



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

## **Landeshauptstadt Potsdam, OT Groß Glienicke**

### **Bebauungsplan Nr. 21 „Potsdamer Chaussee“**

#### **Begründung**

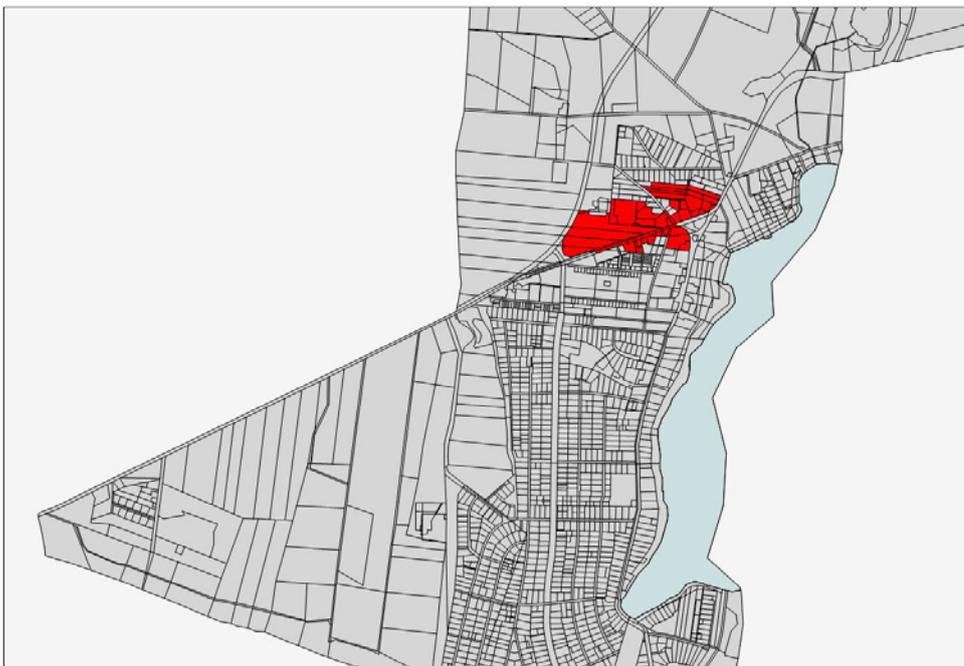
**Teil I Städtebauliche Planung**  
**Teil II Umweltbericht**

Planungsstand: Januar 2014

# Landeshauptstadt Potsdam, OT Groß Glienicke

## Bebauungsplan Nr. 21 „Potsdamer Chaussee“

### Begründung



Auftraggeber: Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung  
Friedrich-Ebert-Str. 79-81  
14469 Potsdam

Planverfasser: Lahr-Eigen & Partner  
Freie Architekten und Stadtplaner  
Motzstr. 59  
10777 Berlin  
(städtebaulicher Teil)

Landschaftsarchitektin  
Dipl. Ing. Gotje Skujin  
Alpnacher Weg 8  
13089 Berlin  
(Umweltbericht)

Planungsstand: Januar 2014

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil I Städtebauliche Planung**

<b>1. Grundlagen der Verfahrensdurchführung</b>	<b>1</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen	1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	1
1.3 Planungsablauf	2
1.4 Umweltprüfung und grünordnerischer Fachbeitrag	4
<b>2. Anlass der Planung</b>	<b>5</b>
2.1 Planungsgegenstand	5
2.2 Planungsnotwendigkeit	6
<b>3. Bindungen aus übergeordneten Planungen</b>	<b>7</b>
3.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)	7
3.2 Regionalplan Havelland-Fläming	9
3.3 Flächennutzungsplan	13
3.4 Nachrichtliche Übernahmen	15
3.5 Verbindliche Bauleitplanung	16
3.6 Sonstige Planungen	16
<b>4. Örtliche Verhältnisse</b>	<b>21</b>
4.1 Bestandsangaben zum Plangebiet	21
4.2 Eigentumsverhältnisse	23
4.3 Bodenordnungsverfahren	23
<b>5. Konflikte, Potenziale und Entwicklungsziele</b>	<b>24</b>
5.1 Konflikte / Potenziale	24
5.2 Aufgabenschwerpunkte und Entwicklungsziele	24
<b>6. Entwicklung der Bebauungsplaninhalte und vorliegende Fachgutachten</b>	<b>26</b>
6.1 Frühere Konzepte (1991-2000)	26
6.2 Städtebaulicher Rahmenplan (2005 / 2006)	27
6.3 Vorentwurf des Bebauungsplans (2008)	27
6.4 Entwurf des Bebauungsplans (2011)	29
6.5 Überprüfung und Überarbeitung der Fachgutachten (2012)	32
6.6 Änderung des Bebauungsplanentwurfs (2012)	37
6.7 Satzungsbeschluss zur Planfassung vom 15.02.2013	39
6.8 Bebauungsplanentwurf November 2013	39
6.9 Bebauungsplansatzung Januar 2014	41

<b>7. Planinhalt des Bebauungsplans</b>	<b>41</b>
7.1 Städtebauliche Festsetzungen	41
7.1.1 Art der baulichen Nutzung	41
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung	51
7.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen	57
7.1.4 Bauweise; Hausformen	60
7.1.5 Stellung der Gebäude; Firstrichtung	61
7.1.6 Stellplatzanlage, Stellplätze und Garagen	61
7.1.7 Nebenanlagen	63
7.1.8 Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrecht	65
7.1.9 Grünflächen, Spielplatz	69
7.1.10 Flächen für Sport- und Spielanlagen	70
7.1.11 Flächen für Wald	71
7.1.12 Fläche für die Abwasserbeseitigung	72
7.1.13 Lärmschutzmaßnahmen	72
7.1.14 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	76
7.1.15 Nachrichtliche Übernahmen	82
7.2 Grünordnerische Festsetzungen	84
7.2.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	85
7.2.2 Gebote zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	87
7.2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	91
7.2.4 Sonstige grünordnerische Festsetzungen; Zuordnungsfestsetzungen	92
7.2.5 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes	98
7.2.6 Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren	99
7.3 Energieeffizienz	100
<b>8. Flächenbilanz</b>	<b>102</b>
<b>9. Auswirkungen der Planung</b>	<b>103</b>
9.1 Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse	103
9.2 Auswirkungen auf die Umwelt	104
9.3 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	105
9.4 Bodenordnende Maßnahmen	105
9.5 Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Potsdam	106
<b>10. Städtebaulicher Vertrag</b>	<b>109</b>
<b>Teil II Umweltbericht</b>	
<b>1 Einleitung</b>	<b>112</b>
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	112
1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	116
1.2.1 Allgemeine Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	116
1.2.2 Bindungen aus übergeordneten Planungen	117
1.2.3 Nachrichtliche Übernahmen	122
1.2.4 Sonstige Planungen	122

<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>124</b>
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltschutzes	124
2.1.1	Schutzgut Mensch	124
2.1.2	Schutzgut Boden	125
2.1.3	Schutzgut Wasser	128
2.1.4	Schutzgut Klima / Luft	129
2.1.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	129
2.1.5.1	Vegetation	129
2.1.5.2	Fauna	150
2.1.6	Schutzgut Landschaft	156
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	158
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	158
a)	Entwicklung bei Durchführung der Planung	158
2.2.1	Schutzgut Mensch	159
2.2.2	Schutzgut Boden	163
2.2.3	Schutzgut Wasser	168
2.2.4	Schutzgut Klima / Luft	168
2.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	170
2.2.5.1	Vegetation	170
2.2.5.2	Artenschutzrechtliche Prüfung Fauna	172
2.2.6	Schutzgut Landschaft	198
2.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	200
b)	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	200
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	200
2.3.1	Vermeidung	202
2.3.2	Minimierung	204
2.3.3	Ausgleich	205
2.3.3.1	Interne Ausgleichsmaßnahmen (Festsetzungen)	205
2.3.3.2	Anrechenbarkeit der internen Ausgleichsmaßnahmen	215
2.3.3.3	Zuordnung der internen Ausgleichsmaßnahmen	218
2.3.3.4	Externe Ausgleichsmaßnahmen	220
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	221
2.5	Schutzgutbezogene Gegenüberstellung Eingriffe / Ausgleichsmaßnahmen	222
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>227</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	227
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	227
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	229

## **Anlagen Teil I und Teil II**

### **Anlagen Teil I (Städtebauliche Planung)**

Gestaltungskonzept (unmaßstäbliche Verkleinerung)  
Fassadenkonzeption Baugebiet SO (unmaßstäbliche Verkleinerung)  
Textliche Festsetzungen

### **Anlagen Teil II (Umweltbericht)**

Biotoptypenkartierung  
Kartierung Innenbereichsflächen (§ 34 BauGB)

# **Teil I - Städtebauliche Planung**

## **1. Grundlagen der Verfahrensdurchführung**

### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1551),
- 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).

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Norden des Ortsteiles Groß Glienicke und umfasst die bisher unbebauten Flächen zwischen L 20 und B 2, die Potsdamer Chaussee im Abschnitt zwischen Kreisverkehr B 2 / L 20 im Westen und Einmündung Grüner Weg im Osten, nördlich und südlich an die Potsdamer Chaussee angrenzende Siedlungsflächen sowie eine östlich an den Grünen Weg angrenzende Teilfläche. In Vorbereitung der Erarbeitung des Vorwurfs des Bebauungsplans wurden die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses und die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass im Ergebnis der seit 2002 im Plangebiet auf der Grundlage von § 34 BauGB erfolgten Bautätigkeit für einzelne Teilbereiche des ursprünglichen Geltungsbereiches kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf mehr bestand und eine Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans möglich war. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens zum Vorwurf des Bebauungsplans wurde deutlich, dass die Teilfläche um den Knotenpunkt Potsdamer Chaussee / Glienicker Dorfstraße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans heraus gelöst werden und dort die Planung gesondert weiter geführt werden soll.

Zusätzlich in den Geltungsbereich einbezogen wurde aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 28.01.2009 eine im Bereich der Flurstücke 64 bis 67 der Flur 16 gelegene Teilfläche östlich des Grünen Weges. Anlass und Ziele der Planung für diese Ergänzungsfläche decken sich mit denen für die Aufstellung des Bebauungsplans in den bisherigen Grenzen. Die Flurstücke 64 bis 67 gehörten ursprünglich zum Geltungsbereich des noch von der früheren Gemeinde Groß Glienicke zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 7A „Wohnbebauung Nord“. Mit der Erarbeitung wurde jedoch nie begonnen. Eine im Jahr 2008 von der Stadtverwaltung Potsdam durchgeführte Prüfung zum Planerfordernis für den Bebauungsplan 7A ergab, dass aufgrund der im Plangebiet zwischenzeitlich nach § 34 BauGB genehmigten und erfolgten Bautätigkeit für große Teile des Geltungsbereiches kein Planerfordernis mehr bestand. Regelungsbedarf wurde lediglich noch für 3 Teilflächen (A bis C) gesehen. Das Verfahren zum Bebauungsplan 7A wurde daraufhin einge-

stellt. Für die Teilflächen A und B wurde die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 115 „Ulrich-Steinhauer-Straße“ und Nr. 116 „Interessentenweg“ eingeleitet. Für die die Flurstücke 64 bis 67 der Flur 16 umfassende Teilfläche C, die direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 angrenzt, empfahl sich hingegen die Einbeziehung in das Plangebiet dieses Bebauungsplans, da ein direkter räumlicher und inhaltlicher Bezug zu den Planungszielen für die bereits zum Geltungsbereich gehörenden Flächen in den rückwärtigen Bereichen zwischen Potsdamer Chaussee und Grünem Weg bestand.

Zusätzlich in den Geltungsbereich wurde außerdem das Wegeflurstück 68 der Flur 16 aufgenommen. Dieses Flurstück wird zwar seit jeher für die Erschließung der angrenzenden Grundstücksflächen genutzt, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Vorentwurf des Bebauungsplans stellte sich jedoch heraus, dass bislang eine Widmung als Verkehrsfläche fehlte und deshalb Planungsbedarf bestand.

Für eine Einbeziehung weiterer Flächen, die entlang des Grünen Weges und der Freiheitsstraße an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzen, bestand hingegen kein Planerfordernis, da diese Flächen auf der Grundlage von § 34 BauGB ausreichend geordnet entwickelbar sind. Auch im Hinblick auf die Umsetzung der Planungsziele im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Potsdamer Chaussee“ war die Einbeziehung weiterer Flächen bzw. Grundstücke (z.B. zur Gewährleistung einer ausreichenden Erschließung des Gebietes) nicht erforderlich.

Das Plangebiet besitzt nunmehr eine Größe von etwa 9,4 ha (93.860 m<sup>2</sup>).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst

in der Flur 16 der Gemarkung Groß Glienicke die Flurstücke 52/2, 54, 55/1, 55/2, 64 tw., 65 bis 67, 68, 72, 74, 76, 77/2, 77/3, 77/4, 77/5, 78 bis 81, 85 tw., 145, 170, 171 tw. und 172 bis 179 sowie

in der Flur 17 der Gemarkung Groß Glienicke die Flurstücke 6/4, 7/1, 7/2, 8, 9, 12, 20 tw., 43/3 tw., 72/3 tw. 162 bis 164, 171, 236, 395, 398, 400 und 402.

### 1.3 Planungsablauf

Bereits Anfang der 1990er Jahre erfolgte im Rahmen der von der Landesentwicklungsgesellschaft Brandenburg (LEG) durchgeführten Planungen zur Bebauung der südlich der Potsdamer Chaussee gelegenen Baugebiete „An der Kirche I“ und „An der Kirche II“ eine erste planerische Auseinandersetzung zu der seinerzeit als Plangebiet „P 4“ bezeichneten unbebauten Fläche zwischen L 20 und B 2 (Potsdamer Chaussee) und zu Teilen der an die Potsdamer Chaussee angrenzenden Bestandsgebiete (Ortsdurchfahrt B 2). Im Jahr 1994 wurde durch die LEG Brandenburg und die Stadthaus GmbH ein städtebaulicher Wettbewerb für die Bebauung der Teilbereiche Albrechtshof und westliche Potsdamer Chaussee initiiert. Zwischen 1995 und 2000 wurden sodann im Auftrag interessierter Investoren verschiedene Konzepte zur Bebauung einzelner Flurstücke im Bereich des Plangebietes „P 4“ erarbeitet. Die Aktivitäten kamen vorläufig zum Erliegen als im Jahr 2000 die Pläne des Brandenburgischen Straßenbauamtes zum Bau des Kreisverkehrs am Knoten Potsdamer Chaussee B 2 / L 20 bekannt wurden, die eine Inanspruchnahme von Teilflächen des Plangebietes „P 4“ für die Verkehrsanlagen vorsahen.

Am 14.03.2002 fasste die noch bis Ende 2003 zum Amt Fahrland gehörende Gemeinde Groß Glienicke den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Potsdamer Chaussee“. Bis zur Eingliederung Groß Glienickes nach Potsdam Ende 2003 wurde jedoch mit der Erarbeitung des Bebauungsplans nicht mehr begonnen.

Das Planfeststellungsverfahren für den Kreisverkehr am Knotenpunkt L 20 / B 2 wurde Ende 2004 abgeschlossen.

Mitte 2005 nahm ein Investor die Planungen für die Bebauung einer Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf und initiierte die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes für das Plangebiet „Potsdamer Chaussee“. Das Ergebnis wurde im Januar 2006 vom Ortsbeirat des Ortsteiles Groß Glienicke bestätigt und als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans bestimmt.

Durch Entscheidung über eine zügige Aufnahme in die Bearbeitung hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam im April 2006 für das Bebauungsplanverfahren „Potsdamer Chaussee“ die vorrangige Bearbeitung eingeleitet.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Umweltbericht hat im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 (1) BauGB vom 19.08. bis 22.09.2008 öffentlich ausgelegen. Parallel dazu sind gemäß § 4 (1) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt worden. Am 28.01.2009 wurde auf der Sitzung der Stadtverordneten die Erweiterung des Plangebietes um die Flurstücke 64 bis 68 der Flur 16 beschlossen.

Die Auswertung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens ergab die Notwendigkeit, der Erarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan weitere Fachplanungen und Gutachten voran zu stellen. Dazu zählten zum Beispiel detaillierte faunistische Untersuchungen, eine Verkehrsprognose, eine Lärmimmissionsprognose und ein Gutachten zur Verträglichkeit von Einzelhandelsnutzungen. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse, weiterer Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sowie aus seitdem geführten Einzelabstimmungen mit Behörden wurde der Entwurf des Bebauungsplanes – Planungsstand April 2011 - erarbeitet.

Im Rahmen des gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahrens wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 20.04.2011 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Prüfung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, ergab die Notwendigkeit zur Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Der Entwurf des Bebauungsplans - Planungsstand Juni 2011 - hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.12.2011 bis 16.01.2012 öffentlich ausgelegen. Parallel dazu sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde danach aufgrund der Stellungnahmen aus der Offenlage und Behördenbeteiligung überarbeitet. Zum überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans – Planungsstand Juni 2012 – sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden. Auf der Grundlage von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden konnten. Die geänderten Planunterlagen haben im Zeitraum vom 24.08.2012 bis zum 14.09.2012 öffentlich ausgelegen.

Alle Einwendungen aus den nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren sind durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam auf der Sitzung am 05. Juni 2013 abgewogen worden. Im Ergebnis waren keine Änderungen des Bebauungsplaninhalts erforderlich, welche die Durchführung eines erneu-

ten Beteiligungsverfahrens erfordert hätten. Die Stadtverordnetenversammlung hat auf derselben Sitzung den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan – Planungsstand 15.02.2013 – gefasst. Der Bebauungsplan ist anschließend zur Genehmigung eingereicht worden.

Mit Urteil vom 18.07.2013 hat das Bundesverwaltungsgericht die Anforderungen an die Bekanntmachung von umweltbezogenen Informationen im Zusammenhang mit der Beteiligung der Öffentlichkeit an Bebauungsplanverfahren gegenüber der bisherigen Rechtsprechung deutlich verdichtet und präzisiert. So sind die zur Verfügung stehenden Umweltinformationen in den Bekanntmachungstexten ausführlicher darzustellen als bisher in der allgemeinen Planungspraxis angenommen. Nur auf diese Weise sieht das BVerwG die europarechtlichen Anforderungen (Aarhus-Konvention) erfüllt, der Öffentlichkeit einen verbesserten Zugang zu Informationen im Umweltbereich zu ermöglichen.

Für den Bebauungsplan Nr. 21 „Potsdamer Chaussee“ hat die zuständige Genehmigungsbehörde unter Bezug auf dieses Urteil festgestellt, dass die erfolgten Auslegungsbekanntmachungen im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam den aktuellen Anforderungen des Gesetzgebers nicht entsprechen. In der Konsequenz wurde die Genehmigung des Bebauungsplans versagt. Der Bebauungsplan Nr. 21 konnte damit in der am 05.06.2013 beschlossenen Fassung nicht bekannt gemacht und wirksam werden.

Die entsprechenden Verfahrensschritte waren daher ab dem festgestellten Fehler zu wiederholen. Das heißt, es war die ortsübliche Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt zu wiederholen, auf dieser Grundlage die Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen und danach der Abwägungs- und Satzungsbeschluss erneut zu fassen.

Der gegenüber der Fassung zum Satzungsbeschluss vom 05.06.2013 nur geringfügig geänderte Entwurf des Bebauungsplans – Planungsstand November 2013 – lag im Rahmen der Wiederholung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.12.2013 bis 17.01.2014 öffentlich aus. Des Weiteren wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die von den vorgenommenen Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zur Abgabe ihrer Stellungnahmen aufgefordert.

Alle Einwendungen aus den nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren wurden geprüft. Im Ergebnis sind keine Änderungen des Bebauungsplaninhalts erforderlich, welche die Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens erfordert hätten. Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam kann abschließend über alle im gesamten Planaufstellungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen abwägend entscheiden und den Bebauungsplan als Satzung beschließen.

Mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam tritt der Bebauungsplan in Kraft.

## **1.4 Umweltprüfung und grünordnerischer Fachbeitrag**

Bei der Erstellung von Bauleitplänen - also auch bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans - sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, als öffentliche Belange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr.7 und §1a BauGB). Gemäß § 2 (4) BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt werden, für die Aufstellung des Bauleitplanes erforderlich.

Die Umweltprüfung ist Trägerverfahren für alle bei der Planung umweltrelevanten Belange. Die Gemeinde legt für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die

Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zusammenzufassen und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Um die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen, ist als Bestandteil des Umweltberichtes ein grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan zu erarbeiten. Wesentlicher Bestandteil des grünordnerischen Fachbeitrages sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB ist im Bauleitplan darüber zu entscheiden, wie zu erwartende Eingriffe ausgeglichen, ersetzt oder gemindert werden können. Damit soll sichergestellt werden, dass Fragen der Eingriffs-Ausgleichsproblematik in einer frühen Planungsphase berücksichtigt werden. Die Erfüllung dieser Anforderungen wird durch den grünordnerischen Fachbeitrag vorbereitet. Die Ergebnisse werden unter Abwägung aller Belange in den Bebauungsplan integriert.

## 2. Anlass der Planung

### 2.1 Planungsgegenstand

Im von der Gemeinde Groß Glienicke am 14.03.2002 gefassten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan hieß es zu Veranlassung und Zielen der Planung:

„Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Umsetzung der bereits seit Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenkonzeptes (1991) und der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes (1994) wiederholt formulierten und im Entwurf des FNP der Gemeinde verankerten langfristigen Zielstellungen zur Entwicklung des Siedlungsbereiches entlang der Potsdamer Chaussee. Nach Abschluss der grundsätzlichen Vorklärungen zur Ortsumgehung (Ost-West-Spange) sollen nunmehr die Inhalte und Ziele der Planung verbindlich geregelt werden.

Wesentliche Ziele der Planung sind nach dem Aufstellungsbeschluss:

- Auslagerung des Durchgangsverkehrs der B 2 aus der Potsdamer Chaussee auf die geplante Ortsumgehung (so genannte Ost-West-Spange); Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf der Potsdamer Chaussee und Entwicklung einer primär dem innerörtlichen Verkehr dienenden Straße;
- Aufhebung der Barrierewirkung der Potsdamer Chaussee und Integration des nördlichen Siedlungsbereiches in die gesamtörtliche Funktionsstruktur;
- Entwicklung der Potsdamer Chaussee zu einem zentralen Bereich für Dienstleistung, Versorgung, Kommunikation und lokales Gewerbe (Ergänzung Infrastruktur / Gemeinbedarf); Schaffung der funktionellen und räumlichen Verbindung zwischen den Versorgungsstandorten Albrechtshof und Dorfstraße / Dreilinden;
- Erhaltung des historischen Straßenverlaufs der Potsdamer Chaussee und des geschützten Alleebaumbestandes; behutsame Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur;
- Herstellung einer der zentralörtlichen Funktion angemessenen städtebaulichen Ordnung; Behebung von Mängeln des Ortsbildes am nördlichen Ortseingang;
- Stärkung des ortsansässigen Gewerbes; Bereitstellung von Ersatz- und Erweiterungsflächen für Betriebe mit geringem Freiflächenbedarf (insbesondere Kompensation für Gewerbeverlagerungen aus Wohngebieten);

- Sicherung der Flächen der gemäß FNP geplanten Grünbereiche; Flächenvorsorge für Gemeinbedarfseinrichtungen (Gemeindezentrum, Spielflächen, Erweiterung Friedhof);
- Schaffung von Freiräumen mit Aufenthaltsqualitäten und von sicheren Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den Wohngebieten nördlich der Potsdamer Chaussee und den Hauptbereichen des Ortszentrums (insbesondere Grundschule, Dorfstraße, Uferbereich Groß Glienicker See);
- Lösung von Immissionsschutzproblemen in Verbindung mit dem Verkehrsaufkommen auf der L 20.“

Die ursprünglich formulierten Ziele bedurften später aus folgenden Gründen einer Überprüfung:

- Nach dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde das vom damaligen Brandenburgischen Straßenbauamt Potsdam (BSBA) – heute Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg - durchgeführte Planfeststellungsverfahren zum Bau eines Kreisverkehrs am Knotenpunkt L 20 abgeschlossen (Planfeststellungsbeschluss Nr. 50.127172/2.17 vom 29.12.2004). In Verbindung damit muss davon ausgegangen werden, dass der Durchgangsverkehr der Bundesstraße 2 weiterhin für einen gewissen Zeitraum über die Potsdamer Chaussee durch die Ortslage Groß Glienicke geführt wird. Den Belangen des Immissionsschutzes muss deshalb bei der Aufstellung des Bebauungsplans ein größeres Gewicht eingeräumt werden als bei der Formulierung der ursprünglichen Planungsziele abzusehen war. Dies wird auch Auswirkungen auf die Art der an der Potsdamer Chaussee anzusiedelnden Nutzungen sowie auf die Einteilung und Gestaltung des Straßenraumes haben. Der durch den neuen Kreisverkehr entstandene Verkehrsraum muss durch die Neubebauung auf den angrenzenden Flächen städtebaulich gestaltet und in das Ortsbild integriert werden.
- Durch den Bau des Kreisverkehrs sind Teile der im Geltungsbereich des zur Aufstellung bestimmten Bebauungsplans gelegenen Flurstücke in Anspruch genommen worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans musste deshalb an die Grenzen des planfestgestellten Bereiches des Kreisverkehrs angepasst werden.
- In Verbindung mit der Eingliederung Groß Glienicke nach Potsdam haben sich zum Teil die Planungsziele für das Plangebiet des Bebauungsplans gegenüber den Darstellungen im noch vor der Eingliederung aufgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde geändert. Dies betrifft zum Beispiel die bisherige Darstellung des Bereiches um den Mühlenberg als Erweiterungsfläche für den örtlichen Friedhof, die künftig nicht mehr benötigt wird, da in Potsdam ausreichend Reserveflächen vorhanden sind. [siehe auch Abschnitt 3.3 „Flächennutzungsplan“]
- Im zwischenzeitlich erarbeiteten „Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam“ wird die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene, östlich an den neuen Kreisverkehr angrenzende Neubaufäche als Bestandteil des „Nahversorgungszentrums Groß Glienicke“ ausgewiesen [siehe auch Abschnitt 3.6 „Sonstige Planungen“].

## 2.2 Planungsnotwendigkeit

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, „... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist die bis Ende 2003 noch zum Amt Fahrland gehörende Gemeinde Groß Glienicke dieser Forderung durch die Aufstellung eines Flächen-

nutzungsplans nachgekommen. Die Landeshauptstadt Potsdam hat in den letzten Jahren das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das Stadtgebiet – einschließlich der Ende 2003 eingemeindeten Ortsteile – durchgeführt. Mit Wirksamkeit des neuen Flächennutzungsplans tritt der alte Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Glienicke außer Kraft [siehe auch Abschnitt 3.3 „Flächennutzungsplan“].

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestanden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Potsdamer Chaussee“ OT Groß Glienicke bislang keine rechtskräftigen Vorgaben.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planinhalte zu regeln:

- Bestimmung der zulässigen Arten der Nutzung (Gebäudenutzungen und Freianlagen);
- Bestimmung des zulässigen Umfangs der baulichen Nutzung (Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, Maß der Nutzung, Bauweise, Zulässigkeit von Nebenanlagen);
- gestalterische Vorgaben zur Entwicklung des Ortsbildes;
- infrastrukturelle Erschließung des Plangebietes (Verkehr, Versorgung / Entsorgung);
- Sicherung von Flächen für den öffentlichen Bedarf entsprechend den ermittelten Erfordernissen (z.B. Kinderspielplatz);
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Grünordnung im Plangebiet sowie der Auswirkungen der Planung auf den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum.

Bei der Planung sind die Bindungen der übergeordneten Planungen und die Belange, die sich aus den vorhandenen nachrichtlichen Übernahmen ergeben, zu berücksichtigen.

### **3. Bindungen aus übergeordneten Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)**

Am 15.05.2009 ist die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 in Kraft getreten und hat die bis dahin gültig gewesenen Regelungen des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (LEPeV) abgelöst.

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wird in der „Festlegungskarte 1 – Gesamttraum“ die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum gemäß Ziel 2.7 innerhalb des „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Ziel 4.5 Absatz 1 Nr. 2 dargestellt. Ausgedehnte Flächen nördlich des Stadtgebietes werden als „Freiraumverbund“ gemäß Ziel 5.2 dargestellt. Der Ortsteil Groß Glienicke ist gemeinsam mit dem angrenzenden Berliner Ortsteil Kladow weder Bestandteil der dargestellten Flächen „Gestaltungsraum Siedlung“ noch der Flächen „Freiraumverbund“. In der Festlegungskarte 1 werden für den Bereich des Ortsteiles Groß Glienicke keine Festlegungen getroffen.

Die Ziele und Grundsätze zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung werden in den Textlichen Festlegungen ausformuliert, so insbesondere

- „4.2 (Z) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen ...  
 4.3 (Z) Die Verfestigung oder Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.  
 4.5 (Z) (1) Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen) ist möglich  
 .....  
 4. innerhalb von Gemeinden mit einem festgelegten Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche.  
 4.7 (Z) (1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind vorbehaltlich des Absatzes 6 nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).  
 4.8 (G) (5) Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist ... in den Zentralen Orten auch außerhalb der städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Städtischer Kernbereiche dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche in der Metropole und in Oberzentren 5000 Quadratmeter sowie in den Mittelzentren 2500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden.  
 5.2 (Z) Der in der Festlegungskarte 1 festgelegte Freiraumverbund ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln.  
 .....“

Im Begründungstext zum LEP B-B werden Nachverdichtungspotenziale im Rahmen der Innenentwicklung wie folgt definiert:

*„Als Nachverdichtungspotenziale im Rahmen der Innenentwicklung im Sinne von Plansatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nummer 3 und 4 stehen den Gemeinden als nicht auf das zusätzliche Entwicklungspotenzial anrechenbare Flächen zur Verfügung. Dies sind Flächen*

...

- *im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 Absatz 1 BauGB,*
- *in Innenbereichen, die nicht Teil eines Bebauungszusammenhangs gemäß § 34 BauGB sind (sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“), aber als Brachflächen baulich entwicklungsfähig sind und eine Größe von zehn Hektar nicht überschreiten.*

...“

Die im Bebauungsplan Nr. 21 „Potsdamer Chaussee“ mit der Festsetzung für Wohnnutzungen vorgesehenen Flächen sind teilweise dem Innenbereich zuzuordnen (im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 Abs. 1 BauGB) und teilweise dem „Außenbereich im Innenbereich“. (vgl. hierzu die Kartierung der Innenbereichsflächen (§ 34 BauGB) gemäß Abstimmung vom 12.02.2010 in der Anlage zum Umweltbericht). Die als Brachflächen entwicklungsfähigen Außenbereichsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Baugebiete WR 1, WA 1, WA 2.1, WA 3.1 und MI 1), sind von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen umgeben und nehmen lediglich eine Fläche von etwa 21.190 m<sup>2</sup> (ca. 2,1 ha) ein. Demnach ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplans entstehende Wohnungsbaupotenzial als Nachverdichtung zu bewerten, und muss nicht auf das zusätzliche Entwicklungspotenzial der Landeshauptstadt Potsdam angerechnet werden.

Zur Planungsanzeige der Landeshauptstadt Potsdam vom 18.06.2007 zum Bebauungsplan hat sich die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin in der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom

27.06.2007 unter Bezug auf den zu diesem Zeitpunkt noch gültig gewesenen LEPeV geäußert.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans hat sich die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin mit Stellungnahme vom 23.09.2008 erneut zum Planungsvorhaben geäußert. Bezogen auf den zu diesem Zeitpunkt noch gültig gewesenen LEPeV wurde mitgeteilt, dass das Planvorhaben nach Festlegungskarte des LEPeV sowohl im Siedlungsbereich als auch im Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz liegt. Für eine abschließende Bewertung der baulichen Entwicklung im genannten Freiraum nördlich der Potsdamer Chaussee wird der Nachweis entsprechend der Kriterien des Zieles 2.1.2 LEPeV gefordert. In der Stellungnahme wird auch auf die nach Ablösung des LEPeV geltenden Regelungen des LEP B-B verwiesen. Demnach soll sich die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen nach Plansatz 4.5 Abs. 1 Ziffer 4 Ziel LEP B-B vollziehen und sich die Entwicklung von gewerblichen Siedlungsflächen an Plansatz 4.2 Ziel LEP B-B orientieren.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB jeweils zu den Bebauungsplanentwürfen April 2011, Juni 2011 und Juni 2012 beteiligt. Zum Bebauungsplanentwurf November 2013 erfolgte keine erneute Beteiligung, da die gegenüber dem Bebauungsplanentwurf Juni 2012 vorgenommenen Planänderungen keine landesplanerischen Belange berührten.

Im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes – Planungsstand April 2011 – hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung in Ihrer Stellungnahme vom 06.05.2011 mitgeteilt, dass der Entwurf des Bebauungsplanes vom April 2011 an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes – Planungsstand Juni 2011 – wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erneut beteiligt. Eine nochmalige Stellungnahme erfolgte jedoch nicht.

Auch zu den Änderungen im überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand Juni 2012) wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung nochmals beteiligt. Mit Stellungnahme vom 12.09.2012 wurde mitgeteilt, dass raumordnerische Belange durch die Änderungen nicht betroffen sind, der vorgelegte Bebauungsplanentwurf an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und die Grundsätze der Raumordnung angemessen berücksichtigt sind.

### **3.2 Regionalplan Havelland-Fläming**

Der Ortsteil Groß Glienicke 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. Für diese Region wurde ein Regionalplan aufgestellt, der am 23.02.1998 genehmigt, sodann jedoch mit Beschluss vom 09.10.2002 durch das Oberverwaltungsgericht (OVG) für das Land Brandenburg für nichtig erklärt wurde. Der Teilplan "Windenergie" vom 2. September 2004, der im Ergebnis einer Normenkontrollklage am 25.10.2007 durch das Oberverwaltungsgericht (OVG) für das Land Brandenburg für unwirksam erklärt worden war, sodann nach Heilung von Formfehlern am 30.04.2008 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg wieder in Kraft gesetzt worden ist, wurde am 14.09.2010 vom Oberverwaltungsgericht erneut für unwirksam erklärt. Damit lagen für die Region Havelland-Fläming bis auf weiteres keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung vor.

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 2020 beschlossen. Der 1. Entwurf hat ab dem 11.06.2012 für die Dauer von 3 Monaten öffentlich ausgelegen. Der 2. Entwurf (Arbeitsstand vom 24.10.2013) liegt derzeit vom 09.12.2013 bis zum 10.02.2014 zur Beteiligung aus. Die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen bereits zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Potsdamer Chaussee“ liegt - gemäß den für diesen Teilbereich im 1. und 2. Entwurf des Regionalplans identischen Darstellungen der Festlegungskarte - im „Vorzugsraum Siedlung“ gemäß Grundsatz 2.1.1. In den Festlegungen des Textteiles wird im 2. Entwurf des Regionalplans dazu ausgeführt:

„2.1.1 (G) Vorzugsräume Siedlung

Für die Siedlungsentwicklung sollen in der Region die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden. ...“

Desweiteren werden in der Festlegungskarte „Funktionsschwerpunkte der Ober- und Mittelzentren“ gemäß Grundsatz 2.2.1 und „Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung“ gemäß Grundsatz 2.2.2 dargestellt. Dazu heißt es in den Festlegungen des Textteiles im 2. Entwurf des Regionalplans:

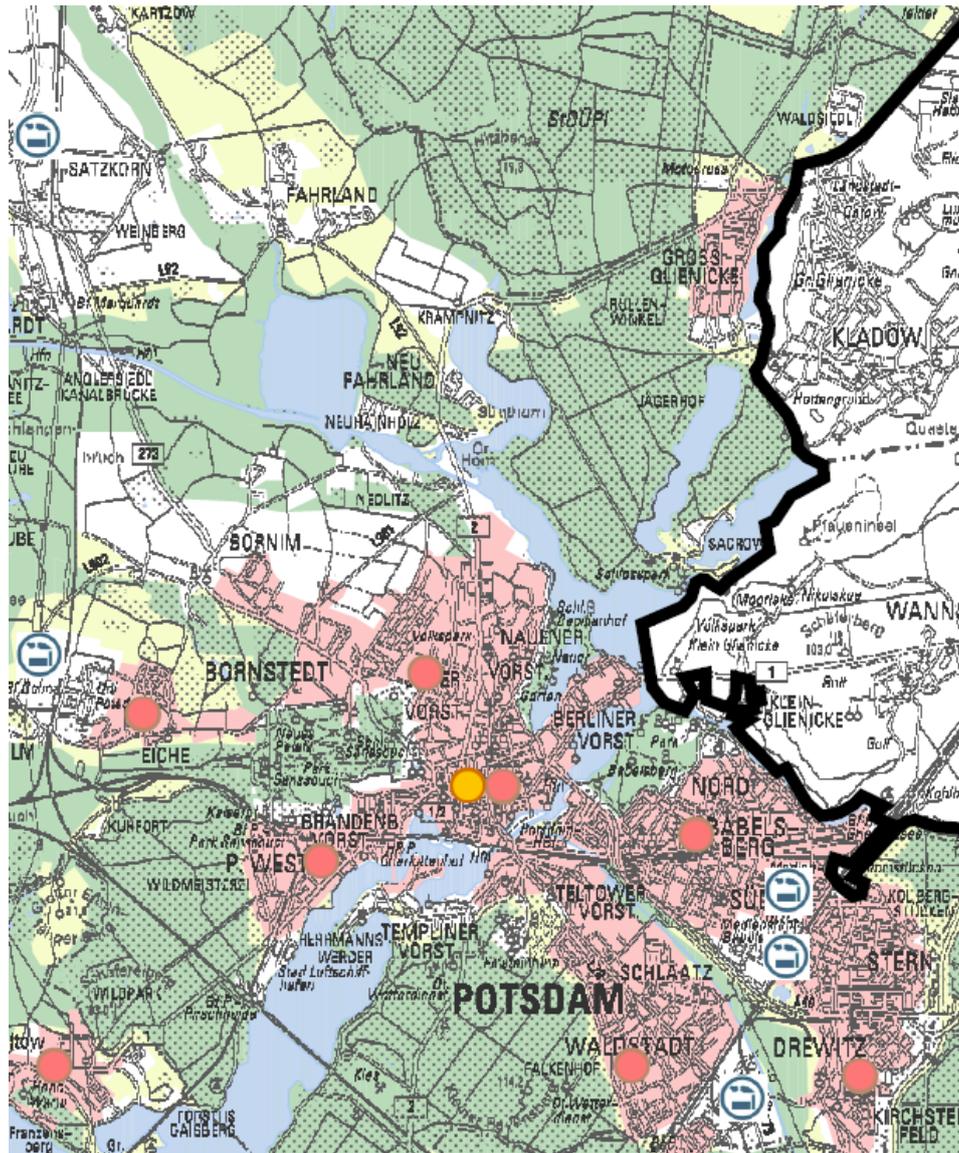
„2.2.1 (G) In Funktionsschwerpunkten der Ober- und Mittelzentren sollen bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden ... Die Funktionsschwerpunkte der Ober- und Mittelzentren sind die Ortslagen der Städte selbst, nicht jedoch die bis zur kommunalen Gebietsreform 2003 in den Städten aufgegangenen, ursprünglich selbständigen Gemeinden. ...“

„2.2.2 (G) In den Funktionsschwerpunkten der Grundversorgung sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. ... Die Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung sind die folgenden Ortslagen der vor der kommunalen Gebietsreform 2003 ursprünglich selbständigen Städte und Gemeinden ohne ihre heutigen Ortsteile. Wo erforderlich, sind zusätzliche Ortsteile benannt oder ausdrücklich ausgenommen:

.....

