowie Bodendenkmalverdachtsflächen),
- Gewässer (Grund- und Oberflächengewässer) und Gewässerschutz;

- Landes- und Regionalplanung (Übereinstimmung der Planung mit den Landeszielen und Zielen der Regionalplanung),
- Kampfmittelverdacht (es liegen diesbezüglich keine konkreten Anhaltspunkte vor),
- Abwasserentsorgung im Bereich der ‚Wasserstraße‘.

Soweit erforderlich wurden die Hinweise in die Begründung bzw. den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen; Auswirkungen auf die Festsetzungen bzw. Abwägungsrelevanz haben die vorgetragenen Hinweise jedoch nicht.

Hinweis: Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird erst zum aktuell vorliegenden Planentwurf, Stand April 2014 durchgeführt.

Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Denkmalpflege

Die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg (SPSG) trug in ihrer Stellungnahme die denkmalpflegerische Beurteilung für die geplante Bebauung an der ‚Wasserstraße‘ vor. Es werden darin Zweifel erhoben, ob die zur Festsetzung vorgesehene Geschossflächenzahl von III mit der gleichzeitigen Trauf- und Firsthöhenbegrenzung (TH 46,9m und FH 51,1m DHHN) vereinbar ist, da sich die Gebäude weiter hangwärts und damit im Gelände höher befinden als das maßgebende Bestandsgebäude Wasserstraße Nr. 7.

Darüber hinaus wird die Forderung erhoben, die textliche Festsetzung Nr. 6.5 – Trauf- und Firsthöhen in den Allgemeinen Wohngebieten“ zu ändern. Als Begründung wird angeführt, dass die dort benannte und nicht zu überschreitende maximale Traufhöhe von 8 Metern und maximale Firsthöhe von 13 Metern auf die Neubebauung im Bereich der Wasserstraße und den dort festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen nicht mehr zu erreichen sei. Aufgrund der Geländehöhen im Bereich der ‚Wasserstraße‘ seien die dort möglichen Gebäudehöhen deutlich geringer, als die textliche Festsetzung Nr. 6.5 ermöglichen würde.

Zu der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 – Dachfenster, Einschnitte und Dachgauben trug die SPSG Bedenken hinsichtlich der Eindeutigkeit der Formulierung vor. Es wird um Erläuterung gebeten, da die (WR 1-)Flächen von drei Straßen umgeben sind. Abgelehnt werden aus Sicht der SPSG Dachfenster, Einschnitte und Dachgauben in Richtung ‚Allee nach Glienicke‘.

2.2 Beteiligung der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam zum Entwurf, Stand November 2013

Mit Schreiben vom 06.01.2014 wurden, parallel zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 9 Fachbereiche bzw. Bereiche der Landeshauptstadt Potsdam zur Stellung zu den Festsetzungen des 8. Änderungs- und Ergänzungsverfahrens, Stand Entwurf November 2013 aufgefordert.

Es gingen 8 Stellungnahmen ein. Ein Fachbereich stimmte der Planung ohne Äußerung zu, von den anderen 7 (Fach-)Bereichen stimmten der Planung mit Hinweisen zu oder äußerten Anregungen zur Planung.

Soweit erforderlich wurden die Hinweise in die Begründung bzw. den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen; Auswirkungen auf die Festsetzungen bzw. Abwägungsrelevanz haben die vorgetragenen Hinweise jedoch nicht.

Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Denkmalpflege

Erhaltenswerte Einzelanlagen

Zur Kennzeichnung von „Einzelanlagen (Gebäude oder Zaun), die im Sinne von § 172 BauGB erhaltenswert sind“ wurde darauf hingewiesen, dass auch das Gebäude Karl-

Marx-Straße 5A entsprechend festgesetzt werden sollte, wie auf dem dahinter liegenden Grundstück Nr. 5B. Beide Gebäude sind sowohl von dem gleichen Bauherrn beauftragt wie auch dem gleichen Architekten entworfen worden. Sie sind prägend für die 1930-er Jahre und die Rückbesinnung auf das „Bauen im 1800“.

Baukörperfestsetzungen für Baudenkmale

Seitens eines Bereichs wurde die Einwendung vorgebracht, dass die Baukörperfestsetzung in der Regel die Terrassen auch bei Baudenkmalen ausschließen, obwohl diese Schutzgut sind. Es sei nicht nachvollziehbar, warum für das Denkmal Karl-Marx-Straße 24 ausnahmsweise die Terrasse doch festgesetzt wurde. Ebenso ist für die Karl-Marx-Straße 4 der rückwärtige Anbau festgesetzt worden, der straßenseitige dagegen nicht. Im Falle der Villa Urbig (Virchowstraße 23) ist die nicht festgesetzte Terrasse sogar ein Vollgeschoss. Um diese Bedenken zu überwinden, wurde seitens des Bereichs erläutert, dass die Untere Denkmalschutzbehörde in der Regel dem Abbruch von historischen und als Teil des Schutzgutes ausgewiesenen Terrassen und Anbauten stattgeben wird. Unabhängig davon sollte für die Baukörperfestsetzungen eine einheitliche Darstellung erfolgen und die Entscheidungsgründe in der Abwägung dargelegt werden.

Umgebungsschutz / gestalterische Festsetzungen zu Solaranlagen im WR 1

Zu der gestalterischen Festsetzung 6.1 Punkt b wurde vorgetragen, dass Solaranlagen jeder Art nur auf dem von der Allee nach Glienicke aus nicht einsehbaren Dachflächen zulässig sein sollten. Begründet wurde dies mit der sensiblen Lage des Reinen Wohngebiets WR 1 gegenüber dem Park Babelsberg, die einen Verzicht derartiger Anlagen in den vom Park aus einsehbaren Bereichen (Straßenraum Allee nach Glienicke erfordert).

Umgebungsschutz / Dachgestaltung im Reinen Wohngebiet WR 1

Es wurde darauf hingewiesen, dass nach der Formulierung in der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 nicht eindeutig zu unterscheiden sei, auf welchen straßen- und rückwärtigen Gebäude-seiten Dacheinschnitte und –gauben möglich sind, da die Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 von insgesamt drei Straßen eingefasst seien.

Verkehrsbelange

Die Fachbereiche, die die Verkehrsbelange der Stadt vertreten, haben im Rahmen der Beteiligung zum 1. Planentwurf (Stand November 2013) empfohlen, die Virchowstraße künftig als Straßenverkehrsfläche festzusetzen, statt wie im Ursprungsbebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich. Begründet wird dies mit den straßenverkehrsrechtlichen Anforderungen, die für verkehrsberuhigte Bereiche besondere bauliche und örtliche Voraussetzungen erfordern. Die erst vor kurzer Zeit ausgebaute Virchowstraße würde diese Anforderungen nicht erfüllen. Die mit dem Ursprungsbebauungsplan angestrebte Nutzung der Straße kann jedoch mit der Beschilderung einer Tempo-30-Zone ausreichend erfüllt werden. Diese straßenverkehrsrechtliche Beschilderung kann zugleich auf der planungsrechtlichen Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche basieren.

Naturschutzbelange

Seitens der Fachbehörde wurde zum 1. Planentwurf (Stand November 2013) zu bedenken gegeben, dass die Eingriffe in die Baumbestände nicht ausreichend vermieden werden. Mit der benannten Sichtbeziehung vom Park zum Wasser werden die Eingriffe in die Baumbestände provoziert. Zudem befindet sich entlang der Allee nach Glienicke ein dichter Gehölzstreifen, der den Blickbezug praktisch ausschließt und den Blick auf die Gebäude reduziert.

Landschaftsplanerische Belange

Zum 1. Planentwurf (Stand November 2013) wurde vorgeschlagen, die textliche Festsetzung Nr. 4.7 (Baum- und Strauchpflanzungen im Reinen Wohngebiet WR 1) sachlich zu trennen, da es sich in beiden Fällen um unterschiedliche Flächenbezüge handelt. Die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sollten nach Ansicht des (Fach-)Bereichs als Pflanzflächen a und

b in der Planzeichnung gekennzeichnet und in der dazugehörigen textlichen Festsetzung eine Mindestbepflanzung pro m² festgelegt werden. Als Begründung wurde angeführt, die Formulierung „laufende Meter“ sei zu unbestimmt.

2.3 Zusammenfassung der Änderungen im Ergebnis der Behördenbeteiligung zum Entwurf November 2013

Nach der Behördenbeteiligung wurden folgende Änderungen in dem hier vorliegenden Planentwurf vorgenommen:

- Karl-Marx-Straße 5A: Kennzeichnung des Gebäudes als erhaltenswerte Anlage im Sinne des § 172 BauGB,
- Festsetzung der Virchowstraße vollständig als Straßenverkehrsfläche (vorher: teilweise Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich),
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 4.8 (wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten im Reinen Wohngebiet),
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 b (Ausschluss von Solaranlagen im Reinen Wohngebiet auf den der Allee nach Glienicke zugewandten Dachflächen),
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 (Klarstellung, dass Dacheinschnitte und Dachgauben im Reinen Wohngebiet nur auf den der ‚Wasserstraße‘ und der ‚Karl-Marx-Straße‘ zugewandten Gebäudeseiten zulässig sind),
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 6.8 (Abgrabungen und Aufschüttungen im Reinen Wohngebiet; insbesondere Zulässigkeit von Abgrabungen im WR 1 auf eine Geländeoberfläche von 40,0 m über DHHN),
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 6.11 – Ebenerdige Stellplätze in den Reinen Wohngebieten (Gestaltung und Beschränkung der Höhe),
- Redaktionelle Anpassungen von textlichen Festsetzungen (z.B. Ergänzung von Rechtsgrundlagen),
- Nachrichtliche Übernahme der Erhaltungssatzung,
- Anpassung der Pflanzlisten.

Aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Katasterneuermessungen bzw. Neuberechnungen der Grenzverläufe wurde die Plangrundlage nach der ersten Behördenbeteiligung aktualisiert auf den Stand Mai 2014. Die zeichnerischen Festsetzungen wurden an die aktuellen Liegenschaftsdaten (Flurstücksgrenzen) angepasst.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt und aktualisiert. Die Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind soweit erforderlich aufgenommen worden.

2.4 Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung zum Entwurf, Stand Juni 2014

Im Amtsblatt 07/2014 vom 28.05.2014 wurde die Öffentlichkeit ortsüblich über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs informiert. Zugleich wurde die Erweiterung des Geltungsbereichs dargestellt. In der Bekanntmachung wurde auf die wesentlichen Änderungen sowie Ergänzungen des Bebauungsplans hingewiesen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 10.06. bis einschließlich 11.07.2014 statt.

Es hat sich in dieser Zeit **ein Bürger** zur Planung geäußert. Seine Stellungnahme bezog sich auf den Änderungsbereich und zwar insbesondere auf die überbaubaren Grundstücksflächen, spec. die Änderung zu einem denkmalgeschützten Gebäude, welches statt mit einer Baugrenze nunmehr mit einer Baulinie festgesetzt werden soll. Der Bürger bewertet diese Änderung im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen zur Überschreitung von Baugrenzen durch Anbauten sowie Tiefgaragen, aber auch durch eine Begrenzung von Ab-

grabungen als Einschränkung in die zeitgemäße und denkmalgerechte Nutzung des Gebäudes.

2.5 Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden zum Entwurf, Stand Juni 2014

Mit Schreiben vom 04.06.2014 wurden neun betroffene Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs informiert.

Zwei der angeschriebenen Behörden haben sich erneut in das Planverfahren eingebracht, jedoch keine weiteren Hinweise oder Bedenken zum Bebauungsplan geäußert. Die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten hat dabei aus denkmalrechtlichen Belangen des Umgebungsschutzes dem Plan ausdrücklich zugestimmt.

Da keine weiteren Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen sind, ist davon auszugehen, dass auch sie der Planung zustimmen.

2.6 Beteiligung von Fachbereichen zum Entwurf, Stand Juni 2014

Zeitgleich zur Behördenbeteiligung wurden die Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam ebenfalls erneut in den Planungsprozess einbezogen. Es sind 12 (Fach-)Bereiche über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs, Stand Juni 2014 informiert worden.

Fünf (Fach-)Bereiche stimmten der Planung ohne inhaltliche Äußerungen zu. Die anderen (Fach-)Bereiche haben ganz überwiegend redaktionelle Hinweise zur Erläuterung der Planung gegeben. Diese Hinweise wurden in die Begründung bzw. den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen; Auswirkungen auf die Festsetzungen bzw. Abwägungsrelevanz haben die vorgetragenen Hinweise jedoch nicht.

Seitens eines Bereichs wurden der Erhalt von drei Linden im Bereich der Baugrundstücke im Reinen Wohngebiet WR 1 (Wasserstraße 5/6) sowie eine Bewertung der Baumbestände mit den Planaussagen des „zwingenden / wahrscheinlichen / unwahrscheinlichen Erhalts“ empfohlen. Nach Einschätzung des Bereichs stellen die vorgesehenen Festsetzungen zur Nivellierung des Grundstücks den Erhalt der drei Linden in Frage. In diesem Zusammenhang wurde zugleich die Umlegung der Bauflächen angeregt.

3. Planungssichernde Maßnahmen

Planungssichernde Maßnahmen, wie die Verhängung einer Veränderungssperre und Erlass einer Satzung über das Vorkaufsrecht sind im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens nicht vorgesehen.

F. Abwägung – Konfliktbewältigung

1. Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Im vorliegenden Geltungsbereich werden ganz überwiegend die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ für seinen Bereich der ufernahen Baugrundstücke geändert. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt. Planungsalternativen, die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, die sozialgerechte Bodenordnung, den Klimaschutz oder andere nach § 1 Abs. 5 BauGB formulierte Planungsgrundsätze haben könnten, haben sich aufgrund der Änderungsinhalte nicht ergeben.

Im Ergänzungsbereich im nordwestlichen Geltungsbereich (Wasserstraße) wurden im Vorfeld der Erarbeitung des vorliegenden Entwurfs Überlegungen zu Größe und Stellung der Baukörper entwickelt. Aufgrund der langjährigen Vorplanungen im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 8 „Griebnitzsee“ (unwirksam) und dessen Nachfolgerbebauungsplan BP 125 „Uferzone Griebnitzsee“, in deren Geltungsbereiche das Gebiet (zunächst) mit einbezogen war, ist deutlich geworden, dass insbesondere die denkmalrechtlichen Belange eine große Rolle bei der Bebaubarkeit der Grundstücke Wasserstraße 5 und 6 spielen. Insofern sind intensive Vorabstimmungen zu Planungsalternativen mit der Unteren Denkmalenschutzbehörde und der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten geführt worden.

2. Abwägung der betroffenen Belange

2.1 Abwägung der Umweltbelange

Eingriffe in die Umwelt und Natur werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nur für den Bereich WR 1 vorbereitet. Diese können gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vollständig ausgeglichen werden (siehe Kapitel C.4 - Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen).

Schutzgut Boden

Für die Zulässigkeit einer Versiegelung durch die Wohngebäude (530 m²) sowie die Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (265 m²) wird in der Bilanzierung ein Eingriff von insgesamt 662,5 m² in das Schutzgut Boden ermittelt. Dabei ist bereits berücksichtigt, dass Stellplätze und Zufahrten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.8 nur teilversiegelt hergestellt werden dürfen, so dass für diesen anteiligen Eingriff in der Bilanzierung nur ein Anrechnungsfaktor von 0,5 herangezogen wurde. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine geeigneten Flächen für eine geeignete Ausgleichsmaßnahme (z.B. Entsiegelung) zur Verfügung stehen, wird im Gutachten zur Bestandsanalyse und Eingriffsbewertung²³ vorgeschlagen, als vollständige Kompensation für diesen Eingriff eine Extensivierung von Grünlandflächen außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen. Flächen könnten hierfür von der Flächenagentur Brandenburg zur Verfügung gestellt werden.

Nach fachbehördlicher Einschätzung ist aufgrund der Kleinteiligkeit der Versiegelung nicht mit einem kompletten Funktionsverlust des Bodens zu rechnen, so dass es gerechtfertigt ist, als Abwägungsgrundlage nur eine zulässige Versiegelung von 500 m² anzusetzen. Alternativ zu der vorgeschlagenen Grünlandextensivierung ist eine Kompensationszahlung an den Naturschutzfonds Brandenburg ebenfalls eine geeignete naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme für diesen vergleichsweise geringen Eingriff. Dabei wird mit dem Eingriffsversucher (Grundstückseigentümer) eine Vereinbarung getroffen, dass er eine einmalige Zahlung auf das Ökokonto der Stadt leistet. Mit dieser Kompensationszahlung kann der Eingriff

²³ „Gutachten zu Bestandsanalyse und Eingriffsbewertung zum B-Plan Nr. 45 – Karl-Marx-Straße, 8. Änderung: Ergänzungsbereich Wasserstraße“ von Bappert & Partner, September 2013

flächenmäßig abgegolten werden und die Durchführung von Grünmaßnahmen ist gewährleistet. Bei der Ermittlung des erforderlichen Zahlungsumfangs werden dem zulässigen Eingriff von 500 m² Versiegelung die Kosten für die entsprechende Entsiegelung entgegengestellt. Unter der Annahme der üblichen Entsiegelungskosten von 25 € je m² ergibt dies bei 500 m² eine Gesamtsumme von 12.500 €, die vom Grundstückseigentümer zu leisten wären.

Es ist jedoch anzunehmen, dass sich die Fundamente und Bodenplatten der früheren Bebauung (Hotel Babelsberg) noch im Erdreich befinden, zu deren Beseitigung sich der Eigentümer verpflichtet. Es wurde vertraglich vereinbart, dass die Fläche zur Beseitigung dieser Fundamente und Bodenplatten dem vorbereiteten Eingriff von 500 m² gegengerechnet werden kann. Der tatsächliche Umfang der vermutlich noch vorhandenen Bodenplatte kann erst im Zusammenhang mit der Grundstücksberäumung bzw. den bodenvorbereitenden Maßnahmen ermittelt werden. Der vom Grundstückseigentümer zu zahlende Ausgleichsbetrag kann sich daher ggf. noch reduzieren.

Um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans, also zu gewährleisten, wurde der Städtebauliche Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Landeshauptstadt bereits mit Datum vom 31.03.2014 abgeschlossen.

Die Landeshauptstadt verpflichtet sich darin gegenüber dem Grundstückseigentümer, die Gelder unmittelbar an das Land Brandenburg (Naturschutzfonds) für eine adäquate Entsiegelung, Bodenaufwertung und Begrünung weiter zu leiten und so zu gewährleisten, dass eine Kompensation der entstehenden Eingriffe auf den Baugrundstücke an der Wasserstraße gesichert ist.

Schutzgut Biotope

Im Gutachten zur Bestandsanalyse und Eingriffsbewertung wird vorgeschlagen, *"als Ausgleich für einen Teil (75%) der anrechenbaren Biotopwertverluste auf den Baugrundstücken [im WR 1] im benachbarten Laubwaldbiotop zur Stärkung der heimischen Flora und Fauna 75 % aller Gehölz-Neophyten (insb. Spitzahorn, Eschenahorn, Robinie) [zu entfernen]. Frei werdende Flächen sollen in Absprache mit dem Bereich Grünflächen mit heimischen standorttypischen Gehölzen gemäß Liste A-D bepflanzt werden."*

Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde sind Eschenahorn, Robinie und andere Neophyten jedoch nicht in relevantem Umfang vorhanden und Ahorn (*Acer platanoides*) ist zudem kein entfernenswerter Neophyt. Die vorgeschlagene Maßnahme ist aus fachbehördlicher Sicht nicht für eine naturschutzfachliche Aufwertung geeignet. Die vorhandenen Robnien besitzen in solcher Lage durchaus einen landschaftsbildenden und ökologischen Wert.

Im Ergebnis wird die vorgeschlagene naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme als nicht angemessen eingeschätzt. Ein teilweiser Ausgleich für den Totalverlust von ruderalen Staudenfluren kann jedoch mit den Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken erreicht werden. Mit Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 4.7 und der zu erwartenden gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen wird der Biotopwert der betroffenen Fläche nach dem erfolgten Eingriff teilweise wieder aufgewertet werden. Zudem soll der Grundstückseigentümer zu einer Einzahlung von insgesamt 12.500 € als Ausgleich für Versiegelungen auf das Ökokonto der Landeshauptstadt Potsdam verpflichtet werden (s.o.), so dass es auch zugunsten des Eigentümers gerechtfertigt ist, auf weitere Ausgleichsmaßnahmen zu verzichten.

Bäume

Bei der Realisierung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich der Wasserstraße ermöglichten Gebäude wird die Fällung von mindestens 6 Bäumen, die in oder unmittelbar am Rand der ausgewiesenen Baufenster stehen, erforderlich machen. Es handelt sich dabei um *Ullmus lavis* – Flatterulme (2x), *Fagus sylvatica* (Rotbuche) (1x), *Acer pseudoplatanus* – Bergahorn (1x) und *Aver platanoides* (Spitzahorn) (2x).

Vermeiden ließe sich dieser Verlust der Bäume nur durch eine andere Gebäudestellung auf den Grundstücken (beispielsweise im vorderen Grundstücksbereich) oder den Verzicht auf eine Bebauung. Diesem Umweltbelang sind jedoch die privaten Belange des Eigentümers an einer wirtschaftlich sinnvollen Bebaubarkeit der Grundstücke und die denkmalpflegerischen Belange gegenüber zu stellen. Letztere werden als sehr bedeutsam eingestuft, was sich auch in den langwierigen Vorabstimmungsprozessen mit der SPSG und dem Landesamt für Denkmalpflege zeigt. Deren Interessen liegen in der Freihaltung der Sichtachse aus dem direkt angrenzenden Weltkulturerbebereich des Babelsberger Parks, so dass eine Gebäudestellung im vorderen Grundstücksbereich aus Sicht der Denkmalpflege ausgeschlossen wird. Mit einer Drehung der Baufenster in die südöstliche Richtung wird wiederum der Hangsituation im südlichen Bereich (an der Karl-Marx-Straße) und den daraus resultierenden besonderen Anforderung an eine Belichtung der künftigen Aufenthaltsräume Rechnung getragen.

Bei der Abwägung der sich entgegenstehenden Umwelt- und Denkmalbelange sowie der privaten Belange (Belichtung) wird aus städtebaulicher Sicht eingeschätzt, dass den Denkmalbelangen der Vorrang eingeräumt werden sollte. Der Verlust der Einzelbäume durch die Errichtung der Gebäude lässt sich durch entsprechende wertgleiche Ersatzpflanzungen ausgleichen, während ein Verlust der Sichtachse nicht zu ersetzen ist und damit dauerhafte nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hätte.

Das Ersatzvolumen für die erforderlichen Fällungen kann von der Unteren Naturschutzbehörde eine Fällgenehmigung nach der Potsdamer Baumschutzverordnung bestimmt werden: Dabei wird u.a. der Stammumfang der betroffenen Bäume zum Zeitpunkt des Fällantrages maßgeblich sein. Eine vorzeitige Regelung auf der Ebene des Bebauungsplanes erscheint hingegen nicht sinnvoll, auf eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan kann verzichtet werden.

Die vorgetragenen Bedenken seitens eines Bereichs der Landeshauptstadt Potsdam im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf Mai 2014, dass die Festsetzung 6.8 zur zulässigen Geländeneivellierung den Erhalt von drei Bäumen, angrenzend an die Wasserstraße in Frage stellen, ist nicht maßgebend. Die Linden befinden sich in einem Bereich, in dem die Geländeoberfläche im Bestand bereits bei 40 m über DHHN liegt. Eine Beeinträchtigung der Linden, ausgelöst durch die Festsetzung zu Abgrabungen auf eine zulässige Höhe von 40,0 m über DHHN ist nicht erkennbar. Eine Bewertung der drei Linden wurde in den Umweltbericht ergänzend aufgenommen (Kapitel C.2.5.2). Dabei erfolgt eine Einstufung in: **erhaltenswert**, **Erhaltungswahrscheinlichkeit** sowie **wahrscheinliche Fällung** aufgrund des geringen Abstands zum Baufeld nicht zu vermeiden. Eine Festsetzung der Bäume im Bebauungsplan ist jedoch nicht erforderlich. Der Baum, der als erhaltenswert bewertet wird, befindet sich ausweislich der Plangrundlage des Bebauungsplans außerhalb seines Geltungsbereichs. Der Baum, der nicht durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche betroffen ist und daher erhalten werden könnte, ist jedoch nicht maßgeblich ortsbildprägend, so dass von einer städtebaulichen Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen wird.

Pflanzgebote im Reinen Wohngebiet WR 1

Der vorliegende 2. Planentwurf greift einen Vorschlag eines (Fach-)Bereichs der Landeshauptstadt Potsdam auf, der im Rahmen der Beteiligung zum 1. Entwurf (Stand November 2013) vorgetragen wurde. Die als grünordnerische Maßnahmen vorgesehene Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird in zwei getrennten textlichen Festsetzungen bestimmt (4.7 und 4.8). Damit ist ein eindeutiger Flächenbezug möglich. Nicht erforderlich hingegen ist eine Kennzeichnung der zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit den Buchstaben a und b. Da für beide Pflanzstreifen die gleiche Festsetzung Nr. 4.8 gilt und keine weiteren Unterscheidungen vorgesehen sind, ist auch eine unterschiedliche Kennzeichnung nicht nötig.

Die Formulierung zur Pflanzdichte auf der Basis von laufenden Metern ist entgegen der Meinung eines (Fach-)Bereichs zum Entwurf (Stand November 2013) insofern nicht unbestimmt, als dass die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen nur eine Breite von 2 m und eine Länge

von 10 m bzw. 30 m haben. Planerische Intention für diese Festsetzung ist eine straßenbegleitende reihenförmige Anpflanzung von Sträuchern, auch, um den Zugangsbereich zum öffentlichen Uferweg in der Landschaft bzw. dem Ortsbild zu verdeutlichen. Es ist anzunehmen, dass eine deutliche Abgrenzung auch im Interesse des betroffenen Grundstückseigentümers ist, da mit einer reihenförmigen Bepflanzung, z. B. als durchgehende Hecke auch ein entsprechender Sichtschutz zum Wohngrundstück erreicht werden kann. Ergänzend wurde jedoch bestimmt, dass **mindestens** eine Pflanze je laufenden Meter zu setzen ist. Damit ist klargestellt, dass auch eine höhere Pflanzdichte (z.B. in versetzter Anordnung) möglich ist.

2.2 Abwägung städtebaulicher Belange

Die städtebaulichen Belange der vorliegenden Planung werden vorrangig im Ergänzungsbereich an der Wasserstraße und dabei insbesondere in der ungewöhnlichen Stellung und Ausrichtung der Baufelder gesehen. Die schräge Ausrichtung ist zwar nicht ortsüblich und widerspricht zudem der Eingriffsminimierung (längere Erschließungswege etc.), doch werden im Gegenzug die besonderen denkmalpflegerischen Belange (Freihaltung der Sichtachse) und die privaten Belange des Grundstückseigentümers berücksichtigt. Die Sichtachse, welche den vorderen Grundstücksteil dreiecksgleich umfasst, wurde seitens der SPSG stringent vorgegeben. Diese Fläche soll aus denkmalpflegerischer Sicht nicht durch bauliche Anlagen, die in die Höhe ragen, überstellt werden. Für den Grundstückseigentümer hingegen bestehen Anforderungen an eine geeignete Architektur, die die besondere Geländesituation berücksichtigt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein stark ausgeprägter Geländehang zur Karl-Marx-Straße, der zudem mit großen Bäumen bestanden ist. Mit der schrägen Ausrichtung der künftigen Gebäude kann dennoch eine gute Belichtung der Räumlichkeiten gewährleistet werden. Die Größe und äußere Gestaltung der Bebauung wird sich an der vorhandenen Bebauung im Umfeld orientieren, so dass eine Einfügung in das Stadtbild in dieser Hinsicht gegeben sein wird.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die städtebaulichen Belange mit den künftigen Festsetzungen gestärkt. Der bestehende villenartige Charakter der Grundstücke und deren Bebauung bleiben nach wie vor erhalten. Die planerischen und gestalterischen Festsetzungen sind eng am vorhandenen erhaltenswerten und zum Großteil denkmalgeschützten Gebäudebestand orientiert und ermöglichen eine maßvolle und städtebaulich verträgliche Entwicklung, die auch den Interessen der Eigentümer entgegenkommt.

Maß der baulichen Nutzung

Gebäudehöhen im Reinen Wohngebiet WR 1

Die von der SPSG vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Gebäudehöhen im Reinen Wohngebiet WR 1 sind insofern nicht berechtigt, da die Vorplanungen des Grundstückseigentümers davon ausgehen, zunächst das Grundstück im Bereich der Baufelder zu begradien und auf eine Höhe von 40,0 m über DHHN (die Geländehöhe am Bestandsgebäude beträgt 39,85 m). Ausgehend von dieser Geländehöhe sind die weiteren gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Form umsetzbar, dass die maßgebende Höhe des Bestandsgebäudes Wasserstraße Nr. 7 nicht überschritten werden. Die Planungen des Eigentümers zur Gebäudestellung, Höhe, Dachform und Dachneigungen wurden im Vorfeld umfangreich mit der SPSG abgestimmt; bereits aus diesen Planungen ließ sich die geplante Geländemodellierung ablesen. Zugleich war diese abgestimmte Planung Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans, insofern sind die jetzt vorgetragenen Bedenken seitens der Landeshauptstadt nicht nachvollziehbar. Zur Klarstellung wird jedoch in den vorliegenden Entwurf (Stand April 2014) eine weitere Festsetzung aufgenommen (Nr. 6.8), die im Bereich des reinen Wohngebiets WR 1 Abgrabungen der Geländeoberfläche auf 40,0 m zulässt.

Eine von der SPSG gewünschte Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 6.5 – Trauf- und Firsthöhen in den Allgemeinen Wohngebieten“ ist nicht erforderlich. Hier liegt seitens der SPSG ein Missverständnis vor, da sich diese Festsetzung ausschließlich auf die Allgemeinen Wohngebiete im Änderungsbereich (bisheriger Geltungsbereich des Bebauungsplans

Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“) beziehen. Die vorgetragene Begründung zur diesen Bedenken hingegen bezieht sich auf die künftige Bebauung im Reinen Wohngebiet WR 1. Dort gelten die in der Planzeichnung festgesetzten und von der SPSG auch bestätigten Trauf- und Firsthöhen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Änderungen der Festsetzung von Baugrenzen in Baulinien

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hat ein Bürger Bedenken gegen die Änderung der Festsetzung von Baugrenzen in Baulinien vorgetragen. Hierzu ist anzumerken, dass die Änderung des Bebauungsplans keine inhaltlichen Änderung ist, die Auswirkungen auf die privaten Belange hat. Wie in Kapitel B.3.4.1 ausgeführt, sind nach dem Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ im Jahr 2000 einzelne Gebäude als Baudenkmale in die Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommen worden, u. a. das Gebäude Virchowstraße 29. Bereits im Ursprungsbebauungsplan waren alle Baudenkmäler mit einer Baulinie festgesetzt worden. In Anlehnung an den Duktus des Ursprungsbebauungsplans sollen diese Gebäude als Einzelbaukörper mit einer Baulinie statt mit einer Baugrenze ausgewiesen werden. Der Verlauf der gebäudebezogenen Grenze bzw. die überbaubare Grundstücksfläche ändert sich dabei nicht, da auch die ursprüngliche Baugrenze schon sehr restriktiv und gebäudenbezogen festgesetzt war. Das Gebäude Virchowstraße 29 war bereits als sehr erhaltenswert eingestuft und entsprechend auch gekennzeichnet. Mit dem Denkmalstatus der Gebäude hat sich der städtebauliche Anspruch, die besondere Gebäudestruktur dauerhaft zu erhalten, aber so verdichtet, dass eine engere Festsetzung gerechtfertigt ist. Die auch bislang zulässigen Abweichungen durch Anbauten sowie Erweiterungen auf der straßenabgewandten Seite gemäß textlicher Festsetzung 3.4 – neu behalten weiterhin ihre Gültigkeit; hierauf hat die Änderung keine Auswirkungen, da die Festsetzung gleichermaßen für Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien gültig ist.

Die engen baukörperbezogenen Festsetzungen sind wichtige Grundzüge der Planung, die alle Grundstücke betreffen. Die sehr heterogene Gesamtsituation in der Villenkolonie erschwert allgemeine Regelungen. Neben sehr großzügigen gibt es sehr kleine Grundstücke, glatte, aber auch sehr detailliert gegliederte Fassaden sowie eine sehr hohe Dichte an denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäuden. Ein maßgeblicher Grundzug der Planung war es bereits im Ursprungsbebauungsplan, den Bestand zu sichern und moderat zu erhalten. Für einzelne Bedürfnisse und, z.B. eher kleine Grundstücke mögen diese Regelungen teilweise schwierig sein. Daher sind im Bebauungsplan ausdrücklich Ausnahmen für Denkmäler und erhaltenswerte Gebäude geregelt. Städtebauliche und denkmalverträgliche Anbauten wie Terrassen sind demnach möglich und werden durch die vorgesehenen Änderungen auch nicht eingeschränkt. Entgegen zu den „einfachen“ Baugrenzen (ohne Denkmal- oder Erhaltungswert) ist hier sogar eine Überschreitungsmöglichkeit um mehr als 2,5 m eingeräumt worden, sofern sie denkmalrechtlich vertretbar ist. Die Überschreitungsmöglichkeiten werden jeweils im Einzelfall von den zuständigen Fachbehörden geprüft.

Klarestellt wird an dieser Stelle, dass die Wirkung der Gebäude auch auf den straßenabgewandten Seiten aus städtebaulicher Sicht für die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen / Baulinien maßgeblich zu berücksichtigen sind, da dort ebenfalls öffentliche Räume sind: So ist ein öffentlicher Uferweg vorhanden bzw. soll im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ hergestellt werden; zudem ist auch eine besondere Wahrnehmung der Gebäude vom Wasser (Griebnitzsee) aus zu berücksichtigen.

Gestalterische Festsetzungen

Dachfenster, Einschnitte und Dachgauben

Den von der SPSPG und einem Fachbereich vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 wird im vorliegenden 2. Planentwurf Rechnung getragen. Zwar ist in der Begründung im Kapitel B 3.12.2 ausführlich erläutert, worauf sich der Begriff „straßenseitig“ bezieht (auf die Baugrenzen, die der ‚Wasserstraße‘ als Haupterschließung zugewandt sind. Anders als im 1. Planentwurf (Stand November 2013) wird die Festsetzung 6.3 zur Klarstellung und Eindeutigkeit wie folgt formuliert: *In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind Dachgauben und Dacheinschnitte nur auf den **der Wasserstraße und der Karl-Marx-Straße zugewandten** Gebäudeseiten zulässig.*

2.3 Abwägung der denkmalpflegerischen Belange

Die Belange der Denkmalpflege werden in der vorliegenden Planung ausdrücklich berücksichtigt (Kennzeichnung der Baudenkmäler, Gartendenkmäler und erhaltenswerten Gebäude sowie Freihaltung der Sichtachse vom Babelsberger Park).

Die Thematik der Bodendenkmale bzw. des Bodendenkmalverdachts wird in der Begründung in Kapitel A 3.8.4 ausführlich erläutert, so dass Behörden und künftige Grundstücksnutzer entsprechend informiert sind.

Erhaltenswerte Einzelanlagen

Der gesamte Änderungsbereich unterliegt der seit 2004 gültigen Erhaltungssatzung „Bebauungsplan Nr. 45 Karl-Marx-Straße“, so dass für alle baulichen Anlagen ein Genehmigungsvorbehalt besteht. Die Kennzeichnung von erhaltenswerten Einzelanlagen im Ursprungsbebauungsplan ergibt sich aus der besonders Orts- und Landschaftsbild prägenden Eigenschaft bestimmter (einzelne) Gebäude oder Einfriedungen. Insofern wird der im Rahmen der Fachbereichsbeteiligung zum 1. Planentwurf (Stand November) vorgetragene Hinweis zum Gebäude Karl-Marx-Straße 5a in der vorliegenden Planfassung berücksichtigt. Dieses Gebäude ist mit dem Gebäude Karl-Marx-Straße 5b im Zusammenhang zu sehen. Beide wurden von dem gleichen Bauherrn beauftragt und vom selben Architekten entworfen. Sie sind beide prägend für die 1930er Jahre und die Rückbesinnung auf das „Bauen um 1800“.

Der seitens eines Bereichs empfohlene einheitliche Darstellung von Baukörperfestsetzungen bei Baudenkmalen (einheitliche Berücksichtigung von Anbauten, Terrassen etc.) wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Bereits im Ursprungsbebauungsplan wurde mit den einfallbezogenen Festsetzungen beabsichtigt, die jeweilige Gebäudegrundfläche des Hauptbaukörpers in ihrem Zustand zu sichern. Dabei bleiben Abweichungen von der festgesetzten Baulinie durch Anbauten sowie Erweiterungen in der Regel auf der straßenabgewandten Seite möglich. Im Einzelfall sollen jedoch die Überschreitungsmöglichkeiten je nach den baulichen Gegebenheiten des einzelnen Objekts und des dazugehörigen Grundstücks überprüft werden und sie dürfen nur unter Einhaltung der maximalen Gebäudebreite und –tiefe zugelassen werden. Selbst wenn aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken gegen den Abbruch historischer und als Teil des Schutzgutes ausgewiesener Terrassen und Anbauten bestehen, sind die ausgewiesenen Baukörper in ihrer städtebaulichen Relevanz (Gliederung der Fassaden) für die Festsetzungen der Baulinien maßgeblich. Im Übrigen betreffen die vorgetragenen Einwendungen nicht die Inhalte der vorliegenden Planänderung.

Umgebungsschutz / gestalterische Festsetzungen zu Solaranlagen im WR 1

Der im Zusammenhang mit der Behördenbeteiligung zum 1. Planentwurf (Stand November 2013) vorgetragene denkmalpflegerische Belang zum Ausschluss von Solaranlagen, die zur Allee nach Glienicke (bzw. dem Park Babelsberg) ausgerichtet sind, kann mit einer Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 b Rechnung getragen werden. Die Festsetzung wird im vorliegenden 2. Planentwurf folgendermaßen ergänzt: *Auf den der ‚Allee nach Glienicke‘ zugewandten Dachflächen sind Solaranlagen aller Art ausgeschlossen.*

G. Städtebaulicher Vertrag

Im Reinen Wohngebiet WR 1 wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Eingriff in das Schutzgut Boden vorbereitet, der nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann. Aufgrund des vergleichsweise geringen Ausgleichserfordernisses wurde von einer flächenhaften Zuordnung für Ausgleichsmaßnahmen abgesehen, um stattdessen eine Ausgleichszahlung an die Landeshauptstadt Potsdam zu vereinbaren (vgl. hierzu die Ausführungen unter F.2.1 - Abwägung der Umweltbelange). Mit dem Grundstückseigentümer wurde mit Datum vom 31.03.2014 eine Vereinbarung getroffen, in der er sich zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet. Vertraglich berücksichtigt wird dabei die Vermutung, dass sich die Fundamente und Bodenplatten der früheren Bebauung noch im Erdreich befinden könnten. Sollten diese im Zuge der bodenvorbereitenden Maßnahmen freigelegt werden, ist gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde der tatsächliche Umfang zu ermitteln. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich bereits jetzt zur Beseitigung dieser Versiegelung; die Beseitigungskosten werden den vertraglich vereinbarten Ausgleichszahlungen entsprechend gegengerechnet, so dass sich der Ausgleichsbetrag reduzieren kann.

Die Landeshauptstadt Potsdam verpflichtet sich im Vertrag, die Gelder unmittelbar an das Land Brandenburg (Naturschutzfonds) für eine adäquate Entsiegelung, Bodenaufwertung und Begrünung weiter zu leiten und so gewährleisten, dass eine Kompensation der entstehenden Eingriffe im WR 1 gesichert ist.

H. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14] S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr 39])

I. Anlagen

Anlage 1 - Textliche Festsetzungen

Es werden nachfolgend aufgelistete Bebauungspläne wie folgt geändert:

- der Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, festgesetzt durch Satzung vom 15.09.2000 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 17.02.2000),
- die Satzung über die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Grundstück Virchowstraße 31, festgesetzt durch Satzung vom 04.04.2001 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 13.05.2001)
- die Satzung über die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Grundstück Karl-Marx-Straße 22, festgesetzt durch Satzung vom 05.04.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 26.04.2006)
- die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 182, festgesetzt durch Satzung vom 03.05.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 31.05.2006).

- A** Die textlichen Festsetzungen 2.2 (alt), 6.6 (alt), 6.10 (alt) werden gestrichen.
- B** Die textlichen Festsetzungen 4.6 (neu - alt 4.7), 5., 6.2 (neu - alt 6.1) Abs. b), 6.5 (neu – alt 6.3) werden wie folgt neu gefasst.
- C** Es werden die textlichen Festsetzungen 1.1 (neu), 2.1 (neu), 3.3 (neu), 3.6 (neu), 4.7 (neu), 4.8 (neu), 4.9 (neu), 6.1 (neu), 6.3 (neu), 6.6 (neu), 6.8 (neu), 6.11 (neu) und 6.13 (neu) wie folgt ergänzt.
- D** Die übrigen textlichen Festsetzungen werden redaktionell angepasst.

Die Änderungen sind in **schwarzem Fettdruck** dargestellt.

*Hinweis: Kursiv dargestellte Festsetzungen sind nicht Gegenstand der Änderung. **Kursiv und fett** markiert sind dort erforderliche redaktionelle Änderungen ohne inhaltliche Auswirkungen.*

Die Änderungen sind in **schwarzem Fettdruck** dargestellt.

*Hinweis: Kursiv dargestellte Festsetzungen sind nicht Gegenstand der Änderung. **Kursiv und fett** markiert sind dort erforderliche redaktionelle Änderungen ohne inhaltliche Auswirkungen.*

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs.6 BauNVO

In den Reinen Wohngebieten WR und WR 2 sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 Baunutzungsverordnung können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 7 und § 13 BauNVO

1.2.1 WA 1 mit hohem Wohnanteil

Folgende Nutzungen sind nur bis zum 1. Vollgeschoss zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Räume für freie Berufe.

Räume für freie Berufe können ausnahmsweise oberhalb des 1. Vollgeschosses zugelassen werden.

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen nur bis zum 1. Obergeschoss zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke im Freien.

1.2.2 WA 2 mit reduziertem Wohnanteil

Folgende Nutzungen sind nur bis zum 1. Vollgeschoss allgemein, oberhalb des 1. Vollgeschosses ausnahmsweise zulässig:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Räume für freie Berufe
- Nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Anlagen für sportliche Zwecke können ausnahmsweise bis zum 1. Vollgeschoss zugelassen werden.

Anlagen von Botschaften und Niederlassungen anderer Staaten und Bundesländer sowie von Stiftungen können ausnahmsweise in allen Geschossen zugelassen werden.

Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise in allen Geschossen zugelassen werden.

Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke im Freien.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässigkeit von GR-Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in den Reinen Wohngebieten

Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist in folgendem Umfang ausnahmsweise zulässig:

- Bei einer festgesetzten GR von 160 m²: Überschreitung um 10 m² nur durch Balkone oberhalb des 1. Vollgeschosses;
- Bei einer festgesetzten GR von 210 m²: Überschreitung um 20 m² nur durch Balkone oberhalb des 1. Vollgeschosses.