Landeshauptstadt Potsdam: Ortslage Potsdam-Mitte, Ortslagen Babelsberg, Bornstedt, Drewitz-Kirchsteigfeld, Eiche, Potsdam-West und Potsdam-Waldstadt

.....“



Festlegungskarte 2. Entwurf Regionalplan Havelland-Fläming 2020 - unmaßstäblicher Planausschnitt -

Die Regionale Planungsgemeinschaft wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB jeweils zu den Bebauungsplanentwürfen April 2011, Juni 2011 und Juni 2012 beteiligt. Zum Bebauungsplanentwurf November 2013 erfolgte keine erneute Beteiligung, da die gegenüber dem Bebauungsplanentwurf Juni 2012 vorgenommenen Planänderungen keine regionalplanerischen Belange berührten.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans hat sich die Regionale Planungsgemeinschaft nicht geäußert.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes – Planungsstand April 2011 – hat die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming in ihrer Stellungnahme vom 17.05.2011 mitgeteilt, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes „Potsdamer Chaussee“ gemäß Arbeitsentwurf des integrierten Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming im „Vorzugsraum Siedlung“ liegt. Eine Ausweisung als „Standortbereich für die Grundversorgung“ wird gegenwärtig geprüft. In den „Vorzugsräumen Siedlung“ sollen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden. In den „Standortbereichen für die Grundversorgung“ soll der Qualifizierung vorhandener und der Ansiedlung neuer Einrichtungen der täglichen Grundversorgung ein besonderes Gewicht

ingeräumt werden. In der Stellungnahme wurde mitgeteilt, dass die Planung im Ansatz mit den gegenwärtigen regionalplanerischen Überlegungen im Einklang steht, nicht jedoch in der Dimension der insgesamt möglichen Einzelhandelseinrichtungen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft wurde zum Entwurf des Bebauungsplans - Planungsstand Juni 2011 -, der hinsichtlich des Umfanges der in den Baugebieten insgesamt zulässigen Einzelhandelsbetriebe gegenüber dem Entwurfsstand April 2011 geändert wurde, vorab des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. In der Stellungnahme vom 04.10.2011 wird mitgeteilt, dass die Planung mit den gegenwärtigen regionalplanerischen Überlegungen im Einklang steht. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Ausschöpfung aller zulässigen Möglichkeiten für die Ansiedlung von Handelsflächen (Baugebiet SO und 4 Mischgebiete) ein weit überdurchschnittliches Maß an Nahversorgung (für ca. 4000 EW des Ortsteiles und einige Einwohner im nahen Umfeld) zur Verfügung steht und ein sehr starker marktwirtschaftlicher Wettbewerb zu erwarten ist.

Auch zu den Änderungen im überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand Juni 2012) wurde die Regionale Planungsgemeinschaft nochmals beteiligt. In der Stellungnahme vom 14.09.2012 wird bestätigt, dass das Bebauungsplangebiet im „Vorzugsraum Siedlung“ des Entwurfes des integrierten Regionalplans 2020 der Region Havelland liegt. Es ist jedoch keinem im Regionalplanentwurf vorgesehenen räumlichen Funktionsschwerpunkt für die Grundversorgung zugeordnet, in denen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden soll. Es wird mitgeteilt, dass die durch den Bebauungsplan beabsichtigte Innenentwicklung das regionalplanerische Entwicklungsziel unterstützt, in den „Vorzugsräumen Siedlung“ vorrangig Bestandsgebiete zu verdichten und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen zu konzentrieren. Sofern im Bebauungsplan die Ausweisung des Sondergebietes „Nahversorgung“ lediglich auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung von Groß Glienicke ausgerichtet wird, nicht jedoch auf die Versorgung eines weitergehenden Umlandbereiches, steht die Planung nach erfolgtem Ausschluss zentrenrelevanter Warensortimente mit den gegenwärtigen regionalplanerischen Überlegungen im Einklang.

Vor dem Hintergrund einer Ausrichtung auf die Versorgung lediglich der örtlichen Bevölkerung wird darauf hingewiesen, dass bei Ausschöpfung aller im Bebauungsplangebiet zulässigen Verkaufsflächen ein sehr starker marktwirtschaftlicher Wettbewerb zu erwarten ist – zumal in den angrenzenden Ortsteilen Gatow und Kladow des Bezirkes Spandau von Berlin eigene Versorgungsstrukturen vorhanden sind. Zur Vermeidung ruinösen Wettbewerbs und zur Sicherung einer qualitativ hochwertigen Quartiersentwicklung im OT Groß Glienicke wird für die Umsetzung des Bebauungsplanes eine Steuerung der Einzelhandelsangebote (Geschäftsgrößen, Sortimentsqualität und –vielfalt) empfohlen.

Die von der Regionalen Planungsgemeinschaft wiederholt geäußerten Bedenken und Hinweise zur Dimension der im Plangebiet insgesamt zulässigen Verkaufsflächen und zur Sortimentsstruktur wurden im Rahmen der Planüberarbeitungen (insbesondere Planfassung Juni 2011) teilweise berücksichtigt.

Aus Gründen der in den Stellungnahmen der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 04.10.2011 und 14.09.2012 beibehaltenen Hinweise auf einen zu erwartenden sehr starken marktwirtschaftlichen Wettbewerb und der Empfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels sind die Bebauungsplanfestsetzungen nicht nochmals geändert worden.

Da von einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahl und Kaufkraftzuwachs in Groß Glienicke ausgegangen werden kann, ist der geplante Umfang der Einzelhandelsnutzungen im Hinblick auf die künftige Siedlungsentwicklung gerechtfertigt. Die im Baugebiet SO „Nahversorgung“ geplanten Einzelhandelsbetriebe werden vorrangig der Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung dienen, auch wenn sich das Einzugsgebiet aufgrund der geografi-

schen Lage des Ortsteiles Groß Glienicke an der Grenze zum Bezirk Spandau von Berlin über die Ortsteilgrenze erstreckt. Die Verträglichkeit des Vorhabens wurde in der Einzelhandels-Auswirkungsanalyse nachgewiesen. Die Planung erzeugt keine Auswirkungen gewichtiger Art auf Nutzungen, für die aus städtebaulichen Gründen eine Schutzbedürftigkeit anzuerkennen wäre.

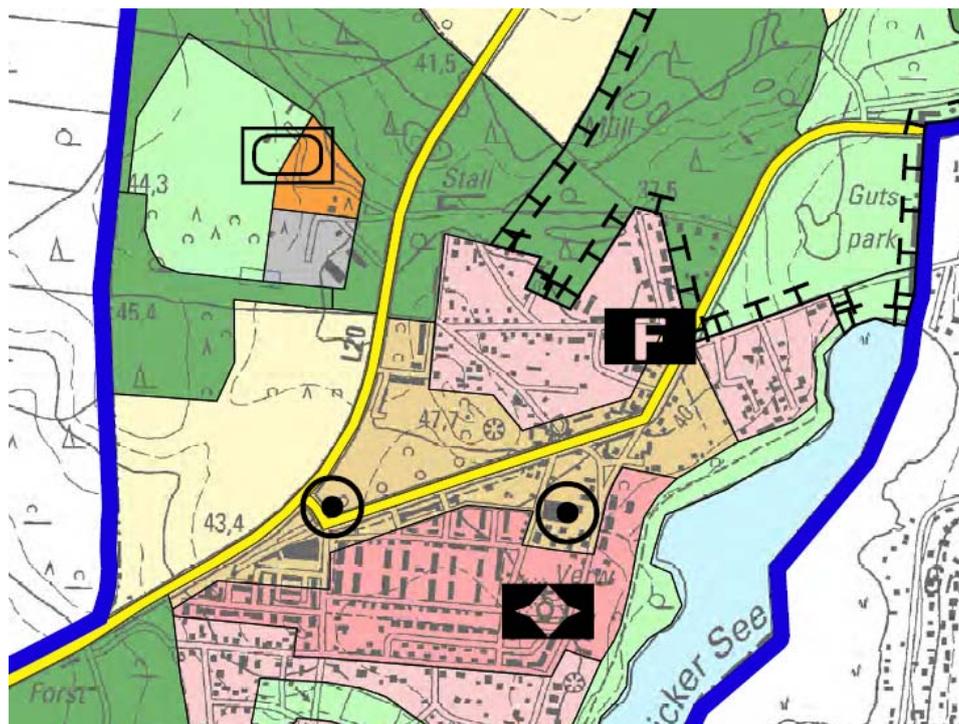
Die von der Regionalen Planungsgemeinschaft empfohlene Steuerung der Einzelhandelsangebote (Geschäftsgrößen, Sortimentsqualität und –vielfalt) ist wünschenswert, kann aber nur sehr bedingt durch die Bebauungsplanfestsetzungen erfolgen. Die Stadt hält die rechtlichen Steuerungsmöglichkeiten mit der vorliegenden Planung für ausgeschöpft.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 30.01.2013 den neuen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Stand: 19.09.2012) beschlossen. Der Flächennutzungsplan wurde am 06.08.2013 mit einer Maßgabe vom Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Brandenburg (MIL) genehmigt. Der Beitrittsbeschluss zum Flächennutzungsplan wird voraussichtlich im 1. Quartal 2014 gefasst. Danach wird der Flächennutzungsplan mit Veröffentlichung der Genehmigung wirksam. Gleichzeitig wird der für den Ortsteil Groß Glienicke bis dahin noch gültige alte Flächennutzungsplan der ehemals zum Amt Fahrland gehörenden Gemeinde Groß Glienicke unwirksam.

In der bis zur Wirksamkeit des neuen Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam noch gültigen Fassung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Groß Glienicke ist die zum Plangebiet des Bebauungsplanes „Potsdamer Chaussee“ gehörende bisher unbebaute Fläche zwischen L 20 und B 2 entlang der Potsdamer Chaussee in einer Tiefe von 50 m als Mischgebiet dargestellt. Der gesamte dahinter verbleibende Teil ist als Grünfläche dargestellt. Die Darstellungen werden durch Symboleinträge „Spielplatz“, „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Friedhof“ ergänzt. Entlang der L 20 ist ein 100 m breiter Streifen mit dem Planzeichen „Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ umgrenzt.

Im neuen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Stand: 19.09.2012) ist die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Potsdamer Chaussee“ fast vollständig als „Gemischte Baufläche M 2 (GFZ 0,5 - 0,8)“ dargestellt. Lediglich die rückwärtigen Grundstücksflächen im Bereich zwischen Grünem Weg und östlicher Plangebietsgrenze sind Bestandteil der Darstellung „Wohnbaufläche W 3 (GFZ 0,2 – 0,5)“. Durch Symboleintrag ist des Weiteren das bipolare Nahversorgungszentrum Groß Glienicke [siehe auch Kapitel 3.6 Sonstige Planungen, Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam] dargestellt. Weitere Symboleinträge zu Einrichtungen und Anlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Eingetragen ist lediglich der Feuerwehrstandort an der Ecke Dr.-Kurt-Fischer-Straße / Freiheitsstraße, der sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches befindet.



Ausschnitt Flächennutzungsplan (Stand 19.09.2012)

Bestandteil des Flächennutzungsplans sind vier Beipläne (Natur- und Landschaftsschutz; Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden; Denkmalschutz; Technische Infrastruktur). Für die Aufstellung des Bebauungsplans relevant sind die Darstellungen der gemäß § 17 BbgNatSchAG gesetzlich geschützten Alleen (Potsdamer Chaussee, L 20 und Dorfstraße) im Beiplan Natur- und Landschaftsschutz und die Darstellung des nördlichen Ortsteilbereiches (etwa zwischen Potsdamer Chaussee und Ufer des Groß Glieniccker Sees) als Bodendenkmal im Beiplan Denkmalschutz. Im Beiplan Technische Infrastruktur sind westlich der L 20 eine Trinkwasserhauptleitung und eine Hochdruckgashauptleitung kartiert, welche sich jedoch außerhalb des Bebauungsplangebietes befinden.

Zur Erläuterung von sektoralen Planungen sind der Begründung zum Flächennutzungsplan weitere Erläuterungspläne beigelegt. Im Erläuterungsplan „Kinderbetreuung, Kindertagesstätten und Hort“ sind die beiden Kindertagesstätten an der Ulrich-Steinhauer-Straße als „Kinderkrippe, Kindergarten“ in der Kategorie „Bestand“ dargestellt. Der Erläuterungsplan „Grünflächen“ enthält die geschützten Alleen [siehe oben] sowie einen östlich des neuen Kreisverkehrs gelegenen Standort „Spielplatz“ in der Kategorie „Freianlage örtlicher Bedeutung mit uneingeschränktem Charakter“. Die übrigen Erläuterungspläne enthalten keine für das Bebauungsplangebiet relevanten Angaben.

Der Bebauungsplan „Potsdamer Chaussee“ war nicht aus den Darstellungen des bis zur Wirksamkeit des neuen Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam noch gültigen Flächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Groß Glienicke entwickelbar. Mit Beschluss vom 05.03.2008 über den ersten Entwurf des neuen Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam und dessen Auslegung sowie nach Auswertung der Stellungnahmen galt jedoch bereits dieser und galten nachfolgend alle weiteren Fassungen als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan wurde demnach bis zum Eintreten der Wirksamkeit des neuen Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Im Bebauungsplan „Potsdamer Chaussee“ werden außer Mischgebieten auch Allgemeine und Reine Wohngebiete sowie ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nah-

versorgung“ festgesetzt. Die Festsetzung der Mischgebiete stimmt mit der Darstellung im neuen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam überein. Auch die Wohngebietsfestsetzungen nordöstlich des Grünen Weges entsprechen der Darstellung der Wohnbauflächen im neuen Flächennutzungsplan.

Im westlichen Teilbereich des Bebauungsplans weichen die Baugebietsfestsetzungen dagegen teilweise von den Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan ab. Abweichende Festsetzungen können als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten, solange die abweichenden Baugebietsfestsetzungen auf kleinere Teilflächen beschränkt bleiben und nicht zu einer Entwicklung führen, die den Darstellungen im Flächennutzungsplan widersprechen. Durch alle Baugebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes muss in der Summe im Plangebiet eine Entwicklung eingeleitet werden, die den Zielen bzw. Darstellungen im Flächennutzungsplan entspricht:

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des neuen Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam. Auf Seite 112 der Begründung (Kapitel 5.5 Einzelhandel, Art der Darstellung) zum Flächennutzungsplan wird ausgeführt: „... Auch auf den gemischten Bauflächen geringerer Dichte (M2) und auf Wohnbauflächen sind Einzelhandelsbetriebe möglich, allerdings dann in der Regel zur Versorgung des jeweiligen Gebietes. Auf diesen Flächen, sofern sie innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen, sind auch großflächige Einzelhandelsbetriebe (z.B. Supermärkte, Verbrauchermärkte) möglich, wenn sie überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. .... Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren sind nur in Kerngebieten oder in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten möglich, diese sind durch die verbindliche Bauleitplanung nur aus den M1-Flächen zu entwickeln. Eine Ausnahme bilden die großflächigen Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in zentralen Versorgungsbereichen wie oben beschrieben.“ Die Festsetzung des SO-Gebietes „Nahversorgung“ im Bebauungsplan überschreitet nicht den Ausgestaltungsraum und verstößt folglich nicht gegen das Entwicklungsgebot. Der Charakter des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes entspricht lediglich im Hinblick auf den fehlenden mischgebietstypischen Wohnanteil nicht den Zielen des Flächennutzungsplans. Dieser fehlende Anteil wird jedoch im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Wohnbauflächen kompensiert, die gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan im Bereich der gemischten Baufläche M2 liegen sodass die im Bebauungsplangebiet insgesamt erzeugte Nutzungsmischung den Zielen bzw. Darstellungen im Flächennutzungsplan entspricht.

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan „Potsdamer Chaussee“ aus den Darstellungen des voraussichtlich bis zum Satzungsbeschluss wirksamen FNP entwickelt sein wird. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht bereits eine „materielle Planreife“ des Flächennutzungsplans. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans können demnach Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 im Sinne des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sein.

### **3.4 Nachrichtliche Übernahmen**

Folgende Inhalte müssen in den Bebauungsplan „Potsdamer Chaussee“ nachrichtlich übernommen werden:

#### Geschützte Allee (§ 17 BbgNatSchAG)

- westlicher Teil der Potsdamer Chaussee zwischen Sacrower Allee und Grünem Weg

### Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

- Holzhaus auf dem Grundstück Potsdamer Chaussee 14
- Ehemaliges Bauerngehöft Potsdamer Chaussee 20

### straßenrechtliches Anbauverbot (§ 24 BbgStrG)

- 20 m-Anbauverbotszone entlang der freien Strecke der Landesstraße L 20

### Altlasten / Bodenschutz (Altlast- und Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam)

- Altlasten-Verdachtsfläche ehemalige Tankstelle Potsdamer Chaussee 10 (ISAL-Nr. 0369540490) – Flurstück 78, Flur 16, Gemarkung Groß Glienicke -
- Verdachtsfläche einer stofflich schädlichen Bodenveränderung (SSBV) KfZ-Werkstatt Grüner Weg 1 (ISAL-Nr. 0369540513) – Flurstücke 55/1 und 170, Flur 16, Gemarkung Groß Glienicke -

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da Bodendenkmale im Boden verborgen sind und zumeist nur durch Zufallsfunde entdeckt werden, ist bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit ihrem Auftreten zu rechnen. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu einem bekannten Bodendenkmal besteht für den nordöstlichen Bereich (Flur 16, Flurstücke 77, 78, 79 und 85) eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bisher nicht bekannte 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.).

### 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 07. März 2012 sowie
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 11. Februar 2003.

Die Baumschutzsatzung der bis Ende 2003 zum Amt Fahrland gehörenden Gemeinde Groß Glienicke ist seit dem 28.10.2008 nicht mehr in Kraft.

## **3.5 Verbindliche Bauleitplanung**

Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung bestehen für das Plangebiet bisher nicht.

## **3.6 Sonstige Planungen**

### Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als Anwendungsvoraussetzung des § 9 Abs. 2a BauGB wurde das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt und am 10.09.2008 in der Stadtverordnetenversammlung (DS Nr. 08/SVV/0415) beschlossen. Es stellt ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept dar, des-

sen Ziele durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden müssen.

Wesentliche Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes ist es, 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. Der Untersuchungszeitraum der vorliegenden Analyse erstreckt sich auf einen Zeitraum bis zum Jahr 2015.

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 die definierten zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Stadtteil- und Nahversorgungszentren) per Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in Potsdam als städtebaulich schutzwürdig ausgewiesen.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde ein Sortimentskonzept entwickelt. Es legt Einzelhandelsbranchen fest, welche für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) verantwortlich sind. Nach aktueller Rechtsprechung ist es zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels geboten, eine ortsspezifische Sortimentsliste zu erarbeiten. Die Anwendung einer Sortimentsliste berührt die Wettbewerbsfreiheit nicht. Mit ihrer Hilfe wird lediglich bestimmt, wo der Wettbewerb stattfinden soll.

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 Liste der zentrenrelevanten Sortimente“* dargestellt. Sie beinhaltet folgende Warensortimente:

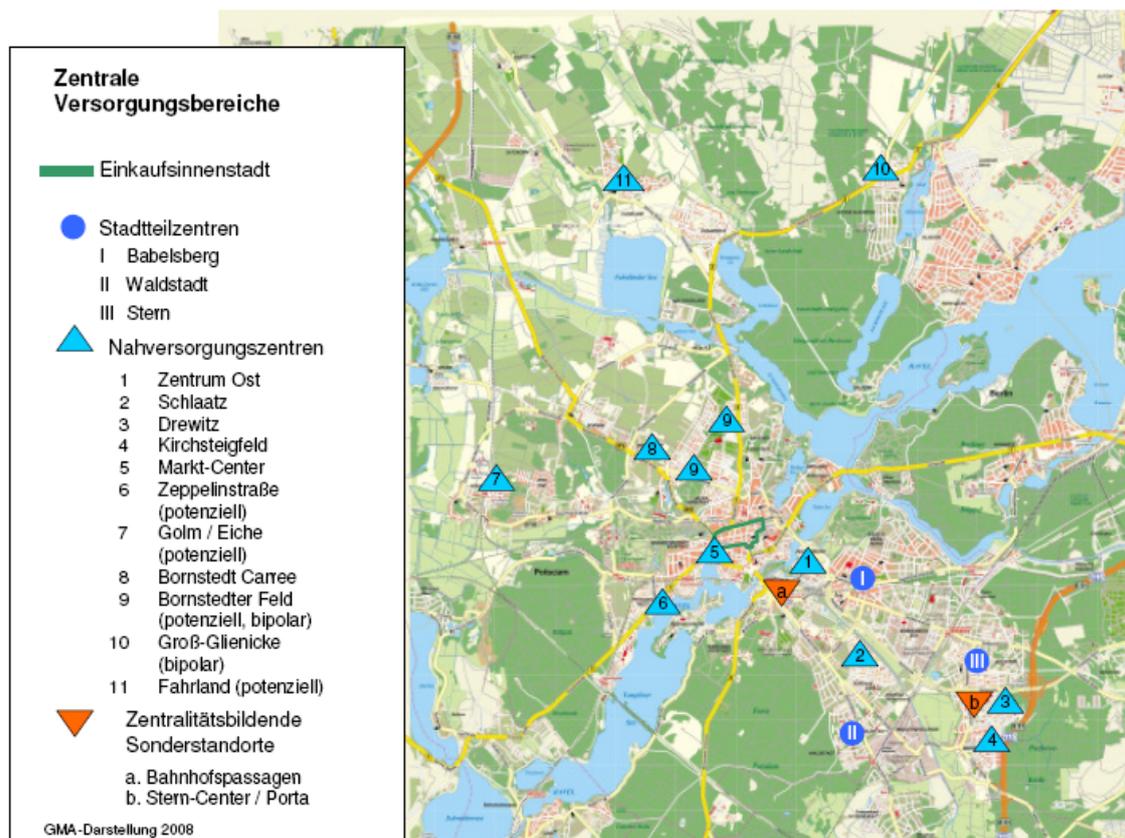
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Papier- und Schreibwaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Textilien
- Schuhe, Lederwaren, Orthopädiwaren
- Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte (kleinteilig), Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Musikinstrumente, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel
- Fotogeräte, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren

Die „Potsdamer Liste“ ist Grundlage der künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Der Neubau oder die Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne dieser Liste sind nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig

(siehe Leitlinie 7 des Einzelhandelskonzeptes). Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dürfen zentrenrelevante Sortimente der „Potsdamer Liste“ in Einzelhandelsbetrieben nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> angesiedelt oder erweitert werden. Für Geschäftsagglomerationen in Funktionseinheit gilt eine Obergrenze von 600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (siehe Leitlinie 8 des Einzelhandelskonzeptes).

Auf Basis der durchgeführten Bestandsanalyse und der prognostizierten Kaufkraft- und Verkaufsflächenentwicklungsspielräume des Potsdamer Einzelhandels wird eine zukunftsorientierte Zentrenstruktur für die Landeshauptstadt abgeleitet. Für das Stadtgebiet werden „zentrale Versorgungsbereiche“ festgelegt, die hierarchisch abgestuft sind und den jeweiligen lokalen Anforderungen gerecht werden. Alle zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) werden als städtebaulich schutzwürdig und als Standorte für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten der „Potsdamer Liste“ (siehe Pkt. 3.3.5) festgelegt. Unter Zugrundelegung von Identifikations- und Klassifikationskriterien, welche im Einzelhandelskonzept genauer beschrieben sind, wurden folgende „Zentrale Versorgungsbereiche“ für die Landeshauptstadt Potsdam definiert:

Karte 7: Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Potsdam



Im Ergebnis der Untersuchungen zu den Ausgangsbedingungen und Entwicklungspotenzialen sind für das Stadtgebiet neben der „Einkaufsinnenstadt“ und den großen Einkaufszentren Stern-Center und Bahnhofspassagen zwei „Stadtteilzentren“ (Babelsberg und Waldstadt) und zwölf „Nahversorgungszentren“ als zentrale Versorgungsbereiche definiert worden. Einer der Standorte ist das „Bipolare Nahversorgungszentrum Groß Glienicke“. Der Standort umfasst den überwiegenden Teil der im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Potsdamer Chaussee“ östlich des neuen Kreisverkehrs gelegenen bisher unbebauten Grundstücke sowie die außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Einzelhandelsstandorte Albrechtshof und Seecenter [siehe Anhang, Anlage 1: Zentrenpass 13 – Zentraler Versorgungsbereich „Bipolares Nahversorgungszentrum Groß Glienicke“, Einzelhandelskonzept Potsdam, S. 147].

Während in der „Einkaufsinnenstadt“, gemeinsam mit Stern-Center und Bahnhofspassagen die oberzentralen Funktionen Potsdams im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich gebündelt werden, sollen die Stadtteil- und Nahversorgungszentren die Aufgabe übernehmen, einzelne städtische Teilbereiche und Wohnquartiere mit Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs zu versorgen. Die Stärkung der „Einkaufsinnenstadt“ und des Stadtteilzentrums Babelsberg soll Priorität vor der Stärkung oder Entwicklung anderer Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet genießen.

Das „Bipolare Nahversorgungszentrum Groß Glienicke“ besteht aus den bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben im Bereich „Albrechtshof“ und der bisher un bebauten Fläche nördlich der Potsdamer Chaussee (B 2) - als Schwerpunkt am nordwestlichen Ortseingang -, ergänzt durch den etwa 200 Meter südöstlich entfernt gelegenen Bestandsstandort „Seecenter“. Das „Bipolare Nahversorgungszentrum Groß Glienicke“ wird im Einzelhandelskonzept als „funktionale Liegenschaft, die sich teilweise noch in Planung befindet“ beschrieben, wobei die Entwicklungspotenziale „ausschließlich im nördlichen Teil an der B 2“ gesehen werden. Gemäß Zentrenpass sollen dort ein Supermarkt und weitere Komplementärnutzungen zur Abrundung des Nahversorgungsangebotes (Dienstleister und Gastronomie) angesiedelt werden. Diese Empfehlungen im Zentrenpass sind jedoch keinesfalls als abschließende Liste zu verstehen, die darüber hinaus gehende Entwicklungen bzw. Betriebe verbietet.

Durch den Bebauungsplan „Potsdamer Chaussee“ werden bezüglich der Steuerung des Einzelhandels die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen. Als gemeindliches städtebauliches Entwicklungskonzept ist das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam in der Abwägung lediglich zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Die Stadt verfügt bei der Umsetzung über einen Ausgestaltungsspielraum, der im begründeten Einzelfall bis zu einer Abweichung von den Festlegungen führen kann. Die Nutzung des Ausgestaltungsspielraums im Bebauungsplanverfahren stellt keinen abwägungsfehlerhaften Verstoß gegen das Einzelhandelskonzept dar. Die Stadt läuft folglich nicht Gefahr, die Steuerungskraft und Bedeutung ihres Einzelhandelskonzeptes einzubüßen.

Die getroffenen Festsetzungen dienen dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche „Einkaufsinnenstadt“ und der Stärkung der zukunftsfähigen Nahversorgung in Groß Glienicke. Die Auswirkungen der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 21 „Potsdamer Chaussee“ wurden durch eine Verträglichkeitsstudie im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam im April 2010 gutachterlich untersucht. Auf dieser Grundlage wurde in ausführlicher Diskussion im Ortsbeirat Groß Glienicke durch die Verwaltung dargestellt, welche Auswirkungen die Entwicklung bestimmter Einzelhandelsbetriebe auf die beiden Teile des Nahversorgungszentrums haben kann. Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird das Gewicht des Handels innerhalb des bipolaren Zentrums Groß Glienicke in Richtung Albrechtshof / Bebauungsplan 21 verschieben. Es sind negative Auswirkungen auf das See-Center bzw. einzelne Betriebe des See-Centers zu erwarten. Der Schwerpunkt des zentralen Versorgungsbereichs wird sich nach Umsetzung des Bebauungsplanes 21 verschieben. Dieses ist auch im Zentrenpass von 2008 deutlich formuliert. Das Ziel des Einzelhandelskonzeptes sind starke und zukunftsfähige zentrale Versorgungsbereiche, welche die gut erreichbare Nahversorgung sicherstellen. Wie sich jedoch die einzelnen Betriebe innerhalb des Zentrums verteilen, wird nicht durch das Einzelhandelskonzept gesteuert. Wichtig ist, dass innerhalb der Zentren ausreichende Flexibilität besteht, damit bestehende Handelsbetriebe sich verändern und entwickeln können und durch neue Betriebe ergänzt werden können. Das Einzelhandelskonzept darf aber nicht als Instrument verstanden werden, welches einzelne Betriebe innerhalb des Zentrums vor der Konkurrenz anderer Betriebe innerhalb desselben Zentrums schützen soll. Wichtig ist dabei, das Zentrum insgesamt zu stärken und zu schützen.

Selbst wenn die bestehenden Einzelhandelsbetriebe dem Konkurrenzdruck nicht standhalten sollten, führt aber die Planung nicht allein schon deshalb zwingend zur Umwandlung des bipolaren in ein monopolarer Zentrum. Am Standort „Seecenter“ bleibt die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen unverändert erhalten. Der in diesem Bereich gültige Bebauungsplan „Dorfstraße 15“ gewährt ausreichende Möglichkeiten für die Entwicklung alternativer und konkurrenzfähiger Angebote.

Gegenwärtig wird die nach 5 Jahren turnusmäßig geplante Fortschreibung des seit 2008 gültigen und auf einen Untersuchungszeitraum bis zum Jahr 2015 abgestellten Einzelhandelskonzeptes vorbereitet. Im Rahmen der Fortschreibung wird auch die Überprüfung der Zentralen Versorgungsbereiche in der gesamten Stadt erfolgen. Dabei werden auch Planungen und Entwicklung seit 2008 berücksichtigt. Es werden die Hierarchie des Zentrensystems, Einzugsbereiche, Abgrenzungen, Entwicklungsziele und –potenziale sowie die Empfehlungen überprüft und ggf. überarbeitet. Dieses gilt auch für das „Bipolare Nahversorgungszentrum Groß Glienicke“ (Zentrenpass 13). Sicher wird aber auch bei der Fortschreibung gelten: Bestehende Baurechte werden von den Festlegungen des neuen Konzeptes nicht tangiert werden.

#### Gutachten „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“

Angesichts des globalen Klimawandels und der daraus resultierenden Anforderungen an den Klimaschutz beabsichtigt die Landeshauptstadt Potsdam auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Verbesserung der Energieeffizienz in der städtebaulichen Planung und eine verbesserte Nutzung erneuerbarer Energien zu erreichen. Dazu wurde vom Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung Ende 2007 ein Untersuchungs- und Beratungsprozess initiiert, der Teil der gesamtstädtischen CO<sub>2</sub>-Minderungszielsetzung ist. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung hat sich die Landeshauptstadt Potsdam 2007 zu einer 20%igen Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen gegenüber dem Bezugsjahr 2005 verpflichtet.

Vor diesem Hintergrund sollten im Rahmen der im Aufstellungsverfahren befindlichen neubauorientierten Bebauungspläne die Möglichkeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz näher untersucht werden. Für die Untersuchung wurde u.a. das Bebauungsplanverfahren „Potsdamer Chaussee“ ausgewählt.

Unter Verwendung des Simulationsmodells GOSOL sollten entwerfliche Alternativen für einen beispielhaften Teilbereich dahin gehend untersucht und bewertet werden, wie im Rahmen der städtebaulichen Planung durch Südorientierung, Verschattungsvermeidung, kompakte Bauformen und solartechnisch geneigte Dächer bzw. Fassaden die Bedingungen für die kostengünstige Errichtung und Nutzung energieeffizienter Gebäude beeinflusst werden können. In einem weiteren Schritt sollte sodann abgewogen werden, ob und inwieweit diese Alternativen in der Auseinandersetzung mit anderen Belangen tragfähig sind und welche anderen Gesichtspunkte dafür in der bauleitplanerischen Abwägung zurücktreten müssten.

Als Untersuchungsgebiet wurde die ca. 1,6 ha große, nach Süden leicht abfallende Fläche auf dem Mühlenberg (Flurstücke 52/2 und 145, Flur 16) ausgewählt, die im städtebaulichen Vorentwurf für eine Neubebauung vorgesehen war. Nach Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde jedoch entschieden, auf dem Mühlenberg den Belangen des Naturschutzes den Vorrang einzuräumen und anstelle der geplanten Bebauung den waldartigen Baumbestand und die Lebensräume der festgestellten geschützten Tierarten weitestgehend zu erhalten. Lediglich auf der unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten weniger wertvollen, an die vorhandene Bebauung angrenzenden, östlichen Teilfläche des Mühlenberges sollte die Bebauung mit einigen Einfamilienhäusern zugelassen werden.

Da weder die verbliebene Baugebietsfläche auf dem Mühlenberg über die geeigneten Parameter für eine sinnvolle Modellsimulation zur Untersuchung der Möglichkeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz durch die städtebauliche Planung verfügt, noch sich im Geltungsbereich andere geeignete Flächen befinden, konnten die Untersuchungen in der ursprünglich geplanten Form nicht weiter geführt werden.

Im Planverfahren wurden die Belange der Energieeffizienz dennoch weiter verfolgt. Für die Bereiche der Baugebiete, in denen eine Südorientierung der Dachflächen möglich und eine entsprechende Gebäudeorientierung städtebaulich vertretbar ist, wurde die Firstrichtung der Dächer unter den Gesichtspunkten des Einsatzes solartechnischer Anlagen und passiver Maßnahmen festgesetzt. Die Festsetzungen und Empfehlungen zur Verbesserung der Energieeffizienz zielen auf Einzelmaßnahmen an Gebäuden, die in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren konkretisiert werden müssen.

[siehe auch Kapitel 7.3 Energieeffizienz]

### Regenwasser-Netzkonzeption Groß Glienicke

Auf der Basis des im November 2007 durch die Landeshauptstadt Potsdam vorgelegten Straßenentwässerungskonzepts für den Ortsteil Groß Glienicke wurde durch die Energie und Wasser Potsdam GmbH als Betreiberin der Regenwasseranlagen eine Regenwasser-Netzkonzeption erstellt. Die erste Fassung des Konzeptes wurde im September 2008 veröffentlicht. Es stellt eine technische Lösung zur geregelten Regenentwässerung für den perspektivischen Endausbauzustand der Verkehrsanlagen und des Regenwasserkanalnetzes im Einzugsgebiet des Groß Glienicker Sees und des Giebelfenns dar. Zum Bearbeitungsgebiet gehören u.a. die Potsdamer Chaussee und ein Teilbereich des Bebauungsplans „Potsdamer Chaussee“.

Im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam erfolgte im Juni 2011 eine Überarbeitung der Regenwasser-Netzkonzeption für den Bereich der Potsdamer Chaussee. Die überarbeitete Fassung der Konzeption sieht vor, eine Versickerungsanlage auf dem Flurstück 77/5 der Flur 16, nordwestlich der Einmündung der Glienicker Dorfstraße in die Potsdamer Chaussee, zu errichten. Über diese Versickerungsanlage sollen die Verkehrsflächen im angebauten Bereich der Potsdamer Chaussee sowie Abschnitte der nördlich anschließenden Anliegerstraßen entwässert werden. Das Flurstück ist Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam.

Die Versickerungsanlage soll als Füllkörperrigole mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage gestaltet werden. Wesentlicher Vorteil der aktuellen Lösung ist, dass kein Kanalbau im Bereich der Baumallee an der Potsdamer Chaussee mehr erforderlich ist. Die Oberflächenentwässerung kann dort durch oberirdische Versickerung im Seitenbereich erfolgen. Eine Inanspruchnahme von Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Potsdamer Chaussee“ wird ebenfalls vermieden.

## **4. Örtliche Verhältnisse**

### **4.1 Bestandsangaben zum Plangebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich entlang der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 2 (Potsdamer Chaussee), begrenzt durch den Mitte 2007 fertig gestellten Kreisverkehr am Knoten L 20 / B 2 / Sacrower Allee im Westen und den Bereich zwischen Grünem Weg und Nordseite Potsdamer Chaussee im Osten. Im Süden grenzt das Plangebiet an die in den 1990er Jahren errichteten Wohngebiete „An der Kirche I“ und „An der Kirche II“ sowie an das „Seecenter“ (Einzelhandel, Dienstleistungen). Nördlich des Plangebietes liegen direkt an der L 20 mehrere Wohnblöcke und zwei Kita-Gebäude. Daran schließt sich nach Osten das durch Einfamilienhäuser geprägte Siedlungsgebiet um den Grünen Weg und

die Freiheitsstraße an. Westlich der Sacrower Allee liegt das Wohngebiet „Albrechtshof“ mit dem gleichnamigen Einzelhandelsstandort.

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes liegt zwischen der Landesstraße L 20 und der Potsdamer Chaussee (Ortsdurchfahrt Bundesstraße B 2) eine etwa 4,5 ha große bisher unbebaute Fläche. Das Gelände steigt nach Norden zum ehemaligen Mühlenberg hin um etwa 5 bis 7 m an. Die Mühle ist im Zweiten Weltkrieg abgebrannt. Seitdem entwickelte sich dort auf Teilen der Flurstücke eine Waldfläche mit einer inzwischen großen Anzahl geschützter Einzelbäume. Von der Potsdamer Chaussee führt der ehemalige Mühlenweg – bis heute als Verkehrsfläche gewidmet – in das Gelände. Die zwischen Mühlenberg und Kreisverkehr gelegene Fläche unterlag in der Vergangenheit unterschiedlichen temporären Nutzungen (zum Beispiel Tourneestandort für einen Zirkus, provisorisch hergerichtete Fläche für Ballspiele, Zwischenlagerung von Materialien für Straßenbau und Kanalisation). Durch die temporäre Nutzung ist es dort zu keinem Vegetationsaufwuchs gekommen. Über das Gelände verlaufen außerdem verschiedene „wilde“ Wege, die von den Anwohnern der Wohnblöcke und den Nutzern der Kita's an der Ulrich-Steinhauer-Straße als Verbindung zur Ortslage südlich der Potsdamer Chaussee benutzt werden. Die Flächen sind Lebensraum unterschiedlicher einheimischer Vogelarten und anderer Tiere, zum Beispiel der streng geschützten Zauneidechsen.

Die Potsdamer Chaussee verfügt im Bereich zwischen Sacrower Allee (im Westen) und Grünem Weg (im Osten) über alten Alleebaumbestand, der nach geltendem Naturschutzrecht (BNatSchG, BbgNatSchAG) unter Schutz steht. Durch den Bau des Kreisverkehrs am Knoten L 20 / B 2 / Sacrower Allee ist es am westlichen Ende der Potsdamer Chaussee zu einer Änderung des Straßenverlaufs gekommen, durch die der Alleebaumbestand teilweise beeinträchtigt worden ist.

Auf der Nordseite der Potsdamer Chaussee fällt das Gelände auf einer Länge von ca. 100 Meter über eine etwa 1,50 bis fast 2,00 Meter hohe Böschung zur Straße hin ab.

Die Flächen im östlichen Teil des Plangebietes und die zum Plangebiet gehörenden Grundstücke auf der Südseite der Potsdamer Chaussee sind durch bestehende Bebauung strukturell vorgeprägt. Es handelt sich um teils dörflich, teils vorstädtisch wirkende Gebäude mit nicht mehr als zwei Geschossen. Die Grundstücke differieren hinsichtlich ihrer Größe und ihres Überbauungsgrades untereinander zum Teil erheblich. An der Potsdamer Chaussee existieren einige Baulücken sowie leer stehende Gebäude. Der Bereich weist deutliche strukturelle und gestalterische Defizite auf.