2.2 Zulässigkeit von GR und GRZ - Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten

Die Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl bzw. Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen und unterhalb der Geländeoberfläche liegenden bauliche Anlagen ist bis 50% zulässig, wobei die wasserdurchlässig angelegten Stellplätze nur zu 50% anzurechnen sind.

Die Überschreitung durch Tiefgaragen einschließlich Zufahrten ist bis 50% zulässig. Soweit eine in der Planunterlage als Bestand dargestellte Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche erhalten wird, ist die Überschreitung durch Tiefgaragen einschließlich Zufahrten ausnahmsweise bis 100 % zulässig, wenn die betroffenen Tiefgaragenanteile vollständig unterirdisch liegen.

~~2.2 (alt) Zulässigkeit zusätzlicher Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 BbgBO~~

~~Abweichend von einer festgesetzten Ein- oder Zweigeschossigkeit ist ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss in Form eines Dachgeschosses oder Staffelgeschosses zulässig, wenn die gestalterischen Vorschriften eingehalten (siehe textliche Festsetzung 6.1) werden und die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird.~~

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten und der Fläche für Gemeinbedarf

Die Breite eines Baugrundstücks muss mindestens 18 m betragen, welches gleichzeitig eine Mindestgröße von 800 m² aufzuweisen hat.

3.2 Längenbeschränkung der Gebäude gemäß § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten

- a) Einschließlich untergeordneter Bauteile dürfen die maximal zulässige Gebäudebreite von 18 m und die maximale Gebäudetiefe von 22 m nicht überschritten werden.
- b) Ausnahmsweise ist eine maximale Gebäudebreite von 30 m und eine Gebäudetiefe von 25 m zulässig, wenn es sich um die Anbaumöglichkeiten bei den denkmalgeschützten, zum Denkmalschutz vorgesehenen und mit „E“ gekennzeichneten Gebäuden (als erhaltenswert im Sinne des § 172 Abs. 3 BauGB eingestuften Gebäuden) handelt.

Anmerkung:

Die Gebäudebreite im Sinne dieser Festsetzung ist die Länge der straßenseitigen Fassadenansicht einschließlich untergeordneter Bauteile, wobei die Straße maßgeblich ist, die als Adresse für das Baugrundstück gilt. Die Gebäudetiefe ist die Länge der zu den seitlichen

Grundstücksgrenzen orientierten Fassadenansicht einschließlich untergeordneter Bauteile. Untergeordnete Bauteile im Sinne dieser Festsetzung sind die Bauteile, deren Breite nicht mehr als 5 m beträgt, und deren Gesamtbreite die Hälfte der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

3.3 Überschreiten der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO in den Reinen Wohngebieten

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 durch maximal 5 m breite Terrassen um bis zu 3 m zugelassen werden.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Loggien und Wintergärten um bis zu 2m ist nur für die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen zulässig.

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen durch Tiefgaragen einschließlich Ein- und Ausfahrten um bis zu 7m zulässig.

3.4 Überschreiten der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Loggien und Wintergärten um bis zu 2,5 m ist zulässig, wenn:

- einschließlich dieser vortretenden Bauteile die maximale Gebäudebreite von 18 m und die maximale Gebäudetiefe von 22 m nicht überschritten werden,*
- von der Außenwand dieser vortretenden Bauteile zur Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5 m eingehalten wird und*
- die Breite der vortretenden Bauteile die Hälfte der Breite der betroffenen Fassade nicht überschreitet.*

Ausnahmsweise kann bei den denkmalgeschützten, zum Denkmal vorgesehenen und im Plan mit „E“ gekennzeichneten Gebäuden die Baulinie bzw. Baugrenze durch einen vortretenden Gebäudeteil um mehr als 2,5 m überschritten werden, wenn

- einschließlich dieses und der vorhandenen vortretenden Bauteile die maximale gebäudebreite von 30 m und die maximale Gebäudetiefe von 25 m nicht überschritten werden,*
- von der Außenwand dieses vortretenden Bauteils zur Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5 m eingehalten wird und*
- die Breite des vortretenden Bauteils die Hälfte der Breite der betroffenen Fassade nicht überschreitet.*

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen einschließlich Ein- und Ausfahrten ist bis zu 7 m zulässig. Tiefgaragen dürfen ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, wenn sie vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen und eine in der Planunterlage als Bestand dargestellte Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erhalten wird.

3.5 Ausschluss von Nebenanlagen in Vorgartenzonen gemäß § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten

In den Vorgärten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Mülltonnenschränke
- b) Gartenpergolen sowie Gartenpavillons, wenn sie Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Grundfläche von insgesamt nicht mehr als 10 m² sind. Von diesen Anlagen ist ein Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie und den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Anmerkung:

Die Vorgartenzone im Sinne dieser Festsetzung ist die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie.

3.6 Ausschluss von oberirdischen Garagen und Beschränkung ebenerdiger Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in den Reinen Wohngebieten

Oberirdische Garagen sind im WR 1 und WR 2 unzulässig. Ebenerdige Kfz-Stellplätze sind im WR 1 und WR 2 im beschränkten Umfang von 3 Stellplätzen je bauliche Anlage mit Hauptnutzung innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

3.7 Ausschluss von oberirdischen Garagen und Beschränkung ebenerdiger Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten

Oberirdische Garagen sind **in den Allgemeinen Wohngebieten** unzulässig, ebenerdige Stellplätze sind im beschränkten Umfang von 3 Stellplätzen je bauliche Anlage mit Hauptnutzung innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

4. Baumerhaltungs- und Pflanzbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**4.1 Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Bei Abgang von Bäumen, für die der Plan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

4.2 Baumpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten

Je 300 m² Grundstücksfläche sind **in den Allgemeinen Wohngebieten** mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum oder zwei Obsthochstämme zu pflanzen. Dabei werden vorhandene Bäume angerechnet.

4.3 Tiefgaragenbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten

Teile von Tiefgaragen außerhalb der Umfassungsmauern der Gebäude sind **in den Allgemeinen Wohngebieten** als Teile der Gebäude, z.B. als Sockel und Terrassen bis maximal 1,0 m über Geländeniveau zulässig. Bei gänzlich unterirdischen Tiefgaragen bzw. -teilen außerhalb der Gebäudeaußenmauern soll ihre Oberkante mindestens unter einer Erdschicht von 0,8 m unter der Geländeoberfläche liegen, die gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Wege und Zufahrten.

4.4 Fassadenbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie fensterlose Gebäudewände von mehr als 100 m² Größe sind **in den Allgemeinen Wohngebieten** je angefangene 100 m² Außenwandfläche mit mindestens einer rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanze zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung besteht nicht für technische Einrichtungen und Baudenkmäler.

4.5 Versiegelung auf Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die nicht überbaubaren Flächen **in den Allgemeinen Wohngebieten** sind gärtnerisch anzulegen. Stellplätze sowie alle Wege mit Ausnahmen von Zufahrten und Hauptzugangswegen sollen mindestens zu 75% ihrer Flächen mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden, Zufahrten und Hauptzugangswegen mindestens zu 25%.

4.6 Regenwasserversickerung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG

~~Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Eine Einleitung in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig. Das auf befahrbaren Flächen anfallende Regenwasser darf nur über Vegetationsflächen versickert werden. Zur Regenwasserversickerung sind ggf. ausreichend dimensionierte Wasserzweischenspeicher und Sickergruben auf den Grundstücken vorzusehen. Von einer Regenwasserversickerung kann abgesehen werden, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, dass das Wasser auf einem anderen Grundstück versickert wird oder wenn das gesammelte Regenwasser als Brauchwasser / Beregnungswasser verwendet wird.~~

Das von den Dachflächen und den anderweitig befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

4.7 Baumpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Reinen Wohngebiet WR 1

Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm oder zwei Obsthochstämme mit einem Stammumfang von 8/10 cm der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

4.8 Strauchpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Reinen Wohngebiet WR 1

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je laufenden Meter mindestens ein Strauchgehölz der Pflanzliste 4 (Mindestqualität 80/100 cm) zu pflanzen.

4.9 Versiegelung auf Baugrundstücken in den Reinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie von Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

5. Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Auf den festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile, d.h. Wand und Fenster, im Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße (siehe Planzeichnung) müssen entsprechend DIN 4109 ein Schalldämmmaß von 35 dB für Wohnräume und 30 dB für Büroräume aufweisen.

6. Gestaltungsvorschriften**(örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)****6.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß § 81 BbgBO in den Reinen Wohngebieten**

Für bauliche Anlagen in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 werden folgende Festsetzungen getroffen:

- a) Zulässig sind nur Walmdächer mit einer Dachneigung von 42°.
- b) Zulässig sind nur anthrazitfarbene Dacheindeckungen aus hartem Bedachungsmaterial. Dauerhaft glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen der Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind ebenbündig in die Dachflächen zu integrieren. Auf den der 'Allee nach Glienicke' zugewandten Dachflächen sind Solaranlagen aller Art unzulässig.

6.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten

Bei baulichen Anlagen mit einer Grundfläche über 25 m² werden folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer getroffen.

- a) Der höchste Punkt des Gebäudes darf 13 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- b) Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Mansarddächer mit einer Dachneigung von mind. 25° und max. 50°. **Bei Mansarddächern gilt die gemittelte Dachneigung, d.h. der Winkel zwischen der Verbindungslinie zwischen Traufe und First und der Waagerechten.**
- c) Ausnahmsweise sind Tonnendächer zulässig, wenn ihre Dachneigung, die aus den zwei Punkten der Traufe und dem höchsten Punkt des Bogens abzuleiten ist, die festgesetzte mindeste Dachneigung von 25° und maximale Dachneigung von 50° einhält.
- d) Ausnahmsweise sind flachgeneigte Dächer zulässig, wenn
 - sie als Staffelgeschoss ausgebildet sind und die Dachneigungen zwischen 7° und 25° liegen und
 - die Grundfläche des Staffelgeschosses 65 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet,
 - die Außenwände des Staffelgeschosses zu allen Seiten hin um mindestens 1,5 m eingerückt sind,
 - die Traufhöhe des gestaffelten Dachs gemessen von der Oberkante der darunter liegenden Decke, maximal 2,5 m beträgt.
- e) Flachdachanteile unter 7° einschließlich Dachterrassen dürfen höchstens 35% der Gebäudegrundfläche ausmachen.

- f) *Geneigte Dachflächen eines Gebäudes incl. Dachaufbauten sind höchstens mit zwei Arten von Materialien zu decken. Zulässig sind Ziegel, Glas und nichtglänzende Metalldeckungen, wobei die Metalldeckungen nur auf vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Flächen verwendet werden dürfen.*

Abweichungen von den oben genannten Festsetzungen (6.2) können zugelassen werden, wenn es sich um die Wiederherstellung eines historischen Bauzustandes handelt.

6.3 Dachfenster, Einschnitte und Dachgauben in den Reinen Wohngebieten

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind Dachgauben und Dacheinschnitte nur auf den der Wasserstraße und der Karl-Marx-Straße zugewandten Gebäudeseiten zulässig.

Dachfenster, Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 50 cm von der aufgehenden Außenwand zurückgesetzt werden und sind nur einreihig zulässig.

6.4 Dachfenster gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten

Für die Dachfenster auf vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Dachseiten sind folgende Gestaltungsvorschriften einzuhalten:

- a) *Der Anteil der durch die Dachfenster abgedeckten Dachfläche darf 30% der betroffenen Dachseite nicht überschreiten, wobei der Anteil der durch die stehenden Dachfenster abgedeckten Dachfläche 20% der betroffenen Dachseite nicht überschreiten darf.*
- b) *Die gesamte Ansichtbreite, die diese Dachfenster ausmachen, darf 50% der betroffenen Traulänge nicht überschreiten.*
- c) *Der Abstand der Dachfenster zu First und Graten muss mindestens 1 m betragen und von der aufgehenden Außenwand mindestens 50 cm zurückgesetzt werden.*
- d) *Die stehenden Dachfenster innerhalb einer Dachseite sollen einen einheitlichen Abstand zur Traufe aufweisen und dürfen maximal zwei unterschiedliche Größen und Arten aufweisen.*
- e) *Die stehenden Dachfenster müssen die Fensterachsen der betroffenen Fassade aufnehmen.*

Die Dachfenster auf nicht vom Straßenraum aus einsehbaren Dachseiten dürfen bis zu einem Dachflächenanteil von 40% zugelassen werden.

6.5 Trauf- und Firsthöhen gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten

~~In Abhängigkeit zur Zahl der Vollgeschosse sind~~ Folgende Obergrenzen für die Traufhöhe und die Firsthöhe in Metern **sind in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig.**

- ~~a) Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss darf die maximale Traufhöhe von 4 m und die maximale Firsthöhe von 8,5 m nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.~~
- a) Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen darf** Die maximale Traufhöhe von 8 m und die maximale Firsthöhe von 13 m **darf** nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.
- ~~b) Bei Umbau und baulicher Ergänzung von denkmalgeschützten, zum Denkmal vorgesehenen und bei den mit „E“ gekennzeichneten Gebäuden gilt die vorhandene Traufhöhe und Firsthöhe als maximales Maß.~~

Ausnahmsweise gelten die oben genannten Festsetzungen nicht, wenn es sich um die Wiederherstellung eines historischen Bauzustandes handelt.

Anmerkung:

Als Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt gemäß § 6 Abs. 4 BbgBO die Außenwandhöhe. Dabei sind Außenwände von Staffelgeschossen, die mindestens 1,5 m hinter die darunter liegende Außenwand zurückversetzt sind, nicht einzurechnen.

Als Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes oder bis zur Oberkante der Dachhaut.

6.6 Farbgebung der Fassaden, Türen und Fenster gemäß § 81 BbgBO in den Reinen Wohngebieten

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist die Farbgebung der Fassaden entsprechend der Farbpalette NCS NATURAL Color System index, Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm Sweden 1999 in den folgenden Farben auszuführen: S2005-Y20R; NCS S3005-Y20R; NCS S3005-Y80R.

Auf den der Karl-Marx-Straße und der Allee nach Glienicke zugewandten Seiten ist eine Farbgebung der Außentüren und Fensterrahmen in weiß und anderen hellen Farben unzulässig.

6.7 Fassade gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten

Jedes Gebäude muss mindestens einen vorgebauten untergeordneten Bauteil, z.B. Erker oder Wintergärten, aufweisen.

Jede Fassade muss mindestens in drei Zonen - Sockel, Geschoss und Dachgeschoss durch Gesimse, Einschnitte, Material- oder Farbwechsel optisch klar gegliedert sein.

6.8 Abgrabungen und Aufschüttungen gemäß § 81 BbgBO in den Reinen Wohngebieten

Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen Abgrabungen der Geländeoberfläche auf 40,0 m über DHHN zulässig.

Im Reinen Wohngebiet WR 2 sind Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht zulässig.

6.9 Abgrabungen und Aufschüttungen gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten und der Fläche für Gemeinbedarf

Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Höhe der Geländeoberfläche sind unzulässig.

Sie sind ausnahmsweise vor den Außenwänden, die sich zum Blockinneren hin orientieren bzw. nicht von den öffentlichen Straßen sowie Wegen aus einsehbar sind, bis zu einem Anteil von 25% der betroffenen Fassadenlänge zulässig, wenn sie in Abhängigkeit der Lage und der topographischen Einbindung gärtnerisch ausgebildet werden.

Die Abgrabungen, die im Zusammenhang mit der notwendigen Neugestaltung des Uferwegs bzw. der seeseitigen privaten Gärten erforderlich sind, sind nur dann zulässig, wenn dabei ihre Kante naturnah, z.B. in Form grüner Böschungen gestaltet wird. Sichtbare Mauerkonstruktionen sind unzulässig.

~~6.6 (alt) Gestaltung der Vorgärten gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten~~

~~Die Vorgärten sind zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.~~

6.10 Abstellplatz für Müllbehälter gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten

Abstellplätze für Müllbehälter sind abzuschirmen. Sie sind als Teil des Gebäudes z.B. im Hauseingangsbereich, oder als ein niedriger Mauerteil der Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 140 cm integriert zu errichten.

Ausnahmsweise dürfen sie im Zusammenhang mit ebenerdigen Stellplätzen errichtet werden. In diesem Fall sind sie durch Rankenpflanzen einzugrünen.

6.11 Ebenerdige Stellplätze gemäß § 89 BbgBO in den Reinen Wohngebieten

Stellplätze außerhalb von Tiefgaragen sind ausschließlich offen oder in Form von Carports zulässig. Im Reinen Wohngebiet WR 1 dürfen Carports eine Höhe von 2,30 m bezogen auf die Höhe der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

6.12 Ebenerdige Stellplätze einschließlich Zufahrten und Wege gemäß § 89 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten

Stellplätze außerhalb von Tiefgaragen sind ausschließlich offen oder in Form von Carports zulässig.

6.13 Einfriedungen gemäß § 89 BbgBO in den Reinen Wohngebieten

Die Baugrundstücke in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen durchgängig mit einer einheitlich gestalteten Einfriedung zu versehen. Die Einfriedungen sind durchsehbar zu gestalten.

6.14 Einfriedungen gemäß § 89 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten

An der Straßenseite des Grundstücks sind Einfriedungen vorzunehmen. Die seitlichen und rückseitigen Einfriedungen können entfallen. Werden sie jedoch vorgesehen, müssen sie sich den Gestaltungsregeln unterordnen, sofern sie vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind.

a) Für straßenseitige Einfriedungen sind:

- durchsehbare Metall- und Holzgitter auf einem bis zu 40 cm hohen Sockel zu verwenden.
- Wird ein Abstellplatz für Müllbehälter in Einfriedungen integriert, sind hierfür Mauerteile bis zu einer Höhe von 140 cm zulässig.

b) Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind:

- durchsehbare Metall- bzw. Holzgitter
- Hecken sowie eine Mischung von Hecken und großstämmigen Bäumen zulässig, wenn die Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,20 m hergestellt werden.
- Durchgehende Mauern aus Beton oder verputztem Mauerwerk, Stein und Backstein sind nur in Form von Sitzbänken mit einer Höhe von 40 cm zulässig.

c) Für Einfriedungen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen entlang des öffentlichen Uferwegs am Griebnitzsee sind:

- Hecken bis zu einer Höhe von 60 cm, niedrige Mauern aus Naturstein als Sitzbank bis zu einer Höhe von 40 cm oder hochstämmige Baumreihe zulässig.

d) Farbe der Einfriedungen:

- Für die Bauteile aus Metall sind Farben Grau bis Dunkelgrau, Weiß, Beige, Braun und Grün zulässig.
- Für Sockel, Mauerteile sowie Pfeiler mit Mauerwerk sind helle warme Farbtöne, z.B. warmes Grau, Sandfarbe, Beige und abgetöntes Weiß zulässig.
- Sichtmauerwerk ist mit roten bis braunen Klinkern auszuführen.
- Grelles Rot, Orange, Gelb und Blau sind ausgeschlossen.

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen für Teilungen nach dem 1.1.98 sind unzulässig.

6.10 (alt) Werbeanlagen

~~Werbeanlagen sind nur an den Fassaden neben Hauseingangstüren oder an Pfeilern der Gartentür zulässig. Sie sind nur in Form von an die Oberfläche angebrachten Einzelbuchstaben oder Schildern zulässig. Die gesamte Breite und Höhe eines Schildes bzw. Buchstabens darf jeweils 30 cm nicht überschreiten.~~

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt ganz überwiegend im Geltungsbereich der rechtswirksamen Erhaltungssatzung „Bebauungsplan Nr. 45 Karl-Marx-Straße“, festgesetzt durch Beschluss vom 04.10.2004 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 24/2004). Von der Erhaltungssatzung erfasst ist der in der Planzeichnung mit einer durchgehenden roten Linie gekennzeichnete und in der Planzeichenerklärung als Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ erläuterte Bereich.

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

Denkmalschutz

Bei der Anwendung des Denkmalschutzgesetzes können die o.g. Gestaltungsvorschriften im Einzelfall eingeschränkt werden.

Naturschutz

Die Alleen in der Karl-Marx-Straße und in der Virchowstraße sind nach § 17 BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft und werden als solche nachrichtlich übernommen.

Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

DIN-Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften, insbesondere die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage während der Dienststunden eingesehen werden.

EMPFEHLUNG**Liste 1: Empfohlene Bäume auf den Grundstücken
in den Allgemeinen Wohngebieten**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus spec.	Apfel
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Populus alba	Silberpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spec.	Kirsche/ Pflaume
Pyrus spec.	Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

**Liste 2: Empfohlene Strauchgehölze auf den Grundstücken
in den allgemeinen Wohngebieten**

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Taxus baccata	Eibe

**Liste 3: Empfohlene Bäume auf den Grundstücken
in den Reinen Wohngebieten**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

**Liste 4: Empfohlene Strauchgehölze auf den Grundstücken
in den Reinen Wohngebieten**

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornellkirsche
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Taxus baccata	Eibe

Anlage 2: Tabelle – Grundstücksbezogene Versiegelung im Bestand

Straßenname	Haus-Nr.	Flur	Flurstück neu (alt)	Größe des Grund-/Flurstücks in m²	Anteil im Geltungsbereich des B-Plans in m²	festgestellte GR 1 in m²	festgestellte GR 2 in m²	GRZ 1 in Bezug auf Fläche im Geltungsbereich	<i>Bemerkungen</i>
Wasserstraße	5	22	80	1790	1790	0	0	0,00	
Wasserstraße	6	22	81	1760	1760	0	0	0,00	
Wasserstraße	7	21	30	800	800	160	0	0,20	
	7	21	29/2	291	291				
<i>Wasserstraße</i>		21	29/1	1767	1767	<i>Verkehrsfläche</i>			
<i>Allee nach Glienicke</i>		21	26 tw.	14424	593	<i>Verkehrsfläche</i>			
<i>Karl-Marx-Straße</i>		21	33 tw.	3561	1746	<i>Verkehrsfläche</i>			
Karl-Marx-Straße	32	23	355 (183)	1331	1331	292	156	0,22	
Karl-Marx-Straße	30 / 31	23	184/4	2146	2146	405	59	0,19	
Karl-Marx-Straße	29/28	23	185 tw.	8672	4691	497	880	0,11	<i>GR 1: Vermessung 1997; GR 2: Luftbild 2011</i>
		23	186/4	220	220				
Karl-Marx-Straße	27	23	187/4	2602	2602	495	382	0,19	
<i>Karl-Marx-Straße</i>		23	188 tw.	273	150	<i>Verkehrsfläche</i>			
Karl-Marx-Straße	26	23	189/4	1165	1165	139	51	0,12	<i>GR 1: Vermessung 1997; GR 2: Luftbild 2011</i>
Karl-Marx-Straße	25a (Baufeld)	23	190/4	1250	1250	0	0	0,00	
Karl-Marx-Straße	25	23	191 tw.	2607	1544	399	217	0,26	
Karl-Marx-Straße	24	23	397 (192)	2383	2383	295	216	0,12	
Karl-Marx-Straße	23	23	193/4	1330	1330	300	138	0,23	
Karl-Marx-Straße	22	23	194 tw.	3581	2156	284	43	0,13	

Straßenname	Haus-Nr.	Flur	Flurstück neu (alt)	Größe des Grund-/Flurstücks in m²	Anteil im Geltungsbereich des B-Plans in m²	festgestellte GR 1 in m²	festgestellte GR 2 in m²	GRZ 1 in Bezug auf Fläche im Geltungsbereich	<i>Bemerkungen</i>
Karl-Marx-Straße	21	23	288 (195)	1873	1873	279	245	0,15	<i>GR 1: Vermessung 1997; GR 2: Luftbild 2011</i>
Karl-Marx-Straße	20	23	196/4	1726	1726	268	278	0,16	
Karl-Marx-Straße	19	23	197 tw.	2624	1729	180	31	0,10	<i>GR 1: Vermessung 1997; GR 2: Luftbild 2011</i>
Karl-Marx-Straße	18 / Villa	23	285 (198/4)	3759	3759	556	600	0,15	
	18 / Neubau	23	285 (198/4)	0	0				
Karl-Marx-Straße	18 a / Remise	23	198/4 (284)	452	452	113	27	0,25	
Karl-Marx-Straße	17a / Altbau	23	373 tw. (199)	1398	1334	205	63	0,15	<i>GR 1: Vermessung 1997; GR 2: Luftbild 2011</i>
Karl-Marx-Straße	17a / Neubau	23	374 tw. (199)	2392	2119	0	0	0,00	<i>GR 1: Vermessung 1997; GR 2: Luftbild 2011</i>
Virchowstraße	51	23	375 tw. (200)	390	305	203	110	0,12	<i>GR 1: Vermessung 1997; GR 2: Luftbild 2011</i>
Virchowstraße	51	23	376 tw. (200)	1618	1379				
Virchowstraße	49	23	203/4	1043	1043	275	122	0,26	
Virchowstraße	47	23	204/4	684	684	140	32	0,20	
Virchowstraße	45	23	208/4	920	920	201	45	0,22	<i>GR 1: Vermessung 1997; GR 2: Luftbild 2011</i>
Virchowstraße	43	23	209/2	2157	2157	405	233	0,19	
Virchowstraße		23	214 tw.	401	184	Verkehrsfläche			

Straßenname	Haus-Nr.	Flur	Flurstück neu (alt)	Größe des Grund-/Flurstücks in m²	Anteil im Geltungsbereich des B-Plans in m²	festgestellte GR 1 in m²	festgestellte GR 2 in m²	GRZ 1 in Bezug auf Fläche im Geltungsbereich	<i>Bemerkungen</i>
Virchowstraße	41	23	218/4	1795	1795	250	280	0,32	
Virchowstraße	39	23	218/4	0		318			
Virchowstraße	35	23	223/4	1970	1970	228		0,12	
Virchowstraße	33	23	226/4	885	885	169		0,19	
Virchowstraße	31	23	227/4	916	916	174	156	0,00	
Virchowstraße	29	23	342 tw. (232/4)	1145	892	189	53	0,21	
Virchowstraße	27	23	233/4	1449	1449	290	80	0,20	GR 1: Vermessung 1997; GR 2: Luftbild 2011
Virchowstraße	25	23	320 tw. (234)	2993	2010	531	198	0,26	GR 1: Vermessung 1997; GR 2: Luftbild 2011
Virchowstraße	23	23	303 (242/4)	3157	3157	688	146	0,22	
Virchowstraße	19/21	23	330 tw. (246/4)	2996	1876	287	244	0,15	
Virchowstraße	17	23	338 tw. (251/4)	1734	1013	296	157	0,29	
Virchowstraße	15	23	331 tw. (254/4)	1707	947	196	37	0,21	GR 1: Vermessung 1997; GR 2: Luftbild 2011
Virchowstraße	13	23	259/4	807	807	218	90	0,27	
Virchowstraße	11	23	260/2	1212	1212	459	100	0,38	
Virchowstraße	9	23	260/1	1204	1204	332		0,28	
Virchowstraße	7	23	337 tw. (265/4)	1135	767	190	130	0,25	GR 1 ohne ungenehmigte Terrasse
Virchowstraße		23	266 tw.	272	122	Verkehrsfläche			
Virchowstraße	5	23	267/1	9058	9058	501	620	0,23	
Virchowstraße	3	23	267/1	0		651			
Virchowstraße	1a	23	267/1	0		482			

Straßenname	Haus-Nr.	Flur	Flurstück neu (alt)	Größe des Grund-/Flurstücks in m ²	Anteil im Geltungsbereich des B-Plans in m ²	festgestellte GR 1 in m ²	festgestellte GR 2 in m ²	GRZ 1 in Bezug auf Fläche im Geltungsbereich	Bemerkungen
Virchowstraße	1	23	267/1	0		480			
Karl-Marx-Straße		23	110 tw.	23360	5901	Verkehrsfläche			
Virchowstraße		23	270 tw.	49	40	Verkehrsfläche			
Virchowstraße		23	271 tw.	592	273	Verkehrsfläche			
Virchowstraße		23	241 tw.	4455	2246	Verkehrsfläche			
Virchowstraße		23	213 tw.	3953	1373	Verkehrsfläche			
Karl-Marx-Straße	5b	4	88/4	857	857	218	104	0,25	
Karl-Marx-Straße	5a	4	87	640	640	128	26	0,20	
Karl-Marx-Straße		4	86	554	554	0	150	0,00	
Karl-Marx-Straße	4	4	89/4	2288	2288	285	78	0,12	
Karl-Marx-Straße	3	4	90/4	1889	1889	324	268	0,17	
Karl-Marx-Straße	2	4	91/4	7064	7064	494	658	0,14	
Karl-Marx-Straße	2	4	91/4	0		460			
Karl-Marx-Straße	1	4	497 tw. (92)	1837	1649	327	260	0,20	
R.-Breitscheid-Straße	180	4	93 tw.	3589	2645	312	461	0,12	
R.-Breitscheid-Straße	182	4	542 tw. (94/4)	1732	1036	212	160	0,25	GR 1: Vermessung 1997; GR 2: Luftbild 2011
R.-Breitscheid-Straße	0	4	561	222	222	0	0	0,00	
R.-Breitscheid-Straße	184	4	95/4	1910	1910	532	231	0,28	
R.-Breitscheid-Straße	186	4	96/7 (96/4)	2610	2610	468	88	0,32	
R.-Breitscheid-Straße	188	4	96/7 (96/4)	0		360			

8. Änderung und Ergänzung, Teilbereich „ufernahe Baugrundstücke“

Straßenname	Haus-Nr.	Flur	Flurstück neu (alt)	Größe des Grund-/Flurstücks in m²	Anteil im Geltungsbereich des B-Plans in m²	festgestellte GR 1 in m²	festgestellte GR 2 in m²	GRZ 1 in Bezug auf Fläche im Geltungsbereich	<i>Bemerkungen</i>
<i>R.-Breitscheid-Straße</i>		4	154 tw.	13753	1790	<i>Verkehrsfläche</i>			
<i>Karl-Marx-Straße</i>		4	83 tw.	6140	2009	<i>Verkehrsfläche</i>			



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Mitteilungsvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

14/SVV/0814

Betreff:

öffentlich

Entwicklungsbereich Krampnitz - 5. Sachstandsbericht bezgl. DS-Nr.: 13/SVV/0253 und 13/SVV/0829

bezüglich

DS Nr.: 13/SVV/0253 sowie 13/SVV/0829

	Erstellungsdatum	28.08.2014
	Eingang 922:	28.08.2014
Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	4/46	

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
17.09.2014	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Im Zusammenhang mit dem Beschluss über die förmliche Festsetzung des Entwicklungsbereichs Krampnitz hat die Stadtverordnetenversammlung die Verwaltung mit einer regelmäßigen Berichterstattung beauftragt, die sich zunächst auf den Wortlaut des umfangreichen Beschlusses nach drei Maßgaben bezog:

1. Die Anbindung des neuen Stadtteils und auch von Groß Glienicke ist durch eine Verbesserung des ÖPNV, u. a. der Verdichtung von Taktzeiten im ÖPNV dringend zu verbessern.
2. Schädliche Auswirkungen durch die Erhöhung der Verkehrsmengen in der Ortslage von Groß Glienicke sind von der Stadtverwaltung durch Gutachten prognostisch zu untersuchen und je nach Entwicklungsstand des neuen Wohngebietes in Krampnitz fortzuschreiben.
3. Die Erkenntnisse der Gutachten und der Verkehrszählungen müssen von der Verwaltung ausgewertet und in konkrete Maßnahmen zum Lärm- und Immissionsschutz bzw. zur Verkehrsvermeidung umgesetzt werden.

Mit dem Beschluss des Hauptausschusses vom 12.02.2014 zur Drucksache 13/SVV/0829 ist der Umfang der Berichterstattung auf eine umfassende Information über den Arbeitsstand im Entwicklungsbereich erweitert worden.

Zu den genannten Fragestellungen gibt es den folgenden neuen Sachstand:

Die nach dem ursprünglichen Berichtsauftrag (vor maßgeblichen Schritten der Bauleitplanung) abzuarbeitenden Prüfungsmaßgaben erfordern Gutachten, deren inhaltliche Aufgabenstellung und Ergebnisse über den Satzungsbereich hinausreichen und gesamtstädtisch ausgerichtet sein sollen.

Den Schwerpunkt dabei bildet weiterhin die Erarbeitung einer Wirkungsanalyse zur wachstumsbedingten Verkehrszunahme in der Landeshauptstadt Potsdam und deren Folgen. Diese Untersuchung wurde durch die ProPotsdam Anfang des Jahres beauftragt.

Fortsetzung der Mitteilung Seite 3

Fortsetzung der Mitteilung:

Die Bearbeitung sowie die Abstimmung der Ergebnisse mit den zuständigen Ministerien ist noch nicht abgeschlossen. Die Untersuchung soll spätestens bis zum Herbst diesen Jahres abgeschlossen werden, damit das Bauleitplanverfahren zum B-Plan Nr. 141-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Süd“ dann mit der frühzeitigen Beteiligung nach § 3.1 / 4.1 BauGB fortgeführt werden kann.

Parallel hierzu soll der Flächennutzungsplan der LHP für das Entwicklungsgebiet Krampnitz im Änderungsverfahren angepasst werden.

Des Weiteren laufen aktuell die Maßnahmen zur Vorbereitung der Entwicklungsmaßnahme weiter. So wird aktuell die Erschließungsplanung für das Entwicklungsgebiet mit der Landeshauptstadt abgestimmt, die Gebäudesubstanz der denkmalgeschützten Gebäude im Hinblick auf mögliche bzw. notwendige einstweilige Maßnahmen zum Schutz der verbliebenen Substanz untersucht, eine Vorhaltetrasse für eine Straßenbahnanbindung durch das Entwicklungsgebiet festgelegt, die ersten städtebaulichen Wettbewerbe (Bereich „Bergviertel“ und „Eingangsbereich an der B 2 mit Uferbereich Krampnitz-See“) vorbereitet sowie die Erschließungsverträge mit den EWP erarbeitet.

Nachdem im Mai diesen Jahres die kommunalaufsichtliche Genehmigung der Kreditaufnahme erteilt worden ist, wurde durch den Entwicklungsträger Potsdam ein Kredit aufgenommen und für das Jahr 2014 ein erster Wirtschaftsplan erstellt. Die Aufstellung des Wirtschaftsplanes für das Folgejahr erfolgt im September 2014.

Abschließend ist noch einmal darauf aufmerksam zu machen, dass angesichts der Langfristigkeit der Entwicklung die vorgegebene **vierteljährliche Berichterstattung** zum aktuellen Maßnahmenstand **nicht sinnvoll** erscheint, da die (selbstverständlichen) jeweiligen mündlichen Ergänzungen zur Behandlung der Mitteilungsvorlage aufgrund der bestehenden Vorlaufzeiten schon aktueller sind als die parallel bereits erforderliche Vorbereitung schriftlicher Ausführungen zur anstehenden nächsten Mitteilungsvorlage.

Ein sinnvolles Gleichgewicht zwischen effizienter Umsetzungsorientierung und transparenter Kommunikation würde sich ergeben, wenn lediglich zwei halbjährliche Berichte im Frühjahr und im Herbst jeden Jahres der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt werden müssten.

Die Verwaltung bittet deshalb nochmals ausdrücklich um Zustimmung zu einem solcherart veränderten Berichtsrythmus.



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Mitteilungsvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

14/SVV/0873

Betreff:
Neunutzung der RAW-Halle

öffentlich

bezüglich
DS Nr.: 14/SVV/0236

Erstellungsdatum 11.09.2014

Eingang 922: 11.09.2014

Einreicher: FB Bauaufsicht, Denkmalpflege, Umwelt und Natur

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

17.09.2014 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Der Eigentümer der „Neuen Halle“ ist mit Bescheid vom 08.05.2014 durch den Bereich Untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherung des Gebäudes gegen unbefugtes Betreten beauftragt worden. Die Sicherungsmaßnahmen sind erfolgt und abgeschlossen.

Darüber hinaus ist gemäß dem o.g. Bescheid zum 31.08.2014 ein Sanierungskonzept, insbesondere für die durch Brand geschädigten Teile, vorzulegen. Der Abgabetermin für das Sanierungskonzept ist in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde auf den 10.09.2014 verlegt worden. Zu diesem Termin sollten ebenfalls die im Bereich Bauaufsicht, Denkmalpflege, Umwelt und Natur am 01.07.2014 mit dem Eigentümer erörterten konstruktiven und funktionellen Lösungsansätze für eine zukünftige Nutzung denkmalrechtlich abgestimmt werden. Der Abstimmungstermin am 10.09.2014 musste verschoben werden und wird kurzfristig nachgeholt.

Unabhängig davon unterliegen Erhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen gemäß der §§ 8 und 9 BbgDSchG der Zuständigkeit der Unteren Denkmalschutzbehörde und werden von ihr begleitet. Mit dem Erhalt des Gebäudes und seiner sinnvollen Nutzung wird zugleich an die lange Industriegeschichte Potsdams als Eisenbahnstandort erinnert



5. öffentliche Sitzung des SBV

TOP Ö 5.1 BE zur Umsetzung des Beschlusses 13/SVV/0648 Außenbereichssatzungen

Beschluss „Außenbereichssatzungen“



▪ relevante Bereiche ermitteln

1. Schritt: potenziell infrage kommende Bereiche ermitteln
- Lage im Außenbereich
 - Bebauung von einigem Gewicht
 - keine FNP-Bauflächendarstellung

Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

BESCHLUSS
der 60. öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der
Landeshauptstadt Potsdam am 05.03.2014

Außenbereichssatzungen
Vorlage: 13/SVV/0648

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, diejenigen bebauten Bereiche der Ortschaften,
 • die im Außenbereich liegen und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, und
 • die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und
 • im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt sind,
 zu erfassen und gemeinsam mit den betroffenen Ortsbeiräten abzustimmen, ob und gegebenenfalls in welchem zulässigen Umfang - für diese relevanten Bereiche eine über die Bestandsicherung hinausgehende Weiterentwicklung erfolgen soll. Im Ergebnis des Abstimmungsprozesses sind erforderlichenfalls Aufstellungsbeschlüsse für Außenbereichssatzungen vorzubereiten. Die Außenbereichssatzungen sollen hierbei dem Ziel dienen, in diesen Bereichen bestehende Ortsstrukturen zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln.

Über erste Ergebnisse der Abstimmungen mit den Ortsbeiräten ist im Oktober 2014 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen zu berichten.

Die Abstimmungen zwischen Oberbürgermeister und den Ortsbeiräten sind bis Ende 2014 abzuschließen und der Stadtverordnetenversammlung ist im I. Quartal 2015 ein Termin für die Einbringung entsprechender Aufstellungsbeschlüsse vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:
mit Stimmenmehrheit angenommen.

Gemäß § 22 Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgVerf) waren bei-
 Stadtverordnetenversammlung von der Beratung und Abstimmung
 Übermittlung des Beschlusses mit dem Wortlaut in der Niederschrift^{13/14}

Dem Beschluss wird ... 1 ... Seite beigelegt.

Potsdam, den 07. März 2014

**Ziel: bestehende
Ortsstrukturen erhalten und
behutsam weiterentwickeln**

Seite 11

Beschluss „Außenbereichssatzungen“

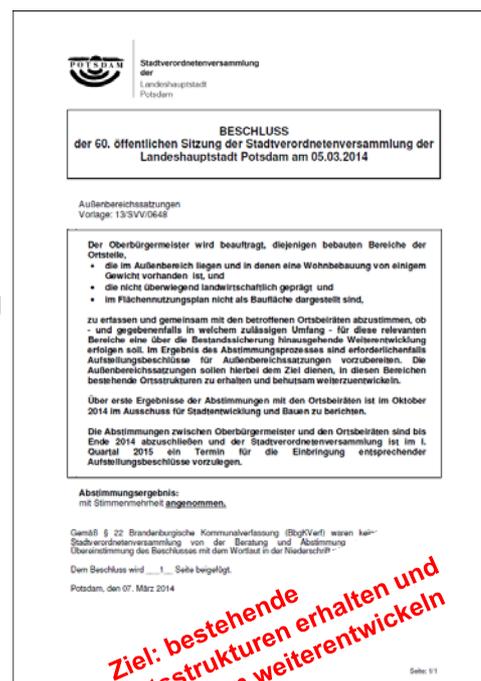


Landeshauptstadt
Potsdam

▪ relevante Bereiche ermitteln

1. Schritt: potenziell infrage kommende Bereiche ermitteln
 - Lage im Außenbereich
 - Bebauung von einigem Gewicht
 - keine FNP-Bauflächendarstellung
2. Schritt: Bereiche nach den Kriterien des Beschlusses und der rechtlich zwingenden Vorgaben des BauGB und weiterer Rechtsvorschriften prüfen

- Bereiche mit den Ortsbeiräten abstimmen
- ggf. Aufstellungsbeschlüsse vorbereiten



Was ist eine Außenbereichssatzung?



Landeshauptstadt
Potsdam

§ 35 BauGB – Bauen im Außenbereich

...

(6) Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine **Wohnbebauung von einigem Gewicht** vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgeggehalten werden kann, dass sie einer **Darstellung im Flächennutzungsplan** über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die **Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung** befürchten lassen. ...

Grundvoraussetzung für eine Außenbereichssatzung

Immer Berücksichtigung Landschaftsplan, Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrecht, Erschließungsaufwand, Hochwasserschutz, Denkmalschutz, Naturschutz, Landschaftspflege, Bodenschutz etc. (s. §35 BauGB)

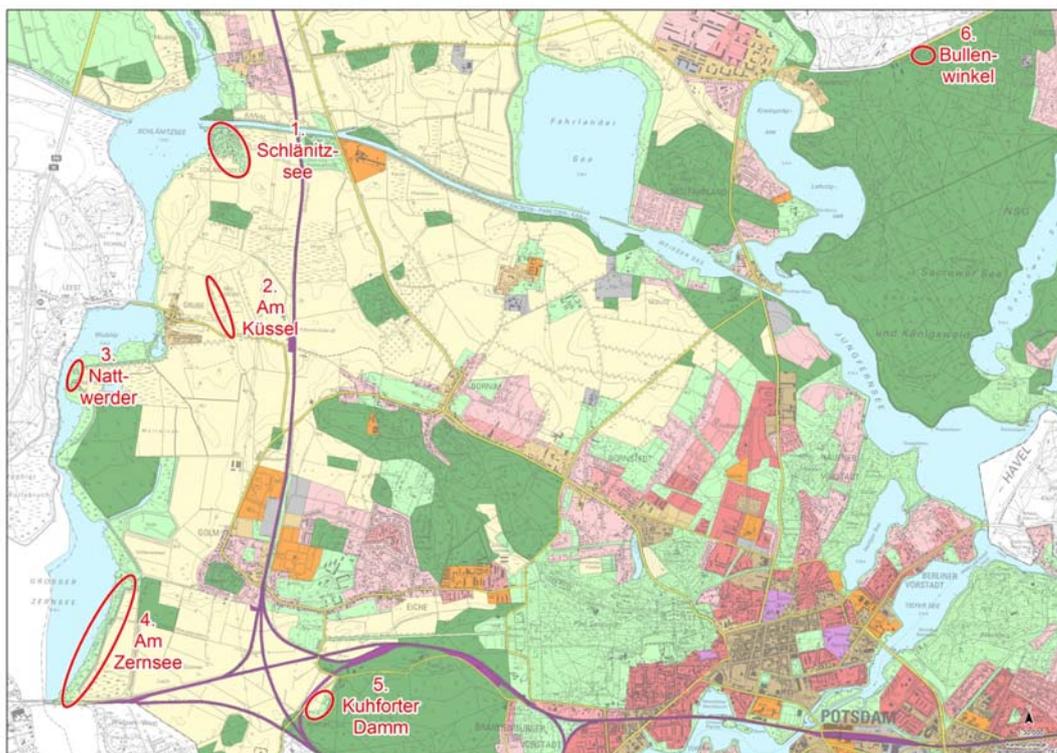
- **Satzungsinstrument**, mit dem in bestimmten baulichen Ausgangslagen **erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen** für Wohnzwecken dienende sonstige Vorhaben im Außenbereich geschaffen werden kann

Weitere Voraussetzungen



- Außenbereich kann seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr erfüllen
 - Schutz vor Zersiedlung kann nicht mehr in vollem Umfang entsprochen werden
 - bodenrechtliche Situation muss auf Bebauung/bauliche Verdichtung hindeuten
 - Bereich muss Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lassen
 - Freiflächen müssen noch als einer Verdichtung zugängliche Lücke qualifiziert sein
 - Satzung muss mit geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein
 - keine Pflicht zur Durchführung einer UVP
 - keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutz
- Außerdem: Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 bis 7 BauGB)

Betrachtungsbereiche



Beteiligung Ortsbeiräte



Landeshauptstadt
Potsdam

- Zwischenergebnis: 6 „Betrachtungsbereiche“ identifiziert, in Golm, Groß Glienicke und Grube.
- Schreiben an OBR am 18.08.2014 ohne Prüfbereiche mit Information dazu.