Die Gebäude auf den Grundstücken Potsdamer Chaussee 14 und 20 stehen unter Denkmalschutz (Holzhaus auf dem Grundstück Potsdamer Chaussee 14; ehemaliges Bauerngehöft Potsdamer Chaussee 20).

Die zum Plangebiet gehörenden Grundstücke östlich des Grünen Weges und auf der Nordseite der Potsdamer Chaussee sind lediglich Straßen begleitend bebaut, verfügen aber zum Teil über Grundstückstiefen bis zu 150 m. Die rückwärtigen Grundstücksteile werden zurzeit als Gartenland genutzt und sind nur zum Teil über einen Stichweg vom Grünen Weg aus erschlossen.

Im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes für das Plangebiet „Potsdamer Chaussee“ ist Ende 2005 die Bestandssituation in mehreren Analyseplänen und einer Fotodokumentation dargestellt worden. Bis auf den Bau des Kreisverkehrs hat sich die Bestandssituation seitdem nur unwesentlich verändert.

## 4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum einer Vielzahl verschiedener Eigentümer. Neben privatem Grundstückseigentum befinden sich im Plangebiet Flächen im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, des Landes Brandenburg und der Landeshauptstadt Potsdam.

## 4.3 Bodenordnungsverfahren

Mit Beschluss vom 05.12.2007 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam eine Baulandumlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 45 BauGB für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Potsdamer Chaussee“ (Groß Glienicke) angeordnet. Der Umlegungsausschuss der Landeshauptstadt Potsdam wurde beauftragt, die Umlegung durch Beschluss nach § 47 BauGB einzuleiten und das Umlegungsverfahren durchzuführen.

Die Abgrenzung der Fläche zur Baulandumlegung erfolgte seinerzeit nur für den westlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes zwischen L 20 im Westen, Plangebietsgrenze im Norden, Grüner Weg im Osten und Potsdamer Chaussee im Süden. Die Eigentümer der betroffenen Flurstücke haben sich inzwischen für ein freiwilliges Bodenordnungsverfahren entschieden. Nur wenn eineinhalb Jahre nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ein Erfolg des freiwilligen Verfahrens nicht absehbar sein sollte, wird erneut über die Notwendigkeit zur Durchführung eines amtlichen Verfahrens entschieden.

Bodenordnungsbedarf besteht hingegen im nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes zwischen Grünem Weg und Potsdamer Chaussee, welcher seinerzeit nicht in die Abgrenzung der Fläche zur Baulandumlegung einbezogen war. Hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 02.11.2011 die Durchführung des Umlegungsverfahrens Nr. 6 „Grüner Weg“ angeordnet. Im Umlegungsgebiet liegen die Flurstücke 64 tlw., 65 bis 68, 74, 76, 77/2, 80, 81, 85 tlw. und 174 bis 179 der Flur 16, Gemarkung Groß Glienicke. Die öffentliche Bekanntmachung der Einleitung des Umlegungsverfahrens Nr. 6 „Grüner Weg“ erfolgte im Amtsblatt 6/2012 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 26. April 2012. Weitere Verfahrensschritte wurden darin geregelt. Derzeit finden die Anhörungsgespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern statt.

Weitere Informationen zum Verfahren erteilt die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses beim Fachbereich Kataster und Vermessung der Stadtverwaltung Potsdam.

Beim Bebauungsplanverfahren und dem bodenordnenden Umlegungsverfahren handelt es sich um inhaltlich, zeitlich und rechtlich getrennte Verfahren. Der Bebauungsplan regelt Inhalt und Umfang der Nutzungsbefugnisse der überplanten Flächen in ihrer vom Plangeber vorgefundenen Lage und Beschaffenheit. Bebauungspläne setzen nicht die Grundstücksgrenzen fest. Auf künftige Zuschneidungen der Grundstücke im Plangebiet kann daher für die planerische Abwägung nicht abgestellt werden. Das Bodenordnungsverfahren dient dem Planvollzug des Bebauungsplans und wird durchgeführt, sofern zur Umsetzung des Bebauungsplans eine Neuordnung von Flächen bzw. Grundstücken erforderlich ist.

Zwischen dem Bodenordnungsverfahren und der Bauleitplanung bestehen dennoch Wechselwirkungen. Die privaten Interessen der Grundstücksbesitzer sind in die Abwägung der privaten Belange insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen [siehe Kapitel 7.1.3] und Verkehrsflächen [siehe Kapitel 7.1.8] eingeflossen.

## 5. Konflikte, Potenziale und Entwicklungsziele

### 5.1 Konflikte / Potenziale

In dem Anfang 2006 fertig gestellten städtebaulichen Rahmenplan für das Plangebiet „Potsdamer Chaussee“ sind ausgehend von der zuvor durchgeführten Bestandsanalyse [siehe Kapitel 4.1 „Bestandsangaben zum Plangebiet“] die im Plangebiet festgestellten Konflikte und Entwicklungsdefizite den erkennbaren Qualitäten und Entwicklungspotenzialen für die künftige Entwicklung gegenübergestellt worden.

Als wesentliche Konflikte und Entwicklungsdefizite sind festgestellt worden:

- hoher Anteil brachliegender oder untergenutzter Flächen; Leerstand und Baufälligkeit von Gebäuden;
- fehlende / ungeordnete Wegebeziehungen zwischen den Siedlungsbereichen nördlich und südlich der Potsdamer Chaussee;
- fehlende bzw. diffuse bauliche Fassung der Potsdamer Chaussee; „wildes“ Parken in den Straßenrandbereichen und auf brachliegenden Grundstücken;
- Lärm und Erschütterungen aufgrund des Verkehrsaufkommens in der Potsdamer Chaussee;
- sehr unterschiedlicher Gebäudebestand (Geschosszahl, Dachform, Gebäudelängen, Gebäudestellung);
- uneinheitlicher Ausbaugrad und Gestaltungsdefizite im Straßenraum der Potsdamer Chaussee;
- „Fehlnutzungen“ einzelner Gebäude und Grundstücke; Gestaltungsdefizite an markanten Gebäuden.

Den Konflikten und Defiziten wurden folgende wesentliche Qualitäten und Entwicklungspotenziale gegenüber gestellt:

- verhältnismäßig hoher Anteil entwicklungsfähiger und verfügbarer Flächen für Strukturverbessernde Maßnahmen;
- einzelne erhaltenswerte und gestalterisch prägende Gebäude und Bereiche;
- erhaltenswerter und räumlich prägender Alleebaumbestand im Bereich der Potsdamer Chaussee zwischen Einmündung Sacrower Allee und „Dreilinden“ / Einmündung Glienicker Dorfstraße.

Seit der Erarbeitung des Rahmenplanes haben sich diese Ausgangsbedingungen nicht grundlegend verändert.

### 5.2 Aufgabenschwerpunkte und Entwicklungsziele

Die festgestellten Konflikte und Potenziale bildeten die Grundlage für die Formulierung detaillierter Planungsziele für die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes sowie für die Festlegung von Handlungsschwerpunkten und Prioritäten bei der Aufstellung des Bebauungsplans.

Im Rahmenplan 2006 wurden für das Plangebiet zwei Aufgabenschwerpunkte herausgearbeitet:

1. Die Behebung der räumlichen und funktionellen Defizite im westlichen Abschnitt der Potsdamer Chaussee (zwischen Kreisverkehr am Knotenpunkt L 20 / B 2 und Einmündung Grüner Weg) durch die städtebauliche Entwicklung der bisherigen Brachflächen auf der Nordseite der Potsdamer Chaussee; Verbesserung der Wegebezie-

hungen zwischen den Siedlungsbereichen nördlich und südlich der Potsdamer Chaussee;

2. die Aufwertung des im Bestand bereits weitgehend bebauten östlichen Abschnittes der Potsdamer Chaussee durch kleinteilige Maßnahmen an Gebäuden und im Straßenraum sowie punktuelle bauliche Verdichtungen in einzelnen Baulücken und auf rückwärtigen Grundstücksflächen.

Beide Bereiche unterscheiden sich hinsichtlich der zu lösenden Planungsaufgaben, der erforderlichen planungsrechtlichen Regelungsinhalte sowie der Methoden zur künftigen Umsetzung der Planung deutlich voneinander. Der größte Einfluss auf die Entwicklung des Plangebietes wird von der Bebauung der bisher brachliegenden Fläche zwischen L 20 und Potsdamer Chaussee ausgehen. Aber auch die kleinteiligeren Maßnahmen im östlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes werden für die Entwicklung von Bedeutung sein.

Von diesen Schwerpunktsetzungen ausgehend wurden für das Plangebiet folgende Planungsziele definiert:

- städtebaulich-räumliche Fassung und funktionelle Aufwertung des Bereiches um den Kreisverkehr (Ortseingangssituation) durch Bebauung und Ansiedlung strukturverträglicher Nutzungen;
- Herstellung eines an die Potsdamer Chaussee angebotenen Straßen- und Wegesystems zur internen Erschließung der zwischen L 20, Potsdamer Chaussee und Grünem Weg neu zu bebauenden Flächen; Verknüpfung der Wegebeziehungen mit der im Bestand vorhandenen nördlich angrenzenden Bebauung (KITA's und Wohnblöcke an der Ulrich-Steinhauer-Straße);
- Sicherung ausreichend großer Freiflächen zur Anlage von Spielflächen für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen (Spielplatz und Ballspielfläche);
- Erhaltung und Entwicklung des Alleebaumbestandes an der Potsdamer Chaussee sowie gestalterische Aufwertung des Straßenraumes und der angrenzenden Freiflächen;
- Berücksichtigung des markanten Baumbestandes und der Topografie im Bereich Mühlberg;

Seit Erarbeitung des Rahmenplanes 2006 sind weitere Planungen hinzugekommen, die die Präzisierung der Aufgabenschwerpunkte und Entwicklungsziele des Bebauungsplans ermöglichen und erforderten:

- Im neuen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam wird der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes als „Gemischte Baufläche M 2 (GFZ 0,5 – 0,8)“ dargestellt. Nur die rückwärtigen Grundstücksbereiche zwischen Grünem Weg und östlicher Plangebietsgrenze werden als „Wohnbaufläche W 3 (GFZ 0,2 – 0,5)“ dargestellt. Das gemäß „Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam“ ausgewiesene „Bipolare Nahversorgungszentrum Groß Glienicke“ wird durch Symboleintrag dargestellt.

[s.a. Kapitel 3.3 „Flächennutzungsplan“]

- Im „Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam“ werden die Ziele für die Entwicklung des „Bipolaren Nahversorgungszentrums Groß Glienicke“ definiert, zu dessen Bereich die im Bebauungsplangebiet gelegene Fläche zwischen L 20 und B 2 (Potsdamer Chaussee) gehört. Es wird die Ansiedlung eines Supermarktes sowie die Ansiedlung von Komplementärnutzungen zur Abrundung des bestehenden Nahversorgungsangebotes empfohlen. Das „Bipolare Nahversorgungszentrum Groß Glienicke“ wird im Einzelhandelskonzept als „funktionale Liegenschaft, die sich teilweise noch in Planung befindet“ beschrieben, wobei die Entwicklungspotenziale „ausschließlich im nördlichen Teil an

der B 2“ gesehen werden. Gemäß Zentrenpass sollen dort ein Supermarkt und weitere Komplementärnutzungen zur Abrundung des Nahversorgungsangebotes (Dienstleister und Gastronomie) angesiedelt werden. Diese Empfehlungen im Zentrenpass sind jedoch keinesfalls als abschließende Liste zu verstehen, die darüber hinaus gehende Entwicklungen bzw. Betriebe verbietet.

[s.a. Kapitel 3.6 „Sonstige Planungen“]

- Durch die Aufnahme des Bebauungsplans „Potsdamer Chaussee“ in das Gutachten „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“ soll der Verbesserung der Energieeffizienz und der Nutzung erneuerbarer Energien bei der Aufstellung des Bebauungsplans besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

[s.a. Kapitel 3.6 „Sonstige Planungen“]

## **6. Entwicklung der Bebauungsplaninhalte und vorliegende Fachgutachten**

### **6.1 Frühere Konzepte (1991-2000)**

Im Rahmen der von der Landesentwicklungsgesellschaft Brandenburg (LEG) durchgeführten Planungen zur Bebauung der südlich der Potsdamer Chaussee gelegenen Baugebiete „An der Kirche I“ und „An der Kirche II“ wurde 1991 ein erstes städtebauliches Rahmenkonzept vorgelegt, das für den Bereich zwischen L 20 und Potsdamer Chaussee eine flächendeckende Parzellierung und Bebauung mit frei stehenden Einfamilienhäusern vorsah, welche aus heutiger Sicht jedoch lediglich für eine kleine Anzahl von Häusern auf der östlichen Teilfläche des Mühlenberges als sinnvolle Möglichkeit erscheint.

Im Jahr 1994 wurde durch die LEG Brandenburg und die Stadthaus GmbH ein städtebaulicher Wettbewerb für die Bebauung der Teilbereiche Albrechtshof und westliche Potsdamer Chaussee initiiert. Der Siegerentwurf sah für die Bebauung der Potsdamer Chaussee rückseitig geöffnete Baublöcke vor. An diesen Entwurf anlehnend ist später auf der Südseite der Potsdamer Chaussee im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Kirche II“ lediglich ein Baufeld realisiert worden.

Zwischen 1995 und 2000 wurden sodann im Auftrag interessierter Investoren verschiedene Konzepte zur Bebauung einzelner Flurstücke im Bereich des Plangebietes „P 4“ erarbeitet. Keinem der Konzepte lag jedoch ein tragfähiges Gesamtkonzept für die Entwicklung des Gebietes zugrunde.

Die Aktivitäten kamen vorläufig zum Erliegen als im Jahr 2000 die Pläne des Brandenburgischen Straßenbauamtes zum Bau eines Kreisverkehrs am Knoten L 20 / Potsdamer Chaussee bekannt wurden, die eine Inanspruchnahme von Teilflächen des Plangebietes „P 4“ für die Verkehrsanlagen vorsahen. Das Planfeststellungsverfahren wurde Ende 2004 abgeschlossen. Der Bau des Kreisverkehrs und die damit verbundene Verlegung von Teilen der Potsdamer Chaussee erfolgte bis Ende 2007.

Nach Durchführung des Planfeststellungsverfahrens stand fest, dass die neuen Verkehrsanlagen die Rahmenbedingungen für die Bebauung der ungenutzten Flächen an der Potsdamer Chaussee deutlich verändern würden. Die früheren Bebauungskonzepte waren für die weiteren Planungen – insbesondere für das inzwischen eingeleitete Bebauungsplanverfahren - nur noch begrenzt verwertbar.

## 6.2 Städtebaulicher Rahmenplan (2005 / 2006)

Mitte des Jahres 2005 wurde auf Initiative eines Investors mit der Erarbeitung eines Städtebaulichen Rahmenplanes für das Plangebiet „Potsdamer Chaussee“ begonnen, durch den die Erarbeitung des Bebauungsplans vorbereitet werden sollte.

Den Entwurfsschwerpunkt des Gestaltungskonzeptes bildete die Bebauung der im westlichen Abschnitt des Plangebietes gelegenen bisher unbebauten Flächen. Das Gestaltungskonzept enthielt außerdem Vorschläge für Lückenschließungen und Ersatzneubauten im weiteren Verlauf der Potsdamer Chaussee, für Nachverdichtungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zwischen Grünem Weg und Freiheitsstraße sowie zur Straßenraumgestaltung der Potsdamer Chaussee und zu den neu geplanten Verkehrswegen.



Gestaltungskonzept Städtebaulicher Rahmenplan

Das Gestaltungskonzept wurde am 20.12.2005 im Ortsbeirat Groß Glienicke der Landeshauptstadt Potsdam beraten. Der Ergebnisbericht zum Rahmenplan wurde im Januar 2006 fertig gestellt. Im April 2006 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam das Bebauungsplanverfahren „Potsdamer Chaussee“ zur vorrangigen Bearbeitung bestimmt.

## 6.3 Vorentwurf des Bebauungsplans (2008)

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan sind in ähnlicher Weise wie bereits bei der Erarbeitung des Rahmenplans mehrere Strukturkonzepte einer Vorprüfung unterzogen worden. Dabei wurden weitere Alternativen zur Verkehrserschließung des Gebietes zwischen L 20 und Potsdamer Chaussee geprüft sowie die städtebaulichen Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich Mühlenberg unter dem Gesichtspunkt der Energieeffizienz untersucht.

Aufgrund der Komplexität der bei der Planung zu berücksichtigenden Belange sowie im Interesse der Mitwirkung der an der Planung Beteiligten und Betroffenen sollte in der Vorentwurfsphase noch keine Festlegung auf nur einen bevorzugten Lösungsvorschlag erfolgen. Für die Varianten zum Vorentwurf sind deshalb zwei Lösungen ausgewählt worden, die sich im Entwurfsansatz möglichst stark unterschieden, jedoch beide alle wesentlichen Planerfordernisse erfüllten. Die Gegenüberstellung sollte eine bessere Beurteilung von Vor- und Nachteilen ermöglichen und die Entscheidungen zu Gunsten einer künftigen endgültigen Planfassung des Bebauungsplans erleichtern.

Die Vorentwurfsvariante A zum Bebauungsplan baute auf die wesentlichen Bestandteile des Gestaltungskonzeptes zum Städtebaulichen Rahmenplan 2006 auf. Die seitdem hinzu gewonnenen Erkenntnisse wurden berücksichtigt.



Gestaltungskonzept Vorentwurfsvariante A

In der Vorentwurfsvariante B zum Bebauungsplan wurden alternative Lösungsansätze thematisiert. In der Variante wurden insbesondere die Belange der Energieeffizienz berücksichtigt, denen bei den früheren Variantenuntersuchungen noch keine hervorgehobene Stellung eingeräumt worden war.



Gestaltungskonzept Vorentwurfsvariante B

Im Sommer 2008 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB der beiden Vorentwurfsvarianten statt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 (1) die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Die während der Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden danach ausgewertet.

## 6.4 Entwurf des Bebauungsplans (2011)

Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens zum Vorentwurf des Bebauungsplans überwogen hinsichtlich der wesentlichen Planinhalte die positiven Stellungnahmen zur Vorentwurfsvariante B leicht gegenüber der Vorentwurfsvariante A. Bei beiden Varianten wurden jedoch Defizite bei der Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange im Bereich Mühlenberg bemängelt. Es wurde die Durchführung faunistischer Untersuchungen für die ökologisch sensiblen Bereiche des Plangebietes gefordert. Die Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren enthielten darüber hinaus eine Vielzahl weiterer Anregungen, die bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zu berücksichtigen waren. Überarbeitungsbedarf ergab sich schließlich auch aus den weiter entwickelten Planungsvorstellungen der Grundstückseigentümer und potenziellen Investoren im westlichen Teilbereich des Plangebietes. Auch die seit Vorlage der Vorentwurfsvarianten zum Bebauungsplan erstellten Gutachten erforderten zum Teil erhebliche Änderungen der Planinhalte.

### Faunistische Untersuchungen

Nach entsprechender Abstimmung mit den Fachbehörden wurden die relevanten Teile des Plangebietes im Jahr 2009 auf Vorkommen von Brutvögeln, Amphibien, Reptilien, Fledermäusen sowie Eremit und Heidbock untersucht. Das Gutachten ergab u.a., dass am südlichen und westlichen Rand des Mühlenberges Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse vorhanden waren. Unter dem Gesichtspunkt der Eingriffsvermeidung sollte der überwiegende Teil der Waldfläche auf dem Mühlenberg und der Lebensraum der Zauneidechsen in den angrenzenden Randbereichen erhalten bleiben und von Bebauung frei gehalten werden. Da davon auch Teile der geplanten Straßen im Baugebiet betroffen waren, musste das Konzept zur Verkehrserschließung der Baugebiete entsprechend umgestellt werden.

### Verkehrsgutachten und Auswirkungsanalyse zu den Einzelhandelsplanungen

Da die Baugebietsfläche östlich des Kreisverkehrs, für die in den Vorentwurfsvarianten A und B die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) vorgesehen war, im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam als Teil des „Bipolaren Nahversorgungszentrums Groß Glienicke“ ausgewiesen war und Anfragen von Investoren zur Errichtung mehrerer Einzelhandelseinrichtungen – davon eine großflächige Einrichtung mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche - vorlagen, wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) für den Einzelhandel (Nahversorgung) sowie für Dienstleistungen und sonstige ergänzende gewerbliche Nutzungen geprüft.

Auf Grundlage des Investorenkonzeptes zur Errichtung von vier Einzelhandelseinrichtungen mit insgesamt ca. 3.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon ein Supermarkt (Vollsortimenter) mit etwa 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein Lebensmitteldiscounter mit etwa 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Textilfachmarkt und ein Tierfutterfachmarkt - alternativ: Drogeriefachmarkt – mit je etwa 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wurde die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen in einem Verkehrsgutachten und in einem Einzelhandelsgutachten untersucht.

Das Verkehrsgutachten zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen auf die Bundesstraße 2 (Potsdamer Chaussee) – Untersuchungsbericht 03.12.2009 – ergab, dass durch den zu- und abfließenden Verkehr in und aus dem Plangebiet keine Störungen des fließenden

Verkehrs auf der B 2 und im Bereich des Kreisverkehrs zu erwarten sind, sofern die Fahrbahn der Potsdamer Chaussee am Knotenpunkt Theodor-Fontane-Straße / neue Plangebietsstraße um eine Linksabbiegespur erweitert wird und die Linkseinfahrt von der Potsdamer Chaussee in das geplante Sondergebiet sowie die Linksausfahrt aus dem geplanten Sondergebiet auf die Potsdamer Chaussee an anderer Stelle ausgeschlossen wird.

Die Auswirkungsanalyse zu den Einzelhandelsplanungen – Gutachten April 2010 – kam zu dem Ergebnis, dass alle untersuchten Einzelhandelsnutzungen die in den Zielen des LEP B-B verankerten Kriterien für die räumliche Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen erfüllen [siehe Kapitel 3.1 „Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)], im Hinblick auf die Auswirkungen im Kerneinzugsgebiet und im Streuumsatzgebiet die Realisierung des Lebensmitteldiscounters jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht empfohlen werden kann. Durch einen zusätzlichen Lebensmitteldiscounter wäre insbesondere der im Baugebiet „Albrechtshof“ bereits ansässige Lebensmittel-Discounter gefährdet. Bei Wegfall des Penny-Marktes würde die Funktionsfähigkeit des gesamten Einzelhandelsstandortes „Albrechtshof“ als „multifunktionalen Immobilie“ stark leiden.

Im Gutachten wurde weiter festgestellt, dass auch die Realisierung des geplanten Supermarktes (Vollsortimenter) voraussichtlich mit Reibungsverlusten im vorhandenen Einzelhandelsbestand verbunden wäre, welche jedoch insgesamt städtebaulich zu verkraften wären. Die Ansiedlung eines Textilfachmarktes- und/oder eines Drogeriefachmarktes wurde ebenfalls als städtebaulich und raumordnerisch genehmigungsfähig beurteilt. Dies traf schließlich auch für den Tierfuttermarkt zu, eine Ansiedlung wäre allerdings wegen dem begrenzten Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet mit wirtschaftlichen Risiken verbunden.

Das Gutachten wurde auf der Sitzung des Ortsbeirates Groß Glienicke am 18.05.2010 von den Autoren erläutert. In der anschließenden Erörterung sind seitens des Ortsbeirates die Vor- und Nachteile der Ansiedlung der im Gutachten untersuchten Einzelhandelsnutzungen im Verhältnis zu den Bestandsstandorten „Albrechtshof“ und „Seecenter“ anhand von vier unterschiedlichen Entwicklungsszenarien (Alternativen A bis D) diskutiert und abgewogen worden. Im Ergebnis hat der Ortsbeirat beschlossen, dass im Plangebiet des Bebauungsplans „Potsdamer Chaussee“ kein Lebensmitteldiscounter zugelassen werden soll, der Errichtung eines Supermarktes (Vollsortimenter) jedoch zugestimmt wird.

Der Investor hat daraufhin sein Konzept geändert und dem Gutachter zur erneuten Bewertung vorgelegt. Das Konzept sah nun vor, neben einem wie zuvor geplanten Lebensmittel-Vollversorger und einem Tierfuttermarkt einen 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassenden Drogeriefachmarkt und einen 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassenden Textilfachmarkt zu errichten. In der Bewertung vom 21.07.2010 hat der Gutachter festgestellt, dass sowohl der Drogeriefachmarkt als auch der Textilfachmarkt in der geplanten Größe angesiedelt werden können.

Auch das Verkehrsgutachten wurde auf der Grundlage der geänderten Ausgangsdaten nochmals überarbeitet (Nachtrag vom 20.01.2011). Es wurde nachgewiesen, dass die vorgelegte Erschließungskonzeption alle technischen Anforderungen (Dimensionierung der Fahrbahnen, Rückstauflächen, Sichtwinkel etc.) erfüllt und der fließende Verkehr auf der Potsdamer Chaussee (Ortsdurchfahrt B 2) nicht behindert wird.

### Lärmimmissionsprognose

Auf der Grundlage des überarbeiteten Nutzungs- und städtebaulichen Gestaltungskonzeptes wurde ein Gutachten zur Untersuchung der Lärmauswirkungen der im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Nutzungen erarbeitet. In der Lärmimmissionsprognose – Gutachten vom 19.01.2011 – sind die Lärmkomponenten Verkehrslärm (Ortsdurchfahrt B 2 / Potsdamer Chaussee und neue Planstraße A), Gewerbelärm im Bereich des geplanten Baugebietes SO „Nahversorgung“ (PKW-Verkehr auf dem Parkplatz, Lieferverkehr, Geräusche der Einkaufs-

wagen sowie Geräusche der haustechnischen Anlagen und Sportlärm (geplantes Mehrzweckspielfeld) untersucht und Empfehlungen für Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Immissionskonflikten abgeleitet worden. Folgende Maßnahmen wurden empfohlen:

1. An allen Häusern in den an die Potsdamer Chaussee angrenzenden Baugebieten ist für alle Wohn- und Schlafräume, die der Straße zugewandt sind, und für alle Seitenfassaden bis zu einem Abstand von 16 m zur Fahrbahnmitte ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß der Außenfassade von  $R_{w,res} = 40$  dB und Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Beim Nachweis dieses Schalldämm-Maßes ist die Minderung der Schalldämmung durch Außenluftdurchlässe zu berücksichtigen.
2. Der Parkplatz im Baugebiet SO „Nahversorgung“ ist mit asphaltierten Fahrgassen auszuführen. Sammelboxen für Einkaufswagen sind möglichst dicht an den Handelsgebäuden aufzustellen. Für eine Öffnungszeit bis 22.00 ist die Verwendung von Einkaufswagen mit Kunststoff-Ummantelung notwendig.
3. Anlieferungen sind nur am Tage zulässig und müssen überwiegend auf der Rückseite der Gebäude erfolgen. Die Anlieferrampen sind nach dem Stand der Technik mit Abschirmungen auszustatten.
4. Die Öffnung der Handelseinrichtungen ist auf die Zeit von 07.00 bis 22.00 Uhr zu begrenzen.
5. Haustechnische Anlagen müssen so geplant werden, dass sie keinen wirksamen Beitrag zur Gesamtimmission liefern. Das ist dann der Fall, wenn sie die Immissionsrichtwerte für Tag und Nacht um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

Unter der Voraussetzung, dass die Empfehlungen umgesetzt werden, muss mit keinen Immissionskonflikten aufgrund der geplanten Nutzungen gerechnet werden.

### Sonstige Erfordernisse und Änderungen

Für die Bestandsgebiete südlich der Potsdamer Chaussee und östlich des Grünen Weges hatten sich gegenüber dem Vorentwurfsstand keine Erfordernisse für wesentliche Planänderungen ergeben. Die Planung wurde dort entsprechend dem aktuellen Stand fortgeschrieben (zum Beispiel nachrichtliche Übernahme der Baudenkmale Potsdamer Chaussee 14 und 20 sowie Festsetzung einer Fläche für die Ableitung und Versickerung des Regenwassers im östlichen Abschnitt der Potsdamer Chaussee).

Nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollten der Mündungsbereich der Glienicker Dorfstraße in die Potsdamer Chaussee und die angrenzenden Grundstücke auf der Südseite der Potsdamer Chaussee enthalten sein. Die Fachplanungen zum künftigen Ausbau des Verkehrsknotens waren dort noch nicht ausreichend weit fortgeschritten, um im laufenden Bebauungsplanverfahren die erforderlichen Festsetzungen treffen zu können. Die Planungen sollen für diesen Bereich gesondert weiter geführt werden.

Zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommen und als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden sollten vier Flurstücke östlich des Grünen Weges. Aus der Vorentwurfsplanung ergab sich, dass diese Flurstücke die bereits im Geltungsbereich enthaltenen Wohngebietsflächen sinnvoll ergänzen würden und mit diesen durch eine gemeinsame Verkehrsfläche effektiv erschlossen werden können.

Nachdem die Fachbereiche der Stadtverwaltung sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu einer ersten Entwurfsfassung (Planungsstand April 2011) beteiligt worden sind, wurde der Bebauungsplanentwurf nochmals in Teilen überarbeitet. Zur neuen Planfassung Juni 2011 wurde sodann das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Umweltbericht (Planungsstand: Juni 2011) lag im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.12.2011 bis 16.01.2012 öffentlich aus. Parallel dazu sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt worden. Aus den Äußerungen der Öffentlichkeit und aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab sich das Erfordernis, sowohl die der Planung zu Grunde gelegten Gutachten nochmals zu prüfen und teilweise zu überarbeiten, als auch einzelne Bebauungsplanfestsetzungen zu ändern und/oder zu ergänzen.

## 6.5 Überprüfung und Überarbeitung der Fachgutachten (2012)

Die der Planung zugrunde gelegten Gutachten (Verkehrsgutachten, Lärmimmissionsprognose und Auswirkungsanalyse zu den Einzelhandelsplanungen) wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf Juni 2011 insbesondere hinsichtlich der verwendeten Ausgangsdaten, der Untersuchungsmethodik und der Schlussfolgerungen kritisiert. Um auszuschließen, dass auf der Grundlage möglicherweise fehlerhafter Gutachten getroffene Festsetzungen im Bebauungsplan fehlerhaft, unvollständig oder nicht hinreichend begründbar sind, wurden die kritisierten Gutachten nochmals geprüft.

### Verkehrsgutachten

Das Verkehrsgutachten zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen auf die Bundesstraße 2 (Potsdamer Chaussee) – Untersuchungsbericht 03.12.2009 mit Nachtrag vom 21.01.2011 – wurde nochmals überarbeitet und liegt seitdem in der Fassung des Untersuchungsberichts vom 27.03.2012 vor. Darin wurden die Ausgangsdaten (maximal zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen im Baugebiet SO „Nahversorgung“, Daten zur Erhebung des Verkehrsaufkommens auf der B 2 / Potsdamer Chaussee) aktualisiert.

Aufgrund der korrigierten Ausgangsdaten ergaben sich geringfügig höhere Werte bei der Prognose für die zu erwartenden Fahrzeugbewegungen nach Durchführung des geplanten Vorhabens, die als Eingangsdaten für die Berechnungen im Rahmen der Lärmimmissionsprognose zu verwenden waren. Die gutachterliche Bewertung, dass durch den zu- und abfließenden Verkehr in und aus dem Plangebiet keine Störungen des fließenden Verkehrs auf der B 2 und im Bereich des Kreisverkehrs zu erwarten sind, sofern die Fahrbahn der Potsdamer Chaussee am Knotenpunkt Theodor-Fontane-Straße / neue Planstraße A um eine Linksabbiegespur erweitert wird und die Linkseinfahrt von der Potsdamer Chaussee in das geplante Sondergebiet sowie die Linksausfahrt aus dem geplanten Sondergebiet auf die Potsdamer Chaussee an anderer Stelle ausgeschlossen wird, hat sich dennoch bestätigt.

Die Annahmen der Zu- und Abfahrten erfolgten auf Grundlage der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ [FGSV, Ausgabe 2006]. Diese beruhen auf bundesweiten Erfahrungswerten, um insbesondere bei wenigen Eingangsgrößen gebietsbezogene Fahrleistungen abzuschätzen. Die Veröffentlichungen der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) können hierbei als Standardwerke gelten und finden regelmäßig Eingang in Gesetze und Richtlinien. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf Juni 2011 erhobene Forderung, dass als Berechnungsmaßstab für die angenommenen Fahrzeugbewegungen üblicherweise die Bayerische Parkplatzlärmstudie zugrunde zu legen sei, ist nicht gerechtfertigt. Die durch das Bayerische Landesamt für Umwelt veröffentlichte 2007 überarbeitete „Parkplatzlärmstudie“ zielt vorrangig auf die Berechnung von Schallemissionen ab. Sie fasst dabei die Ergebnisse der innerhalb der Untersuchung durchgeführten Verkehrserhebungen zusammen, um darauf aufbauend die Methodik zur Schallemissionsberechnung herzuleiten. Die Geltendmachung als üblichen Maßstab zur Annahme von werktäglichen Zu- und Abfahrten in Verkehrsgutachten ist nicht plausibel.

Im Rahmen der Überarbeitung wurde das Gutachten um eine Aussage zu möglicherweise entstehendem Schleichverkehr zwischen Potsdamer Chaussee / B 2 und L 20 über die neue Planstraße A / Ulrich-Steinhauer-Straße ergänzt: Schleichverkehre über die Ulrich-Steinhauer-Straße, die ohnehin nur entstehen könnten, wenn die geplante Schließung des Anschlusses an die L 20 nicht erfolgen würde, sind nach gutachterlicher Einschätzung als verschwindend gering einzuschätzen. Der Streckenwiderstand auf dem „Schleichweg“ ist als deutlich höher anzunehmen als im Zuge der B 2 / L 20, sodass diese Verbindung keine Vorteile gegenüber der Wegebeziehung über den Kreisverkehr besitzt. Es würden sich keine signifikanten Änderungen der Verkehrsströme ergeben.

Um die Ausgangsdaten für die Lärmimmissionsprognose zu präzisieren, ist das Verkehrsgutachten schließlich um eine Abschätzung der lokalen Verteilung der Stellplatznachfrage für den Parkplatz innerhalb des Baugebietes SO „Nahversorgung“ ergänzt worden (Erläuterungsbericht vom 19.04.2012). Auf der Grundlage des im vorangegangenen Verkehrsgutachten ermittelten zu erwartenden Verkehrsaufkommens wurde anhand einer Attraktivitätsbewertung der einzelnen Stellplätze die Zielwahl der Kundenverkehre auf dem Parkplatz bestimmt. Die beinahe schon baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen für die Einzelhandelseinrichtungen und die vorgegebene Gliederung der Stellplatzanlage durch die festgesetzten Pflanzflächen ließen eine relativ lagegenaue Bestimmung der Zielpunkte und eine Umlegung des Verkehrs auf die möglichen Routen innerhalb des Parkplatzes zu.

### Lärmimmissionsprognose

Die Fassung der Lärmimmissionsprognose vom 19.01.2011 wurde ebenfalls überarbeitet und liegt seitdem in der 1. überarbeiteten Fassung vom 31.05.2012 vor. In die überarbeitete Fassung wurden die geänderten Ausgangsdaten aus dem überarbeiteten Verkehrsgutachten (Untersuchungsbericht vom 27.03.2012) aufgenommen sowie die Ausgangsdaten zu den Verkaufsflächen der Einzelhandelseinrichtungen in Übereinstimmung mit den Festsetzungen im Bebauungsplan und den Angaben im Verkehrsgutachten gebracht. Auf dieser Grundlage wurden alle Daten zum Verkehrslärm und zum Gewerbelärm neu berechnet. Eine Überarbeitung der Berechnungen zum Sportlärm war nicht erforderlich, da sich hierzu alle Ausgangsannahmen bestätigt haben.

Auf der Grundlage der überarbeiteten und ergänzten Berechnungen kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

- Verkehrslärm

Der Verkehrslärm auf der Potsdamer Chaussee überschreitet die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 an einer großen Zahl der vorgesehenen Gebäude im Bebauungsplangebiet. Diesem Verkehrslärm muss passiver Schallschutz entgegengesetzt werden. Der erforderliche passive Schallschutz wird bei der Mehrzahl der Gebäude durch Ausführung der Fenster nach dem Stand der Technik erreicht. Nur an den unmittelbar an der Potsdamer Chaussee gelegenen Wohnhäusern ist die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen wie folgt erforderlich:

- An der Potsdamer Chaussee sind an allen Häusern für Wohn- und Schlafräume, die der Straße zugewandt sind, und für alle Seitenfassaden bis zu einem Abstand von 16 m zur Fahrbahnmitte ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß der Außenfassade von  $R_{w,res} = 40$  dB und Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Beim Nachweis dieses Schalldämm-Maßes ist die Minderung der Schalldämmung durch Außenluftdurchlässe zu berücksichtigen.

Der Verkehrslärm auf der neuen Planstraße A hält die Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung ein. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Bei der Ermittlung des Verkehrslärms auf der neuen Planstraße A konnte die Komponente „Schleichverkehr“ außer Betracht gelassen werden, da gemäß Aussage im Verkehrsgutachten mit einem signifikanten Auftreten nicht gerechnet werden muss.

- **Gewerbelärm**

Der Parkplatz stellt die lauteste Gewerbelärmquelle dar. Für die Ermittlung des Parkplatzlärms wurden unter Verwendung der Daten aus der Ergänzung des Verkehrsgutachtens zur Abschätzung der lokalen Verteilung der Stellplatznachfrage für den Parkplatz innerhalb des Baugebietes SO „Nahversorgung“ (Erläuterungsbericht vom 19.04.2012) den korrigierten Berechnungen nach dem zusammengesetzten Verfahren zusätzlich Berechnungen nach dem getrennten Verfahren gegenübergestellt. Beide Verfahren ergeben sich aus einer Heranziehung der Bayerischen Parkplatzlärmstudie. Die Berechnungen nach dem zusammengesetzten Verfahren ergaben, dass allein durch den Parkplatz der Richtwert von 55 dB(A) an den Häusern Potsdamer Chaussee 84-94 an verschiedenen Immissionspunkten um mehr als 3 dB(A) überschritten wäre. Dieses Ergebnis wurde sodann durch die Berechnungen nach dem getrennten Verfahren ergänzt. Die Parkplatzlärmstudie sieht in Fällen, in denen sich das Verkehrsaufkommen auf den Fahrgassen einigermaßen genau bzw. flächenproportional ermitteln lässt, die Berechnungsmethode im getrennten Verfahren zu. Mit diesem Berechnungsverfahren erhält man zumeist niedrigere Beurteilungspegel als im zusammengesetzten Verfahren, da auf das tatsächliche realistische Verkehrsaufkommen abgestellt wird. Da aufgrund der Ergänzungen des Verkehrsgutachtens solche Prognosedaten vorlagen, waren die Voraussetzungen für die Anwendung des getrennten Verfahrens erfüllt. Die Berechnungsergebnisse im getrennten Verfahren ergaben an keinem Immissionspunkt in der Umgebung des Parkplatzes eine Überschreitung des Richtwertes.