Vorstellung Prüfergebnisse in

- Golm 18.09.2014
- Groß Glienicke 30.09.2014
- Grube 14.10.2014

Beispiel: Bereich Am Zernsee



Landeshauptstadt
Potsdam

Ausschlussgründe für eine Außenbereichssatzung

- keine Wohnbebauung von einigem Gewicht; Erholungsnutzung ist prägend
- Lage Überschwemmungsgebiet
- Lage im LSG

→ **Keine Außenbereichssatzung möglich**



Landeshauptstadt
Potsdam

Arbeitskarte
Außenbereichssatzungen

Am Zernsee

- ▬ Landschaftsschutzgebiet (festgesetzt)
- ▬ Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete)
- ▬ Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet)
- ▬ Grenze HW 100
- ▬ HW 100 Innenbereich
- ▬ Überschwemmungsgebiet

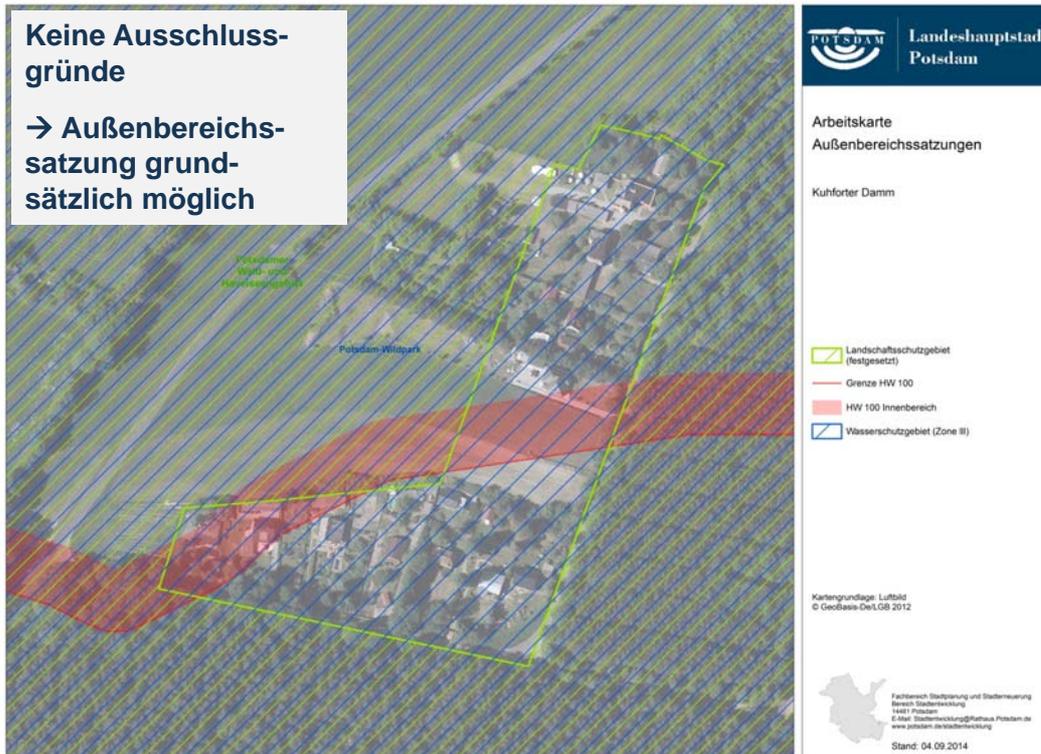
Kartengrundlage: Luftbild
© GeoBase-DeL, GB 2012

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung
14457 Potsdam
E-Mail: Stadterneuerung@Rathaus.Potsdam.de
www.potsdam.de/stadterneuerung
Stand: 04.09.2014

Bereich Kuhforter Damm



Landeshauptstadt
Potsdam



Golm - Kuhforter Damm



Landeshauptstadt
Potsdam

Mögliches Aufstellungsverfahren ...

- ... wäre vergleichbar mit vereinfachtem Bauleitplan-Verfahren (u.a. mit Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung)
- ... müsste sich in die Prioritäten-Liste für die Verbindliche Bauleitplanung einordnen

Einschätzung Verwaltung:

- Die geringe Anzahl der möglichen zusätzlichen Wohneinheiten (ca. 3-5) rechtfertigen den Aufwand für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung im Bereich Kuhforter Damm **nicht**.
- Ein solches Verfahren wird daher **nicht** empfohlen

GoIm - Kuhforter Damm



GoIm (18.09.2014)

- Ergebnis der Diskussion im Ortsbeirat am 18.09.2014 war die **Befürwortung der Aufstellung** einer Außenbereichssatzung am Kuhforter Damm.
- Von dieser Sitzung liegt bislang kein Protokoll vor.

Groß Glienicke



Groß Glienicke (30.09.2014)

- Bullenwinkel: Diskussion um genehmigte Wohn-Nutzungen im Verhältnis zur Erholungsnutzung / Wochenendhäuser
- Abgelehnter OBR-Antrag auf Aktualisierung Aktenlage zu Wohnnutzungen
- Prüf-Ergebnis zur Kenntnis genommen.

Grube

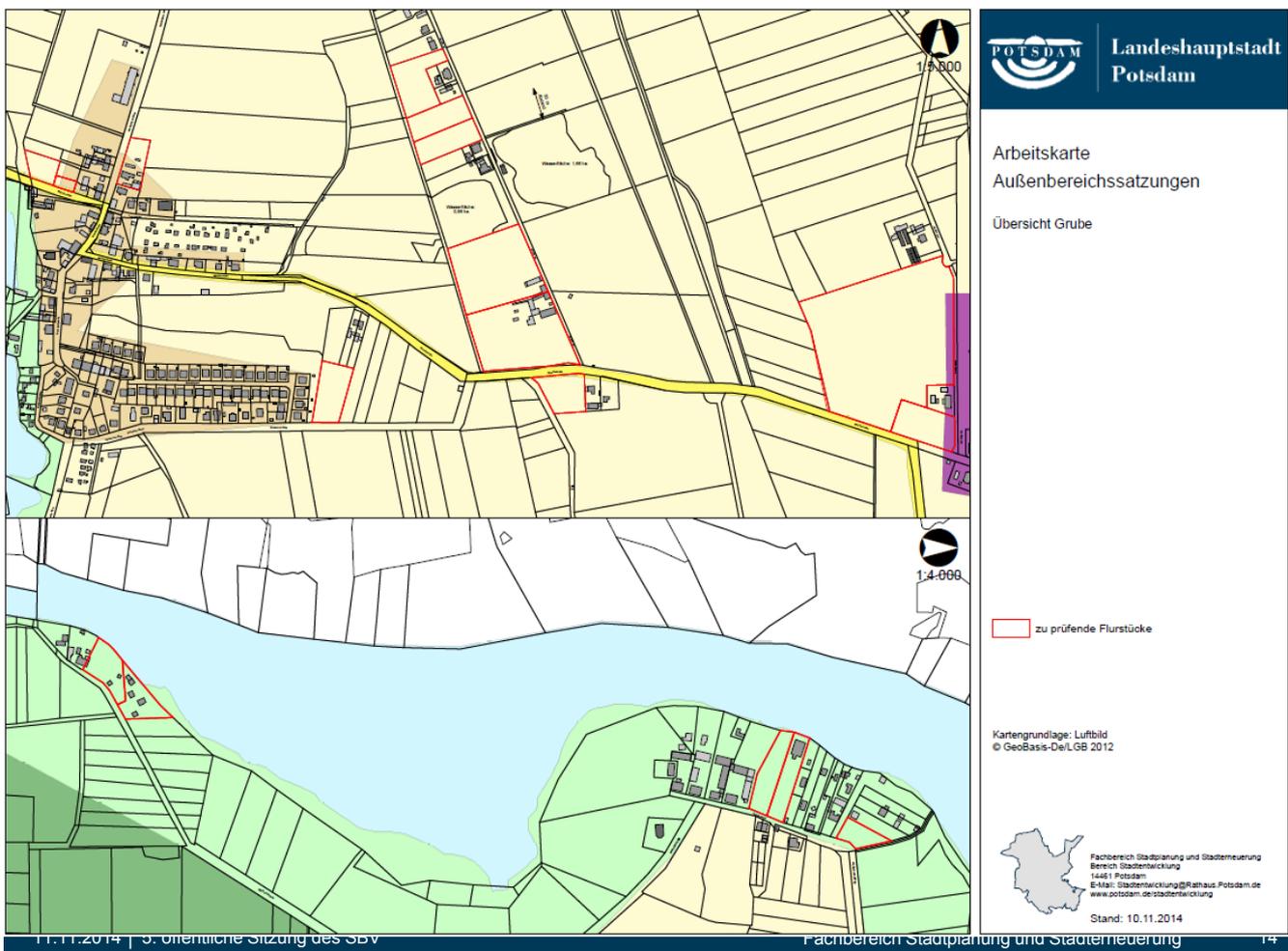


Landeshauptstadt
Potsdam

Grube (14.10.2014)

- Durch OBR wurden nach Sitzung am 14.10.2014 zweimal weitere Flächen zur Prüfung vorgeschlagen.
- Die auf Nachfrage benannten Bereiche wurden – wie der Ortsbereich insgesamt – geprüft. Im Ergebnis eignet sich keiner dieser Bereiche für eine Außenbereichssatzung. Das Ergebnis wurde dem OBR mitgeteilt.
- OBR hat noch Diskussionsbedarf zum Prüfergebnis, Stellungnahme nach Sitzung am 25.11.2014 angekündigt.

- Angebot zu grundstücksbezogener **Einzelberatung** durch die Verwaltung.



Nächste Schritte



- Abwarten Stellungnahme Grube, Auswertung
- Vorlage mit Prüfungsergebnis an StVV
- Es wird (nach derzeitigem Stand) keine Aufstellung einer Außenbereichssatzung empfohlen.

Auszug Beschluss 13/SVV/0648 Außenbereichssatzungen

Über erste Ergebnisse der Abstimmungen mit den Ortsbeiräten ist im Oktober 2014 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen zu berichten.

Die Abstimmungen zwischen Oberbürgermeister und den Ortsbeiräten sind bis Ende 2014 abzuschließen und der Stadtverordnetenversammlung ist im I. Quartal 2015 ein Termin für die Einbringung entsprechender Aufstellungsbeschlüsse vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:
mit Stimmenmehrheit angenommen.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

www.potsdam.de/stadtentwicklung

Bewohner des Ortsteils Kuhfort

Kuhfort, 26.10.14

Landeshauptstadt Potsdam
 Bereich Stadtentwicklung
 Fachbereich Stadtplanung und
 Stadterneuerung

Eingabe/Widerspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir, die Einwohner von Kuhfort, legen Einspruch ein gegen die Ergebnisse des Prüfauftrages gemäß Drucksache 13/SVV/0648, betr. Außenbereichssatzung.
 Ausschlussgründe:

Unser Ortsteil Kuhfort befindet sich im **Trinkwasserschutzgebiet** vierseitig umgeben vom Landschaftsschutzgebiet/Welterbe und bietet mit den Äckern und Wiesen den heimischen Tieren einen idealen Lebensraum.

In den letzten 10 Jahren konnten wir ein Zuwachs von 2 Arten Fledermäusen, seltenen Eidechsen, Fröschen, Habicht, Störchen, Kleingehäusen, Rotschwänzchen, Bachstelzen und vielen anderen Vogelarten erkennen.

Die geplanten zu bebauenden Flächen sind zudem die Wege der Tiere aus dem Wald auf die Wiesen.

Kuhfort besteht zu 80% aus Landwirtschaftlicher Nutzfläche (bebauter Bereich im Sinne des BauGB, der überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird).

Aus unserer Sicht rechtfertigt der Aufwand nicht die wenigen (5!) Wohneinheiten zu errichten, zumal 90% der Bürger aus Kuhfort dagegen sind.

Die Summe aus aktuellem Bauland sowie weiteren Flächenpotenzialen bei Wohnungen in 1-2-Familienhäusern in Potsdam liegt überdurchschnittlich hoch mit 113% des Bedarfs.

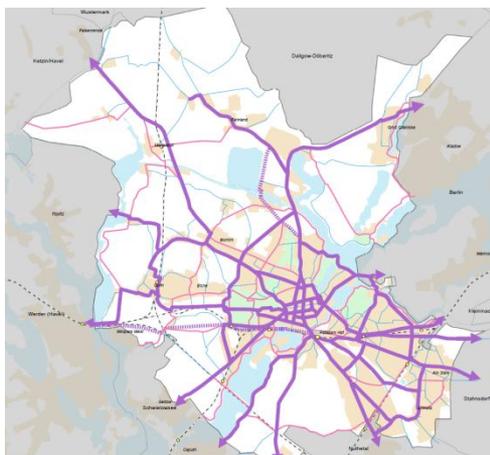
Wir sehen hier also keinen Handlungsbedarf!

Wir legen hiermit unser Veto gegen das Prüfergebnis gemäß Drucksache 13/SVV/0648, sowie einer Bebauung der geprüften Fläche in Kuhfort ein!

gegen o.g. Prüfergebnis und Bebauung:

Jürgen Wigger	Dober	Steven Wigger	Stavos R. ...
Yas W. ...	Bolbre	Lillian Wigger	Thomas Sch...
H. ...	Gros ...	Jason Wigger	Michael Schack
H. Kueren	Brosen arm	Ursula Wigger	Kathrin Schack
F. D. ...	P. Müller	F. ...	F. ...
Lidija ...	S. ...	F. ...	A. ...
Alexandra ...	Andreas Wigger	S. ...	Stefanie ...
	Christin ...		

Prioritäten Radverkehrskonzept für die Haushaltsjahre 2015/2016



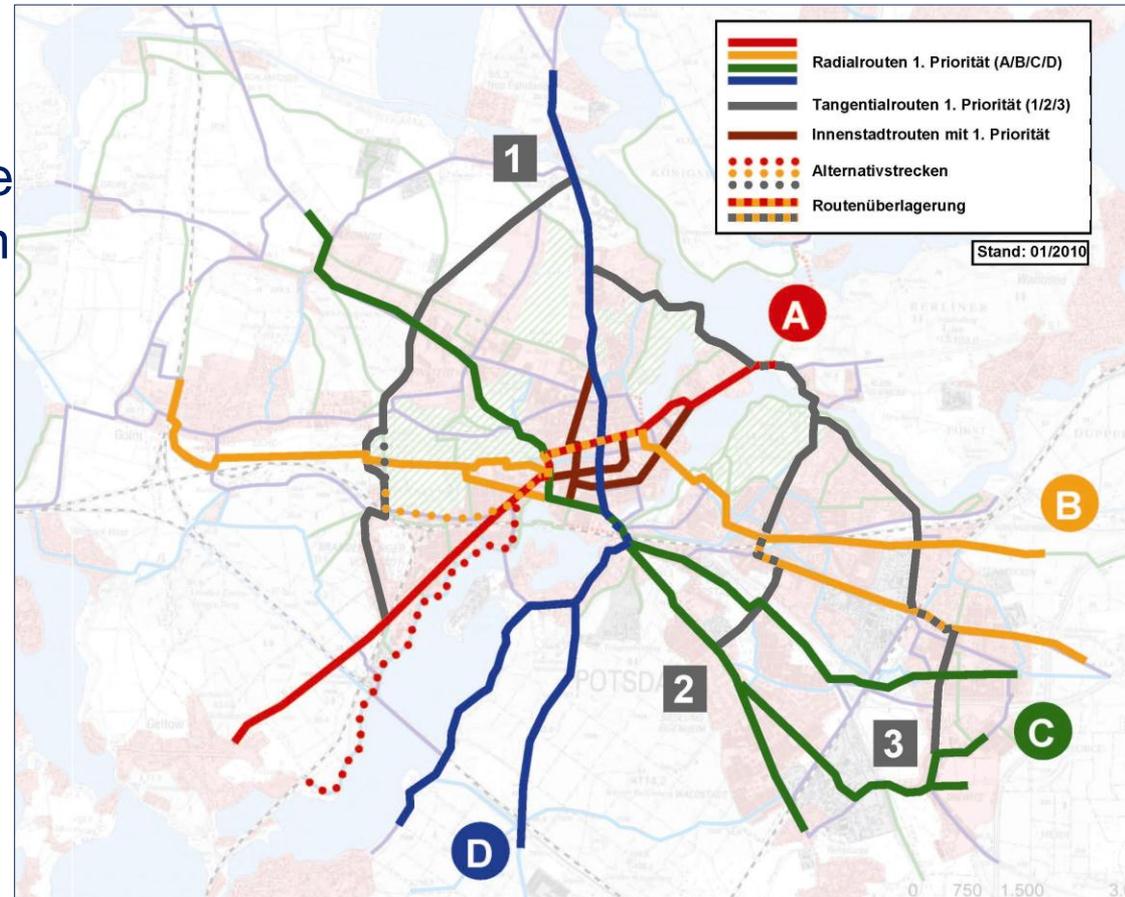
Torsten von Einem
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Themenübersicht

- Radverkehrsstrategie 2008
- Was wurde bisher erreicht?
- Haushaltsplanung 2015/2016
- Prioritäten bei den Radverkehrsmaßnahmen

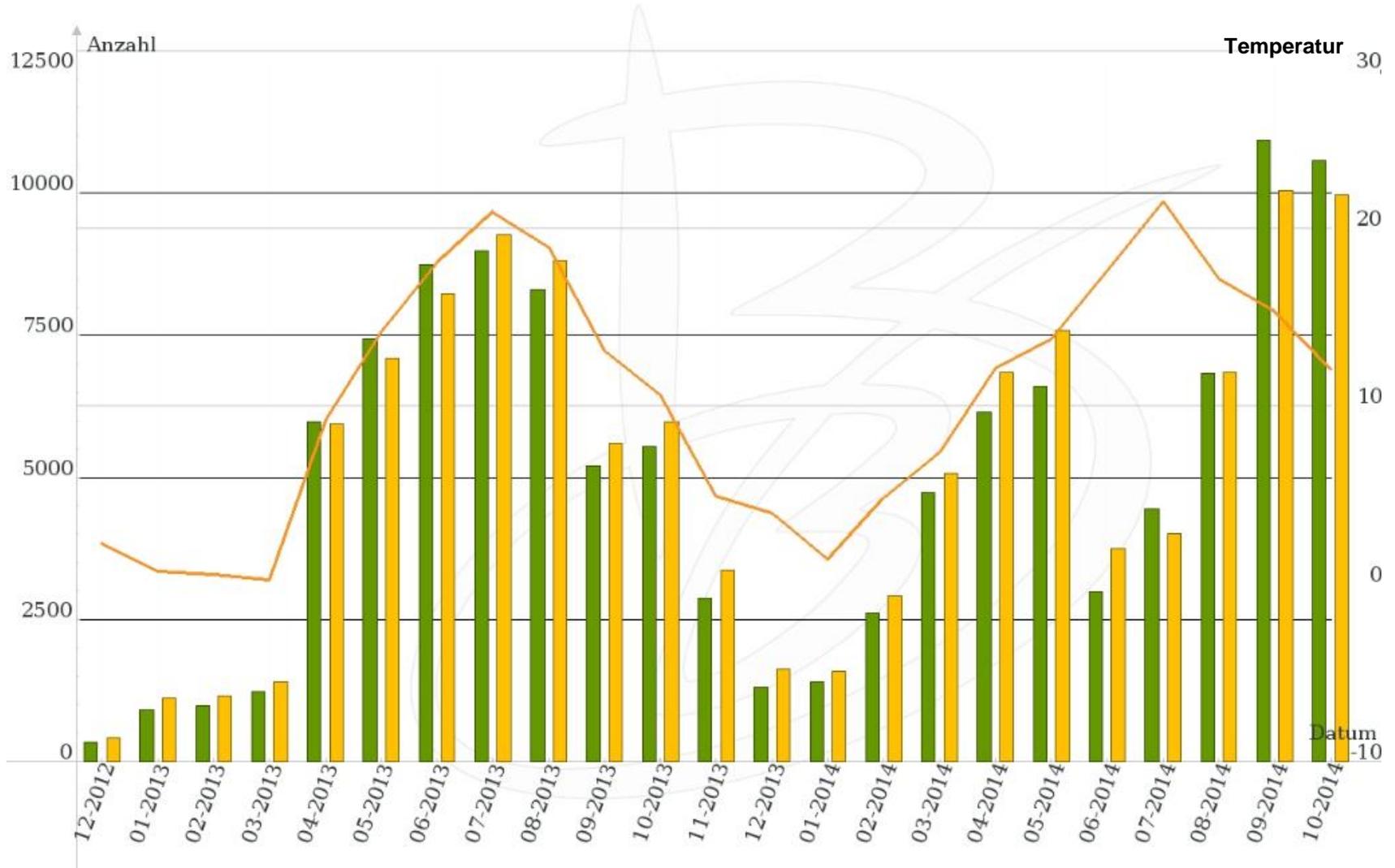
Vorgehen entsprechend Radverkehrsstrategie:

- Konzentration auf zentrale prioritäre Routen („Routen mit hoher Verbindungsfunktion“).
- Bündelung der Mittel und damit bessere Erreichung der Ziele.
- Umsetzung erfolgt möglichst routenweise anstatt in einzelnen Teilstücken.



- ✓ Ausbau des Wegs zw. Kuhforter Damm & Reiherbergstraße
- ✓ Ausbau der Lindenallee inkl. Anbindung Eiche
- ✓ Ausbau Uferweg zw. Kastanienallee und Im Bogen
- ✓ Ausbau Uferweg zw. Leipziger Str. & Judengraben.
- ✓ Erneuerung des Radwegs in der Breiten Straße
- ✓ Umbau Kreuzung Historische Mühle/ Schopenhauer Str.
- ✓ Radwegweisung (Umsetzung bis April 2015)
- ✓ Verbesserung der Reinigung von Radverkehrsanlagen

Umsetzungsbeispiel Lindenallee



Haushaltsplan (Entwurf)	2015	2016
Planung Ergebnishaushalt (Sachausgaben ohne Personalaufwand)	545.000 €	545.000 €
Invest-Eigenmittel	300.000 €	850.000 €
Invest-Fördermittel	648.394 €	0 €
geplantes Gesamtbudget	1.493.394 €	1.395.000 €

Investiv

- Neubau oder grundhafter Ausbau von Straßen und Wegen

Konsumtiv

- Ausbesserungen und Umbau von Straßen und Wegen
- Markierungen von Radverkehrsanlagen
- Anpassungen von Lichtsignalanlagen
- Konzepte, Untersuchungen, Öffentlichkeitsarbeit

Investitionsmaßnahmen

Bau des Uferwegeabschnitts Templiner See



Landeshauptstadt
Potsdam

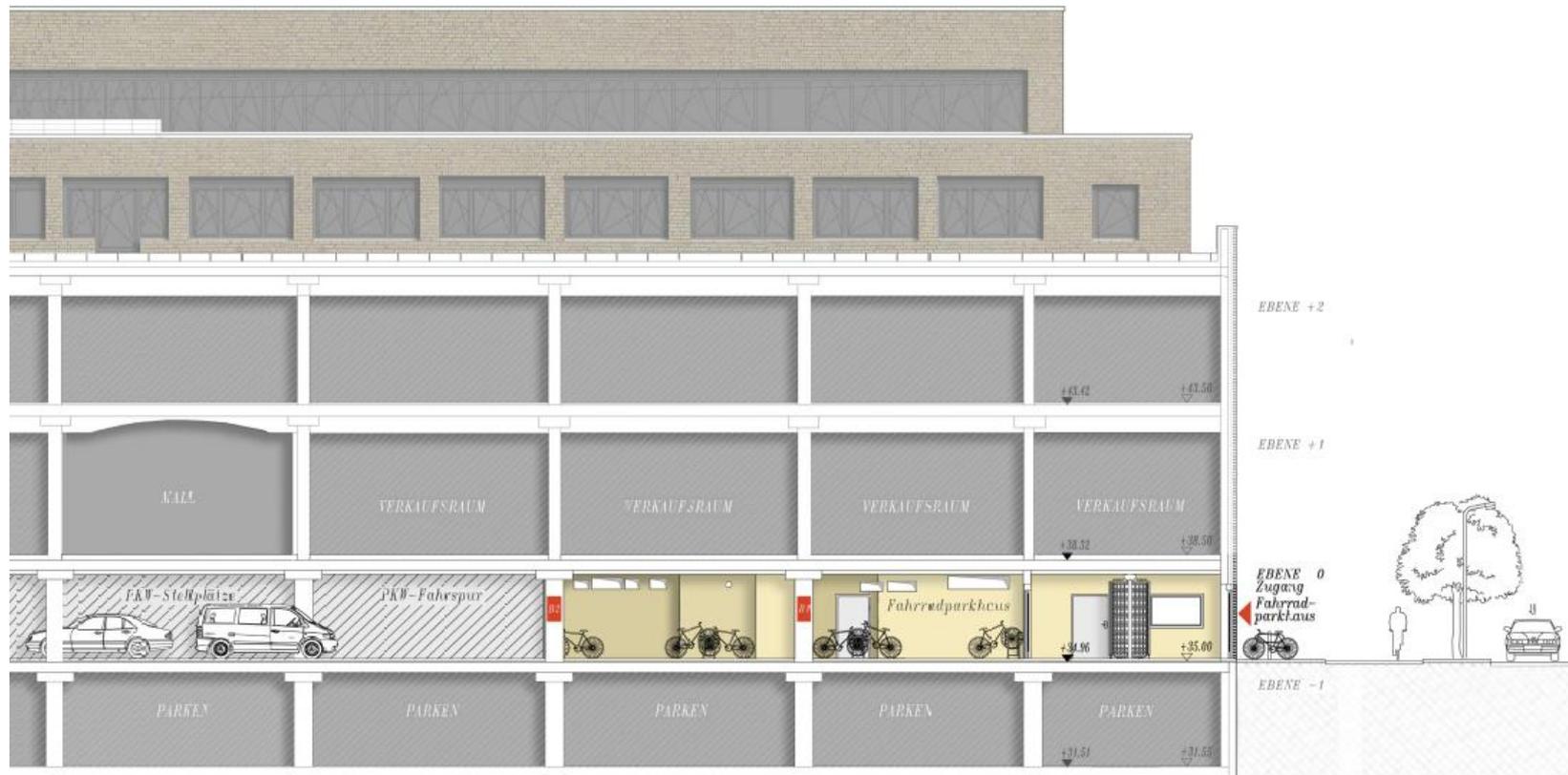




Fahrradstation am Hauptbahnhof



Landeshauptstadt
Potsdam



- Fahrradstation am Hauptbahnhof ab September 2015
- Förderung durch das MIL
- Betreibersuche

Maßnahmen des Ergebnishaushalts



- Ziel: Quantitative und qualitative Verbesserung
- Vordringlich Bahnhöfe: Griebnitzsee, Babelsberg, Charlottenhof, Park Sanssouci



- Heinrich-Mann-Allee
- Horstweg
- Neuendorfer Straße
- Zum Kirchsteigfeld
- August-Bebel-Straße



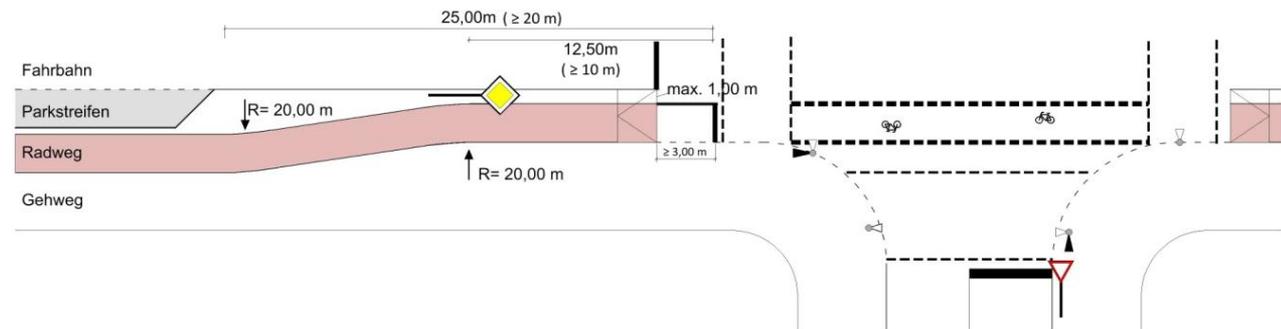
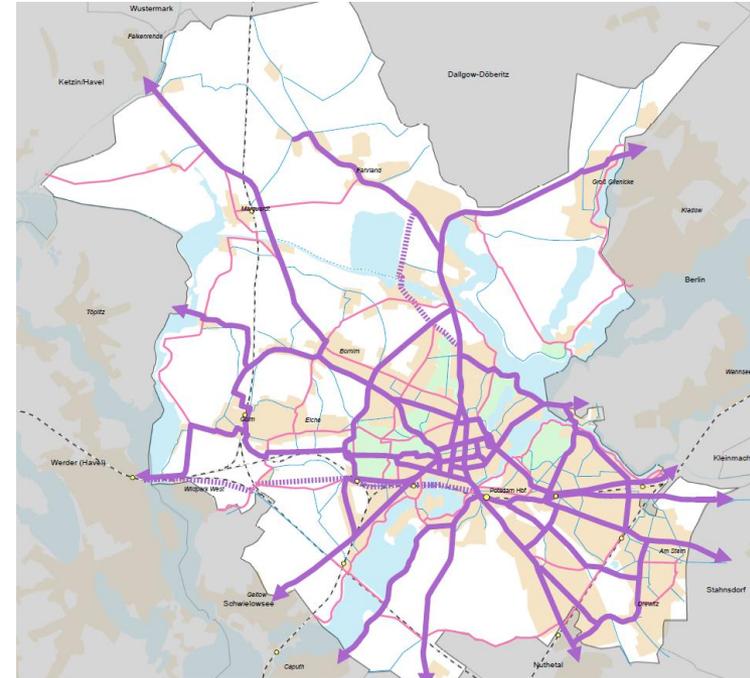
- Beseitigung von Schadstellen und weitere Verbesserung bei der Reinigung von Radverkehrsanlagen.



- Fahrradparken auf der Fahrbahn anordnen, wie an der Musikschule.
- Beginn an den Nebeneingängen zum Stadtpalais (Karstadt), später Ausweitung auf die Kreuzungen der Brandenburger Straße.

Themen:

- schnelle Verbindungen in die Ortsteile/ Nachbargemeinden
- Verbesserung an Kreuzungen
- Standards für den Radverkehr
- Weiterentwicklung Öffentlichkeitsstrategie
- Ausbau Fahrradservice

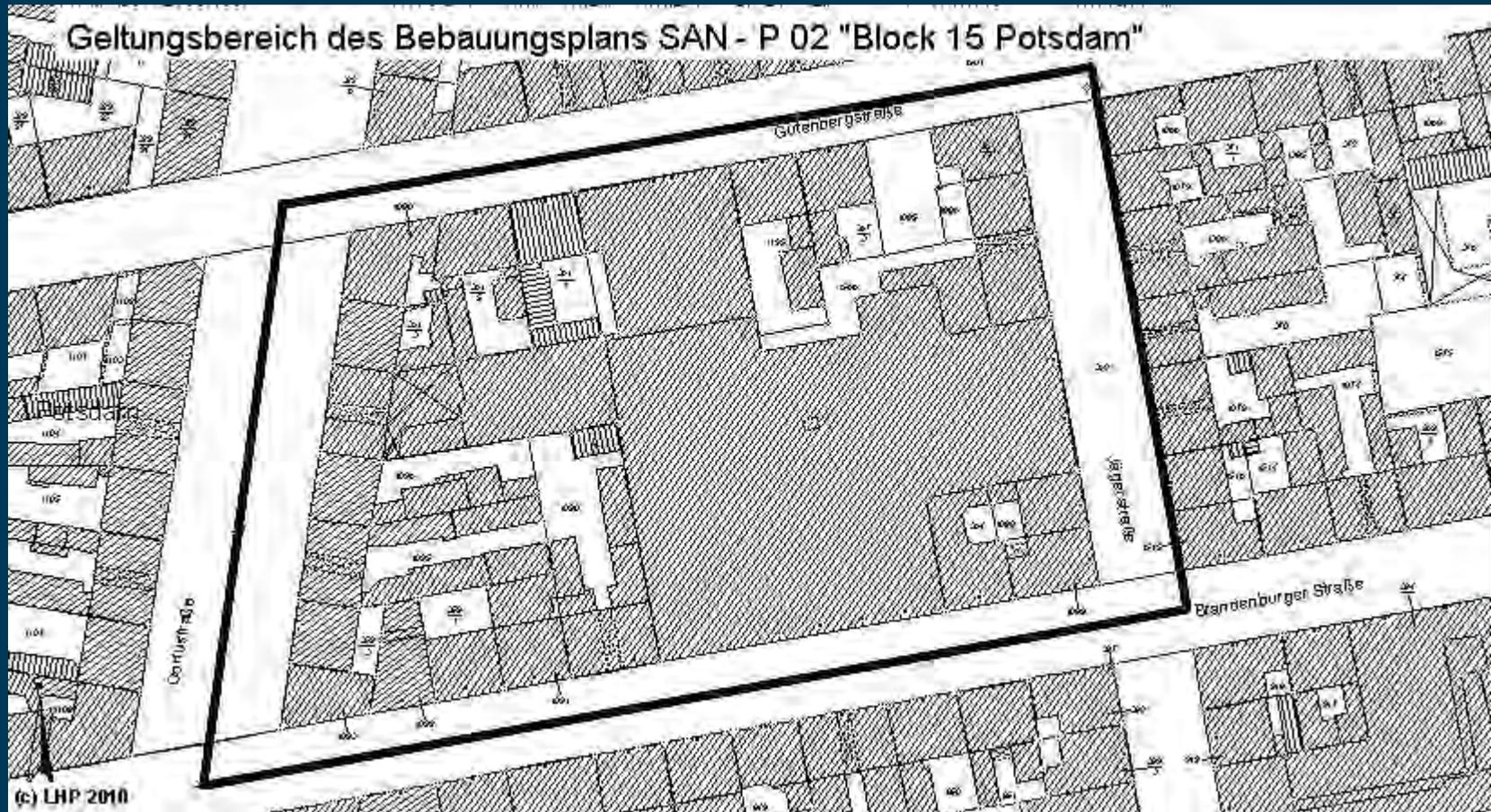


Vielen Dank
für die Aufmerksamkeit.

Bebauungsplan SAN – P 02 „Block 15 Potsdam“ 1. Änderung

Vorstellung im Ausschuss für
Stadtentwicklung und Bauen zur
öffentlichen Auslegung

Geltungsbereich



Ausgangssituation

- jahrelanger Leerstand des vierten Obergeschosses im Stadtpalais und des ersten und zweiten Obergeschosses im ehemaligen Brauereigebäude => größte leerstehende Fläche in der Innenstadt
- Sortimentsbeschränkungen im Einzelhandel
- Nutzungsbeschränkungen im Sondergebiet
- Potentielle Nutzer für das vierte Obergeschoss, die aufgrund der Nutzungsbeschränkungen derzeit nicht genehmigt werden können
- unklare Situation bei Karstadt

Ziele / Maßnahmen

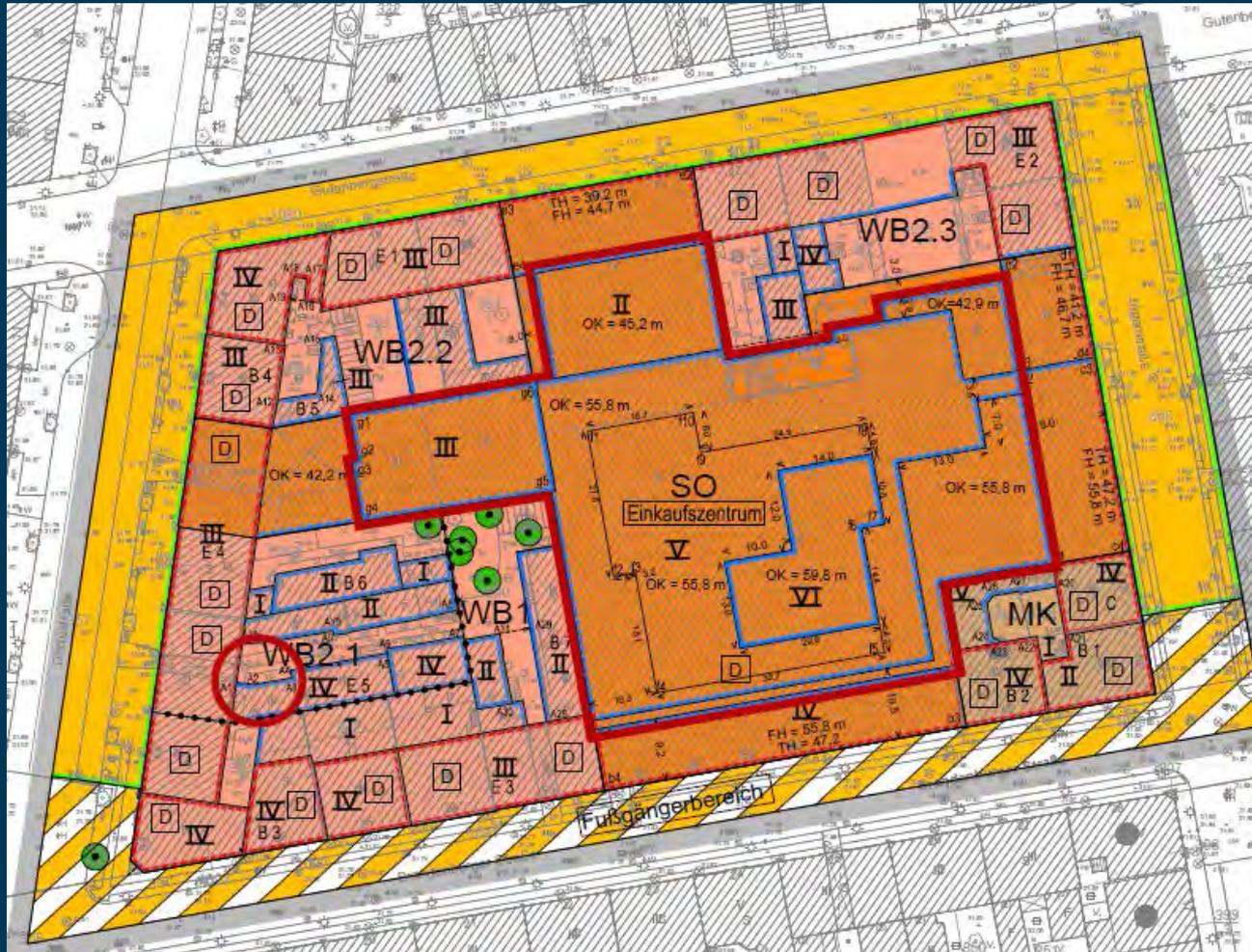
Ziele:

- Beseitigung des Leerstandes
- Beitrag zur Verbesserung der Zentrumsfunktion

Maßnahmen:

- Erweiterung des Nutzungsspektrums in bestimmten Bereichen
- Aufhebung der Sortimentsbeschränkungen
- Partielle Aufstockung des Stadtpalais

Markierung der geänderten Teile des B-Plans



Alt

7. Im Sondergebiet sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe aller Größen
- Schank- und Speisewirtschaften

Neu

7. Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind ausschließlich die folgenden Nutzungen zulässig:

Im 1. bis 5. Vollgeschoss:

- Einzelhandelsbetriebe aller Größen und
- Schank- und Speisewirtschaften;

im 3. bis 5. Vollgeschoss und zusätzlich innerhalb der Fläche g1-g2-g3-g4-g5-g6-g1 im 2. Vollgeschoss:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige Gewerbebetriebe, die der Sport- und Freizeitgestaltung dienen, wie Sport- und Fitnessstudios, Kegel- und Bowlingbahnen, Squash-, Badminton- und Tennishallen, Indoorspielplätze, Indoorkletterparks, Minigolfhallen, Wellnesszentren, Paintballanlagen, Modellbauanlagen und sonstige Anlagen vergleichbarer Art;

im 6. Vollgeschoss:

- Sport- und Fitnessstudios sowie
- Sauna- und Wellnessnutzungen.

Alt

Ausnahmsweise kann folgende Nutzung zugelassen werden:
Sonstige Gewerbebetriebe für Dienstleistungen

Neu

Ausnahmsweise können im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ folgenden Nutzungen zugelassen werden:

- sonstige Gewerbebetriebe für Dienstleistungen in allen Vollgeschossen und
- ab dem 3. Vollgeschoss und zusätzlich innerhalb der Fläche g1-g2-g3-g4-g5-g6-g1 im 2. Vollgeschoss: Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Büronutzungen.

Alt

8. Im Sondergebiet ist der Vertrieb folgender Sortimente zulässig:

Andere Sortimente sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m² nicht überschreiten.

Bekleidung, Schuhe und Lederwaren - Bilder, Kunstgegenstände, Briefmarken, Münzen - Schmuck und Uhren - Bücher, Bürobedarf und Schreibwaren - Medizinische und orthopädische Artikel – Lebensmittel - Kosmetik und andere persönliche Accessoires - Blumen und Pflanzen - Fahrräder, Sportartikel, Sportbekleidung - Fotografische und optische Erzeugnisse - Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires - Haushalts- und Elektrogeräte – Haushaltswaren - Tonträger und Musikinstrumente – Kurzwaren – Spielwaren - Kunstgewerbe und Antiquitäten

Andere Sortimente sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m² nicht überschreiten.

Neu

8. Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung zulässig.

Alt

Neu

18. Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind innerhalb der Fläche f1-f2-f3-f4-f5-f6-f7-f8-f9-f10-f11 auf dem Dach des 5. Vollgeschosses ausschließlich Nutzungsbereiche eines Sport- und Fitnessstudios sowie Sauna- und Wellnessnutzungen zulässig.

6. Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind im 6. Vollgeschoss Außenfassaden, Dachflächen und sonstige Außenbauteile ausschließlich in dunklem Farbton ohne reflektierende oder spiegelnde Flächen zulässig.