Im Anschluss an die Berechnungen zum Parkplatzlärm wurde die Verursachung von weiterem Gewerbelärm durch Einkaufswagen und Liefergeräusche (Fahr- und Ladergeräusche) in die Beurteilung einbezogen. Die Gesamtbetrachtung aller Teilquellen ergab, dass jede der Einzelquellen (Parkplatz, Einkaufswagen, Anlieferung) die Immissionsrichtwerte unterschreitet. Erst in der Überlagerung aller Quellen kommt es in den Obergeschossen der Häuser Potsdamer Chaussee 90-94 zu geringfügigen Überschreitungen. Diese liegen unter 0,5 dB(A) und betreffen lediglich zwei Immissionsorte im 2. OG an den der Potsdamer Chaussee zugewandten Fassaden der Häuser Potsdamer Chaussee 90 und 94. Die Überschreitungen können nach Auffassung des Gutachters zugelassen werden, da diese Geräusche durch den Verkehrslärm auf der Potsdamer Chaussee / B 2 überdeckt werden und die betroffenen Häuser bereits mit Schallschutzfenstern ausgestattet sind. Alternativ wäre die Verwendung von Einkaufskörben mit Kunststoff-Ummantelung für den Lebensmittelmarkt möglich, wodurch die ermittelte geringfügige Überschreitung der Immissionsrichtwerte vollständig abgebaut werden könnte. Dies würde auch ermöglichen, zusätzliche Wagenboxen in der Mitte des Parkplatzes aufzustellen und die Anzahl der Einkaufswagen später zu erhöhen.

Die Ermittlung der Geräusche durch Einkaufswagen erfolgt im Gutachten auf der Grundlage der projektbezogenen Annahme, dass für die im Teilbereich C des Baugebietes SO „Nahversorgung“ zulässigen Einzelhandelseinrichtungen keine Einkaufswagen benötigt werden. Die Tatsache, dass der Gutachter nicht die mögliche Maximalzahl an Einkaufswagen sondern projektbezogene Daten verwendet hat, ist unbedenklich, da die Annahme lediglich realistisch sein muss. Bei der Annahme des Lärmgutachters, dass im Baufeld C keine Einkaufswagen zum Einsatz kommen werden, handelt es sich um ein realistisches Szenario, das aus den Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten im Bereich der Teilflächen A bis C abgeleitet ist. In den Teilbereichen A und B wird die Sortimentsstruktur auf wenige nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt. In Einzelhandelsbetrieben dieser Sortimentsstruktur (insbesondere Lebensmittel und Drogeriewaren) ist der Einsatz von Einkaufswagen

höchstwahrscheinlich. Im Teilbereich C sind die zulässigen Sortimente hingegen wesentlich breiter gestreut, darunter die Mehrzahl solcher, für die ein Einsatz von Einkaufswagen untypisch ist (z.B. Textilien). Zwar kann dort bei einzelnen Sortimenten der Einsatz von Einkaufswagen nicht vollständig ausgeschlossen werden, aber es dürfte eher unwahrscheinlich sein, dass sich gleichzeitig in allen drei Teilbereichen Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten niederlassen, für die der Einsatz von Einkaufswagen typisch ist. Insofern ist die Annahme des Gutachters realistisch. Selbst für den Fall, dass sich das Szenario als falsch erweisen sollte, gibt der Gutachter eine Lösung vor. In diesem Fall kann der Lärm durch den Einsatz von Einkaufskörben mit Kunststoffummantelung soweit gemindert werden, dass es zu keinen unzulässigen Beeinträchtigungen kommt. Eine diesen Eventualfall betreffende Verpflichtung ist Bestandteil der im städtebaulichen Vertrag verankerten Regelungen. Im Übrigen kann die Erfüllung der Pflicht im Planvollzug gewährleistet werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist dagegen nicht möglich, da dafür der bodenrechtliche Bezug fehlt.

Bei der Beurteilung des Gewerbelärms wurde auch die nächtliche Nutzung betrachtet: Bereits in der ersten Fassung der Lärmimmissionsprognose vom 19.01.2011 war die Schlussfolgerung enthalten, dass nächtliche Anlieferungen und eine Öffnung der Handelseinrichtungen nach 22.00 Uhr unzulässige Immissionsbelastungen hervorrufen würden und daher auszuschließen seien. Diese Einschätzung wurde auch im aktuellen Gutachten bestätigt. Eine nächtliche Nutzung entsteht allerdings auch dadurch, dass zumindest der geplante Lebensmittelmarkt bis 22.00 Uhr geöffnet sein soll und demzufolge Kunden sowie auch Beschäftigte den Parkplatz erst nach 22.00 Uhr verlassen. Auf der Grundlage eines projektbezogenen realistischen Ansatzes für die Anzahl der letzten Kunden, die den Parkplatz in der ersten Nachtstunde (zwischen 22.00 und 23.00 Uhr) verlassen, und der Mitarbeiter, die das Betriebsgelände spätestens in der zweiten Nachtstunde (zwischen 23.00 und 24.00 Uhr) verlassen, wurde ermittelt, dass die mit beiden Ereignissen verbundenen Fahrzeuggeräusche die Immissionsrichtwerte für die Nacht an allen Punkten einhalten. Damit wäre eine Öffnung der Handelseinrichtungen bis 22.00 Uhr möglich.

In die Berechnungen des Gewerbelärms sind folgende Lärm mindernde Maßnahmen bereits eingeflossen:

- Der Parkplatz im Baugebiet SO „Nahversorgung“ ist mit asphaltierten Fahrgassen auszuführen.
- Sammelboxen für Einkaufswagen sind möglichst dicht an den Handelseinrichtungen aufzustellen. Nur bei Einsatz von Einkaufskörben mit Kunststoff-Ummantelung sind zusätzliche Wagenboxen in der Mitte des Parkplatzes möglich.
- Anlieferungen sind nur am Tage zulässig und erfolgen überwiegend auf der Rückseite der Gebäude.
- Die Öffnungszeiten der Handelseinrichtungen sind auf die Zeit von 7.00 bis 22.00 Uhr zu begrenzen.
- Haustechnische Anlagen müssen so geplant werden, dass sie keinen wirksamen Beitrag zur Gesamtmission liefern. Das ist dann der Fall, wenn sie jeweils die Immissionsrichtwerte für Tag und Nacht um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

Wenn diese Maßnahmen eingehalten werden, hält der mit dem Betrieb der Handelseinrichtungen im Baugebiet SO „Nahversorgung“ verbundene Gewerbelärm – mit Ausnahme der o.g. geringfügigen Überschreitungen von weniger als 0,5 dB(A) an zwei Immissionspunkten - die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ein.

- Sportlärm

Die Nutzung des Spielfeldes am Standort des im Bebauungsplan festgesetzten Mehrzweckspielfeldes führt zu keinen unzulässigen Umweltbelastungen am Tag und innerhalb der Ruhezeiten. Eine Nachnutzung muss ausgeschlossen werden.

#### Auswirkungsanalyse zu den Einzelhandelsplanungen

Die Auseinandersetzung mit den im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf Juni 2011 geäußerten Kritikpunkten und die nochmalige Überprüfung der Auswirkungsanalyse durch den Gutachter hat kein Erfordernis zur Überarbeitung des Einzelhandelsgutachtens ergeben. Das Gutachten in der Fassung April 2010, ergänzt durch die Bewertung vom 21.07.2010, bleibt daher unverändert gültig.

Es ist kein Mangel, dass die Auswirkungsanalyse nicht alle nach den Bebauungsplanfestsetzungen möglichen Einzelhandelsnutzungen untersucht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist es im Hinblick auf den Planvollzug (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) ausreichend, zulässige Nutzungen zu untersuchen, bei denen aufgrund ihrer Sortimentsstruktur und Größe relevante Auswirkungen auf die umliegenden Bestandsbetriebe nicht auszuschließen sind. Zulässige Betriebe, die es mit entsprechenden Sortimenten im Untersuchungsraum noch gar nicht gibt oder deren Ansiedlungen auch nicht konkret absehbar sind, können keine Auswirkungen auf Bestandsbetriebe entfalten; eine nähere Untersuchung erübrigt sich folglich.

Vor diesem Hintergrund ist es auch kein Widerspruch, dass die Summe der Verkaufsflächen der in der Auswirkungsanalyse untersuchten Betriebe nicht mit der gemäß Bebauungsplan zulässigen Verkaufsflächenobergrenze exakt übereinstimmt.

Weitere im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf Juni 2011 geäußerte Kritikpunkte am Gutachten - zum Beispiel zur Abgrenzung von Kerneinzugsgebiet und Streuumsatzgebiet, zur daraus abgeleiteten Kaufkraft- und Umsatzgenerierung, zur Umsatzumverteilung gegenüber projektrelevanten Einzelhandelsbetrieben, zum Verhältnis von Soll- zu Maximalumsätzen oder zu den verwendeten Angaben der Flächenproduktivität – können ebenfalls entkräftet werden:

Für die Abgrenzung des Kerneinzugsgebietes und des Streuumsatzgebietes wurden alle zur Verfügung stehenden Grundlagen und Methoden der prognostischen Marktforschung verwendet. Als Grundannahme ging der Gutachter für das Planobjekt von einem Verflechtungsbereich aus, der einer zehnmütigen Fahrzeit-Isochrone entspricht. Dabei wurde festgestellt, dass die mittlere Fahrzeit aus dem zu Berlin-Spandau gehörenden nördlichen Siedlungsbereich von Kladow (ehemals Groß Glienicke) zum Planstandort lediglich 4 Minuten beträgt. Die Anfahrt erfolgt unproblematisch über den Ritterfelddamm. Die kurze Fahrzeit rechtfertigt die Einbeziehung dieses Bereiches in das Kerneinzugsgebiet. Ohne Belang ist in diesem Zusammenhang die Festlegung von „Kerneinzugsgebieten“ im Einzelhandelskonzept der Stadt Potsdam 2008. Dieses Gutachten bezog sich ausschließlich auf das Stadtgebiet von Potsdam und so beschränken sich auch die Aussagen zu Nahversorgungszentren und Kerneinzugsgebieten nur auf das Stadtgebiet. Überörtliche Marktwirkungen von Einzelhandelsprojekten werden durch die Festlegungen im Potsdamer Einzelhandelskonzept nicht ausgeschlossen.

Im Streuumsatzgebiet liegen die Fahrzeiten zwischen 6 Minuten (Seeburg, Zentrum Kladow, Fahrland) und 9 Minuten (Gatow). Sie sind für einen modernen Nahversorgungsstandort in verkehrsgünstiger Lage absolut üblich.

Nach der ersten Abgrenzung durch Fahrzeit-Isochronen wurden alle Zufahrtswege zum Planobjekt vom Gutachter abgefahren und die Einkaufsalternativen im Umfeld geprüft. Dar-

über hinaus wurden Pendlerdaten aus Verkehrszählungen, welche dem Gutachter durch die Stadt Potsdam zur Verfügung gestellt wurden, ausgewertet. Insofern wurden bei der Festlegung des Kerneinzugsgebietes und Streuumsatzgebietes alle vorhandenen empirischen Grundlagen in die Betrachtung einbezogen.

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf Juni 2011 geäußerte Behauptung, durch ein zu großes Einzugsgebiet würde ein unrealistisch großes Kaufkraftpotenzial konstruiert, ist vor dem geschilderten Hintergrund zurückzuweisen.

Auch die geäußerte Kritik, die Stadt hätte die im Gutachten enthaltenen Bewertungen nicht ausreichend abgewogen, ist unzutreffend. Weder hat es die Stadt versäumt, die Belange der Bestandsbetriebe in die Abwägung einzustellen, noch ist es zutreffend, dass eine Gefährdung von Bestandsbetrieben – sofern sie überhaupt besteht - billigend in Kauf genommen wird. Im Ergebnis wurde mit Rücksicht auf die insbesondere in den Bereichen Albrechtshof und Seecenter ortsansässigen Bestandsbetriebe auf die ursprünglich geplante Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel-Discounters verzichtet. Durch die Realisierung der übrigen geplanten Nutzungen wird es zu einer Verschiebung des Nutzungsschwerpunktes innerhalb des Bipolaren Nahversorgungszentrums zulasten des östlichen Teilbereiches „Seecenter“ und zu einer Verschärfung der Konkurrenzsituation für die bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe kommen, die am Teilstandort „Seecenter“ bis zu Betriebsaufgaben führen kann. Selbst wenn die bestehenden Einzelhandelsbetriebe dem Konkurrenzdruck nicht standhalten sollten, bleibt dort die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen jedoch unverändert erhalten. Der in diesem Bereich gültige Bebauungsplan „Dorfstraße 15“ gewährt ausreichende Möglichkeiten für die Entwicklung alternativer und konkurrenzfähiger Angebote. Die Planung erzeugt keine Gefährdung eines zentralen Versorgungsbereiches durch einen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gelegenen Betrieb, sondern führt zu einer Veränderung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Dies stärkt den zentralen Versorgungsbereich insgesamt. Selbst wenn dies zu Lasten einzelner Bestandsbetriebe geschieht, sind städtebauliche Missstände nicht zu erwarten. Funktionsfähiger Handel lebt von Veränderung, Umstrukturierung und Konkurrenz. Veränderungen, Umstrukturierungen oder jegliche Neuansiedlung innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches zu verhindern, hieße unzulässig Konkurrenzschutz mittels der Bauleitplanung vorzunehmen.

## **6.6 Änderung des Bebauungsplanentwurfs (2012)**

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplanentwurf Juni 2011 vorgetragenen Einwendungen war es erforderlich, im Bebauungsplanentwurf Juni 2012 einzelne Bebauungsplanfestsetzungen nochmals zu ändern und/oder zu ergänzen. Dies betraf insbesondere folgende Planinhalte:

### Gliederung der Reinen und Allgemeinen Wohngebiete

Überprüfungs- und Änderungsbedarf ergab sich im Bereich der festgesetzten Reinen und Allgemeinen Wohngebiete hinsichtlich der Abgrenzung zwischen den Flächen, für die ein grünordnerischer Ausgleichsbedarf besteht (Flächen, die vor Aufstellung des Bebauungsplans dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen waren), und den Flächen, für die ein grünordnerischer Ausgleichsbedarf nicht besteht (Flächen, die vor Aufstellung des Bebauungsplans dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen waren). Die Reinen und Allgemeinen Wohngebiete wurden daraufhin durch Eintrag von Knotenlinien neu gegliedert und erhielten zum Teil geänderte Nummerierungen.

### Textfestsetzung zur Art der baulichen Nutzung in den Reinen Wohngebieten

In der städtebaulichen Textfestsetzung 1.1 wurde Satz 2 („Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnnutzungen zulässig.“) gestrichen, da die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine solche Regelung für Reine Wohngebiete nicht vorsieht. Das wesentliche Ziel der Festsetzung 1.1 wird trotz dieser Streichung erreicht.

### Baugrenzen

Auf dem Flurstück 64 (Flur 16) im neu gegliederten Baugebiet WR 1 wurde die westliche Baugrenze bis auf einen Abstand von 3 m in Richtung Plangebietsgrenze verschoben, um eine flexiblere Grundstücksaufteilung und Flächenumlegung im Bereich, für den zwischenzeitlich das Bodenordnungsverfahren Nr. 6 „Grüner Weg“ eingeleitet worden ist, zu ermöglichen.

### Lärmschutzmaßnahmen

Die städtebauliche Festsetzung 9.2 wurde im Interesse der Rechtssicherheit im Planvollzug konkretisiert (Formulierung „... sind haustechnische Anlagen so auszubilden, dass ...“ durch Formulierung „... ist jede einzelne haustechnische Anlage so auszubilden, dass ...“ ersetzt).

Die in den Bebauungsplan neu aufgenommene städtebauliche Festsetzung 9.3 regelt, dass auf der im Baugebiet SO „Nahversorgung“ festgesetzten Stellplatzanlage Zufahrten und Fahrgassen mit einem Asphaltbelag herzustellen sind. Mit dieser Festsetzung wird einer wesentlichen Empfehlung aus der Lärmimmissionsprognose gefolgt.

### Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Textfestsetzungen 4.1 und 4.2 wurden so umformuliert, dass die mit den Festsetzungen verfolgten Planungsziele in eindeutiger und rechtlich zulässiger Weise umgesetzt werden können.

### Sonstige Änderungen

Im Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand Juni 2011) sind einzelne Festsetzungsinhalte noch nicht ausreichend eindeutig und rechtssicher dargestellt bzw. formuliert oder unter einen falschen Rechtsbezug gestellt worden. Diese Festsetzungen wurden überarbeitet. Dabei handelte es sich ausschließlich um formale Korrekturen, die die Inhalte der Festsetzungen nicht verändern. Gleiches gilt für geänderte Nummerierungen und den Austausch einzelner Bezeichnungen (redaktionelle Änderungen).

Des Weiteren wurde auf der Planzeichnung unter „Nachrichtliche Übernahmen“ der Stand der gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam sowie unter „Rechtsgrundlagen“ der Stand der gültigen Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) aktualisiert.

Die Bebauungsplanbegründung wurde entsprechend den vorgenommenen Änderungen überarbeitet.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB war es erforderlich, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals am Verfahren zu beteiligen. Auf der Grundlage von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass im Rahmen der Beteiligung Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs Juni 2012 abgegeben werden konnten. Die geänderten Planunterlagen haben im Zeitraum vom 24.08.2012 bis zum 14.09.2012 öffentlich ausgelegen.

## 6.7 Satzungsbeschluss zur Planfassung vom 15.02.2013

Die Durchführung des eingeschränkten Beteiligungsverfahrens zu den geänderten Planinhalten im Bebauungsplanentwurf Juni 2012 ergab kein Erfordernis zu nochmaligen Änderungen, welche die erneute Durchführung eines Verfahrens zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfordert hätten.

Der Bebauungsplaninhalt in der Fassung vom 15. Februar 2013 wurde gegenüber dem Bebauungsplanentwurf Juni 2012 lediglich in folgenden Punkten nochmals geringfügig klargestellt:

- Es wurde der Anregung des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg, Niederlassung West gefolgt, die grünordnerische Textfestsetzung Nummer 1.2 um die Angabe zu einem Mindestabstand von 3 m zwischen Baumpflanzungen und der Kante des Geh- und Radweges an der L 20 redaktionell zu ergänzen.
- Gemäß der Anregung des Bereiches Grünflächen und Verkehrsanlagen der Stadtverwaltung wurde in der Pflanzenliste die Baumart *Ulmus glabra* durch *Ulmus resista* „Rebona“ ersetzt.

Beide Änderungen waren nur klarstellender, nicht aber inhaltlicher Art und erforderten daher keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

In Teil I der Begründung – Städtebauliche Planung - wurden folgende zusätzliche Erläuterungen aufgenommen:

- Einsatz von Einkaufswagen mit Kunststoffummantelung (Kapitel 7.1.13 „Lärmschutzmaßnahmen“),
- Medienversorgung im Plangebiet (Kapitel 9 „Auswirkungen der Planung“),
- zusätzlicher Bedarf an Schulplätzen (Kapitel 9 „Auswirkungen der Planung“).

In Teil II – Umweltbericht – wurden die Erläuterungen zu den Belangen des Artenschutzes ergänzt.

Aus den zum Bebauungsplanentwurf Juni 2012 im eingeschränkten Beteiligungsverfahren vorgetragenen Bedenken ergab sich kein Erfordernis zur erneuten Überarbeitung der vorgelegten Fachgutachten.

Alle Einwendungen aus den nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplanentwurf Juni 2012 sind durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam auf der Sitzung am 05. Juni 2013 abgewogen worden. Die Stadtverordnetenversammlung hat auf derselben Sitzung den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan – Planungsstand 15.02.2013 – gefasst. Der Bebauungsplan ist anschließend zur Genehmigung eingereicht worden.

## 6.8 Bebauungsplanentwurf November 2013

Mit Urteil vom 18.07.2013 hat das Bundesverwaltungsgericht die Anforderungen an die Bekanntmachung von umweltbezogenen Informationen im Zusammenhang mit der Beteiligung der Öffentlichkeit an Bebauungsplanverfahren gegenüber der bisherigen Rechtsprechung deutlich verdichtet und präzisiert. So sind die zur Verfügung stehenden Umweltinformationen in den Bekanntmachungstexten ausführlicher darzustellen als bisher in der allgemeinen Planungspraxis angenommen. Nur auf diese Weise sieht das BVerwG die europarechtlichen Anforderungen (Aarhus-Konvention) erfüllt, der Öffentlichkeit einen verbesserten Zugang zu Informationen im Umweltbereich zu ermöglichen.

Für den Bebauungsplan Nr. 21 „Potsdamer Chaussee“ hat die zuständige Genehmigungsbehörde unter Bezug auf dieses Urteil festgestellt, dass die erfolgten Auslegungsbekanntmachungen im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam den aktuellen Anforderungen des Gesetzgebers nicht entsprechen. In der Konsequenz wurde die Genehmigung des Bebauungsplans versagt. Der Bebauungsplan Nr. 21 konnte damit in der am 05.06.2013 beschlossenen Fassung nicht bekannt gemacht und wirksam werden.

Die entsprechenden Verfahrensschritte sind daher ab dem festgestellten Fehler zu wiederholen. Das heißt, es ist die ortsübliche Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt zu wiederholen, auf dieser Grundlage die Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen und der Abwägungs- und Satzungsbeschluss ist erneut zu fassen.

Gegenüber der Fassung zum Satzungsbeschluss vom 05.06.2013 wurde der Bebauungsplanentwurf (Planungsstand: November 2013) nur geringfügig wie folgt geändert:

#### Festsetzungen im Bereich des straßenrechtlichen Anbauverbots gemäß FStrG / BbgStrG an der L 20

- nachrichtliche Übernahme der 20m-Anbauverbotszone in die Planzeichnung,
- Klarstellung der Unzulässigkeit von Ein- und Ausfahrten im Bereich des Anbauverbots durch zeichnerische Festsetzung (Planzeichen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrten"),
- Klarstellung der Unzulässigkeit von Garagen und Stellplätzen im Bereich des Anbauverbots durch Änderung der städtebaulichen Textfestsetzung 7.2,
- Klarstellung der Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Nebenanlagen im Bereich des Anbauverbots durch Aufnahme der zusätzlichen städtebaulichen Textfestsetzung 8.3.
- Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zu Einfriedungen und Stützmauern im Bereich des straßenrechtlichen Anbauverbots (zusätzliche städtebauliche Textfestsetzungen 16 und 17).

#### Erhaltungsbindung Alleebäume an der Potsdamer Chaussee

- Reduzierung der Erhaltungsbindungen um einen Alleebaum im Anbindebereich der Planstraße A an die Potsdamer Chaussee.

Die Bebauungsplanbegründung – einschließlich Umweltbericht - wurde entsprechend überarbeitet (Teil I Kapitel 7.1.6 „Stellplatzanlage, Stellplätze und Garagen“, 7.1.7 „Nebenanlagen“, 7.1.8 „Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrecht“, 7.1.10 „Flächen für Sport- und Spielanlagen“, 7.1.14 „Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften“, 7.1.15 „Nachrichtliche Übernahmen“ und 7.2.1 „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“; Teil II Kapitel 2.3 „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“ und 2.5 „Schutzgutbezogene Gegenüberstellung Eingriffe / Ausgleichsmaßnahmen“). Der Umweltbericht wurde außerdem um Angaben zur Betroffenheit der Art „Wiedehopf“ ergänzt (Teil II Kapitel 2.1.5 „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ und 2.2.5.2 „Artenschutzrechtliche Prüfung Fauna“).

Alle Kapitel der Begründung wurden redaktionell an zwischenzeitlich erfolgte Gesetzesänderungen (z.B. BauGB, BauNVO, BbgNatSchAG) sowie an die Fortschritte bei für die Planung relevanten Verfahren (z.B. FNP-Stand, Bodenordnungsverfahren, Waldumwandlung) angepasst.

## 6.9 Bebauungsplansatzung Januar 2014

Die Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung, die erneute Beteiligung der von den Planänderungen in der Entwurffassung November 2013 betroffenen Behörden und die nochmalige interne Beteiligung der Fachbereiche der Verwaltung der Landeshauptstadt Potsdam haben keine Erfordernisse für weitere Änderungen des Planinhalts ergeben. Die Planunterlagen waren in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan lediglich redaktionell anzupassen (z.B. Bezeichnung der Planfassung / Planungsstand, Ergänzung der Erläuterungen zum Verfahrensablauf in der Bebauungsplanbegründung). Im Umweltbericht wurde die Korrektur einer der Planzeichnung widersprechenden Maßangabe vorgenommen. Die Unterlagen zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan tragen nun die Bezeichnung „Planungsstand: Januar 2014“.

In den folgenden Kapiteln 7.1 und 7.2 wird der vollständige Planinhalt des Bebauungsplans erläutert.

## 7. Planinhalt des Bebauungsplans

### 7.1 Städtebauliche Festsetzungen

#### 7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden als Baugebiete Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO, Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO und ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird der Planinhalt des Flächennutzungsplans (FNP) spezifiziert.

Die Festsetzung der Mischgebiete stimmt mit der Darstellung im von der Stadtverordnetenversammlung am 30.01.2013 beschlossenen neuen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Stand 19.09.2012) überein. Auch die Wohngebietsfestsetzungen nordöstlich des Grünen Weges entsprechen der Darstellung der Wohnbauflächen. Im westlichen Teilbereich des Bebauungsplans weichen die Baugebietsfestsetzungen dagegen teilweise von den Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan ab.

Abweichende Festsetzungen können als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten, solange die abweichenden Baugebietsfestsetzungen auf kleinere Teilflächen beschränkt bleiben und nicht zu einer Entwicklung führen, die den Darstellungen im Flächennutzungsplan widersprechen. Durch alle Baugebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes muss in der Summe im Plangebiet eine Entwicklung eingeleitet werden, die den Zielen bzw. Darstellungen im Flächennutzungsplan entspricht:

Die Festsetzung eines Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Stand: 19.09.2012). Auf Seite 112 der Begründung zum Flächennutzungsplan wird ausgeführt: „... Auch auf den gemischten Bauflächen geringerer Dichte (M2) und auf Wohnbauflächen sind Einzelhandelsbetriebe möglich, allerdings dann in der Regel zur Versorgung des jeweiligen Gebietes. Auf diesen Flächen, sofern sie innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen, sind auch großflächige Einzelhandelsbetriebe (z.B. Supermärkte, Verbrauchermärkte) möglich, wenn sie überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. .... Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren sind nur in Kerngebieten oder in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten möglich, diese sind durch die verbindliche Bauleitplanung nur aus den M1-Flächen zu entwickeln. Eine Ausnahme bilden die großflächigen Betriebe

mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in zentralen Versorgungsbereichen wie oben beschrieben.“ Die Festsetzung des SO-Gebietes „Nahversorgung“ im Bebauungsplan überschreitet nicht den Ausgestaltungsspielraum und verstößt folglich nicht gegen das Entwicklungsgebot. Der Charakter des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes entspricht lediglich im Hinblick auf den fehlenden mischgebietstypischen Wohnanteil nicht vollständig den Zielen des Flächennutzungsplans. Dieser fehlende Anteil wird jedoch im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Wohngebietsflächen kompensiert, die gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan im Bereich der gemischten Baufläche M2 liegen, sodass die im Bebauungsplangebiet insgesamt erzeugte Nutzungsmischung den Zielen bzw. Darstellungen im Flächennutzungsplan entspricht.

In der Summe entsprechen die im Plangebiet zulässigen Nutzungen ihrem Charakter nach den Darstellungen des neuen Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam.

[siehe auch Kapitel 3.3 „Flächennutzungsplan“]

### Reine Wohngebiete WR 1 und WR 2

Als Reine Wohngebiete werden lediglich ca. 8 % des Plangebietes festgesetzt. Es handelt sich um die östlich des Grünen Weges gelegenen Baugebietsflächen im Bereich der Flurstücke 64 bis 67 der Flur 16 mit einer Größe von insgesamt etwa 7.785 m<sup>2</sup> (ca. 0,8 ha). Die schmalen und sehr langen Flurstücke sind entlang der vorhandenen Verkehrsflächen (Grüner Weg und davon abgehender Stichweg) mit Wohn- und Wochenendhäusern bebaut. Auf den rückwärtigen, zurzeit wenig intensiv als Gartenland genutzten Flächen sollen durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern und die dafür erforderlichen Erschließungsanlagen geschaffen werden. Für andere als Wohnnutzungen sind die Flächen dahingegen wenig geeignet.

In Reinen Wohngebieten sind gemäß § 3 (1) BauNVO nur Wohngebäude – einschließlich der dazu gehörenden Nebenanlagen und Stellplätze - allgemein zulässig. Zu den Wohngebäuden zählen auch Anlagen für besondere Wohnformen. Andere Gebäude und Nutzungen sind gemäß § 3 (2) BauNVO nur ausnahmsweise und auf wenige Zwecke begrenzt zulässig. Aufgrund der kleinteiligen Flächenstruktur sowie im Interesse der Minimierung des Verkehrsaufkommens und der optimalen Gewährleistung der Wohnruhe werden in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch die städtebauliche Textfestsetzung 1.1 auf kleine Betriebe des Beherbergungswesens (zum Beispiel eine kleine Pension oder ein Wohnhaus mit Ferienappartement), Anlagen für soziale Zwecke und den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für gesundheitliche Zwecke (zum Beispiel Arztpraxis) beschränkt.

Zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe oder für das Gebiet benötigte Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind dagegen auch nicht ausnahmsweise zulässig. Für derartige Nutzungen sind in den übrigen Baugebieten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans besser geeignete Flächen ausreichend vorhanden. Die dadurch entstehenden etwas größeren Entfernungen zu den Einrichtungen sind zumutbar. Die Zulässigkeit von Nutzungen, die eventuell mit Mobilitätseinschränkungen verbunden sind (z.B. Arztpraxis), wird nicht beschränkt. Durch die Beschränkungen eintretende positive Auswirkungen auf die Nutzungsqualität der Baugebiete überwiegen gegenüber solchen, die möglicherweise als negativ wahrgenommen werden könnten.

Die festgesetzten Beschränkungen werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO vorgenommen. Trotz der festgesetzten Beschränkungen bleibt die Zweckbestimmung der Baugebiete WR 1 und WR 2, die durch § 3 BauNVO vorgegeben wird, gewahrt.

Die Gliederung in die Baugebiete WR 1 und WR 2 ist erforderlich, um die Flächen, für die ein grünordnerischer Ausgleichbedarf ermittelt worden ist (WR 1), von den Flächen abzugrenzen.

zen, für die kein Ausgleichserfordernis besteht (WR 2). Die Flächen im Baugebiet WR 1 lagen bisher im unbeplanten Außenbereich. Die Eingriffe, die durch die künftig zulässige Bebauung erzeugt werden, sind gemäß der grünordnerischen Textfestsetzung 4.1 auf dem jeweiligen Baugrundstück auszugleichen. Die Flächen im Baugebiet WR 2 sind hingegen bereits baulich genutzt. Es bestand auch bisher schon Baurecht nach § 34 BauGB. Auf diesen Grundstücken müssen keine Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden, auch nicht bei künftigen baulichen Veränderungen. [siehe Umweltbericht, Kap. 2.3.3.3 und Begründung Kapitel 7.2.2 „Gebote zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“].

Der Verlauf der in der Planzeichnung festgesetzten „Knotenlinie“ zur Abgrenzung zwischen den Baugebieten WR 1 und WR 2 wurde auf der Grundlage der planungsrechtlichen Beurteilung, welche Teilbereiche des Bebauungsplangebietes bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage von § 34 BauGB bebaubar waren, vorgenommen [siehe auch Teil II – Umweltbericht; Anlage: „Kartierung Innenbereichsflächen (§ 34 BauGB)“]. Dabei war maßgeblich, welche Grundstücksteile mit der bereits bestehenden baulichen Nutzung direkt im Zusammenhang stehen (zum Beispiel Hofflächen und Hausgärten). Diese Abgrenzung ist nicht identisch mit der bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB maßgeblichen fiktiven „äußeren“ (rückwärtigen oder seitlichen) Baugrenze, über die eine Bebauung nicht hinausragen darf, sondern bezieht einen den Bestandsnutzungen entsprechenden bzw. aus dem Planungszusammenhang sinnvoll erscheinenden Anteil von Grundstücksflächen für die Nutzung durch typische Nebenanlagen und Hausgärten ein. Die „Knotenlinie“ verläuft überwiegend entlang von vorhandenen Flurstücksgrenzen sowie von durch Zäune markierten Nutzungsgrenzen. Sollten sich im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans (z.B. Bauantrag) im Einzelfall geringfügige Abweichungen zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Abgrenzung und künftigen Grundstücksgrenzen ergeben, kann auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 BauGB über eine Befreiung von der Festsetzung entschieden werden.

#### Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2

Folgende Teilbereiche werden im Bebauungsplan als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt:

- die für eine Bebauung vorgesehene östliche Teilfläche des Mühlenberges sowie das bereits im Bestand bebaute Grundstück Potsdamer Chaussee 20 – denkmalgeschützte Gehöftanlage – und das anschließende gewerblich genutzte Grundstück Grüner Weg 1 (WA 1, WA 2.1 und WA 2.2) und
- die im Abschnitt östlich des Grünen Weges gelegenen Grundstücke Potsdamer Chaussee 14 – denkmalgeschütztes Gebäude – bis 18 sowie die daran angrenzenden Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich (WA 3.1 und WA 3.2).

Bis auf vier Grundstücke sind die Flächen in diesen Baugebieten noch unbebaut und wurden bisher als Gartenland genutzt. Auf den bereits bebauten Grundstücken überwiegen bestehende Wohnnutzungen. Während auf den in der Nähe gelegenen Flurstücken 64 bis 67 der Flur 16 die Entwicklung von Reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO sinnvoll ist [siehe voriger Abschnitt], eignen sich die näher an der Potsdamer Chaussee gelegenen Flächen vorrangig für die Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Im Vergleich zu Reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO ist in Allgemeinen Wohngebieten aber das Spektrum anderer allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen größer. Auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, welche dieser Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sein sollen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes muss dabei gewahrt bleiben. Die zulässigen Nutzungen dürfen also nicht so weit beschränkt werden, dass im Ergebnis kein Unterschied mehr zu einem Reinem Wohngebiet bestehen würde.

Durch die städtebauliche Textfestsetzung 1.2 werden in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Damit soll das Gebiet vor städtebaulich unverträglichen Nutzungen geschützt werden. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sich diese nicht ohne Beeinträchtigungen des Ortsbildes in die dortige Parzellen- und Bebauungsstruktur einfügen lassen. Bei Tankstellen ist mit Beeinträchtigungen der Wohnnutzung vor allem durch Immissionen zu rechnen, da sie motorisierten Individualverkehr der Kunden anziehen. Außerdem lässt sich diese Nutzung nicht in die städtebauliche Struktur der Allgemeinen Wohngebiete einbinden. Nur durch den Ausschluss dieser Nutzung kann das Verkehrsaufkommen überwiegend auf den Anliegerverkehr beschränkt werden und können Beeinträchtigungen des Ortsbildes und Nutzungskonflikte vermieden werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind außerdem auch Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Zwar schränkt § 4 BauNVO zulässige Einzelhandelsbetriebe in Allgemeinen Wohngebieten bereits auf „... die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ ein, durch die städtebauliche Textfestsetzung 1.2 werden aber auch diese ausgeschlossen.

Im Bereich der angrenzenden Mischgebiete und des Nahversorgungszentrums im Baugebiet SO „Nahversorgung“, die zu Fuß gut zu erreichen sind, bestehen städtebaulich günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Durch den Ausschluss von Läden in den Allgemeinen Wohngebieten wird die Ansiedlung von Läden in den anderen Gebieten, insbesondere im Bereich des Nahversorgungszentrums unterstützt.

Selbst unter Einbeziehung der Baugebiete WR 1 und WR 2 wäre das Einzugsgebiet der Allgemeinen Wohngebiete für einen Laden zu klein, der nur der Versorgung dieser Gebiete dient. Um eine wirtschaftlich sinnvolle Betriebsgröße erreichen zu können, müssten zusätzliche Kunden aus anderen Gebieten gewonnen werden. Damit wäre ein solcher Laden aber kein nach § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässiger Laden mehr.

Durch den Ausschluss von der in der städtebaulichen Textfestsetzung 1.2 genannten Nutzungen werden der Gebietscharakter und damit die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes zwar verändert, die Zweckbestimmung des Gebietes geht dadurch jedoch nicht verloren.

Die Gliederung in die Baugebiete WA 2.1 und WA 2.2 sowie 3.1 und 3.2 ist jeweils erforderlich, um die Flächen, für die ein grünordnerischer Ausgleichbedarf ermittelt worden ist (WA 2.1 und WA 3.1), von den Flächen abzugrenzen, für die kein Ausgleichserfordernis besteht (WA 2.2 und WA 3.2). Die Flächen in den Baugebieten WA 2.1 und WA 3.1 lagen bisher im unbeplanten Außenbereich. Die Eingriffe, die durch die künftig zulässige Bebauung erzeugt werden, sind gemäß der grünordnerischen Textfestsetzung 4.1 auf dem jeweiligen Baugrundstück auszugleichen. Gleiches trifft für die Flächen des unverändert bezeichneten Baugebietes WA 1 zu. Die Flächen in den Baugebieten WA 2.2 und WA 3.2 sind hingegen bereits baulich genutzt bzw. wären auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB bebaubar. Auf diesen Grundstücken müssen keine Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden, auch nicht bei künftigen baulichen Veränderungen [siehe Umweltbericht, Kap. 2.3.3.3 und Begründung Kapitel 7.2.2 „Gebote zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“].

Eine Besonderheit bildet die Zuordnung des Flurstückes 174, Flur 16 zum Baugebiet WA 3.2., in dem keine grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Das Flurstück 174 wäre derzeit ohne Bebauungsplan nicht nach § 34 BauGB bebaubar. Für die künftig zulässige Bebauung müsste folglich ein grünordnerischer Ausgleich erbracht werden. Das Flurstück 174 bildete jedoch zusammen mit den Flurstücken 172 und 173 das bis vor wenigen Jahren mit einem Wohnhaus bebaute zusammenhängende Grundstück Potsdamer Chaussee 16. Das Gebäude stand weit von der Potsdamer Chaussee zurückgesetzt auf der

Fläche des heutigen Flurstückes 174. Da das Flurstück Teil eines bereits früher baulich genutzten Grundstückes ist, wird durch eine Neu- bzw. Wiederbebauung kein neuer Eingriff vorbereitet, der durch grünordnerische Maßnahmen auszugleichen wäre. Deshalb erfolgt die Zuordnung aller drei zum ehemaligen Grundstück Potsdamer Chaussee 16 gehörenden Flurstücke zum Baugebiet WA 3.2.

### Mischgebiete MI 1 bis MI 4

Die im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete MI 1 bis MI 4 liegen alle direkt an der Potsdamer Chaussee. Bis auf das auf der bisher unbebauten Fläche zwischen L 20 und Potsdamer Chaussee gelegene, an das Baugebiet SO „Nahversorgung“ angrenzende Baugebiet MI 1 handelt es sich bei den übrigen festgesetzten Mischgebieten um Bestandsausweisungen, die hinsichtlich ihrer Nutzungen durch eine Mischung aus Wohngebäuden, einigen Läden und Bewirtungseinrichtungen, einer Pension und einer Autowerkstatt geprägt sind. Die Gebiete verfügen aber auch noch über einige unbebaute Grundstücke (Baulücken).