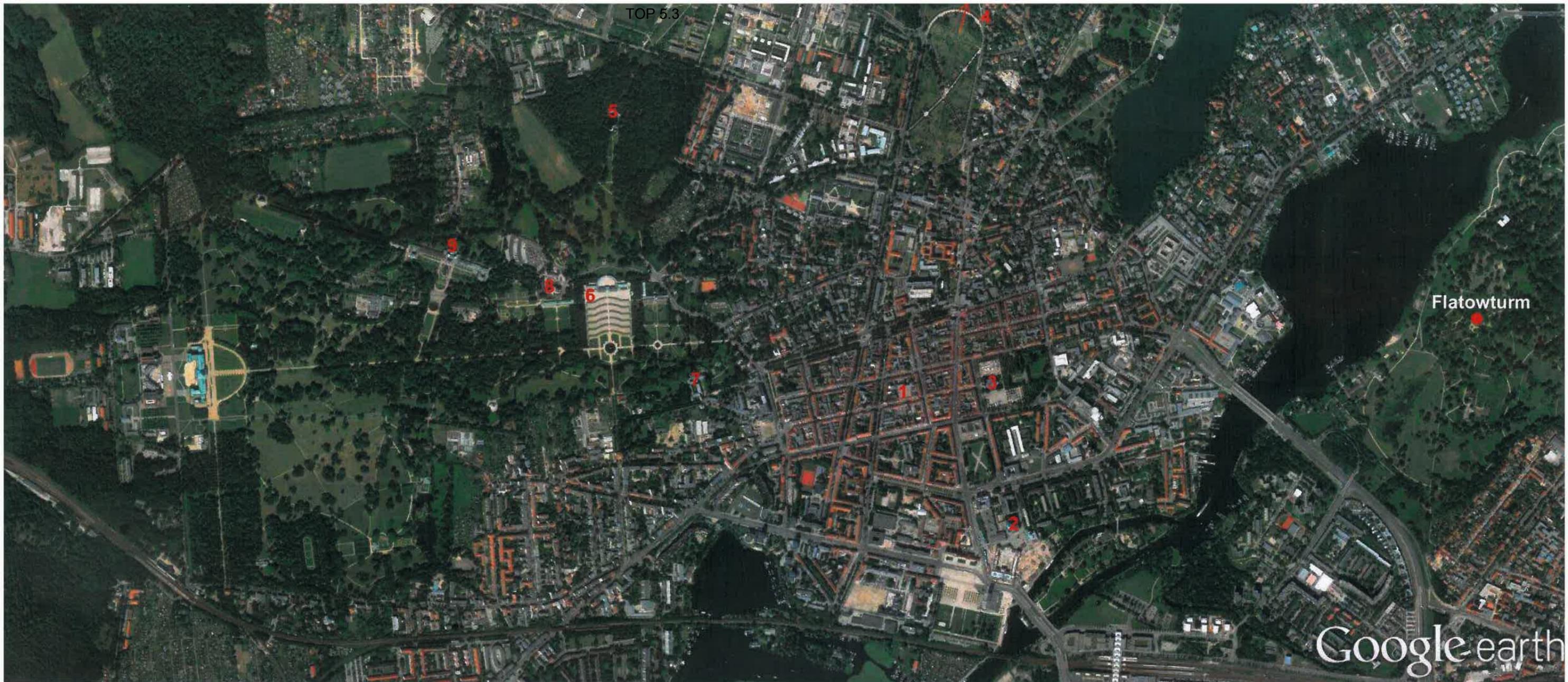
Konflikte

Die Stiftung Schlösser und Gärten und das Landesamt für Denkmalpflege lehnen die partielle Aufstockung ab.

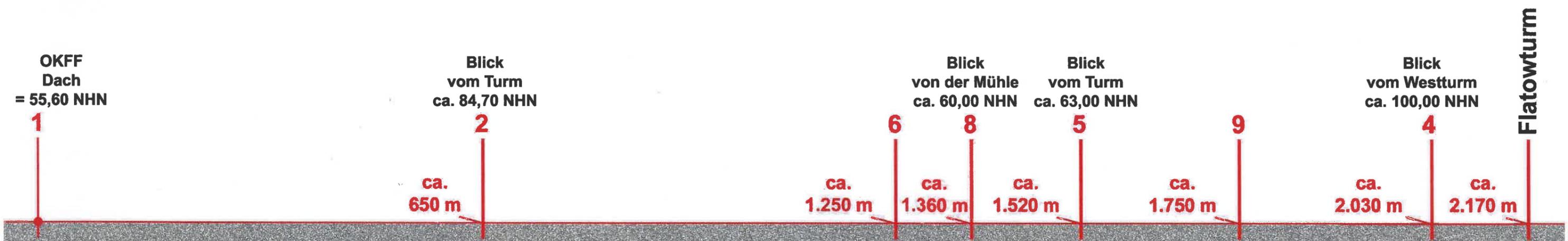
- Beeinträchtigung von Sichtbezügen
- Flächendenkmal 2. Barocke Stadterweiterung würde durch die Aufstockung des höchsten Gebäudes im Denkmalsbereich weiter beeinträchtigt

Eine Studie zu den Sichtbezügen hat dem gegenüber ergeben, dass überstreifende (Fern-)Sichtbezüge nicht maßgeblich verändert werden.

Die partielle Aufstockung wird innerhalb der 2. Barocken Stadterweiterung nirgendwo vom Straßenraum aus zu sehen sein.



1 Stadtpalais Potsdam 2 Nikolaikirche 3 St. Peter und Paul 4 Belvedere 5 Normannenturm (Ruinenberg) 6 Sanssouci-Weinbergterrasse 7 Friedenskirche 8 Historische Mühle 9 Orangerieschloss

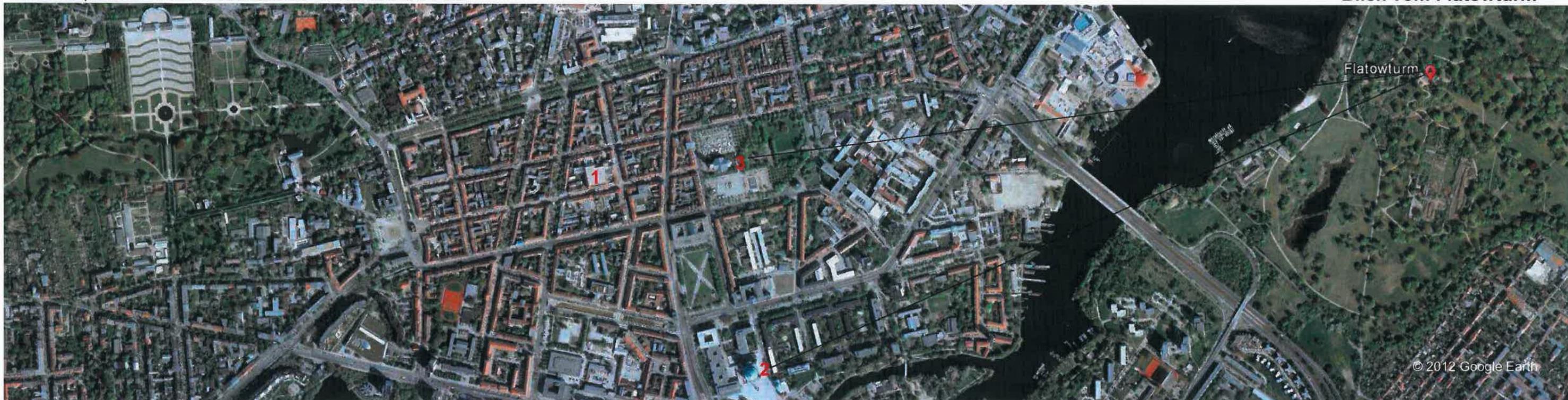




© 2012 KerShine Interior Design

1 Stadtpalais Potsdam 2 Nikolaikirche 3 St. Peter und Paul

Blick vom Flatowturm



© 2012 Google Earth



1 Stadtpalais Potsdam 2 Nikolaikirche 3 St. Peter und Paul

Blick von der Nikolaikirche



2

3

1



© 2012 KerShine Interior Design

1 Stadtpalais Potsdam 2 Nikolaikirche 3 St. Peter und Paul 4 Belvedere

Blick von Westturm des Belvedere auf dem Pfingstberg



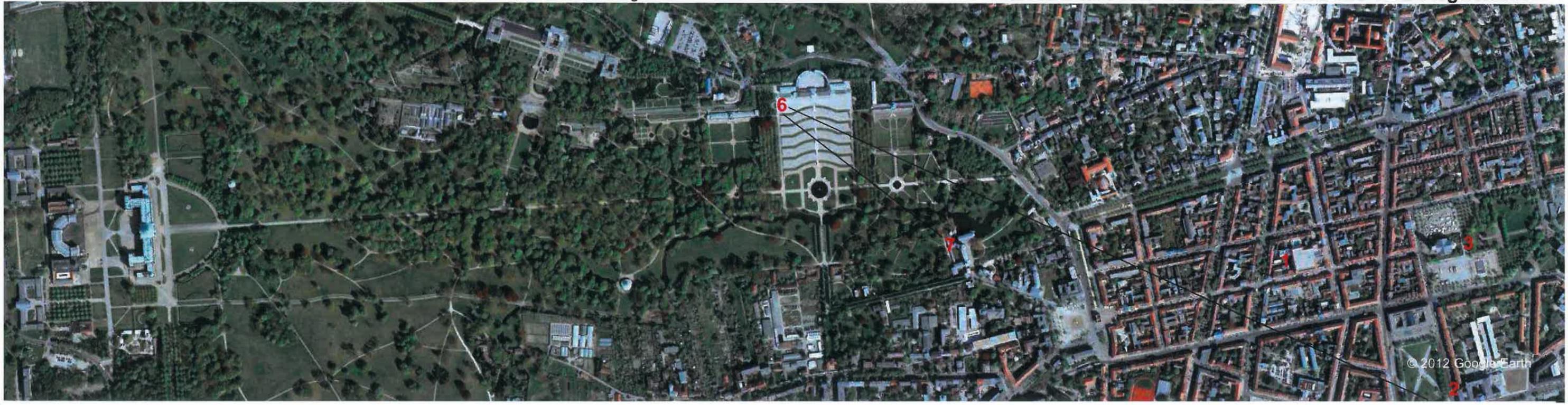
© 2012 Google Earth



© 2012 KerShine Interior Design

1 Stadtpalais Potsdam 2 Nikolaikirche 3 St. Peter und Paul 6 Sanssouci-Weinbergterrasse 7 Friedenskirche

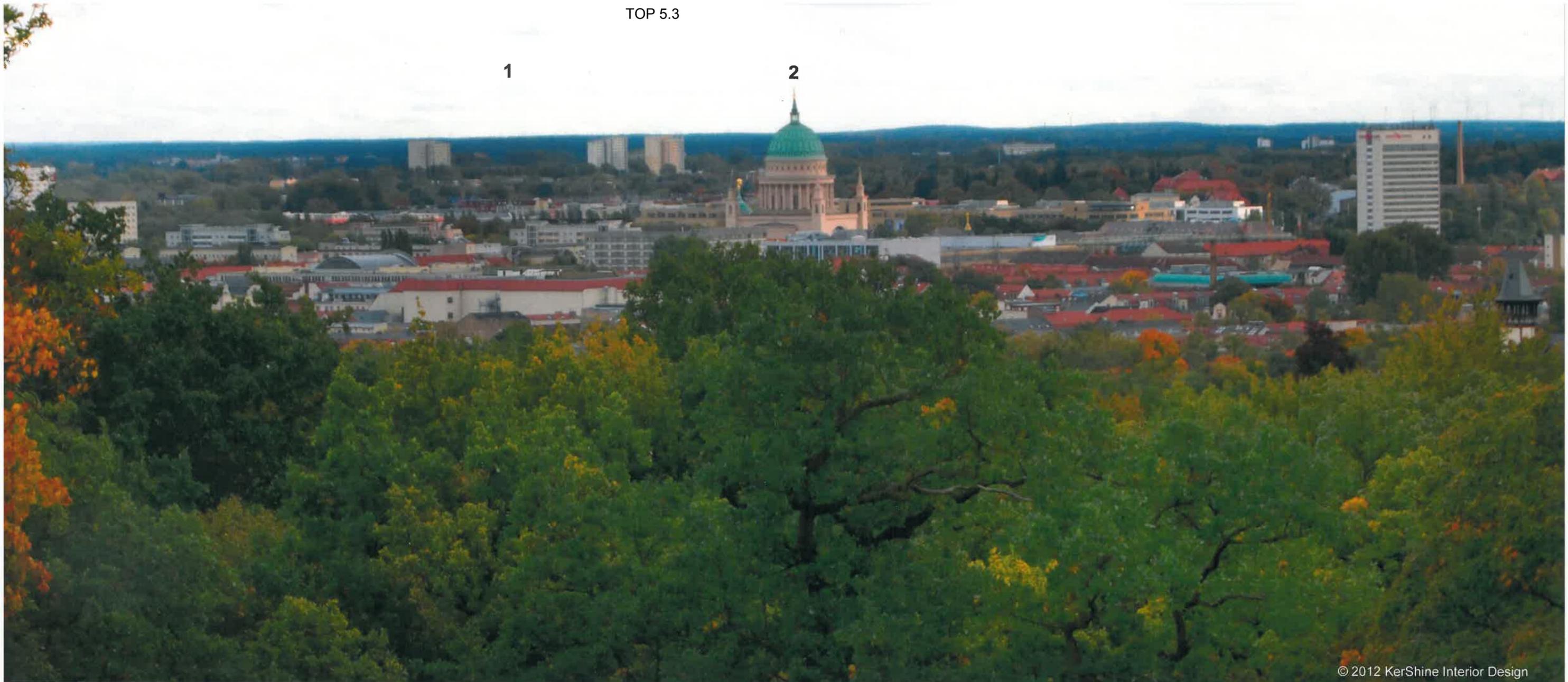
Schloss Sanssouci - Blick von der obersten Weinbergterrasse



© 2012 Google Earth

1

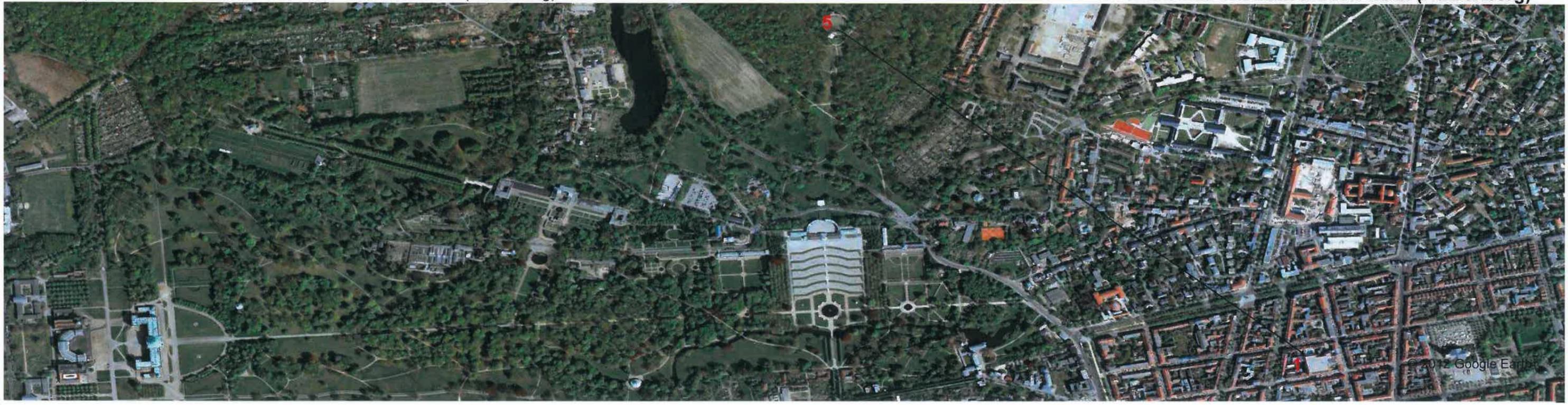
2



© 2012 KerShine Interior Design

1 Stadtpalais Potsdam 2 Nikolaikirche 5 Normannenturm (Ruinenberg)

Blick vom Normannischen Turm (Ruinenberg)



© 2012 Google Earth

3

1

8

TOP 5.3

2

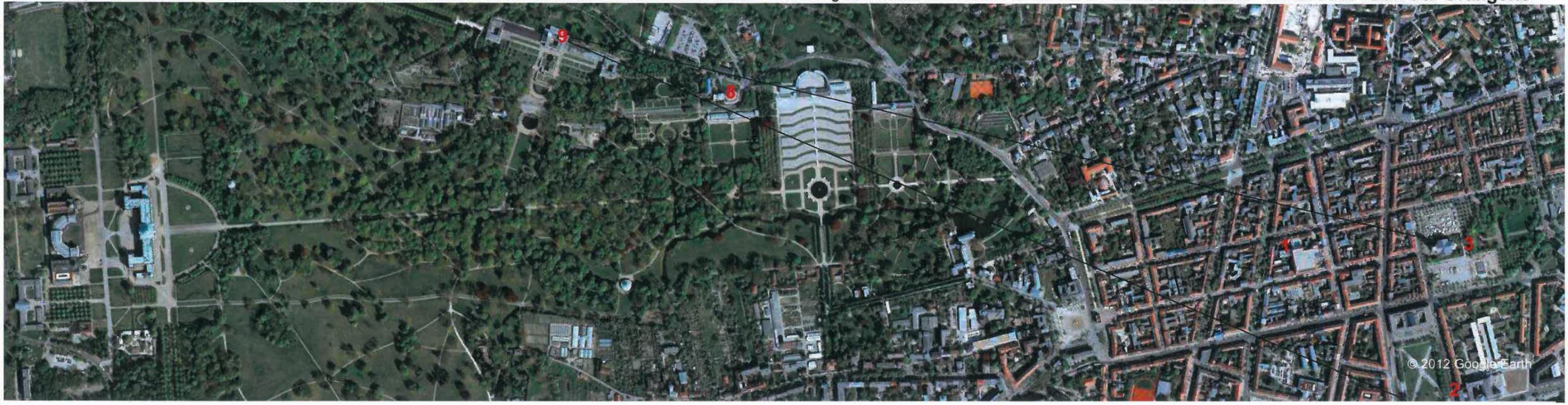
7



© 2012 KerShine Interior Design

1 Stadtpalais Potsdam 2 Nikolaikirche 3 St. Peter und Paul 7 Friedenskirche 8 Historische Mühle 9 Orangerieschloss

Park Sanssouci - Blick vom Turm der Orangerie



© 2012 Google Earth

3

1

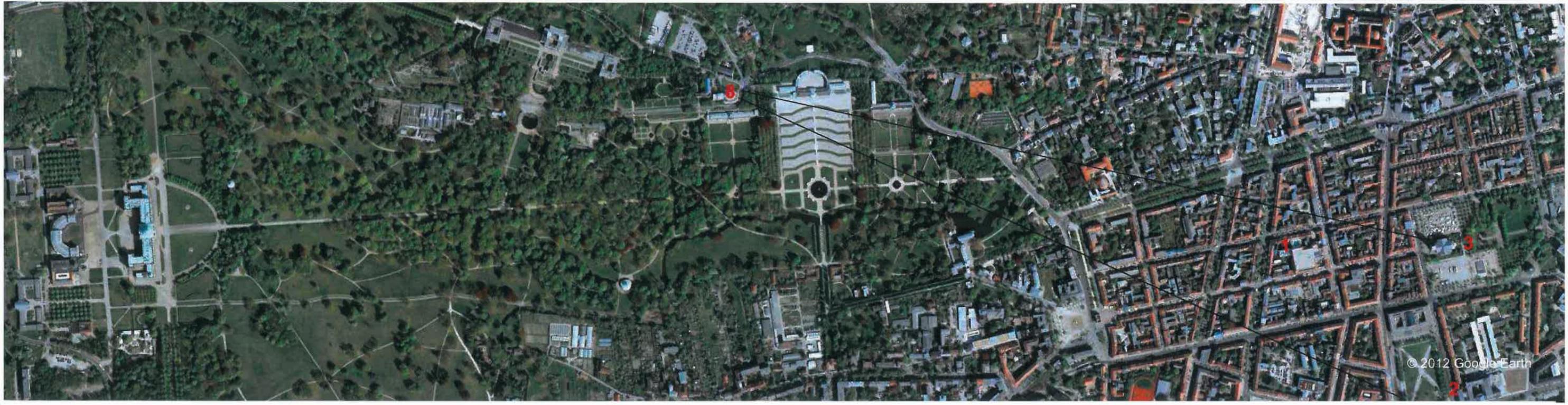
2



© 2012 KerShine Interior Design

1 Stadtpalais Potsdam 2 Nikolaikirche 3 St. Peter und Paul 8 Historische Mühle

Park Sanssouci - Blick von der Historischen Mühle



© 2012 Google Earth

Vielen Dank
für die Aufmerksamkeit.