Durch die Festsetzung als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO soll in den überwiegend vom Bestand geprägten Baugebieten MI 2 bis MI 4 der bereits vorhandene Mischgebietscharakter gesichert und durch die Neuausweisung des Baugebietes MI 1 zusätzliche Flächen für Arrondierungen bereit gehalten werden. Die Festsetzung der Flächen entlang der Potsdamer Chaussee als Mischgebiete entspricht dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan [siehe Kapitel 3.3 „Flächennutzungsplan“] und setzt das Planungsziel des Bebauungsplans um, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Stärkung und Weiterentwicklung der Potsdamer Chaussee als zentrales und lebendiges Bindeglied zwischen den im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam ausgewiesenen Teilflächen des Nahversorgungszentrum [siehe Kapitel 3.6 „Sonstige Planungen“] am westlichen Ortseingang und im Bereich um den Standort Dreilinden / Glienicker Dorfstraße im Osten zu schaffen.

Da das Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung an der Potsdamer Chaussee sehr heterogen wirkt, ist es darüber hinaus die Aufgabe des Bebauungsplans, in den Bestandsgebieten MI 2 bis MI 4 die Beseitigung städtebaulicher Missstände planerisch vorzubereiten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbei zu führen.

Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete in gleichem Maße dem Wohnen wie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (beispielsweise Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungseinrichtungen, Büros, Verwaltungen und sonstige Gewerbebetriebe).

Die in Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO regelmäßig zulässigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden in den Baugebieten MI 1 bis MI 4 gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 1.3.1 nicht zugelassen, da sich diese Nutzungen nicht in die örtliche Situation und die vorhandene Struktur einfügen würden und damit städtebaulich unverträglich sind.

Die städtebauliche Textfestsetzung 1.3.2 unterstützt die Steuerung des Einzelhandels nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam, wonach die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in den dafür ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen – hier das „Bipolare Nahversorgungszentrum Groß Glienicke“ – erfolgen soll. Um diese Entwicklung zu unterstützen, werden in den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Warensortimenten aus der „Potsdamer Liste zentrenrelevanter Sortimente“ von der Zulässigkeit gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen. In der Festsetzung werden die betroffenen Sortimente benannt.

Im Bereich des „Bipolaren Nahversorgungszentrums Groß Glienicke“ sind die städtebaulichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorhanden. Mit den Festsetzungen für das Baugebiet SO „Nahversorgung“ werden dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen hergestellt [siehe folgender Abschnitt]. Das „Bipolare Nahversorgungszentrum Groß Glienicke“ liegt mit seinen Teilbereichen unweit von den Baugebieten MI 1 bis MI 4 entfernt und ist aus diesen zu Fuß gut zu erreichen. Ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Warensortimenten in den Baugebieten MI 1 bis MI 4 ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar.

Die im Interesse der Nutzungsvielfalt stehende Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Mischgebieten entlang der Potsdamer Chaussee muss sowohl aus funktionellen Gründen als auch zur Wahrung des städtebaulichen Maßstabes so gesteuert werden, dass sich außerhalb des geplanten Nahversorgungszentrums (im Baugebiet SO „Nahversorgung“) keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ansiedeln können.

Ausgenommen vom generellen Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten sind Nachbarschaftsläden. Diese sind nach der städtebaulichen Textfestsetzung 1.3.2 ausnahmsweise zulässig.

Bei dem Anlagentyp des „Nachbarschaftsladens“, auch „Convenience-Store“ genannt, handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, der so genannte ehemalige „Tante-Emma-Laden“. Es handelt sich also um einen „kleinen Nahversorger“, der die Schwelle der Großflächigkeit (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) erheblich unterschreitet und primär fußläufig oder per Fahrrad erreicht wird. Ein Nachbarschaftsladen weist betriebs-typisch i.d.R. nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf (Az.: BVerwG 4 BN 39.04). Für Potsdam geht das Einzelhandelskonzept von einer noch geringeren typischen Größe für diese Nachbarschaftsläden von bis zu 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus. Im Nonfood-Einzelhandel stellt die 300 m<sup>2</sup> Verkaufsflächenschwelle ebenfalls eine Trennlinie zwischen den Betriebstypen „Facheinzelhandel“ und „Fachmarkt“ dar. So weisen in Potsdam 98 % der Nonfood-Fachgeschäfte Verkaufsflächen von weniger als 300 m<sup>2</sup> auf. Lediglich 2 % erreichen Verkaufsflächengrößen oberhalb dieses Schwellenwertes und befinden sich nahezu ausschließlich in innerstädtischer Lage oder im Stern – Center. Für Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten (zum Beispiel Textilien, Schuhe, Drogeriewaren) sind in Potsdam andererseits zum weit überwiegenden Teil Verkaufsflächen von mehr als 300 m<sup>2</sup> festzuhalten. Grundlage dafür sind die Untersuchungen der GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung im Jahr 2008.

Der Nachbarschaftsladen bietet nahversorgungsrelevante Sortimente, also Waren des kurzfristigen Bedarfs an. Ergänzende Dienstleistungen (z.B. Bankautomat, Poststelle, Reinigung, Lotto) können in den Laden integriert sein. Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt es sich um Waren des kurzfristigen Bedarfs. Es handelt sich dabei um folgende Sortimentsgruppen:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabak
- Drogeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Papier- und Schreibwaren

Die Zulässigkeit von Nachbarschaftsläden sichert die Nahversorgung im Gebiet und schützt gleichzeitig die zentralen Versorgungsbereiche. In einer Einzelfallprüfung ist das Vorhaben zu prüfen. Bei Vorliegen mehrere Anträge auf Einrichtung von Nachbarschaftsläden muss im Rahmen der Einzelfallprüfung (ausnahmsweise Zulässigkeit) überprüft werden, ob es sich dabei um eine Geschäftsagglomeration in Funktionseinheit handelt. Das Vorhandensein einer sogenannten „Funktionseinheit“ ist gekennzeichnet durch einen gemeinsamen Eingang

und eine gemeinsame Stellplatzanlage. In diesem Fall gilt eine Obergrenze von 600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche.

Vom Ausschluss der städtebaulichen Textfestsetzung 1.3.2 nicht betroffen sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten sind in den Baugebieten MI 1 bis MI 4 zulässig. Folgende Sortimente sind als ortsüblich nicht-zentrenrelevant einzustufen und auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche für die Landeshauptstadt Potsdam zulässig:

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

Es handelt sich dabei um Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs.

Der Gebietscharakter des Mischgebietes, eine Mischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen, wird durch die städtebauliche Textfestsetzung 1.3.2 nicht verändert.

Die städtebauliche Textfestsetzung 1.3.2 dient der Steuerung des Einzelhandels nach dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam und dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche „Einkaufsinnenstadt“ und „Bipolares Nahversorgungszentrum Groß Glienicke“. Die textliche Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.8 (1) und 4.9 des Landesentwicklungsplans Berlin - Brandenburg (LEP B-B).

Durch die städtebauliche Textfestsetzung 1.3.3 wird geregelt, dass auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Ausschlussflächen (AF) - das sind die im Teilgebiet MI 2.2 gelegenen Flurstücke 7/1, 7/2, 8, 163 und 164 der Flur 17 sowie das im Baugebiet MI 3 gelegene Flurstück 9 der Flur 17 - sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nur zulässig sind, wenn sie über keine Lager- oder Ausstellungsflächen im Freien verfügen. Diese Festsetzung dient dem Umgebungsschutz des Baudenkmals auf dem Grundstück Potsdamer Chaussee 20. Die denkmalgeschützte Gehöftanlage besitzt für das Ortsbild einen besonders hohen Stellenwert, dessen Erscheinungsbild auch auf die Umgebung prägend wirkt. Verunstaltende Einflüsse, wie sie insbesondere von intensiven gewerblichen Freiflächennutzungen, wie Lager- oder Ausstellungsflächen ausgehen können, sollen deshalb vermieden werden. Die für die betroffenen Flurstücke festgesetzte Einschränkung der zulässigen Art der Nutzung ist vertretbar, da eine mischgebietstypische Nutzung sowohl in den Baugebieten MI 2 und MI 3 insgesamt erhalten bleibt als auch die Entscheidungsmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzungen auf den betroffenen Einzelflurstücken nicht unzulässig eingeschränkt werden.

Die Flächen im Baugebiet MI 1 lagen bisher im unbeplanten Außenbereich. Die Eingriffe, die durch die künftig zulässige Bebauung erzeugt werden, sind auszugleichen. Die Flächen in den Baugebieten MI 2.1, MI 2.2, MI 3 und MI 4 sind hingegen bereits baulich genutzt bzw. wären auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB bebaubar. Auf diesen Grundstücken müssen keine Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden, auch nicht bei künftigen baulichen Veränderungen [siehe Umweltbericht, Kap. 2.3.3.3 und Begründung Kapitel 7.2.2 „Gebote zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“].

#### Sonstiges Sondergebiet SO – Zweckbestimmung „Nahversorgung“ -

Das am westlichen Ortseingang zwischen L 20 und Potsdamer Chaussee (B 2) gelegene, etwa 1,6 ha große Baugebiet SO „Nahversorgung“ wird auf der Grundlage von § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt. Gemäß Planzeichnung wird das Baugebiet in die Teilflächen A bis C gegliedert. In der städtebaulichen Textfestsetzung 1.4 werden der Inhalt der Zweckbestimmung näher definiert und die im Bereich der Teilflächen A bis C zulässigen Nutzungen im Einzelnen geregelt.

Das Baugebiet ist Teil des im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam ausgewiesenen „Bipolaren Nahversorgungszentrums Groß Glienicke“ [siehe auch Kapitel 3.6 „Sonstige Planungen“] und soll im Vergleich zu den übrigen Baugebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Unterbringung von Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung dienen. Weitere ergänzende Nutzungen sollen zulässig sein, die der Verbesserung der Infrastruktur des Ortsteiles Groß Glienicke in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe dienen.

Entsprechend dieser Zielstellung werden in den städtebaulichen Textfestsetzungen 1.4.1 bis 1.4.4 die im Baugebiet SO „Nahversorgung“ zulässigen Nutzungen aufgeführt und den aus dem städtebaulichen Gestaltungskonzept entwickelten räumlichen Teilbereichen (Teilflächen A bis C) zugeordnet.

Im Baugebiet SO „Nahversorgung“ soll insbesondere die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (als so genannter Vollsortimenter) mit Frischwaren, untergeordneten Randsortimenten und ggf. mit Mietflächen für Konzessionäre angesiedelt werden. In Umsetzung des städtebaulichen Gestaltungskonzeptes wird im Bebauungsplan dafür die Teilfläche B innerhalb des Baugebietes SO „Nahversorgung“ vorgesehen. Gemäß Textfestsetzung 1.4.2 ist dort ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> zulässig. Weitere Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sind im Baugebiet SO „Nahversorgung“ nicht zulässig. Durch die Festsetzungen 1.4.1 bis 1.4.3 wird sichergestellt, dass neben dem zulässigen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) im Warensortiment Nahrungs- und Genussmittel kein weiterer Einzelhandelsbetrieb entstehen kann. Damit wird der Beschluss des Ortsbeirates Groß Glienicke vom 18.05.2010 umgesetzt, keinen weiteren Lebensmittel-Discounter zuzulassen [siehe auch Kapitel 6.4 „Entwurf des Bebauungsplans (2011)“ und Kapitel 6.6 „Änderung des Bebauungsplanentwurfs (2012)“, Auswirkungsanalyse zu den Einzelhandelsplanungen].

Im Bereich der Teilfläche A ist gemäß Textfestsetzung 1.4.1 Einzelhandel mit sonstigen - den Lebensmittelmarkt auf der Teilfläche B ergänzenden - nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus der „Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente“ zulässig. Diese sind:

- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Papier- und Schreibwaren sowie
- Bücher, Zeitschriften und Zeitungen.

Es handelt sich um die in der „Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente“ neben der Sortimentsgruppe „Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Lebensmittelhandwerk“ aufgeführten Warensortimente, die in Abschnitt IV, Tabelle 4 LEP B-B und identisch in Anlage 1

(Sortimentsliste) zum Einzelhandelserlass des MIR Brandenburg (Runderlass Nr. 23/1/2007 v. 10. April 2007) als „Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung“ klassifiziert sind.

Auf der Teilfläche A dürfen pro 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 0,19 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden. Bei einer Gesamtgröße von 3.525 m<sup>2</sup> ergibt das eine Verkaufsfläche von maximal 670 m<sup>2</sup> für die im Bereich der Teilfläche A zulässigen Warensortimente.

Während im Bereich der Teilflächen A und B ausschließlich Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig ist, wird durch Textfestsetzung 1.4.3 geregelt, dass im Bereich der Teilfläche C Einzelhandel außer mit den wie auf Teilfläche A zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch mit den übrigen zentrenrelevanten Sortimenten aus der „Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente“ zulässig ist. Welches diese Sortimente sind, wird in Teil 1.4.3 b) der Festsetzung aufgeführt. Die Auswahl der gemäß den Festsetzungen 1.4.1 bis 1.4.3 zulässigen Warensortimente entspricht den Regelungen, die die Landeshauptstadt Potsdam auch bei der Entwicklung anderer im Einzelhandelskonzept ausgewiesener Nahversorgungszentren im Stadtgebiet anwendet.

Auf der Teilfläche C dürfen pro 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 0,27 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden. Bei einer Gesamtgröße von 4.335 m<sup>2</sup> ergibt das eine Verkaufsfläche von maximal 1.170 m<sup>2</sup> für die im Bereich der Teilfläche C zulässigen Warensortimente.

Nur im Bereich der Fläche C besteht die Möglichkeit, Einzelhandel mit über die Nahversorgung hinaus gehenden zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln. Von den im Baugebiet SO „Nahversorgung“ insgesamt zulässigen 3.440 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen mindestens 2.270 m<sup>2</sup> (Teilflächen A und B) auf Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, das entspricht 66 Prozent der Gesamtfläche. Dieser Anteil erhöht sich noch, wenn auch im Bereich der Teilfläche C weiterer Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsteht.

Hinsichtlich der Anteile (mindestens 66 % Nahversorgung und höchstens 34 % sonstige zentrenrelevante Sortimente) weicht der Bebauungsplan von Grundsatz 4.8, Absatz 5 LEP B-B ab, wonach bei Vorhaben in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich (hier Nahversorgungszentrum gemäß Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam) der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 (Sortimentsliste) mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche betragen soll. Die diesbezüglich abweichende Festsetzung des Bebauungsplans steht aus folgenden Gründen dem Grundsatz des LEP B-B dennoch nicht entgegen:

Die im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam gemäß Zentrenpass 13 am Ortseingang Groß Glienicke ausgewiesene Fläche des bipolaren Nahversorgungszentrums Groß Glienicke umfasst neben dem Teilbereich, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans 21 liegt, auch den südwestlich außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen bereits bestehenden Nahversorgungsstandort „Albrechtshof“. Zusammen mit den dort vorhandenen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Bäcker mit Imbiss) wird bereits bei einem mindestens 66 % hohen Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente im Baugebiet SO „Nahversorgung“ bezogen auf die gesamte Verkaufsfläche beider Teilstandorte ein Anteil von 75 % erreicht. Werden auch die gemäß Zentrenpass am Standort „Seecenter“ zum bipolaren Nahversorgungszentrum gehörenden ansässigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittelmart und Drogeriemarkt) in die Berechnung einbezogen, liegt der Anteil sogar deutlich über der Grenze von 75 %.

Vor diesem Hintergrund kann im Baugebiet SO „Nahversorgung“ der Anteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente mit maximal 34 % toleriert werden. Ein höherer Anteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente im Baugebiet SO „Nahversorgung“ ist auch im Interesse

der Vermeidung von Sortimentsüberschneidungen zwischen den Bestandsnutzungen an den Standorten „Albrechtshof“ / „Seecenter“ und den im Baugebiet SO „Nahversorgung“ zulässigen neuen Einzelhandelsbetrieben sinnvoll. Im Ergebnis ist auch bei einem 66-prozentigen Mindestanteil nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Baugebiet SO „Nahversorgung“ der Charakter eines den Grundsätzen des LEP B-B entsprechenden wohngebietsbezogenen Versorgungsbereiches gewährleistet.

Das Verhältnis der nahversorgungsrelevanten zu den nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird durch die zulässigen Randsortimente (siehe Textfestsetzungen 1.4.1 bis 1.4.3) nicht grundlegend beeinflusst. Randsortimente sind in Ergänzung der Kernsortimente in jeder Betriebsform zulässig. Kann einerseits in einem Einzelhandelsbetrieb, der der Nahversorgung dient, der Anteil der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente durch sonstige Randsortimente um bis zu 10 % gemindert werden, ist es andererseits genau so wahrscheinlich, dass Einzelhandelsbetriebe mit übrigen zentrenrelevanten oder mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten über bis zu 10 % nahversorgungsrelevante Randsortimente verfügen. In der Gesamtbetrachtung dürften sich die vom jeweiligen Kernsortiment abweichenden Anteile der Randsortimente nahezu vollständig gegeneinander aufheben bzw. nur zu unwesentlichen Verschiebungen führen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans ist eine Auswirkungsanalyse zu den Einzelhandelsplanungen erarbeitet worden, die die Verträglichkeit neuer Einzelhandelsbetriebe im Verhältnis zu den bereits vorhandenen beinhaltet - Gutachten April 2010 und Nachbewertung vom 21.07.2010, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg, Büro Erfurt - [siehe auch Kapitel 6.4 „Entwurf des Bebauungsplans (2011)“ und Kapitel 6.6 „Änderung des Bebauungsplanentwurfs (2012)“]. Die Untersuchung erfolgte auf der Grundlage eines Investorenkonzeptes, das ursprünglich u.a. die Errichtung eines neuen Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von etwa 800 m<sup>2</sup> und den Neubau eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit etwa 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorsah.

Im Gutachten wurden die Verkaufsflächen der vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen im Kerneinzugsgebiet (enges räumliches Umfeld) und im Streuumsatzgebiet (weiteres räumliches Umfeld) erfasst und die Kaufkraft ermittelt, die durch die vorhandenen Einrichtungen bereits gebunden wird. Daraus wurden die verbleibenden Kaufkraftpotentiale abgeleitet und mit den Sollumsätzen (erforderliche Umsätze für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit) künftiger Einzelhandelsbetriebe ins Verhältnis gesetzt, wodurch sich dann der Umfang zusätzlich möglicher Verkaufsflächen in den betrachteten Warensortimenten berechnen ließ. Für den Sektor Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittelhandel) kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Realisierung eines zusätzlichen Lebensmitteldiscounters aus städtebaulichen Gründen nicht empfohlen werden kann. Durch einen zusätzlichen Lebensmitteldiscounter wäre insbesondere der im Baugebiet „Albrechtshof“ bereits ansässige Lebensmitteldiscounter gefährdet, wodurch der gesamte Einzelhandelsstandort „Albrechtshof“ beeinträchtigt werden würde. Durch den Neubau eines großflächigen Supermarktes (Vollsortimenter) entstünden voraussichtlich zwar auch Reibungsverluste bei den bestehenden Einrichtungen (insbesondere im Kerneinzugsgebiet), diese führten jedoch im Unterschied zum Lebensmitteldiscounter nicht zu städtebaulichen Spannungen, die eine planungsrechtliche Regulierung erfordern, sondern bewegen sich im Rahmen einer üblichen marktwirtschaftlichen Konkurrenz.

Im Rahmen des anschließenden Planungs- und Erörterungsprozesses sind die Vor- und Nachteile einer Ansiedlung der im Gutachten untersuchten Einzelhandelsnutzungen diskutiert und abgewogen worden [siehe Kapitel 6.4 „Entwurf des Bebauungsplans (2011)“ und Kapitel 6.6 „Änderung des Bebauungsplanentwurfs (2012)“].

Auf dieser Grundlage wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Baugebiet SO „Nahversorgung“ innerhalb des Warensortimentes Nahrungs- und Genussmittel nur ein Betrieb als

Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter, einschließlich Frischwaren und Randsortimente) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 m<sup>2</sup> zulässig ist – siehe städtebauliche Textfestsetzung 1.4.2 -.

Im Gutachten zu den Auswirkungen neuer Einzelhandelsbetriebe sind außer dem Lebensmitteldiscounter und dem Lebensmittel-Vollsortimenter auch die Auswirkungen durch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes, eines Textilfachmarktes und eines Tierfuttermarktes untersucht worden. Diese werden als städtebaulich und raumordnerisch genehmigungsfähig beurteilt. Es sind deshalb keine über die bereits getroffenen Festsetzungen hinaus gehenden Beschränkungen erforderlich.

Im Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung“ werden nur solche Nutzungen zugelassen, die zu keiner unzulässigen Beeinträchtigung der besonders schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft führen – insbesondere der Wohnnutzungen und des Kita-Standortes an der Ulrich-Steinhauer-Straße. Kein Bestandteil der Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung sind daher solche Nutzungen, die hinsichtlich ihres Störpotenzials oder ihrer Gestaltung nicht standortverträglich sind und/oder im Hinblick auf die gesamtörtliche Infrastruktur zu Fehlentwicklungen führen könnten, wie zum Beispiel Speditionsbetriebe, Gewerbebetriebe mit Lagerhäusern oder Lagerplätzen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungstätten.

Die im Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung“ zulässigen Nutzungen stehen nicht im Widerspruch zu den Planungszielen des Flächennutzungsplans (Darstellung als Gemischte Baufläche, kombiniert mit der Symboleintragung für ein Nahversorgungszentrum) [siehe auch Kapitel 3.3 „Flächennutzungsplan“]. Es kann davon ausgegangen werden, dass im gekennzeichneten Bereich des Nahversorgungszentrums trotz der Mischgebietsdarstellung keine für Mischgebiete typische Nutzungsmischung (50 % Wohnnutzung und 50 % sonstige Nutzungen) angestrebt wird. Die Zielstellung des Flächennutzungsplans, entlang der Potsdamer Chaussee, einen Mischgebietscharakter zu erzeugen, wird durch die Kombination der unterschiedlichen Baugebietstypen im Bebauungsplangebiet insgesamt erfüllt.

### 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Baugebieten mindestens durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Grundfläche (GR) und der Anzahl der Geschosse oder der Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß geregelt. In den Baugebieten MI 1 bis MI 4 wird teilweise zusätzlich auch die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß festgesetzt. Abweichende Festsetzungen gelten für die Grundstücke der Baudenkmale Potsdamer Chaussee 14 und Potsdamer Chaussee 20.

#### Grundflächenzahl (GRZ) – Baugebiete WR 1, WR 2, WA 1 bis WA 3.2 und MI 1 bis MI 4

In den Baugebieten WR 1, WR 2, WA 1 bis WA 3.2 und MI 1 bis MI 4 wird die durch die Gebäude und Anlagen der Hauptnutzung maximal überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß wie folgt bestimmt:

Reine Wohngebiete WR 1 und WR 2	GRZ maximal 0,2
Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3.2	GRZ maximal 0,2
Mischgebiet MI 1	GRZ maximal 0,35
Mischgebiete MI 2.1, MI 2.2, MI 3 und MI 4	GRZ maximal 0,3

Auf den im Bestand bereits bebauten Grundstücken innerhalb des Baugebietes WR 2 liegen die gegenwärtig vorhandenen GRZ-Werte zwischen 0,07 und 0,22. Auch in den umgebenden Bestandsgebieten liegen die GRZ-Werte nur selten höher als 0,2. Damit sich die künftige Bebauung in den Baugebieten WR 1 und WR 2 in den Charakter der Umgebung einfügt,

wird die GRZ auf einen Maximalwert von 0,2 begrenzt. Das bedeutet zum Beispiel, dass auf einem 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> errichtet werden darf ( $500 \times 0,2 = 100$ ). Das entspricht der Grundfläche eines durchschnittlich großen Einfamilienhauses. Bei einer GRZ von 0,2 ist folglich eine dem Baugebietscharakter entsprechende, zweckgemäße Nutzung möglich.

Ähnlich wie in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 orientieren sich auch in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 sowie in den Mischgebieten MI 2.1, MI 2.2, MI 3 und MI 4 die festgesetzten Grundflächenzahlen an den oberen Werten der innerhalb der Baugebiete und der näheren Umgebung bereits bebauten Grundstücke. Das auf den Bestandsgrundstücken bereits nach § 34 BauGB bestehende Baurecht wird durch die festgesetzten Grundflächenzahlen nicht wesentlich verändert. Die festgesetzte GRZ erweitert jedoch das Maß der Nutzung, das bisher auch im Rahmen eines auf der Grundlage von § 34 BauGB gestellten Bauantrages hätte genehmigt werden müssen, auch auf die Grundstücke, die bisher nicht nach § 34 BauGB bebaubar waren.

Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt nur auf dem bereits im Bestand bebauten Grundstück Potsdamer Chaussee 12 (Geschäftshaus Dreilinden) hinter dem vorhandenen Maß zurück. Solange keine wesentlichen baulichen Veränderungen an den Gebäuden vorgenommen werden sollen, genießt die vorhandene Bebauung auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Bestandsschutz. Bei einer Beseitigung des Bestandes würde sich allerdings die zulässige GRZ verringern. Dies ist im Interesse der städtebaulichen Ordnung gewollt, da das jetzige Maß nicht gebietstypisch ist – weder gegenwärtig noch im Sinne der künftigen Planung – und im Hinblick auf den hohen Versiegelungsgrad einen städtebaulichen Missstand darstellt.

Die Festsetzung einer geringfügig höheren GRZ von maximal 0,35 im Baugebiet MI 1 als in den übrigen Mischgebieten ergibt sich aus dem städtebaulichen Zusammenhang mit dem Baugebiet SO „Nahversorgung“. Die Baugebiete MI 1 und SO „Nahversorgung“ unterscheiden sich zwar sowohl hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen [siehe Kapitel 7.1.1 „Art der baulichen Nutzung“] als auch in ihrer Größe deutlich, sollen aber in funktionaler und gestalterischer Hinsicht in Bezug zueinander entwickelt werden.

In den Baugebieten WR 1 und WA 3.1, in deren Bereich die Pflanzmaßnahmen gemäß der grünordnerischen Textfestsetzung 4.1 umzusetzen sind, ist der nicht überbaubare Anteil der Grundstücksfläche ausreichend groß, um die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen [siehe Kapitel 7.2 „Grünordnerische Festsetzungen“] auf dem Grundstück selbst vornehmen zu können. In den Baugebieten WA 1 und WA 2.1 ist die Umsetzung der grünordnerischen Textfestsetzung 4.1 ebenfalls möglich. Es verbleiben aber Ausgleichsdefizite, die gemäß der grünordnerischen Textfestsetzung 3.2 i.V.m. der grünordnerischen Zuordnungsfestsetzung 8 auf den Teilflächen „E“ (Waldfläche Mühlenberg) ausgeglichen werden sollen.

Im Baugebiet MI 1, in dessen Bereich die Pflanzmaßnahmen gemäß den grünordnerischen Textfestsetzungen 2.6 und 4.2 umzusetzen sind, reichen die nicht überbaubaren Flächen ebenfalls für die Umsetzung dieser Maßnahmen. Aufgrund des deutlich höheren zulässigen Nutzungsmaßes als in den WR- und WA-Gebieten - sowohl bei den Anlagen der Hauptnutzung als auch bei den Nebenanlagen und Stellplätzen – verbleibt im Baugebiet MI 1 aber ein Ausgleichsdefizit, das nur durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden kann [siehe Kapitel 7.2. 5 „Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes“].

Durch die städtebaulichen Textfestsetzungen 2.1 bis 2.3 wird geregelt, dass in den Baugebieten WR 1, WR 2, WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 sowie MI 1 bis MI 4 in der Wechselwirkung von maximal zulässiger Grundflächenzahl und Grundstücksgröße keine Baukörper entstehen können, die durch ihre Größe den Maßstab der Umgebung sprengen würden. In der praktischen Anwendung bedeutet dies, dass die auf einem Grundstück insge-

samt zulässige Grundfläche ab den in den städtebaulichen Festsetzungen 2.1 bis 2.3 genannten Grundstücksgrößen auf mindestens zwei Baukörper aufgeteilt werden muss, sodass keiner der Baukörper die festgesetzte Grundfläche pro Gebäude überschreitet. Als Maximalwerte wurden dabei die Höchstwerte herangezogen, über die bereits existierende, für den Charakter der Baugebiete und ihrer Umgebung typische Gebäude verfügen. Die städtebaulichen Textfestsetzungen 2.1 bis 2.3 schließen das Baugebiet SO „Nahversorgung“ nicht ein, da dort die Größe der Baukörper durch die zulässige Bauweise [siehe Kapitel 7.1.3 „Überbaubare Grundstücksfläche“] gesondert geregelt wird.

#### Grundfläche (GR) – Baugebiet SO „Nahversorgung“

Nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) bestimmt werden. Für das in die Teilflächen A bis C gegliederte Baugebiet SO „Nahversorgung“ erfolgt die Festsetzung von Grundflächen. Für die relativ kleinen Teilgebiete ist somit die maximal zulässige Größe der Baukörper aus der Planzeichnung direkt ablesbar. Die Umsetzung des städtebaulichen Gestaltungskonzeptes, das den Festsetzungen für das Baugebiet SO „Nahversorgung“ zu Grunde gelegt worden ist, kann dadurch unmittelbarer nachvollzogen werden als bei der Festsetzung einer Grundflächenzahl. Sollte es im Bereich der Teilflächen A bis C künftig zu Grundstücksteilungen kommen, ist die zulässige Grundfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche aus dem Quotienten von maximal zulässiger Grundfläche und Fläche des Baugebietes insgesamt zu ermitteln.

Beispiel: Auf der Teilfläche A mit einer Gesamtgröße von 3.525 m<sup>2</sup> dürfen bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von maximal 950 m<sup>2</sup> errichtet werden. Das entspricht einer zulässigen Grundfläche von maximal 0,27 m<sup>2</sup> pro 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ( $950 : 3525 = 0,2695$ ) bzw. der äquivalenten Festsetzung einer GRZ von 0,27. Auf der Teilfläche B mit einer Gesamtgröße von 8.410 m<sup>2</sup> ergibt sich eine zulässige Grundfläche von maximal 0,34 m<sup>2</sup> pro 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, und auf der Teilfläche C mit einer Gesamtgröße von 4.335 m<sup>2</sup> dürfen pro 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 0,38 m<sup>2</sup> bebaut werden.

Die Grundflächen für die Teilflächen A bis C werden für jedes Gebiet gesondert festgesetzt, um das städtebauliche Gestaltungskonzept, das den Festsetzungen für das Baugebiet SO „Nahversorgung“ zu Grunde gelegt worden ist, so wie geplant umsetzen zu können. Wesentliche Abweichungen sollen nicht zugelassen werden.

Nach den getroffenen Festsetzungen für die Teilflächen A bis C können im Baugebiet SO „Nahversorgung“ Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt 5.450 m<sup>2</sup> errichtet werden. Das entspricht einer GRZ von etwa 0,33. Der Wert bleibt damit weit hinter der Obergrenze von GRZ 0,8 zurück, die nach § 17 (1) BauNVO festgesetzt werden könnte. Maßgeblich dafür, kein höheres Nutzungsmaß zuzulassen, war die Abwägung mit den Belangen der Umweltverträglichkeit und die Berücksichtigung des städtebaulichen Einfügungsgebots der Neubebauung in die Umgebung. Ein höheres Nutzungsmaß wäre am vorhandenen Standort nicht verträglich, da sich die Bebauung anderenfalls nicht in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und zu unzumutbaren Beeinträchtigungen (Immissionen) in den angrenzenden Siedlungsbereichen führen würde sowie die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft unverträglich wären.

#### Überschreitung der GRZ bzw. GR durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen u.ä.

Mit Ausnahme der Baugebiete MI 1 und SO „Nahversorgung“ werden für alle übrigen Baugebiete keine Festsetzungen getroffen, welche das Maß regelt, durch das die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR) durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen überschritten werden darf. Damit gilt die allgemeine Regelung des § 19 Abs. 4

Satz 2 BauNVO, wonach eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 v.H. durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. gestattet wird.

Für das Baugebiet MI 1 wird gemäß der planungsrechtlichen Textfestsetzung 2.4 auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass dort die GRZ durch Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen etc. bis zu einem Wert von höchstens 0,8 überschritten werden darf. Das entspricht der so genannten „Kappungsgrenze“ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Dieses Maß ist angemessen, da in diesem Baugebiet davon auszugehen ist, dass der Anteil solcher Nutzungen besonders groß ist, bei denen der Anteil der versiegelten Freiflächen (zum Beispiel durch Stellplätze, Ausstellungs-, Lager- oder Anlieferflächen) im Verhältnis zu den baulichen Anlagen der Hauptnutzung besonders hoch ist.

Für das in die Teilflächen A bis C gegliederte Baugebiet SO „Nahversorgung“ wird in der planungsrechtlichen Textfestsetzung 2.5 festgesetzt, bis zu welcher Obergrenze die in den Teilgebieten zulässigen Grundflächen durch Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen etc. überschritten werden dürfen. Die Obergrenzen der Grundflächen wurden so festgelegt, dass auch in diesen Gebieten die „Kappungsgrenze“ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (GRZ 0,8) nicht überschritten wird. Die auf der Teilfläche A festgesetzte maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche entspricht einer GRZ von 0,7. Auf den Teilflächen B und C entsprechen die Werte jeweils einer GRZ von 0,8. Bezogen auf das gesamte Baugebiet SO „Nahversorgung“ ergibt sich ein durchschnittlicher Wert von 0,76, also unterhalb der Kappungsgrenze von 0,8. Dieses Maß ist insbesondere wegen der festgesetzten Stellplatzanlage, den Flächen für den Lieferverkehr und den Flächen für die Herstellung attraktiver Fußwegeverbindungen erforderlich.

Bei einer Grundstücksversiegelung von bis zu 80% der Grundstücksfläche können die entstehenden Eingriffe nur zum Teil auf den verbleibenden unversiegelten Flächen ausgeglichen werden. Es sind daher weitere Ausgleichsmaßnahmen auf anderen Flächen im Bebauungsplangebiet sowie externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen [siehe auch Kapitel 7.2 „Grünordnerische Festsetzungen“].

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Eine Geschossflächenzahl wird nur in den Baugebieten festgesetzt, in denen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe der baulichen Anlagen das vorgesehene zulässige Maß der Nutzung noch nicht ausreichend definiert ist. Wird wie in den Baugebieten WR 1, WR 2, WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2, MI 1 und MI 2.2 nur die GRZ und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt (zum Beispiel GRZ maximal 0,2 und Zahl der Vollgeschosse maximal II) ergibt sich daraus, dass die maximal zulässige GFZ dem Produkt aus der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse entspricht ( $0,2 \times 2 = 0,4$ ). Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen im Baugebiet SO „Nahversorgung“ ergibt sich die GFZ aus dem Produkt der GRZ mit der möglichen Zahl der Geschosse, die unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe möglich wären.

Ist aus planerischen Gründen beabsichtigt, dass die GFZ unterhalb dieser Werte liegen soll, muss sie gesondert festgesetzt werden. Dies trifft im vorliegenden Bebauungsplan für die Baugebiete MI 2.1, MI 3 und MI 4 zu. Die maximal zulässige GFZ wird in diesen Gebieten auf 0,8 festgesetzt. Der Bebauungsplan folgt damit der Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan, der für die Gemischten Bauflächen des Typs M 2, in deren Bereich das Bebauungsplangebiet liegt, als Obergrenzen für das Maß der Nutzung eine GFZ von 0,8 vorsieht.

Für die Bebauung der Grundstücke in den Baugebieten MI 2.1, MI 3 und MI 4 bedeutet dies, dass bei vollständiger Ausschöpfung der GRZ von 0,3 das dritte zulässige Vollgeschoss über eine geringere Grundfläche verfügen muss als die darunter liegenden Geschosse. Sollen alle

drei Vollgeschosse über die gleiche Grundfläche verfügen, führt dies dazu, dass die maximal zulässige GRZ nicht ausgeschöpft wird ( $0,8 : 3 = 0,233 < 0,3$  bzw.  $0,35$ ). Bei der Ausschöpfung der zulässigen GFZ in den Baugebieten MI 2.1, MI 3 und MI 4 ist die bauordnungsrechtliche Festsetzung 12.4 zu berücksichtigen, wonach das oberste Vollgeschoss im Dachraum auszubilden ist [siehe Kapitel 7.1.14 „Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften“].

#### Abweichende Festsetzungen auf den Grundstücken der Baudenkmale Potsdamer Chaussee 14 und Potsdamer Chaussee 20

Abweichend von der in den Baugebieten WA 2.2 und WA 3.2 jeweils festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich gemäß den planungsrechtlichen Textfestsetzungen 2.6 und 2.7 die zulässige Grundfläche auf den Grundstücken der Baudenkmale Potsdamer Chaussee 14 (Flurstück 76, Flur 16) und Potsdamer Chaussee 20 (Flurstück 55/2, Flur 16) aus der durch die festgesetzten Baulinien umgrenzten überbaubaren Fläche. Diese abweichende Festsetzung ist erforderlich, um das Maß der zulässigen Nutzung mit den Zielen zur Erhaltung der beiden Einzeldenkmale in Einklang zu bringen.

Auf beiden Grundstücken darf die durch die Baulinien vorgegebene zulässige Grundfläche um bis zu 10 vom Hundert durch die gemäß Textfestsetzung 3.3 zulässigen Terrassen überschritten werden. Im Einvernehmen mit den Belangen des Denkmalschutzes soll den Eigentümern die Möglichkeit eingeräumt werden, in begrenztem Umfang direkt am Haus Terrassenflächen zu schaffen. Terrassen gehören heute zu den üblichen Nutzungsbestandteilen einer Wohnung oder eines Hauses und sollen deshalb auch an den beiden denkmalgeschützten Gebäuden zugelassen werden, sofern das Erscheinungsbild des Baudenkmal und seiner Umgebung nicht beeinträchtigt wird.

#### Zahl der Vollgeschosse (Baugebiete WR 1, WR 2, WA 1 bis WA 3.2 und MI 1 bis MI 4)

Die gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als Höchstmaß zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Reine Wohngebiete WR 1 und WR 2	maximal II,
Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3.2	maximal II,
Mischgebiete MI 1 und MI 2.2	maximal II,
Mischgebiete MI 2.1, MI 3 und MI 4	maximal III.

Gemäß § 2 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) sind alle oberirdischen Geschosse Vollgeschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberkante hinaus ragen. Zu den Vollgeschossen zählen auch alle Dachräume, in denen Aufenthaltsräume möglich sind.

In Verbindung mit der in den Baugebieten WR 1, WR 2, WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2 und MI 1 bis MI 4 einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen 12.1 bis 12.4 [siehe Kapitel 7.1.14 „Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften“] ist das oberste Vollgeschoss überwiegend als Dachgeschoss auszubilden. Flachdächer sind nur im Baugebiet MI 1 zulässig. Abweichende Dachformen können in den Baugebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2 und MI 2 bis MI 4 auf den von der Potsdamer Chaussee oder / und Glienicke Dorfstraße abgewandten Gebäudeseiten nur unter der Voraussetzung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis ausnahmsweise errichtet werden.

Damit sich die neuen Gebäude in die Umgebung einfügen, orientieren sich die Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse am typischen Erscheinungsbild der im jeweiligen Baugebiet oder in dessen näherer Umgebung vorhandenen Gebäude. In den Bereichen um den Grünen Weg und die Freiheitsstraße überwiegen zweigeschossige Häuser, wobei das zweite Geschoss fast immer als Dachgeschoss ausgebildet ist. An der Potsdamer

Chaussee überwiegen im Bestand ebenfalls zweigeschossige Gebäude. Im Bereich des Baugebietes MI 4 sowie in den an die Baugebiete MI 2.1 und MI 3 direkt angrenzenden Bestandsgebieten außerhalb des Bebauungsplangebietes gibt es hingegen auch dreigeschossige Gebäude. Es wird deshalb als städtebaulich verträglich angesehen, wenn dort Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen errichtet werden dürfen. Damit sich die neu entstehenden Gebäude in das Ortsbild einfügen – hierbei ist insbesondere der Umgebungsschutz für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Baudenkmale Potsdamer Chaussee 14 und 20 sowie für den denkmalgeschützten Gutsparks unweit nordöstlich des Plangebietes zu berücksichtigen -, muss in den Baugebieten MI 2.1, MI 3 und MI 4 allerdings das dritte (oberste) Vollgeschoss im Dachraum untergebracht werden und es darf eine Traufhöhe von 6,50 m nicht überschritten werden.

Im neuen Baugebiet MI 1 wird die Zahl der Vollgeschosse unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes auf maximal zwei Geschosse beschränkt. Die Waldfläche auf der Anhöhe des Mühlenberges bleibt hinter der Bebauung in ihrer ursprünglichen Ausprägung sichtbar.

#### Höhe baulicher Anlagen (Baugebiet SO „Nahversorgung“)

Das Baugebiet SO „Nahversorgung“ liegt zwischen dreigeschossigen Gebäuden auf der südlichen Straßenseite der Potsdamer Chaussee und bis zu fünfgeschossigen Gebäuden im Bereich der Ulrich-Steinhauer-Straße. Die Bebauung an der Ulrich-Steinhauer-Straße wirkt jedoch als Fremdkörper innerhalb des Ortsbildes und soll deshalb nicht als Maßstab für die Höhen-Festsetzungen des Bebauungsplans heran gezogen werden. Im Baugebiet SO „Nahversorgung“ orientiert sich deshalb die festgesetzte maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 9,0 m an der dreigeschossigen Bebauung im Bereich der Baugebiete „An der Kirche I und II“ und „Albrechtshof“.

Da im Baugebiet SO „Nahversorgung“ Nutzungen zulässig sind, die größere Geschosshöhen erfordern als in normalen Wohn- oder Büroetagen üblich, würde die Festsetzung einer Geschoszahl im Bereich des Baugebietes SO „Nahversorgung“ nicht zu der gewünschten städtebaulichen Ordnung führen. Bei zwar gleicher Geschoszahl wie in der Umgebung könnten aufgrund größerer Geschosshöhen deutlich höhere Gebäude entstehen. Dies ist nicht der Fall, wenn zur Regelung der Höhe baulicher Anlagen die Oberkante als Höchstmaß festgesetzt wird. Als Oberkante gilt der oberste Gebäudeabschluss. Bei einem Gebäude mit Flachdach ist dies zumeist die Oberkante der höchsten Gebäudewand oder die Oberkante der zur Gebäudehülle gehörenden Dachaufbauten (zum Beispiel Lichtkuppeln oder Oberlichter). Bei einem Gebäude mit geneigtem Dach und Traufüberstand bildet hingegen der First häufig den obersten Gebäudeabschluss.

Durch die Festsetzung ist es künftigen Bauherren freigestellt, ob sie bis zu 3 Geschosse mit relativ geringer Geschosshöhe oder weniger Geschosse mit entsprechend höheren Geschossen errichten wollen.

Eine Höhenfestsetzung erfordert stets den konkreten Bezug zu einem Geländepunkt. Gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 4 ist die zur Regelung der Höhe baulicher Anlagen festgesetzte Oberkante auf eine Geländehöhe von 42,50 m ü.NHN im DHHN 92 zu beziehen (siehe auch Eintragung Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung). Dies entspricht dem gemittelten Geländeniveau der nur geringfügig variierenden Bestandstopografie im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet SO „Nahversorgung“.

#### Umfang der zulässigen Verkaufsfläche im Baugebiet SO „Nahversorgung“

In den städtebaulichen Festsetzungen 1.4.1 bis 1.4.3 wird für die Teilflächen A bis C des Baugebietes SO „Nahversorgung“ außer der Art der zulässigen baulichen Nutzungen auch

der Umfang der zulässigen Verkaufsflächen geregelt. Verkaufsflächenregelungen müssen zur Vermeidung des so genannten „Windhundrennens“<sup>1</sup> stets betriebsbezogen bzw. grundstücksbezogen getroffen werden.

Auf der Teilfläche A darf gemäß Festsetzung 1.4.1 (letzter Satz) pro 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 0,19 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden. Bei einer Größe der Teilfläche A von 3.525 m<sup>2</sup> ergibt das eine zulässige Verkaufsfläche von 670 m<sup>2</sup>. Das entspricht einem Anteil von etwa 70 Prozent an der zulässigen Grundfläche (950 m<sup>2</sup>). Sollte das Teilgebiet in mehrere Grundstücke aufgeteilt werden, ergibt sich die jeweils auf dem Grundstück zulässige Verkaufsfläche aus dem Produkt des festgesetzten Verkaufsflächenfaktors (0,19) und der Grundstücksgröße.

Auf der Teilfläche B darf gemäß Festsetzung 1.4.2 nur ein einziger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) errichtet werden. Die Verkaufsfläche dieses Betriebes darf maximal 1.600 m<sup>2</sup> betragen. Da auf der Teilfläche B kein weiterer Einzelhandelsbetrieb zulässig ist, bedarf es keiner Festsetzung des zulässigen Verkaufsflächenfaktors pro 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Die Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche im Bereich der Teilfläche C ist wie die Festsetzung zu Teilfläche A strukturiert. Auf der Teilfläche C darf gemäß Festsetzung 1.4.3 (letzter Satz) pro 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 0,27 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden. Bei einer Größe der Teilfläche C von 4.335 m<sup>2</sup> ergibt das eine zulässige Verkaufsfläche von 1.170 m<sup>2</sup>. Das entspricht einem Anteil von etwa 71 Prozent an der zulässigen Grundfläche (1.650 m<sup>2</sup>). Sollte das Teilgebiet in mehrere Grundstücke aufgeteilt werden, ergibt sich die jeweils auf dem Grundstück zulässige Verkaufsfläche aus dem Produkt des festgesetzten Verkaufsflächenfaktors (0,27) und der Grundstücksgröße.

Aus den Festsetzungen 1.4.1 bis 1.4.3 ergibt sich, dass im Baugebiet SO „Nahversorgung“ insgesamt etwa 3.440 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden können.

### **7.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Lediglich auf den Grundstücken Potsdamer Chaussee 14 und 20 werden zum Schutz der dort vorhandenen Baudenkmale Baulinien festgesetzt.

Bei Festsetzung einer Baulinie muss auf dieser Linie gebaut werden. Sowohl ein Vor- wie auch ein Zurücktreten von Gebäudeteilen kann nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

Bei Festsetzung einer Baugrenze dürfen Gebäude oder Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Im Unterschied zur Festsetzung einer Baulinie darf die Bebauung aber hinter die festgesetzte Baugrenze zurücktreten. Die Bebauung muss die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nicht bis an die Baugrenzen ausfüllen.

Die Gebäude der Hauptnutzung müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete errichtet werden. Durch die städtebaulichen Textfestsetzungen Nr. 7.1.1 und 8.1 wird außerdem geregelt, dass auch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen überwiegend nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. In allen

---

<sup>1</sup> Urteile des Bundesverwaltungsgerichtes von 2008 und 2009 zu baugebietsbezogenen Verkaufsflächenfestsetzungen („Windhundrennen-Problem“): BVerwG 4 CN 3.07 und BVerwG 4 BN 63.09.

Baugebieten sind die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend groß, um die zulässigen baulichen Nutzungen unterzubringen.

### Baugrenzen

Die Festsetzung von Baugrenzen entlang der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dient dazu, bestehende Baufluchten zu sichern und weiter zu entwickeln oder den Baugebieten in ihrer Wirkung in den öffentlichen Raum hinein einen gestalterischen Rahmen zu geben. Je nach örtlicher Situation werden die Baugrenzen überwiegend in Abständen von 3 m, 5 m oder 6 m zur Straßenkante festgesetzt. Eine Tiefe von 3 m bildet die untere Grenze für eine wirksame Begrünung der Vorgartenbereiche. Wo es die Grundstücksverhältnisse ermöglichen und dies als sinnvoll erscheint – zum Beispiel wegen der Besonnungsverhältnisse – wird für die nicht überbaubaren Vorgartenbereiche eine Tiefe von mindestens 6 m festgesetzt, um eine großzügigere Begrünung zu ermöglichen und den Aufenthalt in den besonnten Gartenbereichen zu ermöglichen. An den südlichen Rändern der Baugebiete WA 1 und WA 2.1 sowie auf den Flurstücken 176 und 177 der Flur 16 im Bereich des Baugebietes WA 3.1 werden zum Erhalt des dort vorhandenen Vegetationsbestandes noch größere Abstände der Baugrenzen festgesetzt. In den Baugebieten WA 1 und WA 2.1 werden dadurch auch Belange des Umgebungsschutzes für das Baudenkmal Potsdamer Chaussee 20 im benachbarten Baugebiet WA 2.2 berücksichtigt: An der südlichen Kante der Baugebiete WA 1 und WA 2.2 verlief früher ein Weg vom Mühlengehöft Potsdamer Chaussee 20 zur Mühle auf dem Mühlenberg. Sowohl Weg als auch Mühle existieren nicht mehr. Dennoch soll der räumliche Bezug zwischen ehemaligem Mühlengehöft und Mühlenberg wahrnehmbar bleiben. Der Vegetationsbestand entlang des ehemaligen Mühlenweges soll als Grünverbindung erhalten bleiben. Die neuen Gebäude in den Baugebieten WA 1 und WA 2.1 werden dadurch verdeckt und besser in das Ort- und Landschaftsbild integriert.

Entlang der Potsdamer Chaussee wird fast überall ein Abstand der Baugrenzen von 5 m festgesetzt. Damit wird die – insbesondere auf der Nordseite der Potsdamer Chaussee – durch den Bestand vorgeprägte Bauflucht weiter entwickelt. Davon abweichende Festsetzungen werden nur für die Grundstücke Potsdamer Chaussee 15 und 17 getroffen, auf denen im Bestand geringere Tiefen vorhanden sind, und für das Grundstück Potsdamer Chaussee 13, auf dem im Vorgartenbereich der Baumbestand erhalten bleiben soll.

Im Baugebiet WA 3.1 wird durch den Abstand der Baugrenze von 6 m zur Grundstücksgrenze des im benachbarten Baugebiet WA 3.2 gelegenen Baudenkmal Potsdamer Chaussee 14 sichergestellt, dass künftige Neubauten nicht zu nah an das geschützte Gebäude heranrücken können. Es wird eine städtebauliche Ordnung hergestellt, die die Belange des Umgebungsschutzes für das Baudenkmal besser berücksichtigt als in der bisherigen Bestandssituation.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen – diese fallen zum Teil mit der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zusammen – beträgt der Abstand der Baugrenzen 3 m. Der Abstand von 3 m entspricht dem Mindestabstand, der gemäß Abstandsflächenrecht der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) an Nachbargrenzen einzuhalten ist.

Baugrenzen werden schließlich umlaufend um Flächen mit Erhaltungsbindungen festgesetzt. Ein ausreichender Abstand von Gebäuden zu diesen Flächen ist erforderlich, um die Wurzel- und Kronenbereiche des innerhalb dieser Flächen vorhandenen Vegetationsbestandes vor Schädigungen zu schützen. Dem Schutz zu erhaltender Einzelbäume dient auch die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzen auf den Flurstücken 176 und 177, Flur 16.

Innerhalb der durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen bestehen für die künftige Lage der Bebauung keine planungsrechtlichen Beschränkungen. Im Planvollzug sind jedoch bestehende oder geplante Grundstücksgrenzen zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan wurden die Baugrenzen so festgesetzt, dass sich daraus künftige Grundstücksgrenzen noch nicht zwingend ergeben und ein möglichst großer Gestaltungsspielraum für mögliche Grundstücksteilungen verbleibt.

Da für die Erschließung der Baugebiete WR 1, WR 2 und WA 3.1 teilweise private Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden müssen [siehe Kapitel 7.1.8 „Verkehrsflächen“] und insbesondere auf den Flurstücken 65 und 66 der Flur 16 eine Bebauung unter Beibehaltung der bestehenden Grundstücksgrenzen nur schwer zu realisieren wäre, ist für diesen Bereich ein Bodenordnungsverfahren eingeleitet worden [siehe Kapitel 4.3 „Bodenordnungsverfahren“ und 9 „Auswirkungen der Planung“]. Im Rahmen dessen wird es zu einer Neuaufteilung der Grundstücksflächen kommen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen – wie auch der Straßenverkehrsflächen - im Umlegungsbereich wurden so vorgenommen, dass im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens ein gerechter Ausgleich sowohl zwischen öffentlichen und privaten Interessen als auch zwischen privaten Interessen unterschiedlicher Eigentümer untereinander möglich ist.

In den Baugebieten WR 2, WA 2.2, MI 2.1, MI 2.2, MI 3 und MI 4 liegen einige Bestandsgebäude mit Teilen ihrer Fläche außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Diese Gebäude genießen Bestandsschutz. Der Bebauungsplan erzeugt keinen Zwang, Bestandsgebäude so umzubauen, dass sie den Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig entsprechen. Sollte allerdings der Ersatz eines Bestandsgebäudes durch einen Neubau vorgesehen werden, muss der Neubau den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Das neue Gebäude muss dann innerhalb der durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Für das Grundstück gelten dann dieselben städtebaulichen Ziele wie für die bisher un bebauten Grundstücke. Dies ist angemessen, da der Eigentümer bewusst den Bestandsschutz aufgibt. Sind wesentliche Änderungen an einem Bestandsgebäude geplant, wie beispielsweise die Aufstockung des im Baugebiet MI 2.1 gelegenen Gebäudes auf dem Grundstück Potsdamer Chaussee 19 (Flurstück 162, Flur 17), kann ggf. auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 BauGB (Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes) eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch die geplante Aufstockung zugelassen werden.

Eine besondere Stellung in der Festsetzungssystematik der Baugrenzen nimmt das Baugebiet SO „Nahversorgung“ ein: Während in allen übrigen Baugebieten bei der Festsetzung der Baugrenzen nur vereinzelt bereits Bebauungsabsichten näher bekannt waren, liegt der Festsetzung der Baugrenzen im Baugebiet SO „Nahversorgung“ bereits ein konkretes städtebauliches Gestaltungskonzept zu Grunde. Diesem Konzept entsprechend wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die festgesetzten Baugrenzen in drei Teilflächen aufgeteilt, die in ihren Umrissen die Ausdehnung der geplanten Bebauung bereits relativ genau wiedergeben. Zwischen den Baufeldern verbleiben nicht überbaubare Schneisen, die der Gliederung und Durchgrünung des Gebietes dienen sollen [siehe auch Kapitel 7.2 „Grünordnerische Festsetzungen“]

### Baulinien

Die Festsetzung von Baulinien im Bereich der Grundstücke Potsdamer Chaussee 14 und 20 steht im Zusammenhang mit der nachrichtlichen Übernahme der sich dort befindenden Baudenkmale in den Bebauungsplan [siehe Kapitel 3.4 „Nachrichtliche Übernahmen“]. Zur planungsrechtlichen Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudebestands, werden die vorhandenen Gebäudekanten an allen Seiten durch Baulinien baukörpergenau fixiert.

Eine Überschreitung der Baulinien ist gemäß Textfestsetzung 3.3 nur in eng begrenztem Rahmen durch Terrassen möglich. Diese dürfen jedoch das Erscheinungsbild des Baudenkmals und seiner Umgebung nicht beeinträchtigen. Sie sind deshalb in den aus dem Straßenraum der Potsdamer Chaussee besonders gut einsehbaren Vorgartenbereichen beider Grundstücke auf den in der Planzeichnung mit „KT“ gekennzeichneten Flächen überhaupt nicht zulässig und an den anderen Gebäudeseiten nur dann, wenn es sich um ebenerdige Terrassen handelt, die nicht mehr als 4 m vor die Baulinie vortreten und deren Anteil maximal 10 vom Hundert der Gesamtlänge der Außenwände des Gebäudes nicht überschreitet.

#### **7.1.4 Bauweise; Hausformen**

Im Bebauungsplan wird die zulässige Bauweise nach der Lage in der gesamtörtlichen Siedlungsstruktur und dem Charakter der umgebenden Bebauung für die Baugebiete unterschiedlich festgesetzt:

##### offene Bauweise, Hausformen

Für die Baugebiete WR 1, WR 2, WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2 sowie MI 1 bis MI 4 wird auf der Grundlage von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO die Bauweise auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt.

Einzel- und Doppelhäuser sind Hausformen der offenen Bauweise, für die auf den Baugrundstücken die Errichtung mit seitlichem Grenzabstand charakteristisch ist. Ausgeschlossen ist dagegen die Errichtung von Hausgruppen, da sich diese mit einer maximal zulässigen Länge von bis zu 50 m nicht in die Umgebung einfügen würden. Typisch für den Bestand in den Baugebieten und in ihrer Umgebung sind Einzelhäuser, deren Gebäudelänge selten 15 m überschreitet. Wegen der überwiegend bereits vorgegebenen Parzellenstruktur und Grundstücksbreiten werden auch künftig in diesen Baugebieten errichtete Einzel- oder Doppelhäuser ähnliche Gebäudelängen aufweisen wie die Bestandsgebäude.

Neben Einzelhäusern werden auch Doppelhäuser zugelassen, da auch bei Doppelhäusern davon ausgegangen werden kann, dass sie sich in die typische Siedlungsstruktur einfügen.

##### abweichende Bauweise

Auf der Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO wird die Bauweise im Baugebiet SO Nahversorgung als „abweichende Bauweise“ (a) festgesetzt und durch die städtebauliche Textfestsetzung 3.1 definiert. Danach unterscheidet sich die festgesetzte „abweichende Bauweise“ (a) von der „offenen Bauweise“ (o) gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO dadurch, dass anstelle von höchstens 50 m langen auch größere Gebäude zulässig sind, und zwar bis zu einer Länge, die unter Einhaltung der Baugrenzen maximal möglich wäre. Somit könnte zum Beispiel im mittleren Baufeld des Baugebietes SO Nahversorgung (Teilfläche B) ein maximal 62,50 m breites Gebäude und im rechten Baufeld (Teilfläche C) ein etwas mehr als 55 m tiefes Gebäude errichtet werden.

Durch diese Form der Festsetzung wird ermöglicht, dass die im Baugebiet SO zulässigen Einzelhandelsbetriebe entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Gestaltungskonzept errichtet werden können. Aufgrund der typischen Verkaufsraumgrößen und benötigten Nebenflächen besitzen Supermärkte oder ähnliche Einrichtungen häufig eine Gebäudelänge von mehr als 50 m. Aber auch für andere zulässige Nutzungen könnten größere zusammenhängende Geschossflächen mit entsprechend großen Baukörperlängen erforderlich werden (zum Beispiel Werkstatt, Ausstellungshalle o.ä.).

Die zulässigen Gebäudelängen sind im Sinne des Einfügungsgebots städtebaulich verträglich, da es auch in der Umgebung bereits Baukörper mit ähnlichen Gebäudelängen gibt. Die Sie entsprechen etwa der Länge des Einzelhandelsstandortes im Baugebiet Albrechtshof und des nördlichen Wohnblockes an der Ulrich-Steinhauer-Straße.

### **7.1.5 Stellung der Gebäude; Firstrichtung**

In den Baugebieten WR 1, WR 2, WA 1 und in einem Teilbereich des Baugebietes WA 3.1 wird die Bauweise durch die Festsetzung der Gebäudestellung bzw. Firstrichtung konkretisiert. In diesen Bereichen soll unter dem Planungsgesichtspunkt der Energieeffizienz die Längsachse der Gebäude und die Firstlinien der Dächer so ausgerichtet werden, dass eine Gebäudelängsseite nach Süden zeigt. Da die Ausrichtung der städtebaulichen Struktur im Bebauungsplangebiet bereits durch bestehende Flurstücksgrenzen sowie Straßen und Gebäude weitestgehend vorgegeben ist und bei künftigen Bebauungen die Erhaltung wertvollen Baumbestandes berücksichtigt werden muss, erfolgt die Festsetzung der Gebäudestellung und Firstrichtung nur für die Baugebiete bzw. Teilbereiche, in denen eine Südausrichtung der Längsfassaden und der Dachflächen annähernd möglich und eine ausreichende Besonnung zu erwarten ist sowie die derart ausgerichtete Bebauung sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Durch die zeichnerischen Festsetzungen zur Gebäudestellung bzw. Firstrichtung wird in den betreffenden Baugebieten keine Ausrichtung genau nach Süden vorgenommen. Geringfügige Abweichungen werden aus Gründen der städtebaulichen Struktur und des Siedlungsbildes in Kauf genommen.

Die Südausrichtung von Fassaden und Dachflächen schafft die günstigsten Voraussetzungen für die Nutzung der Solarenergie, sowohl bei aktiven als auch passiven Lösungen, und beeinflusst die Energiebilanz eines Hauses wesentlich. Durch die Festsetzung wird deshalb ein wesentlicher Umweltbelang berücksichtigt.

Mit der städtebaulichen Textfestsetzung Nr. 3.2 wird klargestellt, dass die Festsetzungen zur Stellung der Gebäudelängsachse bzw. Firstrichtung nur für die Gebäude der Hauptnutzung gelten.

### **7.1.6 Stellplatzanlage, Stellplätze und Garagen**

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen wird für die Baugebiete WR 1, WR 2, WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2 und MI 1 bis MI 4 durch die städtebaulichen Textfestsetzungen 7.1.1 bis 7.1.3 geregelt. Im Baugebiet SO werden die Fläche für eine Stellplatzanlage sowie deren Zufahrten festgesetzt. Außerdem gelten dort die städtebaulichen Festsetzungen 7.2 und 15.

#### Stellplätze und Garagen in den Wohn- und Mischgebieten

Durch die städtebauliche Textfestsetzung 7.1.1 wird festgesetzt, dass in allen Wohn- und Mischgebieten – ausgenommen die Grundstücke der Baudenkmale Potsdamer Chaussee 14 und 20 – Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Alle Formen von Stellplätzen und Garagen – dazu zählen auch Carports – sind dort nur innerhalb der Flächen zulässig, die durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen umgrenzt werden. Dadurch werden Stellplätze und Garagen insbesondere in den Vorgartenbereichen ausgeschlossen, aber zum Beispiel auch an den Grundstücksgrenzen im Übergang zu angrenzend festgesetzten Wald- und Grünflächen sowie an den Nachbargrenzen zu den Baudenkmalen Potsdamer Chaussee 14 und 20.

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet. In den Vorgartenbereichen wirken sich Garagen und Carports aufgrund ihrer Größe und Vielfältigkeit der Gestaltung sowie aufgrund ihrer zergliedernden Wirkung auf die begrünten Flächen

häufig verunstaltend auf das Ortsbild aus. Ähnliche Wirkungen gehen von in Vorgärten auf offenen Stellplätzen abgestellten Fahrzeugen aus. Dies soll durch die Festsetzung verhindert werden. Die gärtnerisch gestalteten Vorgartenbereiche sollen möglichst wenig unterbrochen werden. Durch das Zurücksetzen der Garagen, Carports und Stellplätze von der Grundstücksgrenze treten diese in ihrer städtebaulichen Wirkung weniger störend in Erscheinung.

An den rückwärtigen Baugebietsrändern und in den rückwärtig liegenden Flächen der Baugebiete WA 1 und MI 1 dient der Ausschluss von Stellplätzen und Garagen dem Erhalt und der Entwicklung von begrünten Pufferbereichen zu Wald- und Grünflächen mit besonders hohem ökologischen Wirkungsfaktor. Gleiches gilt für die einzuhaltenden Abstände zu den innerhalb der Baugebiete festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbindungen und mit Bindungen für den Erhalt von Einzelbäumen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbleiben ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen.

Für die Grundstücke Potsdamer Chaussee 14 (im Baugebiet WA 3) und Potsdamer Chaussee 20 (im Baugebiet WA 2) müssen wegen der zu berücksichtigenden denkmalrechtlichen Belange gesonderte Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen getroffen werden. In der städtebaulichen Textfestsetzung 7.1.2 wird geregelt, dass auf dem Grundstück Potsdamer Chaussee 14 insgesamt nur eine Garage oder alternativ ein Carport sowie ein weiterer (ungedeckter) Stellplatz zulässig ist. Garage oder Carport sowie der offene Stellplatz dürfen nicht im Vorgartenbereich (zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bauflucht des Gebäudes) errichtet werden und müssen vom Gebäude mindestens 3 Meter entfernt sein. Das frei stehende Haus mit den umgebenden Gartenflächen soll somit in seiner Wirkung und Erlebbarkeit als ehemaliges Sommerhaus möglichst wenig beeinträchtigt werden. Eine ähnliche Zielstellung wird mittels der städtebaulichen Textfestsetzung 7.1.3 auch für die denkmalgeschützte Gehöftanlage auf dem Grundstück Potsdamer Chaussee 20 verfolgt. Dort ist die Errichtung neuer Garagen und Carports generell unzulässig, da diese sowohl im Bereich der Gartenflächen als auch im Hofbereich das Erscheinungsbild des Ensembles beeinträchtigen würden. Das Verbot ist zumutbar, da bei Bedarf in den Bestandsgebäuden der Gehöftanlage Einstellmöglichkeiten für Fahrzeuge ausnahmsweise geschaffen werden dürfen, sofern hinsichtlich der technischen und gestalterischen Ausführung die denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt wird. Auf dem Hof können außerdem weitere Fahrzeuge abgestellt werden. Die Fläche ist ausreichend groß, sodass das Verbot, Stellplätze im die Gebäude umgebenden Gartenbereich zu errichten, gerechtfertigt ist, um die Zergliederung der umgebenden Gartenflächen durch Stellplätze und ihre Zufahrten zu vermeiden und das Erscheinungsbild des Ensembles aus Hofanlage mit angrenzendem Garten nicht zu beeinträchtigen.

#### Stellplatzanlage / Stellplätze und Garagen im Baugebiet SO „Nahversorgung“

Für die im Baugebiet SO „Nahversorgung“ zulässigen Einzelhandelseinrichtungen und sonstigen Einrichtungen mit Besucher- oder Kundenverkehr müssen ausreichend Stellplatzflächen nachgewiesen werden. Wegen der Größe dieser Flächen und deren funktionellen und gestalterischen Auswirkungen muss die Anordnung der Stellplätze bereits im Bebauungsplan eindeutig geregelt werden. Deshalb wird im Baugebiet SO „Nahversorgung“ auf der Grundlage des städtebaulichen Gestaltungskonzeptes eine Fläche als Stellplatzanlage festgesetzt, auf der die Fahrzeuge der Kunden und Besucher aller Einrichtungen untergebracht werden sollen.

Die Stellplatzanlage wird durch zwei im Bebauungsplan festgesetzte Zufahrten erschlossen werden. Die Zufahrt E/A 1 dient als Hauptzufahrt ohne Beschränkungen für die Nutzung. Die Zufahrt E/A 2 ist aufgrund ihrer Lage nur für den von der Potsdamer Chaussee aus rechts einbiegenden und wieder nach rechts ausfahrenden Verkehr geeignet und besitzt daher nur eine untergeordnete Funktion. Die zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderliche

Beschränkung der Ein- und Ausfahrtrichtung kann mangels Deckung durch § 9 BauGB im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Hierzu muss eine verkehrsrechtliche Anordnung erfolgen, die bereits vorab der Anordnung in den städtebaulichen Vertrag mit dem künftigen Investor aufgenommen werden sollte.

In einer Verkehrsprognose zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen auf die Bundesstraße 2 (Potsdamer Chaussee) – erster Untersuchungsbericht vom 03.12.2009, Nachtrag vom 02.01.2011, überarbeitete Fassung vom 27.03.2012 – wurde nachgewiesen, dass durch den zu- und abfließenden Verkehr in und aus dem Plangebiet keine Störungen des fließenden Verkehrs auf der B 2 und im Bereich des Kreisverkehrs zu erwarten sind, sofern die Fahrbahn der Potsdamer Chaussee am Knotenpunkt Theodor-Fontane-Straße / neue Plangebietsstraße A um eine Linksabbiegespur erweitert wird und die Linkseinfahrt von der Potsdamer Chaussee in das geplante Sondergebiet sowie die Linksausfahrt aus dem geplanten Sondergebiet auf die Potsdamer Chaussee an anderer Stelle ausgeschlossen wird. Die Erfüllung dieser Bedingungen wurde im zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem künftigen Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag verankert [siehe auch. Kapitel 10 „Städtebaulicher Vertrag“].

Außerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage sind gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 7.2 weitere Stellplätze nur für Firmen- und Mitarbeiterfahrzeuge zulässig. Um Beeinträchtigen des Verkehrs außerhalb der Ortsdurchfahrt der L 20 auszuschließen, dürfen diese jedoch nicht im Bereich des in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen straßenrechtlichen Anbauverbots gemäß FStrG / BbgStrG [siehe Kapitel 7.1.15 „Nachrichtliche Übernahmen“] liegen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Baugebiet SO „Nahversorgung“ gemäß den städtebaulichen Textfestsetzungen 7.2 und 15 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Teilflächen A, B und C) in baulicher Verbindung mit den Gebäuden der Hauptnutzung zulässig, da im Baugebiet verstreut stehende Garagen oder Carports das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen würden [siehe auch Kapitel 7.1.14 „Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften“]. Durch die Beschränkung wird auch ausgeschlossen, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Bereich des in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen straßenrechtlichen Anbauverbots gemäß FStrG / BbgStrG errichtet werden könnten und dadurch den Verkehr außerhalb der Ortsdurchfahrt der L 20 beeinträchtigen.

### **7.1.7 Nebenanlagen**

Auch von Nebenanlagen, die in ihrer Erscheinungsform ein gewisses bauliches Gewicht besitzen (z.B. Geräteschuppen, Gewächshäuser, Mauern, Stützmauern, Pergolen, frei stehende Werbeanlagen o.ä.), können negative Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die ökologische Wirksamkeit der durchgrüneten Grundstücksbereiche ausgehen, allerdings nicht in dem Umfang, wie dies stets durch den mit Lärm und Abgasen verbundenen Verkehr bei Garagen und Stellplätzen der Fall ist. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird deshalb in allen Baugebieten gemäß den städtebaulichen Textfestsetzungen 8.1 und 8.2 nur in den Vorgartenbereichen und in den Abstandsbereichen zu Flächen mit Erhaltungsbindungen und Pflanzgebotsflächen sowie auf diesen Flächen selbst eingeschränkt. In den Vorgartenbereichen wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die für die Erschließung der Grundstücke zwingend erforderlichen Zufahrten, Zugänge sowie technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Grundstückes (zum Beispiel Mülltonnenabstellfläche, Trink- oder Abwasseranschlussschacht u.ä.) begrenzt. Außerdem sind in den Baugebieten MI 1 bis MI 4 dort auch in begrenztem Umfang Werbeanlagen gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 13.4.2 zulässig.

Auf den Flächen mit Erhaltungsbindungen und auf den Flächen mit Pflanzgeboten sowie in den diese Flächen umgebenden Abstandsbereichen bis zu den Baugrenzen wird zum Schutz der Bepflanzungen die Zulässigkeit von Nebenanlagen generell ausgeschlossen.

Im Bereich des in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen straßenrechtlichen Anbauverbots gemäß FStrG / BbgStrG [siehe Kapitel 7.1.15 „Nachrichtliche Übernahmen“] wird die Zulässigkeit baulicher Anlagen gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 8.3 auf solche Anlagen beschränkt, von denen nicht befürchtet werden muss, dass durch diese Beeinträchtigungen des Verkehrs außerhalb der Ortsdurchfahrt der L 20 erzeugt werden könnten, wie zum Beispiel die Gefahr des Aufpralls auf Hindernisse, Einschränkungen der Sichtverhältnisse oder optische Ablenkungen vom Verkehrsgeschehen. Zulässig sind lediglich:

- bauliche Anlagen im Bereich der festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen, die der Zweckbestimmung „Mehrzweckspielfeld“ entsprechen, jedoch keine Werbeanlagen,
- als durchsehbare Metallzäune ausgeführte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m (gemäß baugestalterischer Textfestsetzung 16) und
- ebenerdige befestigte Wegeflächen.

Ausnahmsweise sind im Bereich des Baugebiets SO „Nahversorgung“ auch Stützmauern zulässig, wenn gemäß der baugestalterischen Textfestsetzung 17 deren Oberkante die in der Planzeichnung festgesetzte Bezugshöhe (42,50 m ü.NHN im DHHN 92) nicht um mehr als 1,35 m überschreitet.

Da die Oberkante der Fahrbahn der L 20 im Anschluss an das Baugebiet SO „Nahversorgung“ (Bereich des Kreisverkehrs und des weiterführenden Abschnitts Richtung Seeburg) auf einer Höhe zwischen etwa 43,30 m und 43,50 m (ü. NHN im DHHN 92) liegt, können die zulässigen Stützmauern die Fahrbahnoberkante der L 20 maximal um etwa 55 cm überragen und schränken damit die Sichtverhältnisse auf der L 20 nicht ein.

Die nur im Baugebiet SO „Nahversorgung“ im Bereich des in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen straßenrechtlichen Anbauverbots gemäß FStrG / BbgStrG ausnahmsweise zulässigen Stützmauern stellen auch keine Hindernisse dar, durch die Fahrzeuge und ihre Insassen auf der L 20 gefährdet werden könnten und vor denen sie daher gemäß RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009) durch geeignete Rückhaltesysteme (z.B. Leitplanken) zu schützen wären: Unabhängig davon, dass der an die L 20 grenzende Teil des Baugebietes SO „Nahversorgung“ im auf 60 km/h Geschwindigkeit beschränkten Bereich des Kreisverkehrs und dessen nördlicher Ausfahrt liegt und die RPS 2009 erst ab Geschwindigkeiten von mehr als 60 km/h anzuwenden ist, bildet der zwischen etwa 6 und 8 m bestehende Abstand zwischen der Fahrbahnkante der L 20 und der Grenze des Baugebietes SO „Nahversorgung“ eine ausreichend große Distanz, sodass selbst bei höheren Geschwindigkeiten nach den Regelungen der RPS 2009 keine Schutzvorkehrungen zu treffen wären.

Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststelle Potsdam (LS) hat im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Behörden am Bebauungsverfahren darauf hingewiesen, dass das Mehrzweckspielfeld durch einen ausreichend hoch bemessenen Ballfangzaun zu sichern ist, damit der Kfz-Verkehr auf der L 20 und B 2 nicht beeinträchtigt wird. Die konkreten Planungen für das Mehrzweckspielfeld, für sonstige Nebenanlagen (z.B. Stützmauern) und für die Bepflanzungen an der L 20 sind dem LS rechtzeitig vor Baubeginn zur endgültigen Zustimmung vorzulegen.

Zu weiteren Erläuterungen der mit der städtebaulichen Textfestsetzung 8.3 in Verbindung stehenden baugestalterischen Textfestsetzungen 16 und 17 wird auf Kapitel 7.1.14 „Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften“ verwiesen.

### 7.1.8 Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrecht

Zur Gewährleistung der Verkehrserschließung im Plangebiet werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan öffentliche und private Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind nur zum Teil bereits im Bestand vorhanden. Die neuen Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung als Planstraßen A bis D gekennzeichnet. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes sondern wird erst im Zuge der konkreten Ausbauplanungen festgelegt. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind jedoch so dimensioniert, dass ein erforderlicher Ausbau entsprechend den Darstellungen im Gestaltungsplan (zum Beispiel Linksabbiegespur am Knoten Potsdamer Chaussee / Theodor-Fontane-Straße / Planstraße A) möglich ist.

Zur Erschließung und Vernetzung der Teilgebiete wird im Bebauungsplan außer den öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Gehrecht für Fußgänger und ein Fahrrecht für Fahrradfahrer innerhalb der privaten Grünfläche G 3 festgesetzt.

#### Potsdamer Chaussee

Die im Bereich der Potsdamer Chaussee (Ortsdurchfahrt B 2) festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen überwiegend auf bereits als Straßenland öffentlich gewidmeten Flächen. Nur partiell werden zusätzlich neue Teilflächen festgesetzt.

Die Potsdamer Chaussee verfügt im Bestand über eine Fahrbahnbreite von etwa 6,50 m. Von der westlichen Plangebietsgrenze bis etwa in Höhe der Grundstücke Potsdamer Chaussee 17 und 20 schließen beiderseitig Grünstreifen mit geschütztem Alleebaumbestand an. Auf der Südseite der Potsdamer Chaussee ist über die gesamte Länge ein befestigter und ausreichend breiter Fußweg vorhanden, auf der Nordseite nur ein zu schmaler und unbefestigter Streifen vor dem Grundstück Nr. 20.

Eine geringfügige Erweiterung der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist im östlichen Bereich beiderseits der Einmündung Triftweg erforderlich. Zwar ist die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, aber bei der Festsetzung der Breite der Straßenverkehrsflächen muss der angestrebte künftige Straßenquerschnitt berücksichtigt werden. Um beiderseits der Einmündung Triftweg eine künftige Fahrbahnbreite von 7,50 m (zweispurig mit seitlich markierten Radstreifen) und beidseitige Fußwege zu ermöglichen, muss dort die Straßenverkehrsfläche geringfügig nach Süden auf die Flurstücke 8 und 9 der Flur 17 erweitert werden. Eine Erweiterung nach Norden ist nicht möglich, da dadurch die Einfriedung und der Vorgartenbereich des unter Denkmalschutz stehenden Gehöfts Potsdamer Chaussee 20 in Mitleidenschaft gezogen werden würde.

#### Erschließung Baugebiet SO „Nahversorgung“ und Anbindung Ulrich-Steinhauer-Straße

Zur Erschließung des Baugebietes SO „Nahversorgung“ sowie zur Anbindung der bisher nur über die freie Strecke der L 20 oder den Grünen Weg erreichbaren Ulrich-Steinhauer-Straße ist der Bau einer neuen Erschließungsstraße erforderlich. Zu diesem Zweck wird eine zwischen 10,0 m und 13,5 m breite öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt (Planstraße A), die unter Berücksichtigung der geplanten Baugebietsflächen und sonstigen Nutzungen von der auszubauenden Kreuzung Potsdamer Chaussee / Theodor-Fontane-Straße [siehe voriger Abschnitt] zur Ulrich-Steinhauer-Straße führt. Bei der Festsetzung der Breite der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A wird berücksichtigt, dass seitlich der bis zu maximal 8,00 m breiten Fahrbahn (Anbindebereich Kreuzung) ein Fußweg (1,50 bis 2,50 m breit) und eine 3,0 m breite Entwässerungsmulde angelegt werden soll.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg gefordert, in den Bebauungsplan Festsetzungen aufzunehmen, die die Zufahrten zu Bundes- und Landesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt ausschließen. Die Ulrich-Steinhauer-Straße ist aus der Ortslage Groß Glienicke bisher nur über eine an der freien Strecke der L 20 gelegene Zufahrt erreichbar, an der die Nutzer einer erhöhten Unfallgefahr ausgesetzt sind. Durch das Heranführen der Planstraße A an die Ulrich-Steinhauer-Straße wird das Gebiet direkt mit der Ortslage verbunden. Damit wird ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes, die strukturelle Verknüpfung der Bereiche nördlich der Potsdamer Chaussee mit dem übrigen Siedlungsgebiet zu verbessern, umgesetzt.