Gäste:

Herr Goetzmann (FB Stadtplanung und Bauen zu TOP 4.2, 4.3, 5.3)
Frau Woiwode (Bereich Verkehrsanlagen zu TOP 4.1)
Herr Wolfram (Bereich Stadtentwicklung zu TOP 5.1)
Herr von Einem (Bereich Verkehrsentwicklung zu TOP 5.2)
Herr Jung (FB Stadtplanung und Stadterneuerung zu TOP 4.3)
Herr Beck (FB Bauaufsicht, Denkmalpflege, Umwelt und Natur zu TOP 4.4))
Herr Jens Wiggert (Rederecht zum TOP 5.1)

Niederschrift:

Frau Kropp

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung

- 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 07.10.2014 / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung

- 3 Vorstellung von Bauvorhaben

- 4 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung

- 4.1 Ausschilderung aller Wohnstraßen im Bereich B-Plan 66 B "Nördliche Gartenstadt als "verkehrsberuhigter Bereich"
Vorlage: 14/SVV/0793
Fraktion CDU/ANW

- 4.2 Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", 8. Änderung, Teilbereich "ufernahe Baugrundstücke" Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs, Fortführung als Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", 8. Änderung und Ergänzung, Teilbereich "ufernahe Baugrundstücke" sowie Abwägung und Satzungsbeschluss
Vorlage: 14/SVV/0946
Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung
KOUL

- 4.3 Entwicklungsbereich Krampnitz - 5. Sachstandsbericht bezgl. DS-Nr.: 13/SVV/0253 und 13/SVV/0829
Vorlage: 14/SVV/0814

Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung
OBR Fahrland, Neu Fahrland
Mitteilungsvorlage

- 4.4 Neunutzung der RAW-Halle
Vorlage: 14/SVV/0873
Oberbürgermeister, Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalpflege, Umwelt und Natur
Mitteilungsvorlage
- 5 Mitteilungen der Verwaltung
- 5.1 BE zur Umsetzung des Beschlusses 13/SVV/0648 Außenbereichssatzungen
FB Stadtplanung und Stadterneuerung
- 5.2 Radverkehrsmaßnahmen 2015
Bereich Verkehrsentwicklung
- 5.3 Bebauungsplan SAN P 02 "Block 15 Potsdam", 1. Änderung
Information über den Planungsstand zur öffentlichen Auslegung
FB Stadtplanung und Stadterneuerung
- 6 Sonstiges
- 6.1 Verständigung zu bisher getroffenen Verabredungen zwischen dem Ausschuss
Stadtentwicklung und Bauen und der Verwaltung

Protokoll:
Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende, Herr Jäkel, eröffnet die Sitzung.

**zu 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung /
Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des
öffentlichen Teils der Sitzung vom 07.10.2014 / Feststellung der
öffentlichen Tagesordnung**

Der Ausschussvorsitzende begrüßt die Anwesenden, stellt die ordnungsgemäße
Ladung sowie die Beschlussfähigkeit mit 7 von 7 stimmberechtigten
Ausschussmitgliedern fest.

Zur Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr vom 07.10.2014 gibt es keine Hinweise; die Niederschrift wird mit 6 Ja-Stimmen, bei 1 Stimmenthaltung bestätigt.

Bezüglich der vorliegenden Tagesordnung informiert der Ausschussvorsitzende, dass ein Antrag auf Rederecht von Herrn Jens Wiggert aus dem Ortsteil Golm zum TOP 5.1 BE zur Umsetzung des Beschlusses Außenbereichssatzungen vorliegt.

Herr Schütt bittet den Antrag 14/SVV/0793 nochmals zurück zu stellen. Die antragstellende Fraktion beabsichtigt, sich erst von der Umsetzung zu überzeugen und dann den Antrag als erledigt zu erklären.

Herr Klipp macht aufmerksam, dass dies bereits erfolgt sei und bittet den TOP auf der Tagesordnung zu belassen.

Der unveränderten Tagesordnung wird einstimmig zugestimmt.

zu 3 Vorstellung von Bauvorhaben

Der Ausschussvorsitzende berichtet, dass die Vorstellung der nachgefragten Bauvorhaben vor der Sitzung erfolgt ist.

zu 4 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung

zu 4.1 Ausschilderung aller Wohnstraßen im Bereich B-Plan 66 B "Nördliche Gartenstadt als "verkehrsberuhigter Bereich" Vorlage: 14/SVV/0793 Fraktion CDU/ANW

Frau Woiwode (Bereich Verkehrsanlagen) informiert dass die verkehrsrechtliche Anordnung ausgesprochen und die erste Straße bereits ausgeschildert worden ist. Ein Foto zur Bestätigung wird sie über die Protokollantin zur Verfügung stellen und auch bei den weiteren Straßen so verfahren.

Der Ausschussvorsitzende hält fest, dass der Antrag z.T. erledigt und der Rest in Erledigung befindlich ist.

zu 4.2 Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", 8. Änderung, Teilbereich "ufernahe Baugrundstücke" Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs, Fortführung als Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-

Straße", 8. Änderung und Ergänzung, Teilbereich "ufernahe Baugrundstücke" sowie Abwägung und Satzungsbeschluss

Vorlage: 14/SVV/0946

Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung
KOUL

Herr Goetzmann (FB Stadtplanung und Stadterneuerung) bringt die Vorlage ein. Ziel der Änderungsplanung ist die Korrektur von Grundflächenfestsetzungen im Ursprungsbebauungsplan anhand aktueller Vermessungsdaten für einzelne Grundstücke, um Erweiterungen und Anbauten zu ermöglichen. Anlass waren Schwierigkeiten bei der Erteilung von Baugenehmigungen im ufernahen Bereich, da beispielsweise einzelne Festsetzungen zur Grundfläche geringer waren, als die Grundfläche tatsächlich im Bestand beträgt.

Herr Goetzmann führt weiter aus, dass gleichzeitig mit der Einbeziehung der Flächen an der ‚Wasserstraße‘ eine Abrundung des Wohnsiedlungsbereichs erfolgt.

Die Behörden-und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durchgeführt.

Mit dem Satzungsbeschluss können die nötigen Korrekturen der Planung, die sowohl im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als auch im Interesse der Grundstückseigentümer stehen, zu einem rechtssicheren Abschluss gebracht werden.

Herr Kirsch erklärt sich befangen, da eines der angesprochenen Grundstücke, ihm gehört. Herr Kirsch nimmt weder an der Diskussion noch an der Abstimmung teil.

Auf Nachfragen einzelner Ausschussmitglieder geht Herr Goetzmann ein.

Die Vorlage wird zur Abstimmung gestellt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", 8. Änderung, Teilbereich "ufernahe Baugrundstücke" ist entsprechend der Darstellung in der Anlage 2 zu erweitern. Das Planverfahren wird fortgeführt unter dem Titel: Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", 8. Änderung **und Ergänzung**, Teilbereich "ufernahe Baugrundstücke".

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", 8. Änderung und Ergänzung, Teilbereich "ufernahe Baugrundstücke" entschieden (siehe Anlagen 3A, 3B und 3C).

Der Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", Teilbereich "ufernahe Baugrundstücke" wird in der Fassung der 8. Änderung und Ergänzung gemäß §

10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlagen 4 und 5).

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 6
Ablehnung: 0
Stimmenthaltung: 0

zu 4.3 Entwicklungsbereich Krampnitz - 5. Sachstandsbericht bezgl. DS-Nr.: 13/SVV/0253 und 13/SVV/0829

Vorlage: 14/SVV/0814

Oberbürgermeister, FB Stadtplanung und Stadterneuerung
OBR Fahrland, Neu Fahrland
Mitteilungsvorlage

Herr Jung (FB Stadtplanung und Stadterneuerung) informiert ergänzend zum Inhalt der Mitteilungsvorlage:

Die Gutachten zur Lärm- und Luftbelastung, die im Zielabweichungsverfahren der LHP aufgegeben worden sind, werden aktuell noch erarbeitet. Die Bearbeitung wird jetzt Ende des Jahres abgeschlossen. Die beiden Ministerien, die fachlich die Abarbeitung begleiten, das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) und das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL), sind an der Erarbeitung beteiligt und werden entsprechend eingebunden

Der Entwurf für den ersten B-Plan im Entwicklungsgebiet, den B-Plan Nr. 141-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Süd“, liegt im Vorentwurf (im Wesentlichen) vor und soll nun im nächsten Frühjahr (sobald die Vorgaben/Auflagen aus dem Zielabweichungsverfahren erfüllt worden sind!) in die frühzeitige Beteiligung gehen.

- Das innere Erschließungskonzept für das ehemalige Kasernenareal steht weitgehend fest. Es weicht leicht von der Ausgangsplanung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) ab. So soll zur Vermeidung von unnötigen Durchgangsverkehren u.a die Ketziner Straße unterbrochen werden. Auf die Planstraße C, die in der VU noch vorgesehen war, kann ganz verzichtet werden, da diese Straße für die öffentliche Erschließung nicht mehr benötigt wird. Generelles Ziel ist es, dass die entstehenden Belastungen innerhalb des Entwicklungsbereiches, wie auch für die B 2 und die L 92, möglichst gering gehalten werden.

Die Vorhaltetrasse für die Straßenbahn wurde gerade festgelegt. Die Trasse wird durch die Planstraßen 2 und 2.1 verlaufen. Die Lage der zentralen Haltestelle bzw. des zentralen Umsteigeplatzes sollen dagegen im Wettbewerbsverfahren zum Eingangsbereich geklärt werden.

Die ersten beiden Wettbewerbsverfahren, die in Krampnitz durchgeführt werden sollen („Eingangsbereich an der B 2 mit Uferbereich“ und „Bergviertel“), werden aktuell durch den Entwicklungsträger Potsdam (ETP)vorbereitet und sollen nach

dem derzeitigen Abstimmungsstand Anfang 2015 begonnen werden.

Für das Entwicklungsgebiet wird zurzeit durch die EWP ein Energiekonzept erarbeitet und mit der LHP und dem ETP abgestimmt. Die Abstimmungen laufen zur Zeit noch und sollen Anfang 2015 abgeschlossen werden. Ziel der LHP ist es, für Kramnitz ein möglichst modellhaftes, vorbildhaftes Energiekonzept zu entwickeln.

Es wird ferner intensiv mit dem ETP untersucht, wie die denkmalgeschützten Gebäude - in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Mittel - auf dem Gelände gesichert werden können/müssen.

Als Hauptproblem bei der Entwicklung der Flächen in Kramnitz stellt sich weiterhin der Erwerb der Flächen vom Land Brandenburg dar. Der Erwerb dieser Flächen, die insgesamt fast 1.130.000 qm umfassen, verzögert sich aufgrund des Gerichtsverfahrens zwischen dem Land Brandenburg und den TGs leider weiterhin. Das Verfahren vor dem Oberlandesgericht (OLG) wurde bislang noch nicht abschließend entschieden. Die Entscheidung des OLGs erfolgt erst im nächsten Jahr.

Je nach Fortgang/Ausgang des Verfahrens mag es erforderlich sein/werden, den Grunderwerb auf dem Wege einer Enteignung voranzutreiben, um die gesetzlich geforderte zügige Entwicklung zu sichern.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass durch mehrere Landwirte aus dem Entwicklungsbereich Ende Oktober eine Normenkontrollklage gegen die durch die LHP beschlossene Entwicklungsatzung eingereicht worden ist.

Herr Goetzmann (FB Stadtplanung und Stadterneuerung) gibt den formalen Hinweis, dass der bereits heute vorgetragene aktuelle Stand Gegenstand der für die Stadtverordnetenversammlung Dezember 2014 vorbereiteten Mitteilungsvorlage 6. Sachstandsbericht ist. Aufgrund der mit Beschluss gewünschten vierteljährlichen Berichterstattung und den entsprechenden Vorlaufzeiten zur Einbringung gibt es zum Zeitpunkt der Behandlung der Mitteilungsvorlage im Ausschuss bereits einen aktuelleren Stand.

Frau Hüneke bittet die inhaltlichen Prämissen der Wettbewerbe im SBV- und im KOUL-Ausschuss zur Diskussion zu stellen, bevor eine Entscheidung getroffen wird sowie um nähere Informationen zum Verlauf der Straßenbahntrasse, insbesondere weil sie durch den Denkmalsbereich führt.

Herr Jung antwortet, dass man sich noch in der Diskussionsphase befinde, was in den Wettbewerb aufgenommen werden muss. Hier gibt es noch viele zu klärende Fragen.

Zur Rückfrage von Herrn Heuer bzgl. der Erledigung der Auflagen des Zielabweichungsverfahrens berichtet Herr Goetzmann, dass es einen Zielabweichungsbescheid gibt. Dieser beinhaltet Auflagen des MUGV und des MIL hinsichtlich der Lärmsituation sowie der Luftschadstoffe. Herr Goetzmann bestätigt, dass man sich in der Erledigungsphase der Auflagen aus dem

rechtsverbindlichen Zielabweichungsbescheid befinde. Hinsichtlich der Eigentümerunklarheit verweist Herr Goetzmann auf das Instrumentarium der Entwicklungsmaßnahme. Ergänzend verweist er darauf, dass mit der Vermarktung noch nicht begonnen werden konnte, da dazu erst die Verfügbarkeit der Grundstücke gegeben sein muss.

Frau Hüneke betont nochmals, dass für die Straßenbahntrasse eine Variantenabwägung gebraucht wird, bevor eine Entscheidung getroffen wird. Ebenso gilt dies für den Ablaufplan zu den Wettbewerben.

Herr Jung greift die Bitte von Frau Hüneke auf und sagt zu, die Varianten der Straßenbahntrasse im SBV-Ausschuss vorzustellen.

Auf verschiedene weitere Nachfragen einzelner Ausschussmitglieder geht Herr Jung und Herr Goetzmann ein.

Der Ausschussvorsitzende bittet festzuhalten, dass Anfang nächsten Jahres die Varianten der Trassenführung für die Straßenbahn innerhalb des Entwicklungsgebietes mit Erläuterung vorzulegen sind.

Hinsichtlich des angeblichen Betretungsverbot für Stadtverordnete widerspricht Herr Klipp und verweist darauf, dass es eine generelle Betretungserlaubnis gibt. Diese gilt für die Verwaltung und ihre Beauftragten. Herr Klipp vertritt die Auffassung, dass die Stadtverordnetenversammlung Teil der Verwaltung ist und somit die Betretungserlaubnis auch für alle Stadtverordnete und sachkundige Einwohner aus den Ausschüssen gilt. Aufgrund möglicher Gefahrenquellen hält Herr Klipp eine geführte Besichtigung für angebracht und bittet Interessierte, sich an den ETP oder Herrn Jung zwecks Terminvereinbarung zu wenden.

Herr Goetzmann rät den Termin aufgrund des frühzeitigen Dunkelwerdens auf das Frühjahr zu verschieben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

zu 4.4 Neunutzung der RAW-Halle

Vorlage: 14/SVV/0873

Oberbürgermeister, Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalpflege, Umwelt und Natur
Mitteilungsvorlage

Herr Beck (FB Bauaufsicht, Denkmalpflege, Umwelt und Natur) berichtet zusätzlich zum Inhalt der Mitteilungsvorlage, dass das vereinbarte Gespräch nach einer Terminverschiebung am 30.10.2014 mit einem Vertreter des Eigentümers der RAW Halle stattgefunden hat.. Es wurden von dieser Seite keine

neuen Nutzungsvorschläge gemacht.

Es erfolgte eine Abstimmung über die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Brandereignis. Die untere Denkmalschutzbehörde (UDB) hat keine Vorschläge zur Nutzung eingebracht, die über den in der Vergangenheit gemachten Vorschlag (Handwerkerhof) hinausgehen.

Die Sicherungsmaßnahmen zum Erhalt der Denkmalsubstanz werden von der UDB weiterhin konstruktiv verfolgt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

zu 5 Mitteilungen der Verwaltung

zu 5.1 BE zur Umsetzung des Beschlusses 13/SVV/0648 Außenbereichssatzungen FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Herr Wolfram (Bereich Stadtentwicklung) berichtet ausführlich (Präsentation - sh. Anlage), welche Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzungen erforderlich sind und stellt die Prüfergebnisse im Detail vor. Nach derzeitigem Stand wird die Verwaltung keine Aufstellung einer Außenbereichssatzung empfehlen. Die Einbeziehung der Ortsbeiräte ist erfolgt.

Herr Jens Wiggert (Anwohner Golm) nimmt das Rederecht wahr. Er stellt kritisch dar, dass man ihm im Ortsbeirat Golm kein Rederecht gewährt hat. Herr Wiggert spricht sich gegen eine Bebauung am Kuhforter Damm aus.

Herr Wolfram erläutert, dass auch aus Sicht der Verwaltung an diesem Standort nicht die Aufstellung einer Außenbereichssatzung empfohlen wird (nähere Erläuterungen sh. Präsentation).

Auf einzelne Nachfragen von Herrn Kirsch (Angebote zu grundstücksbezogener Einzelberatung in Grube), Herrn Rudi Wiggert (Schlänitzsee – keine Eignung für Außenbereichssatzung), Herrn Berlin (Nattwerder – Überschwemmungsgebiet, keine bauliche Verdichtung, liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet und Flächen in Satzkorn bzw. Fahrland – nicht erforderlich, da bereits Wohnbauflächen vorhanden) geht Herr Wolfram ein.

Das Schreiben des OBR Grube v. 7.11.14 hat die Verwaltung erhalten und wird hier nochmals auf den OBR zugehen.

Herr Wiggert (Golm) übergibt ein Schreiben "Eingabe/Widerspruch" der Einwohner von Kuhfort dem Ausschuss und der Verwaltung, welches dem Protokoll als Anlage beigelegt wird. Herr Jäkel stellt fest, dass die Bedenken der Bürger mit den heute von der Verwaltung vorgetragenen Prüfergebnissen ausgeräumt werden konnten.

zu 5.2 Radverkehrsmaßnahmen 2015

Bereich Verkehrsentwicklung

Herr von Einem (Bereich Verkehrsentwicklung) informiert kurz über die im Jahr 2013 und 2014 umgesetzten Maßnahmen und gibt einen Überblick über die in 2015 vorgesehenen Baumaßnahmen (Präsentation siehe Anlage).

Auf Rückfragen und Hinweise einzelner Ausschussmitglieder geht Herr von Einem ein.

Unter anderem macht Herr von Einem aufmerksam, dass es sich bei den in der Galileistraße vorhandenen Verkehrsbehinderungen nach geänderter Verkehrsführung um Anlaufschwierigkeiten gehandelt habe, welche Lichtsignalanlagen-bedingt waren.

Herr Schütt bittet auch den Verkehrspunkt Neuendorfer Str./Ziolkowskistr. nochmals zu prüfen.

Der Hinweis von Herrn Linke nach Überlegungen, den Radweg an der B2 nach dem Kreisel Groß Glienicke weiter zu führen, müsse im Radverkehrskonzept betrachtet werden.

Durch den Ausschussvorsitzenden wird angeregt, dies im Ortsbeirat zu thematisieren und ggf. dort zu berichten.

Herr von Einem informiert, dass die umzusetzenden Maßnahmen vor Baubeginn im SBV-Ausschuss vorgestellt werden.

zu 5.3 Bebauungsplan SAN P 02 "Block 15 Potsdam", 1. Änderung Information über den Planungsstand zur öffentlichen Auslegung

FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Herr Goetzmann (FB Stadtplanung und Stadterneuerung) über den gegenwärtigen Planungsstand (Präsentation – sh. Anlage) und verweist auf den im Frühjahr 2013 gefassten Beschluss, die 1. Änderung in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. Das Planverfahren geht jetzt in die öffentliche Auslegung und wird im Anschluss zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Auf einzelne Rückfragen der Ausschussmitglieder geht Herr Goetzmann ein.

Herr Jäkel erinnert an die Bedeutung des Erhaltes und der Stärkung des Karstadt-Kaufhauses für die Potsdamer Innenstadt und möchte dieses Anliegen gern unterstützen.

zu 6 **Sonstiges**

keine

zu 6.1 **Verständigung zu bisher getroffenen Verabredungen zwischen dem Ausschuss Stadtentwicklung und Bauen und der Verwaltung**

Frau Hüneke macht aufmerksam, dass es in der Vergangenheit mehrere Verabredungen zur gemeinsamen Arbeitsweise zwischen dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen und der Verwaltung gegeben habe. Frau Hüneke hatte angeboten, diese aufzubereiten und vor allen auch den neuen Ausschussmitgliedern zur Kenntnis zu geben und um eine nochmalige Verständigung im Ausschuss gebeten.

Die von Frau Hüneke zusammengestellten Punkte sind den Ausschussmitgliedern und der Verwaltung bereits in einer früheren Sitzung übermittelt worden.

Zu den einzelnen Punkten erfolgt eine kurze Verständigung mit geringfügigen Änderungen.

Der SBV-Ausschuss bekräftigt folgende ergänzende Verabredungen zur gemeinsamen Arbeitsweise des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen und dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam:

1. Zum Radverkehrskonzept werden im Sinne des Beschlusses der STVV die Maßnahmen für das Folgejahr im Einbringungsmonat des Haushaltsentwurfes, die konkreten Planungen bis spätestens April des entsprechenden Jahres vorgestellt. Außerdem sollen Planungen für Fördermittelanträge vorgestellt werden.
2. Zum Konzept zum Erhalt der Natursteinpflasterstraßen werden im Sinne des Beschlusses der STVV die Maßnahmen für das Folgejahr im Einbringungsmonat des Haushaltsentwurfes, die konkreten Planungen bis spätestens April des entsprechenden Jahres vorgestellt.
3. Nach Vorlage der Bauinvestitionsplanung Medien der Stadtwerke entsprechend dem Beschluss der STVV wird der Abgleich der geplanten Tiefbaumaßnahmen der Stadt mit den Investmaßnahmen Medien der Stadtwerke (Objekt- und Zeitplanung) dem Ausschuss jährlich vorgelegt.
4. Verwaltungsentscheidungen, insbesondere zu stadtplanerischen Fragen oder zu Vorkaufsrechten werden unverzüglich dem Ausschuss vorgestellt, wenn dabei Diskrepanzen zu Wortlaut oder Intention von Bebauungsplänen oder anderen STVV-Beschlüssen erkennbar werden.

Das Verfahren zur Liste der Bauanträge wird bis auf weiteres beibehalten.

5. Bauvorhaben- bzw. - anträge werden so schnell wie möglich vorgestellt, wenn der Umgebungsschutz des UNESCO-Weltkulturerbes absehbar konfliktrichtig betroffen ist.
6. Für Termine außerhalb der regulären Ausschusstermine sind Status und Konsequenzen vorher klar zu benennen. Bei inhaltlichem Konsens ist die Handlungsfähigkeit der Verwaltung gegeben. Die Ergebnisse sind umgehend im Protokoll zu versenden.