Nach Fertigstellung der Anbindung an die neue Planstraße A sollte der Anschluss der Ulrich-Steinhauer-Straße an die L 20 geschlossen werden. Dadurch könnte auch möglicherweise entstehender Schleichverkehr zwischen Potsdamer Chaussee und L 20 im Verlauf der Planstraße A und Ulrich-Steinhauer-Str. ausgeschlossen werden. Schleichverkehre über die Ulrich-Steinhauer-Str. sind nach gutachterlicher Einschätzung allerdings als verschwindend gering einzuschätzen. Der Streckenwiderstand auf dem „Schleichweg“ ist als deutlich höher anzunehmen als im Verlauf der B 2 / L 20 über den neuen Kreisverkehr am Ortseingang, sodass diese Verbindung keine Vorzüge gegenüber der Wegebeziehung über den Kreisverkehr besitzt. Es würden sich keine signifikanten Änderungen der Verkehrsströme ergeben. [siehe auch Kapitel 6.4 „Entwurf des Bebauungsplans (2011) bis 6.6 „Änderung des Bebauungsplanentwurfs (2012)“].

Die Regelung der Schließung des Anschlusses der Ulrich-Steinhauer-Straße ist im Bebauungsplan „Potsdamer Chaussee“ nicht möglich, da der Anschlusspunkt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt. Dies ist jedoch unbedenklich, da die Gemeinde als Baulastträger aller kommunalen Straßen die Benutzung der bisherigen Zufahrt durch verkehrsrechtliche Anordnung beschränken oder vollständig ausschließen kann, sobald sich dieses als erforderlich erweist. Es bedarf dazu weder im Bebauungsplan „Potsdamer Chaussee“ noch auf andere Weise einer planungsrechtlichen Regelung.

#### Ausschluss von Ein- und Ausfahrten außerhalb der Ortsdurchfahrt der L 20

Die Zulässigkeit von Zufahrten im gesamten Bereich des in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen straßenrechtlichen Anbauverbots gemäß FStrG / BbgStrG [siehe Kapitel 7.1.15 „Nachrichtliche Übernahmen“] wird durch die zeichnerische Festsetzung als "Bereich ohne Ein- und Ausfahrten" ausgeschlossen. Dadurch wird verhindert, dass auf der freien Strecke der L 20 der Verkehrsfluss und die Sicherheit durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge beeinträchtigt wird.

#### Erschließung der Baugebiete WA 1 und WA 2.1 (Mühlenberg)

Für die Erschließung der zur Bebauung vorgesehenen östlichen Teilfläche des Mühlenberges ist der Bau einer neuen Verkehrserschließung erforderlich. Die dazu benötigten Flächen werden im Bebauungsplan überwiegend als private Straßenverkehrsfläche (Planstraße B) festgesetzt. Die Festsetzung dient vorrangig dem privaten Interesse an der Erschließung einer relativ geringen Anzahl von Grundstücken. Eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche ist dafür nicht erforderlich.

Lediglich der Anschlussbereich an der Potsdamer Chaussee (östliche Spitze des Flurstückes 402 der Flur 17) wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dort wird das private Interesse an der Erschließung der Grundstücke in den Baugebieten WA 1 und WA 2.1 vom öffentlichen Interesse an der Benutzung durch Fußgänger und Radfahrer (Teil der Wegeverbindung Potsdamer Chaussee – Fläche „GF“ – Planstraße A – Ulrich-Steinhauer-Straße) überlagert. Da zu erwarten ist, dass die Nutzung durch Fußgänger- und Radfahrer nicht nur

gelegentlich sondern regelmäßig erfolgt, überwiegt das öffentliche Interesse an der Nutzung dieses Teiles der Straßenverkehrsfläche.

Da nur wenige Grundstücke erschlossen werden sollen und kein Durchgangsverkehr vorhanden sein wird, ist der Ausbau der Planstraße B als Mischverkehrsfläche ohne Trennung von Fahrzeug- und Fußgängerverkehr ausreichend. Dafür ist mindestens eine Breite von 7,0 m (zum Beispiel 0,5 m Randstreifen, 3,5 m befestigte Fläche Mischverkehr und 3,0 m Entwässerungsmulde) erforderlich. Im Mündungsbereich zur Potsdamer Chaussee sollte die befestigte Fläche nicht weniger als 5,0 m breit sein, um im Interesse eines schnellen Verkehrsabflusses von der Potsdamer Chaussee (Abbiegeverkehr) die Begegnung von Fahrzeugen zu ermöglichen. Die Wendefläche am nördlichen Ende ist so zu bemessen, dass sie auch für Rettungs- und Müllfahrzeuge ausreicht.

#### Erschließung der Baugebiete WR 1, WR 2 und WA 3.1 (Grüner Weg)

Zur Verkehrserschließung der rückwärtig gelegenen Baugebietsflächen zwischen Grünem Weg und Freiheitsstraße (WR 1, WR 2 und WA 3.1) werden die für die Erschließung benötigten Flächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen (Planstraßen C und D) festgesetzt.

Ausgehend vom bereits vorhandenen, jedoch bisher nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Stichweg am Grünen Weg (Flurstück 68, Flur 16) wird eine Verbindung mit dem ebenfalls bereits vorhandenen, im Norden an das Plangebiet angrenzenden Stichweg an der Freiheitsstraße hergestellt (Planstraße C). Der Verlauf der Planstraße C ermöglicht die Erschließung eines Maximums angrenzender Grundstücksflächen und eine Parzellierung, die sich hinsichtlich der Grundstücksgrößen harmonisch in die städtebauliche Umgebung einfügt. Auf den angrenzenden Grundstücks- bzw. Baugebietsflächen vorhandene Gebäude werden in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt. Da der Verlauf über das Flurstück 178 und die westlichen Randbereiche der Flurstücke 77/2, 80 und 85 die kürzeste mögliche Verbindung zwischen den beiden bereits vorhandenen Stichwegen darstellt, ergibt sich aus der festgesetzten Lage der Planstraße C ein besonders effektives Verhältnis zwischen Straßenverkehrsfläche und erschlossenen Grundstücksflächen.

Wie im Bereich Mühlenberg ist ein Ausbau der Planstraße C als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von insgesamt 7,0 m (zum Beispiel 0,5 m Randstreifen, 3,5 m befestigte Fläche Mischverkehr und 3,0 m Entwässerungsmulde) vorgesehen. Eine geringere Breite würde dazu führen, dass eine Entwässerung der befestigten Verkehrsfläche durch eine Regenwasserkanalisation erfolgen müsste, die sowohl unter Kostengesichtspunkten als auch im Hinblick auf die zu beachtenden Umweltbelange ungünstiger wäre. Außerdem könnte an stehenden Fahrzeugen (z.B. Müll- und Lieferfahrzeuge) nicht mehr vorbei gefahren werden und die Ein- und Ausfahrt auf die anliegenden Grundstücke würde deutlich erschwert.

Da die Verbindung zwischen Grünem Weg und Freiheitsstraße von vielen unterschiedlichen Anliegern genutzt werden wird, ist die öffentliche Widmung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

Da für die Planstraße C teilweise private Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden müssen (Flurstücke 67 tw., 178, 77/2 tw., 80 tw. und 85 tw.; Flur 16) ist zur Berücksichtigung und Abmilderung von Eigentumsbetroffenheiten ein Bodenordnungsverfahren eingeleitet worden. Im Zuge dessen äußerten sich einige Eigentümer dahingehend, dass kein Interesse an einer Neuordnung besteht oder erhebliche Bedenken insbesondere zur Beanspruchung privater Grundstücke für öffentliche Verkehrsflächen gesehen werden. Die Erschließungsflächen sind jedoch unabdingbare Voraussetzung für eine Bebaubarkeit der teilweise sehr schmalen und langen Grundstücke. Mit der Baulandumlegung wird ein die Belange der betroffenen Grundstückseigentümer hinreichend berücksichtigender Interessenausgleich geschaffen. Auch wenn alle vom Umlegungsverfahren betroffenen Eigentümer einen Flächen-

abzug für die zur Erschließung des Baugebiets notwendigen Anlagen hinnehmen müssen, stehen diese mit der Umlegung verbundenen Belastungen aber in einem angemessenen Verhältnis zu den mit der Umlegung verbundenen Vorteilen (Schaffung von zusätzlichen Baurechten). Die Planung schafft eine gerechte Lastenverteilung. Die von den Verkehrsflächen betroffenen Eigentümer haben keinen übermäßig hohen Anteil an Grundflächen abzugeben. Der Verlauf der Planstraße C ergibt sich aus den örtlichen Gegebenheiten und den verkehrstechnischen Anforderungen. Aus städtebaulicher Sicht wird mit der festgesetzten Lage der Planstraße C den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung am besten gerecht.

Von der Planstraße C abzweigend wird auf dem Flurstück 64, Flur 16 eine weitere öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße D) festgesetzt. Diese ist erforderlich, um die geplanten neuen Baugrundstücke auf den Flurstücken 64 bis 66 erschließen zu können, insbesondere um die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge gewährleisten zu können. Für die Zufahrt von Feuerwehrfahrzeugen würde eine 3,50 m breite Mischverkehrsfläche, mit einer Wendemöglichkeit am Ende der Fläche, ausreichen. Es wird allerdings empfohlen, die Breite so zu wählen, dass zumindest die Begegnung von PKW bzw. das kurzzeitige Abstellen und Passieren von PKW möglich ist. Die Breite der gesamten Fläche wird deshalb auf 5,0 m festgesetzt.

Um am Ende der Planstraße D das Wenden von Müll- und Feuerwehrfahrzeugen zu ermöglichen, muss der dort geplante Wendehammer die gesamte Breite des Flurstückes 64 einnehmen. Dadurch grenzt die Planstraße D auf einer Länge von 8,00 m mit der nördlichen Kante des Wendehammers an das außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Flurstück 36 der Flur 16. Dieses Flurstück ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut und von der Freiheitsstraße aus erschlossen (Grundstück Freiheitsstraße 21). Mit der Planung des Wendehammers wird weder das Ziel verfolgt, ein außerhalb des Geltungsbereichs gelegenes Grundstück neu zu erschließen noch durch eine weitere Zufahrt eine zusätzliche Bebauung (zum Beispiel in der zweiten Reihe) zu ermöglichen. Die Bebauungsmöglichkeiten auf dem Flurstück 36 werden auch in Zukunft auf der Grundlage von § 34 BauGB beurteilt werden. Aus der zwar künftig möglichen, für die Erschließung aber nicht zwingend erforderlichen zweiten Grundstückszufahrt ergeben sich auf der Grundlage von § 34 BauGB für das Flurstück 36 weder zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten noch werden dadurch städtebauliche Spannungen ausgelöst.

Die Planstraße D nimmt fast ausschließlich Flächen in Anspruch, die sich derzeit (vor Abschluss des Bodenordnungsverfahrens) im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befinden (Flurstück 64, Flur 16). Lediglich eine Fläche von ca. 3 m<sup>2</sup> im Mündungsbereich zur Planstraße C befindet sich auf einem Privatgrundstück. Dies ist aus verkehrstechnischer Sicht erforderlich. Wäre die Planstraße D weiter nach Norden verschoben worden, um ausschließlich das öffentliche Grundstück zu beanspruchen, würden sich auf den nördlich verbleibenden Flächen keine sinnvolle Bauungstiefe mehr ergeben. Aus diesem Grund ist die festgesetzte Lage der Planstraße D aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt.

### Geh- und Fahrrecht auf der privaten Grünfläche G 3

Am nördlichen Rand der privaten Grünfläche G 3 [siehe auch Kapitel 7.1.9 „Grünflächen“] verläuft ein Sandweg, der für Anwohner und Spaziergänger als Verbindung zwischen den Wohnblöcken sowie dem Kita-Standort Ulrich-Steinhauer-Straße und dem östlichen Siedlungsteil Groß Glienicke dient. Mit der Schaffung des Mehrzweckspielfeldes und des Spielplatzes südlich der Ulrich-Steinhauer-Straße wird diese Wegeverbindung künftig noch mehr Bedeutung gewinnen. Um die Nutzung planungsrechtlich zu sichern, ist es erforderlich, ein Gehrecht für Fußgänger und ein Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit festzusetzen - siehe Planzeichnung und städtebauliche Textfestsetzung Nr. 6 -.

Ein Ausbau des Weges ist aus naturschutzfachlichen Gründen nicht vorgesehen. Die private Grünfläche G 3 ist Teil einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer beschränkt sich lediglich auf einen Teil der zu dieser Maßnahmefläche gehörenden privaten Grünfläche und ist mit den naturschutzfachlichen Belangen vereinbar. Da keine Überlagerung verschiedener Verkehrsarten stattfindet wie auf der östlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, wodurch der Fläche GF eine derartige Bedeutung zukommen würde, dass eine Festsetzung als Verkehrsfläche zwingend erforderlich wäre, ist die Festsetzung des geplanten Geh- und Fahrrechts ausreichend und verhältnismäßig.

[siehe auch Kapitel 7.1.9 „Grünflächen, Spielplatz“, 7.1.10 „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ sowie Kapitel 7.2.3 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“].

### **7.1.9 Grünflächen, Spielplatz**

In dem zwischen L 20 und B 2 (Potsdamer Chaussee) gelegenen, bisher nicht bebauten westlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zwei Flächen als öffentliche Grünflächen (G 1 und G 2) und eine Fläche als private Grünfläche (G 3) festgesetzt.

#### öffentliche Grünfläche G 1 mit Spielplatz

Die am westlichen Plangebietsrand gelegene und wegen des Anbauverbotes an der L 20 teilweise baulich nicht nutzbare Fläche soll für Ausgleichspflanzungen (Pflanzfläche B) sowie für die Anlage eines Spielplatzes genutzt werden. Innerhalb der Grünfläche G 1 liegt eine gesondert ausgewiesene Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckspielfeld“ [siehe dazu Kapitel 7.1.10 „Flächen für Sport- und Spielanlagen“]. Da bei der geplanten Nutzung das öffentliche Interesse überwiegt wird die Grünfläche G 1 als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die gemäß der grünordnerischen Textfestsetzung 1.2 vorzunehmenden Pflanzungen im Bereich der Pflanzfläche B [siehe auch Kapitel 7.2 „Grünordnerische Festsetzungen“] dienen dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe im Baugebiet SO und sollen einen Pufferbereich zu den geplanten Spiel- und Sportflächen bilden. Im Bereich der mit dem Symbol „Spielplatz“ gekennzeichneten Teilfläche ist gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 10 eine mindestens 250 m<sup>2</sup> große mit Spielgeräten ausgestattete Fläche (Nettospielfläche) herzustellen. Die konkrete Lage der Spielgerätefläche innerhalb der Grünfläche G 1 und ihre geometrische Ausformung werden nicht festgesetzt. Es verbleibt damit ein gewisser Spielraum für die Gesamtgestaltung der Grünfläche G 1. Die Spielgerätefläche mit ihren Ausstattungselementen kann allerdings gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 8.2 [siehe Kapitel 7.1.7 „Nebenanlagen“] nicht innerhalb der Pflanzfläche B und deren 3-Meter-Abstandsbereichs angelegt werden.

Der Anlage der Spielgerätefläche stehen die sich aus der nachrichtlichen Übernahme des straßenrechtlichen Anbauverbots gemäß FStrG / BbgStrG [siehe Kapitel 7.1.15 „Nachrichtliche Übernahmen“] ergebenden Beschränkungen sowie die in Verbindung damit getroffenen Regelungen der städtebaulichen Textfestsetzung 8.3 [siehe Kapitel 7.1.7 „Nebenanlagen“] nicht entgegen. Die 20 m-Zone des straßenrechtlichen Anbauverbots liegt im Bereich der Grünfläche G 1 vollständig innerhalb der Pflanzfläche B und ihres 3-Meter-Abstandsbereichs, auf deren Fläche die Spielgerätefläche nicht angelegt werden darf [s.o.]. Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststelle Potsdam (LS) hat im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Behörden am Bebauungsplanverfahren

darauf hingewiesen, dass die konkreten Planungen für die Bepflanzungen an der L 20 dem LS rechtzeitig vor Baubeginn zur endgültigen Zustimmung vorzulegen sind.

Der verbleibende Flächenanteil der Grünfläche G 1 ist gemäß der grünordnerischen Textfestsetzung 6 in gestalterischer Ergänzung der Spielgerätefläche zu bepflanzen [siehe auch Kapitel 7.2 „Grünordnerische Festsetzungen“].

### öffentliche Grünfläche G 2

Durch die Festsetzung der direkt an das Gelände der Kita Ulrich-Steinhauer-Straße (bereits außerhalb des Plangebietes gelegen) angrenzenden Grünfläche werden gleichzeitig mehrere Erfordernisse erfüllt:

Wie die Grünfläche G 1 soll auch die Grünfläche G 2 für Pflanzmaßnahmen genutzt werden, die dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe im Baugebiet SO dienen. Die konkreten Maßnahmen auf der Fläche werden durch die grünordnerische Textfestsetzung 1.3 geregelt [siehe auch Kapitel 7.2 „Grünordnerische Festsetzungen“]. Die Grünfläche G 2 fungiert zugleich als Pufferbereich zwischen dem Baugebiet SO und dem Wohn- und Kita-Standort an der Ulrich-Steinhauer-Straße [siehe auch Kapitel 7.1.13 „Lärmschutzmaßnahmen“] und ist verbindender Bestandteil des öffentlichen Raumes zwischen dem Spielplatz auf der Grünfläche G 1 und den Waldflächen auf dem Mühlenberg. Da bei der geplanten Nutzung das öffentliche Interesse überwiegt wird die Grünfläche G 2 als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### private Grünfläche G 3

Die Fläche zwischen südlicher Kante der Waldfläche auf dem Mühlenberg und Nordseite der Potsdamer Chaussee dient vorrangig dem Schutz und der Entwicklung des dortigen Zauneidechsenbiotops [siehe auch Kapitel 6.4 „Entwurf des Bebauungsplans (2011), Faunistische Untersuchungen“]. Die Fläche soll möglichst in ihrem gegenwärtigen naturhaften Zustand belassen werden. Dies betrifft insbesondere den Sandweg am Waldrand und die offenen, besonnten Teilflächen als wesentliche Bestandteile des Lebensraums der Zauneidechsen. Nur an der westlichen Grenze zum Baugebiet MI 1 kann ein Teil der Fläche für Pflanzmaßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe genutzt werden. Die Pflanzmaßnahmen und sonstigen Maßnahmen auf der Grünfläche G 3 werden durch die grünordnerische Textfestsetzung 3.1 geregelt [siehe auch Kapitel 7.2 „Grünordnerische Festsetzungen“].

Die Fläche G 3 wird als private Grünfläche festgesetzt, da die auf der Fläche vorgesehenen Maßnahmen hauptsächlich in Verbindung mit der Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten für private Eigentümer in den Baugebieten MI 1 und SO stehen. Um die im Bereich des vorhandenen Sandweges bestehende Durchquerungsmöglichkeit der privaten Fläche auch künftig zu ermöglichen, wird dort ein Gehrecht für Fußgänger und ein Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit eingeräumt [siehe auch Kapitel 7.1.8 „Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrecht“].

## **7.1.10 Flächen für Sport- und Spielanlagen**

Innerhalb der Grünfläche G 1 – jedoch nicht als Bestandteil dieser - wird eine 20 x 40 m große Fläche gesondert als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckspielfeld“ festgesetzt [siehe auch Kapitel 7.1.9 „Grünflächen“]. Auf der Fläche sollen für Kinder und Jugendliche (Altersgruppe ab 12 Jahre) Möglichkeiten für Ballspiele außerhalb des organisierten Vereinssports geschaffen werden. Da ein solcher Platz weniger den Charakter einer Grünfläche trägt, wird dieser nicht als Teil der Grünfläche G 1 festgesetzt, sondern als Fläche für Sport- und Spielanlagen.

Das geplante Mehrzweckspielfeld ist als Ersatz- bzw. Entlastungsstandort für die Anlage an der Grundschule Am Hechtsprung vorgesehen, wo es in der Vergangenheit immer wieder zu Nutzungskonflikten mit der sehr nahe gelegenen Wohnbebauung gekommen ist. Diese Konflikte können an dem im Bebauungsplan vorgesehenen Standort ausgeschlossen werden. Die zu diesem Zweck vorgenommenen schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen der beauftragten Lärmimmissionsprognose [siehe Kapitel 6.4 „Entwurf des Bebauungsplans (2011), Lärmimmissionsprognose] haben ergeben, dass im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung (Ulrich-Steinhauer-Straße 2a) die zulässigen Geräuschimmissionen auch in den Ruhezeiten nicht überschritten werden.

Die Fläche für das Mehrzweckspielfeld ragt am westlichen Rand über ihre gesamte Länge mit einer Tiefe zwischen etwa 4 und 6 Meter in die 20 m-Zone des nachrichtlich übernommenen straßenrechtlichen Anbauverbots gemäß FStrG / BbgStrG entlang der freien Strecke der L 20. Gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 8.3 ist die Errichtung von baulichen Anlage, die der Zweckbestimmung „Mehrzweckspielfeld“ entsprechen, in der Anbauverbotszone zulässig [siehe Kapitel 7.1.7 „Nebenanlagen“]. Der für die Verkehrssicherheit an Landesstraßen zuständige Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststelle Potsdam (LS) hat dem Standort des Mehrzweckspielfeldes zugestimmt. Der Landesbetrieb Straßenwesen hat im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Behörden am Bebauungsplanverfahren darauf hingewiesen, dass das Mehrzweckspielfeld durch einen ausreichend hoch bemessenen Ballfangzaun zu sichern ist, damit der Kfz-Verkehr auf der L 20 und B 2 nicht beeinträchtigt wird. Die konkreten Planungen für das Mehrzweckspielfeld sind dem LS rechtzeitig vor Baubeginn zur endgültigen Zustimmung vorzulegen.

#### **7.1.11 Flächen für Wald**

Der auf der Rechtsgrundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB als Fläche für Wald festgesetzte Teil des Mühlenberges war im Vorentwurf des Bebauungsplans noch für die Festsetzung als Baugebiet vorgesehen. Da die dortige Flora und Fauna jedoch als besonders wertvoll einzustufen ist (Lebensraum der geschützten Zauneidechse, wertvoller Einzelbaumbestand; Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes) wurde in der Abwägung den Belangen des Naturschutzes mit dem Ziel der Erhaltung und Eingriffsminimierung der Vorrang eingeräumt. In der grünordnerischen Textfestsetzung 3.2 werden konkrete Maßnahmen zur Entwicklung der Waldfläche festgesetzt [siehe auch Kapitel 7.2 „Grünordnerische Festsetzungen“].

Die Festsetzung als Waldfläche und die Maßnahmen gemäß der grünordnerischen Textfestsetzung 3.2 dienen auch der Verbesserung der Lebensbedingungen für die streng geschützten Zauneidechsen. Die grünordnerische Textfestsetzung 3.2 dient der Bewahrung der bisherigen typischen Ausprägung des Waldbestandes, die im Bereich der Fläche „E“ durch eine geringe Kronendeckung von etwa 60 Prozent und offene besonnte Flächen am Boden geprägt ist, und damit den Lebensraum für die Zauneidechsen bildet. Die festgesetzten Maßnahmen sollen gewährleisten, dass diese offenen Flächen erhalten bleiben und nicht der Lebensraum der Zauneidechsen durch ein allmähliches „Zuwuchern“ vernichtet wird.

Zwischen der festgesetzten Waldfläche und dem Baugebiet WA 1 wird keine gesondert ausgewiesene „Pufferzone“ festgesetzt. Ein zwingendes Waldabstandsgebot zwischen einer festgesetzten Waldfläche und einem Baugebiet ergibt sich nicht aus gesetzlichen Vorschriften, insbesondere nicht aus den Vorschriften des Waldgesetzes des Landes Brandenburg. Ein Abstandsgebot kennt § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) nur zur Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Solche sind aus dem Baugebiet WA 1 jedoch nicht zu erwarten. Soweit aus fachlichen Gründen (Windbruch, Waldbrand) ein Waldabstand erforderlich sein sollte, kann dies im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Das festgesetzte Baufenster im Baugebiet WA 1 ist hinreichend groß und

lässt für den Planvollzug ausreichenden Spielraum zur Einhaltung eines eventuell gebotenen Waldabstandes. Ein diesbezügliches Erfordernis dürfte allerdings aufgrund des besonderen Charakters der Maßnahmefläche „E“ (geringe Kronendeckung, regelmäßige Bewirtschaftung und Pflege der Fläche zur Offenhaltung besonnener Bereiche für die Zauneidechsen), die den Grenzbereich der Waldfläche zum Baugebiet WA 1 bildet, kaum entstehen.

### **7.1.12 Fläche für die Abwasserbeseitigung**

Bei der Festsetzung der Breite von im Bebauungsplangebiet neu geplanten Verkehrsflächen wurde von Anfang an die Notwendigkeit berücksichtigt, anfallendes Niederschlagswasser in seitlich anzulegenden Mulden zu versickern. Bei den bereits vorhandenen Verkehrsflächen stellt sich die Situation zum Teil problematischer dar. Dort, wo keine seitlichen Mulden vorhanden sind und dafür auch keine Flächenreserven aktiviert werden können, muss das Niederschlagswasser gesammelt und an anderer Stelle zur Versickerung gebracht werden. Dies ist insbesondere im beidseitig bebauten östlichen Abschnitt der Potsdamer Chaussee der Fall. Für die Versickerung der Niederschlagswässer aus diesem Teilbereich soll deshalb auf dem direkt an der Potsdamer Chaussee gelegenen städtischen Flurstück 77/5, Flur 16 eine Versickerungsmulde angelegt werden. Das Flurstück wird deshalb auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Bezeichnung „RW“ (Zweckbestimmung: Regenwassermulde) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage der aktuellen Planungen zur Regenwasser-Netzkonzeption für den Ortsteil Groß Glienicke. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden die Versickerungsfähigkeit der Böden geprüft und Berechnungen zur Dimensionierung der Versickerungsflächen vorgenommen. [siehe Kapitel 3.6 „Sonstige Planungen“].

Auf dem Flurstück 77/5 befindet sich eine Gruppe alter Linden, die aus naturschutzfachlicher Sicht und aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes erhalten werden sollten.

### **7.1.13 Lärmschutzmaßnahmen**

Wie bereits in der Fassung des Gutachtens vom 19.01.2011 sind auch in der überarbeiteten Fassung der Lärmimmissionsprognose vom 31.05.2012 (Gutachten der Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH, Berlin) die Lärmkomponenten Verkehrslärm (Ortsdurchfahrt B 2 / Potsdamer Chaussee und neue Planstraße A), Gewerbelärm im Bereich des geplanten Baugebietes SO „Nahversorgung“ (PKW-Verkehr auf dem Parkplatz, Lieferverkehr, Geräusche der Einkaufswagen sowie Geräusche der haustechnischen Anlagen) und Sportlärm (geplantes Mehrzweckspielfeld) untersucht und Empfehlungen für Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Immissionskonflikten abgeleitet worden – siehe Erläuterungen Kap. 6.4 „Entwurf des Bebauungsplans (2011)“ bis Kap. 6.6 „Änderung des Bebauungsplanentwurfs (2012)“ -.

#### Verkehrslärm

Das Gutachten hat ergeben, dass für die in den Baugebieten WA 2.2, WA 3.2 und MI 1 bis MI 4 entlang der Potsdamer Chaussee zulässigen Wohnnutzungen, die weniger als 16 Meter von der Fahrbahnmitte der Potsdamer Chaussee entfernt liegen, Lärmschutzvorkehrungen zum Schutz gegen den Verkehrslärm getroffen werden müssen. Betroffen sind folglich nur Wohnräume in Gebäuden, die in der ersten Baureihe direkt an der Potsdamer Chaussee liegen. Da innerhalb der Ortslage aktive Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel eine Lärmschutzwand oder ein Erdwall aus funktionellen und gestalterischen Gründen nicht in Betracht gezogen werden können, wird in der städtebaulichen Textfestsetzung 9.1 auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass innerhalb dieses Abstandsbereiches die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen, die auf der Straßenseite und an den seitlichen Fassaden liegen, so auszubilden sind, dass ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von 40 dB erreicht wird. Die Fenster dieser Räume müssen außerdem über Schall gedämmte Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 verfügen, wenn nicht wenigstens

ein Fenster vorhanden ist, das zur Gebäuderückseite orientiert ist und zum Lüften genutzt werden kann. Beim Nachweis des geforderten Schalldämmmaßes ist die Minderung der Schalldämmung durch eventuell vorhandene Außenluftdurchlässe zu berücksichtigen.

Für alle übrigen Wohnräume in den Baugebieten WA 2.2, WA 3.2 und MI 1 bis MI 4 sowie in den von der Potsdamer Chaussee weiter entfernt liegenden Baugebieten WR 1, WR 2, WA 1, WA 2.1 und WA 3.1 kann davon ausgegangen werden, dass der durch die Außenbauteile zu gewährleistende Lärmschutz durch den allgemeinen Stand der Technik erbracht wird, das heißt zum Beispiel durch die statisch und energetisch ohnehin erforderlichen Wandstärken, Dämmmaterialien usw. Deshalb sind dort keine Festsetzungen zu weiter reichenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Gegen den in der Lärmimmissionsprognose ebenfalls beurteilten Verkehrslärm auf der Planstraße A sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Der Verkehrslärm auf der neuen Planstraße A hält die Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung ein. Bei der Ermittlung des Verkehrslärms auf der neuen Planstraße A konnte die Komponente „Schleichverkehr“ außer Betracht gelassen werden, da gemäß Aussage im Verkehrsgutachten mit einem signifikanten Auftreten nicht gerechnet werden muss [siehe Kapitel 7.1.8 „Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrecht“].

#### Haustechnische Anlagen

In der städtebaulichen Textfestsetzung 9.2 wird festgesetzt, dass im Baugebiet SO jede einzelne haustechnische Anlage so auszubilden ist, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (und in Verbindung damit nach DIN 18005) für Tag und Nacht an allen Immissionsorten außerhalb des Sondergebietes um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Dies ist erforderlich, damit die Haustechnischen Anlagen in dem bereits durch den Lärm der zulässigen Nutzungen geprägten Baugebiet SO „Nahversorgung“ (zum Beispiel Verkehrslärm, Gewerbelärm der Einzelhandelseinrichtungen) keinen wirksamen Beitrag zur Gesamtimmission liefern. Mit der Festsetzung wird der Forderung aus der Lärmimmissionsprognose gefolgt. Sie ist eine der im Gutachten formulierten Bedingungen dafür, dass der im Baugebiet SO „Nahversorgung“ entstehende Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte nicht übersteigt.

#### Zufahrten und Fahrgassen im Bereich der festgesetzten Stellplatzanlage

Durch die städtebauliche Textfestsetzung 9.3 wird geregelt, dass die Zufahrten und Fahrgassen im Bereich der im Baugebiet SO „Nahversorgung“ geplanten Stellplatzanlage (Parkplatz für die Einzelhandelseinrichtungen) mit einem Asphaltbelag auszuführen sind. Mit der Festsetzung wird der Forderung aus der Lärmimmissionsprognose gefolgt. Sie ist eine der im Gutachten formulierten Bedingungen dafür, dass der im Baugebiet SO „Nahversorgung“ entstehende Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte nicht übersteigt. Da der Parkplatz die kritischste Lärmquelle darstellt, wird der Belag mit dem größten Lärminderungspotenzial gewählt. Laut Parkplatzlärmstudie, Abschnitt 7.1.6 muss bei Asphalt für die Fahrgassen bei der Berechnung nach dem getrennten Verfahren kein Oberflächenzuschlag angesetzt werden (0 dB(A)). Bei jedem anderen Material wäre ein Oberflächenzuschlag anzusetzen (z.B. 5,0 dB(A) bei Natursteinpflaster), der im Ergebnis zu einer Erhöhung der Gesamtimmissionen durch den Gewerbelärm führen würde.

#### im städtebaulichen Vertrag geregelte Lärmschutzmaßnahmen

In der Lärmimmissionsprognose werden folgende weitere Lärmschutzmaßnahmen als Voraussetzung für die Verträglichkeit der im Baugebiet SO „Nahversorgung“ geplanten Nutzungen gefordert:

- Die Öffnungszeiten der Handelseinrichtungen sind auf die Zeit von 7.00 bis 22.00 Uhr zu begrenzen.
- Anlieferungen sind nur am Tage zulässig und müssen überwiegend auf der Rückseite der Gebäude erfolgen.
- Sammelboxen für Einkaufswagen sind möglichst dicht an den Handelseinrichtungen aufzustellen. Nur bei Einsatz von Einkaufskörben mit Kunststoff-Ummantelung sind zusätzliche Wagenboxen in der Mitte des Parkplatzes möglich.

Die geforderten Maßnahmen sind in die gutachterlichen Berechnungen des Gewerbelärms als mindernde Maßnahmen bereits eingeflossen. Nur wenn diese Maßnahmen eingehalten werden, kann der mit dem Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen im Baugebiet SO „Nahversorgung“ verbundene Gewerbelärm toleriert werden. Die Maßnahmen sollen deshalb vollständig umgesetzt werden. Sie können jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, da entsprechend den Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 9 BauGB dafür keine ausreichende bodenrechtliche Veranlassung gegeben ist. Die vollständige Umsetzung wird jedoch im Rahmen des zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Investor für die Baugebiete „SO Nahversorgung“ und MI 1 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags geregelt [siehe auch Kapitel 10 „Städtebaulicher Vertrag“].

Eine ergänzende Konfliktbewältigung durch städtebaulichen Vertrag ist möglich, wenn für die Auswirkungen der Planung ausschließlich die Festsetzungen des Bebauungsplans maßgeblich sind. Nicht möglich wären hingegen vertragliche Abreden, die zum Inhalt haben, dass die Planfestsetzungen nicht vollständig ausgenutzt werden. Die getroffenen Vereinbarungen zu den o.g. Lärmschutzmaßnahmen betreffen die Minderung der Auswirkungen der maximalen Ausnutzung der planerischen Festsetzungen des Bebauungsplans, so dass Bedenken im Hinblick auf das Gebot der Konfliktbewältigung nicht bestehen.

#### Zulassung einer geringfügigen Überschreitung des Immissionsrichtwertes durch Gewerbelärm

Den Berechnungsergebnissen in Tab. 6.18, S. 46 der Lärmimmissionsprognose (Fassung 31.05.2012) kann entnommen werden, dass es auch bei Umsetzung aller vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen an den Fassaden der Häuser Potsdamer Chaussee 90 und 94 (jeweils 2. OG) zu geringfügigen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 0,3 bzw. 0,4 dB(A) kommt. An allen übrigen Immissionsorten wird der Richtwert von 55 dB(A) unterschritten. Die ermittelten Beurteilungspegel ( $L_{r,Tag}$ ) liegen dort zwischen 38,0 dB(A) – Potsdamer Chaussee 19 (EG) – und 54,8 dB(A) – Potsdamer Chaussee 86 (2. OG).

Die auf zwei Immissionsorte beschränkte geringfügige Überschreitung von weniger als 0,5 dB(A) wird als vertretbar angesehen. Im Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Festsetzungen zur Verringerung des Gewerbelärms getroffen. Die Überschreitungen werden aus folgenden Gründen als zumutbar angesehen:

- Die betroffenen Wohnungen sind auf der Grundlage der Festsetzungen zum Lärmschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Kirche II“ ohnehin gegen den viel höheren Verkehrslärm auf der Potsdamer Chaussee geschützt. Die überwiegende Zahl der Räume zum ständigen Aufenthalt befindet sich auf den der Schallquelle „Potsdamer Chaussee“ abgewandten Gebäudeseiten. Die der Schallquelle „Potsdamer Chaussee“ zugewandten Außenflächen von Aufenthaltsräumen verfügen mindestens über ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R'_{w, res.} = 45$  dB [siehe Bebauungsplan „An der Kirche II“, Textfestsetzung 6.5 / 6.5.1]. Eine Wahrnehmung des geringfügig über dem Richtwert liegenden Gewerbelärms in den Wohnräumen der betroffenen Immissionsorte kann daher ausgeschlossen werden.

- An den betroffenen Immissionsorten sind keine zur Straße (Potsdamer Chaussee) und zum geplanten Baugebiet SO „Nahversorgung“ orientierten Außenwohnbereiche (Balkone oder Terrassen) vorhanden, auf denen die Nutzer dem Gewerbelärm ungehindert ausgesetzt wären.
- Bereits bei der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan „An der Kirche II“ ist in Kauf genommen worden, dass ein großer Teil der Wohnungen überdurchschnittlichen Lärmbelastungen ausgesetzt ist. Die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ war schon bei Aufstellung des Bebauungsplans „An der Kirche II“ nur unter der Voraussetzung möglich, dass Lärmschutzmaßnahmen gegen den starken Verkehrslärm auf der Potsdamer Chaussee getroffen werden. Angemessener wäre die Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Potsdamer Chaussee gewesen. Dies entspräche aus heutiger Sicht auch den Darstellungen im neuen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam. Es kann vorausgesetzt werden, dass bereits bei Errichtung der Wohngebäude Potsdamer Chaussee 84 – 94 davon auszugehen war, dass auf den noch unbebauten Flächen entlang der Potsdamer Chaussee Nutzungen entstehen werden, die zu einer weiteren Zunahme der Immissionsbelastungen führen.
- Zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen zur vollständigen Unterbindung der festgestellten Richtwertüberschreitungen, wie zum Beispiel der Bau einer Lärmschutzwand oder eines Erdwalls, können aus funktionellen und gestalterischen Gründen nicht in Betracht gezogen werden. Innerhalb der Ortslage stellen diese wegen der erforderlichen Unterbrechungen für Einmündungen und Grundstückszufahrten prinzipiell keine sinnvolle technische Lösung dar. Die Schutzwirkung wäre sehr begrenzt. Insbesondere an den beiden Immissionsorten im 2. OG, an denen die Richtwertüberschreitungen ermittelt wurden, bietet eine Lärmschutzwand oder ein Erdwall keinerlei zusätzlichen Schutz, da der Schall sich weiterhin ungehindert nach oben über die Oberkante der Wand bzw. die Kuppe des Walls hinaus ausbreiten könnte.  
Es würde eine Trenn- und Barrierewirkung entstehen, die dem Ziel des Bebauungsplans entgegensteht, die Baugebiete beiderseits der Potsdamer Chaussee stärker als bisher zu vernetzen.  
Eine Lärmschutzwand oder ein Erdwall ließe sich auch nicht zufrieden stellend in das Ortsbild integrieren und widerspräche dem Bebauungsplanziel, das Ortsbild am westlichen Ortseingang aufzuwerten.  
Aufgrund der nur geringfügigen Überschreitung des Immissionsrichtwertes von weniger als 0,5 dB(A) an nur zwei Immissionsorten wären zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der damit verbundenen hohen Kosten auch unverhältnismäßig.

Um die Gewerbelärmimmissionen weiter zu reduzieren, wird den künftigen Betreibern der Einzelhandelseinrichtungen empfohlen, Einkaufskörbe mit Kunststoffummantelung einzusetzen. Dann würde es an keinem der Immissionsorte zu Überschreitungen kommen, und es wären sogar zusätzliche Wagenboxen in der Mitte der geplanten Stellplatzanlage möglich. Der Bebauungsplan ist aus den o.g. Gründen jedoch auch ohne eine zwingende Umsetzung dieser Empfehlung vollziehbar und für alle von der Planung Betroffenen zumutbar.

Für den Fall, dass sich gleichzeitig in allen drei Teilbereichen Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten niederlassen, für die der Einsatz von Einkaufswagen typisch ist, oder / und Wagenboxen in der Mitte der geplanten Stellplatzanlage geplant werden, sind im städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Investor für die Vorhaben im Baugebiet SO „Nahversorgung“ Regelungen zum verpflichtenden Einsatz von Einkaufskörben mit Kunststoffummantelung enthalten [siehe Kapitel 10 „Städtebaulicher Vertrag“]. Die Erfüllung der Pflicht kann im Planvollzug gewährleistet werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist dagegen nicht möglich, da dafür der bodenrechtliche Bezug fehlt.

Die in den Baugebieten unter Berücksichtigung der Beschränkungen zum Lärmschutz zulässigen Nutzungen sind auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte umsetzbar.

#### **7.1.14 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Bei den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen handelt es sich um bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die in Verbindung mit § 81 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB getroffen werden.

Die Gestaltungsvorschriften dienen der Anpassung der Gestaltung neu entstehender oder zum Umbau vorgesehener Gebäude an das Erscheinungsbild des Ortsbild prägenden Baubestandes. Die neuen oder umgebauten Gebäude sollen nicht in gestalterischen Kontrast zur vorhandenen Bebauung der Umgebung treten sondern sich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Da die Festsetzungen den Gestaltungsspielraum für die künftigen Bauherren nicht in unzumutbarer Weise einschränken dürfen, wird der Umfang der Gestaltungsvorschriften jedoch auf wenige, für die Erhaltung des ortstypischen Erscheinungsbildes entscheidende Gestaltungselemente beschränkt.

##### Gestaltung der Fassaden in den Baugebieten WR 1, WR 2, WA 1 bis WA 3.2 und MI 1 bis MI 4

Die städtebauliche Textfestsetzung 11.1.1 regelt, dass in den o.g. Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sowie in den Mischgebieten als Fassadenmaterialien keine glasierten Ziegel oder Verblendungen aus Materialien mit glasierten Oberflächen sowie keine Verkleidungen aus Kunststoffen oder Metallen verwendet werden dürfen. Die in der Festsetzung genannten Baustoffe sind nicht zulässig, da sie sich nicht in das über lange Zeit gewachsene typische Erscheinungsbild einfügen. Das Ortsbild ist im Bestand überwiegend von verputzten Mauerwerksbauten geprägt. Darüber hinaus gibt es einige Häuser mit Fassadenverkleidungen aus Holz. Einige modernere Häuser verfügen über Klinkerfassaden. Diese traditionellen Fassadenmaterialien ergeben in ihrer gegenseitigen Wechselwirkung ein harmonisches und ausgewogenes Ortsbild. Insbesondere die in der städtebaulichen Textfestsetzung 11.1.1 ausgeschlossenen Materialien würden zu Auffälligkeiten einzelner Gebäude führen, die das bisher recht einheitliche Ortsbild stören würden.

Für die seitlich oder rückwärtig direkt an die Baudenkmale Potsdamer Chaussee 14 und 20 angrenzenden Baugrundstücke wird (über die Festsetzung 11.1.1 hinausgehend) in der städtebaulichen Textfestsetzung 11.1.2 einschränkend festgesetzt, dass dort nur Außenwandflächen aus Glatt- und Kratzputz oder mit Holz verkleidete Fassaden zulässig sind. Dies sind die Materialien, die bei den Baudenkmalen selbst hauptsächlich zur Anwendung kommen (Haus Potsdamer Straße 14 Holzverkleidung; Hauptgebäude Potsdamer Straße 20 Putzfassade mit Stuckelementen) oder sich diesen unterordnen. Da die benachbarten Neubauten nicht durch auffällige Fassadenmaterialien von der Gestaltung der Baudenkmale ablenken, sondern sich diesen gestalterisch unterordnen sollen, ist die Verwendung ähnlicher Materialien sinnvoll. Zwar besitzen die Nebengebäude des Gehöftes Potsdamer Chaussee unverputzte Ziegelfassaden (Klinker), dieses Material soll aber in seiner Besonderheit diesen Gebäuden vorbehalten bleiben und in der Verwendung nicht auf die Gestaltung der Hauptgebäude auf den Nachbargrundstücken übertragen werden. Ziegel- bzw. Klinkermaterialien und Naturstein werden nur in den Sockelbereichen zugelassen.

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wurde aus Gründen des Umgebungsschutzes für die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Denkmale Potsdamer Chaussee 14 und 20 und für den unweit nordöstlich des Plangebietes gelegenen denkmalgeschützten Gutspark gefordert, im Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Farb-

gebung der Fassaden zu treffen: Die Fassadenfarben in den Baugebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2 und MI 1 bis M 4 sollen in gedeckten Tönen zurückhaltend ausgeführt werden. Vorgaben für eine im Bebauungsplan verbindliche Eingrenzung der Farbtöne liegen jedoch nicht vor. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht möglich. Da alle Bauvorhaben in der unmittelbaren Umgebung der Denkmale einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen, kann die Farbgebung jedoch im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan festgelegt werden.

#### Gestaltung der Fassaden im Baugebiet SO „Nahversorgung“

Für das Baugebiet SO „Nahversorgung“ wird der Rahmen für die zulässigen Fassadenmaterialien weiter gefasst als in den Baugebieten WR 1, WR 2, WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2 und MI 1 bis MI 4. Im Baugebiet SO „Nahversorgung“ sind zwar wie auch in den übrigen Baugebieten glasierte Ziegel oder Verblendungen aus Materialien mit glasierten Oberflächen sowie Verkleidungen aus Kunststoffen als Fassadenmaterialien generell unzulässig. Dagegen werden jedoch zum Beispiel Fassadenelemente mit metallischen Oberflächen nicht ausgeschlossen. Damit ist es möglich, insbesondere die Gestaltung der zur Stellplatzanlage orientierten Hauptfassaden und der übrigen zu den öffentlichen Räumen (Kreisverkehr am Ortseingang, Planstraße A) orientierten Gebäudeseiten stärker hervorzuheben und zu differenzieren sowie diesen Gebäuden bewusst ein weniger traditionelles sondern zeitgemäß modernes Erscheinungsbild zu verleihen. Insbesondere großflächig verglaste Fassaden in Kombination mit anderen tafelförmigen Fassadenelementen (z.B. aus Aluminium, farbigen Eternitplatten, Solarmodulen o.ä.) verleihen Einzelhandelseinrichtungen einen offenen, Licht durchfluteten und einladenden Charakter und können auch im Interesse ganzheitlicher energetischer Gebäudekonzepte sinnvoll eingesetzt werden. Der durch die Festsetzung eingeräumte größere Gestaltungsspielraum als in den übrigen Baugebieten ist möglich, da die Umgebung des Baugebietes nicht überwiegend durch ältere, traditionell gestaltete Gebäude geprägt ist, sondern sich durch die Bebauung im Bereich der Bebauungsplangebiete „An der Kirche I und II“ sowie „Albrechtshof“ am Ortseingang bereits stark gewandelt hat.

Für das Baugebiet SO „Nahversorgung“ werden die in der späteren Bauantragsplanung zu berücksichtigenden Grundzüge der Baukörpergestaltung bereits im städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Investor für die Vorhaben im Baugebiet SO „Nahversorgung“ festgelegt [siehe auch Kapitel 10 „Städtebaulicher Vertrag“]. Dadurch wird gesichert, dass die Gebäude im Baugebiet SO „Nahversorgung“ in ihrem architektonischen Ausdruck (Baukörperproportionen, Wand-Öffnungs-Verhältnis der Fassaden, Dachformen, Fassadenmaterialien, Farbgebung und Integration der Werbeanlagen) auf der Grundlage der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten Gestaltungspläne [siehe Anhang: Fassadenkonzeption Baugebiet SO „Nahversorgung“] aufeinander abgestimmt werden.

#### Gestaltung der Dächer (Dachgeschosse, Dachformen und Traufhöhen)

Die Gestaltung der Dächer wird in den städtebaulichen Textfestsetzungen 12.1 bis 12.5 für die verschiedenen Baugebiete jeweils unterschiedlich geregelt. In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sowie in den Mischgebieten müssen sich die neuen Gebäude in das traditionell gewachsene Ortsbild einfügen und auf typische Gestaltungselemente Bezug nehmen. Darüber hinaus sind in den Baugebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2 und MI 2 bis MI 4 besondere Anforderungen zu berücksichtigen, die sich aus den Belangen des Umgebungsschutzes für die teils direkt im Bebauungsplangebiet, teils in unmittelbarer Nähe gelegenen Denkmale (Potsdamer Chaussee 14 und 20, Gutspark) ergeben. Im Baugebiet SO „Nahversorgung“ wird dagegen eine Gestaltung angestrebt, die sich an den modernen Gebäuden in der Umgebung orientiert.

Gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 12.1 sind in den Baugebieten WR 1 und WR 2 nur Dächer mit zwei einander gegenüber liegenden Flächen gleicher Neigung zwischen 35 und 55 Grad (Satteldächer) zulässig. Das Dach darf nicht als Dachraum ohne Aufenthaltsraum (kein Vollgeschoss) über dem zweiten Vollgeschoss ausgebildet werden sondern das zweite Vollgeschoss muss sich im Dachraum befinden. Die Traufhöhe darf 4,50 m über mittlerem Geländeniveau nicht überschreiten. Je nach Sockelhöhe des Gebäudes ergibt sich ein Dachgeschoss mit oder ohne Kniestock (Drempel). Die Festsetzung greift damit wesentliche Gestalt prägende Merkmale des Siedlungsbildes auf und dient dem Zweck, das Erscheinungsbild des Ortes zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln. Die städtebauliche Textfestsetzung 12.6 regelt, dass geneigte Dächer nur mit unglasierten Dachsteinen aus gebranntem Ton oder aus Beton eingedeckt werden dürfen. Die Dachflächen sollen sich damit in das traditionell geprägte Ortsbild einfügen und nicht durch ungewöhnliche Materialien auffallen. Durch die Festsetzung werden Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf den Dächern nicht ausgeschlossen, da die entsprechenden Bausteine kein Material zur Dacheindeckung im Sinne der Gewährleistung des Witterungsschutzes sind. Eignen sich die geneigten Dachflächen aufgrund ihrer Ausrichtung zur Himmelsrichtung, ist die Nutzung zur Wärme- oder Stromerzeugung meist sinnvoll.

Nach vergleichbaren Kriterien wie für die Baugebiete WR 1 und WR 2 werden in den städtebaulichen Festsetzungen 12.2 bis 12.4 die Regelungen zur Gestaltung der Dächer in den Baugebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2 und MI 1 bis MI 4 getroffen, jeweils differenziert auf das spezielle städtebauliche Umfeld.

In den Baugebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2 und MI 2 bis MI 4 sind aus Gründen des Umgebungsschutzes für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Baudenkmale Potsdamer Chaussee 14 und Potsdamer Chaussee 20 sowie für den unweit nordöstlich des Plangebietes gelegenen denkmalgeschützten Gutspark gemäß den städtebaulichen Textfestsetzungen 12.2 und 12.4 nur Satteldächer zulässig. Je nach der Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt die Traufhöhe 4,50 m (bei zwei Vollgeschossen in den Baugebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 sowie im Baugebiet MI 2.2) bzw. 6,50 m (bei drei Vollgeschossen im Baugebiet MI 2.1 sowie in den Baugebieten MI 3 und MI 4). Das oberste Vollgeschoss muss auch in diesen Gebieten im Dachraum untergebracht werden. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse kann folglich nur ausgeschöpft werden, wenn das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss gestaltet wird und der Baukörper dadurch als ein- bzw. zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss erscheint. Die Trauflinie über dem ersten Obergeschoss führt zu einer Höhenbegrenzung der Fassade und zu einer stärkeren Horizontalgliederung des Baukörpers.

Davon abweichende Dachformen sind in den Baugebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2 und MI 2 bis MI 4 nur an den nicht direkt zu den Straßenräumen der Potsdamer Chaussee bzw. der Glienicker Dorfstraße orientierten Gebäudeseiten ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass dadurch die denkmalrechtlichen Belange des Umgebungsschutzes für die o.g. Denkmale nicht verletzt werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dachgeschosse sind auch vollziehbar und angemessen, wenn ein Bauherr nicht die Nutzung aller maximal zulässigen Vollgeschosse anstreben sollte. Durch die Festsetzungen wird zum Beispiel nicht ausgeschlossen, dass ein Bauherr nur im Erdgeschoss ein Vollgeschoss realisiert. Er kann dann für das Dachgeschoss wählen, ob er dort ein weiteres (zweites) Vollgeschoss errichtet oder den Dachboden so ausbaut, dass kein Vollgeschoss entsteht (s. § 2 Abs. 4 Satz 1 BbgBO). Eine unzumutbare Beschränkung der Baufreiheit stellt dies folglich nicht dar. Aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes, das im Bestand durch ganz überwiegend vorhandene Satteldächer geprägt ist, ist es allerdings beabsichtigt, durch die getroffenen Festsetzungen zu verhindern, dass bei Nichtauserschöpfung der maximal zulässigen Geschosszahl die beabsichtigten Regelungen zur Dachgestaltung umgangen werden können, um ein Gebäude mit Flachdach zu errichten.

Gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 12.3 sind nur im Baugebiet MI 1 neben Satteldächern auch Flachdächer zulässig. Die Gebäude können dort wahlweise als zweigeschossige Baukörper mit Flachdach oder mit Satteldach ausgeführt werden. Bei Ausführung mit Satteldach muss sich das zweite Vollgeschoss jedoch – wie in den Baugebieten WR 1, WR 2, WA 1 bis WA 3.2 sowie MI 2 bis MI 4 – im Dachraum befinden. Flachdächer können im Baugebiet MI 1 im Unterschied zu den übrigen Wohn- und Mischgebieten zugelassen werden, da das Umfeld weniger stark vom traditionellen Ortsbild des früheren Dorfes mit den beiden Baudenkmalen geprägt ist. Das Baugebiet MI 1 wird in gestalterischer Hinsicht in engerem Bezug zur geplanten Neubebauung im Baugebiet SO „Nahversorgung“ stehen und sich eher an den modernen Bauformen der nach 1990 am Ortseingang entstandenen Gebäude orientieren.

Im Baugebiet SO „Nahversorgung“ sind gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 12.5 nur Flachdächer oder andere Dachformen bis zu einer Neigung von maximal 25 Grad zulässig. So genannte „Steildächer“ mit größeren Neigungen sind nicht zulässig. Da für die im Baugebiet SO „Nahversorgung“ zulässigen Nutzungen Baukörper mit großen Gebäudegrundflächen und Dachspannweiten erforderlich sind, würden bei einer Überdachung mit Steildächern sehr große Dachflächen mit sehr hohen Firstpunkten entstehen, die sich städtebaulich nicht einfügen würden und funktionell nur schwer nutzbar wären. Sofern statisch möglich und wirtschaftlich vertretbar sollten die im Baugebiet SO „Nahversorgung“ zulässigen Dachformen so gestaltet werden, dass sie einen sinnvollen Beitrag zu einem ökologisch und energetisch nachhaltigen Gebäudekonzept leisten, zum Beispiel durch partielle Dachbegrünung, Installation haustechnischer Anlagen (einschließlich Solar- / Photovoltaikanlagen) oder Öffnungen für eine natürliche Belichtung und Belüftung. Wegen der besonderen konstruktiven Erfordernisse an die Lastabtragung bei der stützenfreien Überdachung großer Flächen wird im Baugebiet SO „Nahversorgung“ eine Begrünung der Dachflächen nicht zwingend vorgeschrieben.

Die städtebaulichen Festsetzungen 12.6 und 12.7 regeln für die Baugebiete WR 1 und WR 2, WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2 sowie MI 1 bis MI 4, welche Materialien für die Eindeckung von geneigten Dachflächen zulässig sind und wie Flachdächer auszubilden sind. Bei geneigten Dächern dürfen nur unglasierte Dachsteine verwendet werden. Dadurch wird ausgeschlossen, dass zum Beispiel für das Ortsbild untypische glasierte Dachsteine oder Eindeckungen aus Metall zum Einsatz kommen. Für Flachdächer wird vorgeschrieben, dass die nicht für den Einsatz von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und für Dachterrassen genutzten Flächen als Gründächer auszubilden sind. Die Festsetzung dient der Verringerung der Umweltbeeinträchtigungen, die durch die Errichtung der Gebäude hervorgerufen wird.

### Werbeanlagen

Die Landeshauptstadt Potsdam verfügt über eine Werbesatzung, in der die Zulässigkeit von Werbeanlagen in Abhängigkeit von der Größe und Gestaltung sowie dem Ort und der Form der Anbringung einheitlich für die Teilbereiche der Stadt geregelt wird. Die Satzung gilt bisher jedoch nicht für den Ortsteil Groß Glienicke. Eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan ist nicht möglich.

Um die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ähnlicher Weise wie in der Werbesatzung zu regeln, ist es erforderlich im Bebauungsplan gesonderte Festsetzungen zu Werbeanlagen zu treffen.

Die städtebaulichen Textfestsetzungen 13.1 bis 13.5 basieren auf den Inhalten der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam. Eine Anwendung der Regelungen in vergleichbarer Form ist sinnvoll, da sich Anlass und Notwendigkeit für die entsprechenden Festsetzungen

von denen im Geltungsbereich der Satzung nicht grundsätzlich unterscheiden und angestrebt wird, in allen Gebieten möglichst einheitliche Festsetzungen zu treffen. Besondere Anforderungen ergeben sich im Einzelnen jedoch aus den konkreten Standortbedingungen im Plangebiet.

Ziel der in den städtebaulichen Textfestsetzungen 13.1 bis 13.5 getroffenen Regelungen ist es, dass sich die zulässigen Werbeanlagen der Gestaltung der Gebäude unterordnen und sich so einfügen, dass sie das Erscheinungsbild nicht überlagern oder gar dominieren. Neben den allgemeinen Regelungen für die Gestaltung der Werbeanlagen in den Textfestsetzungen 13.1 und 13.2 soll dies insbesondere durch die Textfestsetzungen 13.3.1 bis 13.3.3 zur Fassadenwerbung sowie durch die Textfestsetzungen 13.4.1 und 13.4.2 zur Freiflächenwerbung erreicht werden.

An den Fassaden dürfen Werbeanlagen gemäß Textfestsetzung 13.3.1 nur bis zur Oberkante der Brüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Klarstellend wird festgesetzt, dass sich Werbeanlagen nicht oberhalb der Traufe des Gebäudes oder sogar das Dach überragend angebracht werden dürfen, auch nicht bei Gebäuden, die nur über ein Geschoss verfügen. Die Werbung muss stets in gestalterischer Einheit mit den überwiegend im Erdgeschoss untergebrachten Stätten der Leistung hergestellt werden.

Gemäß Textfestsetzungen 13.3.2 und 13.3.3 dürfen Werbeanlagen nur an den Gebäudefronten angebracht werden, die der Potsdamer Chaussee unmittelbar zugewandt sind. Die Werbeanlagen dürfen in ihrer Gesamtausdehnung einen Anteil von 10 Prozent der Fassadenfläche der jeweiligen Gebäudefront nicht überschreiten. Da im Baugebiet SO „Nahversorgung“ von größeren Baukörpern ausgegangen werden muss als in den übrigen Baugebieten, wird dort die Gesamtgröße der Werbeanlagen auf 30/1 Bogen (15 m<sup>2</sup>) pro Gebäudefront begrenzt (Kappungsregelung). Lediglich für den gemäß Textfestsetzung 1.4.2 zulässigen Lebensmittelmarkt [siehe Kapitel 7.1.1 „Art der baulichen Nutzung“] wird im Verhältnis zu der größeren Verkaufsfläche als bei allen übrigen Einrichtungen – einzige großflächige Einrichtung - eine Größe von insgesamt 40/1 Bogen (20 m<sup>2</sup>) zugelassen.

Im Baugebiet SO „Nahversorgung“ darf die Einzelgröße pro Werbeanlage 10/1 Bogen (5 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten. In allen übrigen Baugebieten ist eine Einzelgröße pro Werbeanlage von maximal 8/1 Bogen (4 m<sup>2</sup>) zulässig. Mit dieser Differenzierung wird den unterschiedlichen funktionellen und gestalterischen Anforderungen in den Baugebieten sowie hinsichtlich ihrer Lage im städtebaulichen Umfeld Rechnung getragen.

Die Sonderstellung des Baugebiets SO „Nahversorgung“ gegenüber den übrigen Gebieten wird auch in den Textfestsetzungen 13.4.1 und 13.4.2 zur Freiflächenwerbung berücksichtigt: Nur im Baugebiet SO „Nahversorgung“ sind ein Werbepylon und 5 Fahnenmasten mit Werbefahnen zulässig. Außerdem sind an den beiden Ein- und Ausfahrten E/A 1 und E/A 2 [siehe Planzeichnung] jeweils zwei Werbestelen mit einer Höhe bis 2,50 m zulässig. In den Baugebieten MI 1 bis MI 4 sind dagegen nur Werbe- und Hinweisschilder mit einer Höhe bis zu 1,60 m zulässig. In den übrigen Baugebieten sind Anlagen der Freiflächenwerbung generell unzulässig.

Mit der städtebaulichen Textfestsetzung 13.5 wird klarstellend geregelt, dass alle Werbeanlagen mit einer Größe von über 1 m<sup>2</sup> erlaubnispflichtig sind, auch wenn sie gemäß § 55 Abs. 8 Nr. 1 oder Nr. 8 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) keiner Baugenehmigung bedürfen.

### Abgrabungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 14 Satz 1 Abgrabungen vor den straßenseitigen Gebäudekanten nicht zulässig. Damit soll

verhindert werden, dass das insbesondere aus dem Straßenraum heraus erlebbare Ortsbild durch untypische Abgrabungen in den Vorgartenbereichen verunstaltet wird. Da jedoch immer häufiger Räume in den Keller- oder Souterraingeschossen für Aufenthaltszwecke genutzt werden und entsprechend belichtet und zugänglich gemacht werden müssen, sind Abgrabungen an allen übrigen Gebäudeseiten gemäß Satz 2 der Festsetzung bis zu einem Anteil von 40 vom Hundert der Länge der jeweiligen Gebäudekante zulässig. Abgrabungen an den seitlichen und rückwärtigen Gebäudekanten sind weniger einsehbar und wirken dort nicht verunstaltend auf das Ortsbild. Die Abgrabungen werden allerdings auf einen Anteil von maximal 40 v.H. begrenzt, damit die nicht abgegrabenen Abschnitte weiterhin deutlich überwiegen und das Erscheinungsbild prägen.

#### Garagen und überdachte Stellplätze im Baugebiet SO „Nahversorgung“

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Baugebiet SO „Nahversorgung“ gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 15 nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden der Hauptnutzung zulässig, da im Baugebiet verstreut stehende Garagen oder Carports das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen würden. Sofern für die im Baugebiet SO geplanten Nutzungen überhaupt Garagen und überdachte Stellplätze erforderlich sein sollten (zum Beispiel für Firmenfahrzeuge der im Baugebiet ansässigen Betriebe) sollen diese gestalterisch in die Hauptbaukörper auf den Teilflächen A bis C integriert werden.

#### Einfriedungen und Stützmauern im Bereich des straßenrechtlichen Anbauverbots

Die gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 8.3 [siehe Kapitel 7.1.7 „Nebenanlagen“] im Bereich des in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen straßenrechtlichen Anbauverbots zulässigen Einfriedungen und ausnahmsweise zulässigen Stützmauern müssen wie folgt gestaltet werden:

Als Einfriedungen sind gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 16 nur durchsehbare Metallzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Durch die Festsetzung kann sicher gestellt werden, dass sich die in der 20 m-Anbauverbotszone zulässigen Einfriedungen in den Freianlagen gestalterisch unterordnen, die Bepflanzungen auf den festgesetzten Pflanzflächen A und B [siehe Erläuterungen zu den grünordnerischen Textfestsetzungen 1.1 und 1.2 in Kapitel 7.2.2 „Gebote zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“] nicht überragen und keine zusätzlichen Sichtbarrieren oder sonstigen Hindernisse entlang der L 20 entstehen, die den Verkehr beeinträchtigen könnten.

Stützmauern sind gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 8.3 im Bereich der 20 m-Anbauverbotszone nur ausnahmsweise und nur auf der Teilfläche im Baugebiet SO „Nahversorgung“ zulässig, wenn Sie den baugestalterischen Festsetzungen der städtebaulichen Textfestsetzung 17 entsprechen. Auf allen übrigen Teilflächen der Anbauverbotszone sind Stützmauern generell unzulässig. In der städtebaulichen Textfestsetzung 17 wird geregelt, dass die nach Festsetzung 8.3 ausnahmsweise zulässigen Stützmauern eine Höhe von 1,35 m, bezogen auf die in der Planzeichnung festgesetzte Bezugshöhe von 42,50 m ü.NHN im DHHN 92 nicht überschreiten dürfen. Die Oberkante der Stützmauern darf folglich eine absolute Geländehöhe von 43,85 m (ü.NHN im DHHN 92) nicht überschreiten. Da die Oberkante der Fahrbahn der L 20 im Anschluss an das Baugebiet SO „Nahversorgung“ (Bereich des Kreisverkehrs und des weiterführenden Abschnitts Richtung Seeburg) auf einer Höhe zwischen etwa 43,30 m und 43,50 m (ü.NHN im DHHN 92) liegt, können die zulässigen Stützmauern die Fahrbahnoberkante der L 20 maximal um etwa 55 cm überragen. Damit ist sicher gestellt, dass sich die in der 20 m-Anbauverbotszone gelegenen Stützmauern gestalterisch in die Umgebung einfügen und unterordnen sowie keine Barrieren bilden, welche die Sichtverhältnisse auf der L 20 beeinträchtigen oder den Verkehr in sonstiger Weise gefährden könnten.

### 7.1.15 Nachrichtliche Übernahmen

Bei Nachrichtlichen Übernahmen 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.

#### Geschützte Allee (BNatSchG, BbgNatSchAG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt der als Allee geschützte westliche Teil der Potsdamer Chaussee. Es handelt sich um den Abschnitt zwischen Sacrower Allee im Westen und Grünem Weg im Osten.

Für den Bau der im Bebauungsplan neu festgesetzten Verkehrsflächen wird es erforderlich werden, einzelne Bäume im Bereich der geschützten Allee zu fällen. Für die Genehmigung zur Fällung ist ein gesonderter naturschutzrechtlicher Antrag (Befreiungsantrag) zu stellen.

Für alle übrigen Alleebäume im geschützten Abschnitt werden im Bebauungsplan Erhaltungsbindungen festgesetzt. Darüber hinaus werden Pflanzbindungen zur Ergänzung der Allee festgesetzt. Die Allee kann so in ihrem Bestand gesichert werden [siehe auch Kapitel 7.2.1 „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und 7.2.2 „Gebote zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“].

#### Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Baudenkmale:

- Potsdamer Chaussee 14

Es handelt sich um ein Anfang der 1920er Jahre als Jagdhaus von einer in Nisky ansässigen Holzbaufirma errichtetes Holzhaus.

- Potsdamer Chaussee 20

Es handelt sich um das ehemalige Bauerngehöft, zu welchem bis zu ihrer Zerstörung auch die 1811 errichtete Bockwindmühle auf dem Mühlenberg gehörte. Neben dem Wohnhaus sind auch das den Hof westlich begrenzende Stallgebäude, die den Hof nördlich begrenzende Scheune, der mit Granitsteinen gepflasterte Hof sowie die noch erhaltenen Teile der Zufahrt und Einfriedung an der Potsdamer Chaussee Bestandteil des Denkmals.

Das Denkmal besitzt sowohl ortsgeschichtliche als auch städtebauliche Bedeutung.

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.

#### Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Da Bodendenkmale im Boden verborgen sind und zumeist nur durch Zufallsfunde entdeckt werden, ist bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit ihrem Auftreten zu rechnen. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu einem bekannten Bodendenkmal besteht für den nordöstlichen Bereich (Flur 16, Flurstücke 77, 78, 79 und 85) eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bisher nicht bekannte 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.).

#### straßenrechtliches Anbauverbot (FStrG, BbgStrG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Potsdamer Chaussee“ grenzt im Westen unmittelbar an die außerhalb der Ortsdurchfahrt des Ortsteils Groß Glienicke gelegene Landesstraße L 20. Die Planungen für den Teilbereich des Bebauungsplangebietes, der an die freie Strecke der L 20 grenzt, unterliegt damit den straßenrechtlichen Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) und des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG).

Der Landesbetrieb Straßenwesen des Landes Brandenburg ist als für die L 20 zuständige Straßenbaubehörde am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Potsdamer Chaussee“ beteiligt worden. Es findet damit § 24 Abs. 8 BbgStrG Anwendung, wonach die Beschränkungen gemäß § 24 Absätze 1 bis 4 BbgStrG (Zulässigkeit von baulichen Anlagen längs der außerhalb der Ortsdurchfahrten gelegenen Landes- und Kreisstraßen - straßenrechtliches Anbauverbot -) nicht gelten, wenn die Festsetzungen eines Bebauungsplans unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen sind.

Den Forderungen der Straßenbaubehörde zur Berücksichtigung der sich aus FStrG und BbgStrG ergebenden Belange wird im Bebauungsplan wie folgt entsprochen:

- Die 20 m tiefe Anbauverbotszone (straßenrechtliches Anbauverbot) wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.
- Durch zeichnerische Festsetzung (Planzeichen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrten") werden Ein- und Ausfahrten im Bereich der Anbauverbotszone ausgeschlossen.
- Der Ausschluss von Garagen und Stellplätzen im Bereich der Anbauverbotszone wird durch die städtebauliche Textfestsetzung 7.2 geregelt, sofern diese nicht bereits schon durch andere Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen sind.
- Die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit aller übrigen baulichen Anlagen im Bereich der Anbauverbotszone wird durch die städtebauliche Textfestsetzung 8.3 und die damit in Verbindung stehenden baugestalterischen Festsetzungen 16 und 17 geregelt.

#### Altlasten / Bodenschutz (Altlast- und Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam)

Im Geltungsbereich befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche:

- Altlasten-Verdachtsfläche ehemalige Tankstelle Potsdamer Chaussee 10 (ISAL-Nr. 0369540490) – Flurstück 78, Flur 16, Gemarkung Groß Glienicke –

Die ehemalige Tankstelle wurde 1971 stillgelegt und wird im Altlast- und Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam mit der ISAL-Nr: 0369540490 geführt.

Die oberirdischen Tankanlagen wurden bereits in den 80iger Jahren zurückgebaut. Im Boden befinden sich noch zwei Kraftstofftanks mit einem Fassungsvermögen von jeweils 2 m<sup>3</sup> sowie einige Rohre der Tankanlage.

Bei Erdarbeiten ist gegebenenfalls mit tankstellenspezifischen Schadstoffen wie Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und monoaromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) zu rechnen. Aktuelle Informationen über Boden- oder Grundwasserverunreinigungen liegen dem Bereich für Umwelt und Natur nicht vor.

Weiterhin befindet sich im Geltungsbereich eine Verdachtsfläche einer stofflich schädlichen Bodenveränderung (SSBV):

- Verdachtsfläche einer stofflich schädlichen Bodenveränderung (SSBV) Kfz-Werkstatt Grüner Weg 1 (ISAL-Nr. 0369540513) – Flurstücke 55/1 und 170, Flur 16, Gemarkung Groß Glienicke –

Es handelt hierbei um eine aktuell betriebene Kfz-Werkstatt, dem „Limousinen-Service Ahmadian“ mit Kfz-Werkstatt. Die Fläche ist im Altlast- und Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam mit der ISAL-Nr: 0369540513 registriert.

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung können lokale Schadstoffeinträge mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und Monoaromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Diese beiden im Altlast- und Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam verzeichneten Standorte werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Eine zeichnerische Festsetzung der Flächen gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV 90) als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ erfolgt nicht, da lediglich der Verdacht einer Bodenbelastung besteht und keine tatsächlich bereits nachgewiesene erhebliche Belastung.

### 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 07. März 2012 sowie
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 11. Februar 2003.

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Groß Glienicke ist seit dem 28.10.2008 nicht mehr in Kraft.

## **7.2 Grünordnerische Festsetzungen**

Die im grünordnerischen Fachbeitrag des Umweltberichts empfohlenen Maßnahmen zur Minimierung sowie zum internen und externen Ausgleich der Eingriffe werden nach Abwägung aller Belange vollständig in die Planung übernommen.

Obwohl der Umfang der zulässigen Eingriffe im Verlauf des Planverfahrens deutlich zugunsten des Erhalts von Biotopflächen und Landschaftsbestandteilen im Bereich des ehemaligen Mühlenberges reduziert worden ist, lassen sich die innerhalb der Baugebiete zulässigen Eingriffe nicht vollständig im Plangebiet ausgleichen. Um eine vollständige Kompensation zu erreichen, sind zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die internen Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe werden im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abschließend geklärt und in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die vollständige Umsetzung der im Umweltbericht bilanzierten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der geplanten Eingriffe ist unter Berücksichtigung aller sonstigen Ziele der Planung vertretbar und angemessen. Die Maßnahmen sind erforderlich, um den gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes Rechnung tragen zu können. Es liegen keine gewichtigen Gründe vor, die ein Zurückbleiben der Maßnahmen hinter dem bilanzierten Ausgleichserfordernis im Rahmen der Abwägung rechtfertigen würden.

### **7.2.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb des Plangebietes werden vier Flächen sowie verschiedene wertvolle Einzelbäume mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt:

#### Flächen in den Baugebieten WA 1 und WA 2

Entlang der südlichen Grenzen der Baugebiete WA 1 und WA 2.1 werden zwei Flächen mit Bindungen zur Erhaltung des Vegetationsbestandes festgesetzt. An der südlichen Kante dieser Baugebiete verlief früher ein Weg vom Mühlengehöft Potsdamer Chaussee 20 zur Mühle auf dem Mühlenberg. Sowohl Weg als auch Mühle existieren nicht mehr. Dennoch soll der räumliche Bezug zwischen ehemaligem Mühlengehöft und Mühlenberg wahrnehmbar bleiben. Der Vegetationsbestand entlang des ehemaligen Mühlenweges soll als Grünverbindung erhalten bleiben. Die neuen Gebäude in den Baugebieten WA 1 und WA 2.1 werden dadurch verdeckt und besser in das Ort- und Landschaftsbild integriert.

#### Fläche innerhalb des Baugebietes WA 3.1 und der angrenzenden Planstraße C

Die Fläche besitzt eine Größe von etwa 136 m<sup>2</sup> und umfasst zusammenhängenden Baumbestand aus überwiegend Ahornbäumen (*Acer platanoides*) mit Strauchaufwuchs. Diese Baumgruppe soll als Teil des im Bestand sehr umfassenden Baumbestandes auf den Flurstücken 175 bis 178 erhalten werden. Auf diesen Flurstücken müssen zugunsten der Bebauung einige der vorhandenen wertvollen Altbäume gefällt werden, unter anderem auch ein sehr großer Ahorn neben der zu erhaltenden Gruppe und ein größerer Ahorn südlich der Erhaltungsfläche. Die Bäume innerhalb der geplanten Erhaltungsbindung sind jünger als die zu fällenden Ahornbäume und erreichen noch nicht deren Stammumfänge. Diese Bäume sind aber ebenfalls von hohem ökologischen Wert und besitzen das Potenzial, langfristig die Funktionen der zu fällenden Bäume zu übernehmen – sowohl als Lebensraum für eine Vielzahl von Vögeln als auch im Landschaftsbild und in ihrem positiven Einfluss auf das Mikroklima.

#### Einzelbäume im Baugebiet WA 3.1

An der südlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke Nr. 176 und 177 im Baugebiet WA 3.1 werden sieben Einzelbäume als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Es handelt sich dabei um Birken, Kiefern und Ahornbäume. Kiefern und Birken entsprechen der potentiell natürlichen Vegetation. Die Bäume erreichen ein Alter zwischen 30 und 50 Jahren. Sie bilden wertvolle Lebensräume für Insekten und Avifauna und sind von Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild. Insbesondere weil für die ausgewiesenen Baufelder auf diesen Flurstücken einige alte Bäume gefällt werden müssen, ist der Erhalt der mit der Erhaltungsbindung festgesetzten Bäume um so wichtiger, um Rückzugsräume für verdrängte Arten zu erhalten und um die positiven Effekte für das Kleinklima in Teilen zu erhalten und auch den Charakter des durch Altbäume geprägten Siedlungsgebietes zu bewahren.

### Fläche im Baugebiet MI 3

Die im südlichen Teil des Baugebietes MI 3 gelegene Fläche ist aktuell im Bestand Teil einer größeren Gartenbrache mit einigen alten Obstbäumen (Hochstämme) durchsetzt von Ahorn und Birke. Auch hier geht es darum, einen Teil der vorhandenen Vegetationsstrukturen zu erhalten und als Rückzugsraum für verdrängte Arten der Avifauna aus den übrigen als Baugebiet ausgewiesenen Flächen zu bewahren. Die ökologische Qualität einer Obstbrache als Lebensraum für eine Vielzahl von Insekten, Vögeln, Kleinsäugetieren etc. ist darüber hinaus von besonderer Bedeutung, die mit dieser Festsetzung in Teilen erhalten werden soll.

### Einzelbäume im Baugebiet MI 3

Am nördlichen Rand des Baugebietes MI 3 befinden sich acht wertvolle Einzelbäume, die als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt werden. Es handelt sich dabei überwiegend um Linden (*Tilia cordata* – Winterlinde). Die Bäume sind 60-80 Jahre alt und in besonderem Maße Ortsbild prägend. Der kleine Platz an der Straßeneinmündung wird wesentlich durch die Altbäume geprägt. Diese besondere städtebauliche Situation ist historisch bedingt und Ortsbild prägend und einschließlich der Altbäume unbedingt zu erhalten.

### Alleebäume an der Potsdamer Chaussee

Entlang der Potsdamer Chaussee befindet sich eine gemäß § 17 BbgNatSchAG geschützte Allee aus *Tilia cordata* (Winterlinde). Die Bäume sind überwiegend ca. 60-80 Jahre alt. Teilweise sind Nachpflanzungen jüngeren Alters (ca. 25 Jahre) vorhanden. Bis auf 5 Bäume, deren Fällung im Zuge des Ausbaus des Knotenpunktes Potsdamer Chaussee / Theodor-Fontane-Straße / Planstraße A, der Planstraße B und der geplanten Zufahrt E/A 2 unvermeidbar ist, wird im Bebauungsplan die Erhaltung der Alleebäume durch die Festsetzung von Erhaltungsbindungen (Erhalt von Einzelbäumen) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB planungsrechtlich gesichert. Als Ersatz für die Fällungen wird die Neupflanzung von 6 Alleebäumen festgesetzt [siehe nachfolgendes Kapitel 7.2.2 „Gebote zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“].

Alternative Planungsmöglichkeiten, die die vollständige Vermeidung von Baumfällungen im Bereich der geschützten Allee ermöglichen würden, sind im Planverfahren geprüft worden:

Der Erhalt von 3 Alleebäumen am Knotenpunkt Potsdamer Chaussee / Theodor-Fontane-Straße / Planstraße A und von einem Alleebaum an der Zufahrt E/A 2 wäre nur möglich, wenn auf jegliche neue Verkehrsanbindungen an die Potsdamer Chaussee verzichtet und das Baugebiet SO „Nahversorgung“ von der L 20 aus erschlossen würde. Einer alternativen Verkehrserschließung des Baugebietes SO „Nahversorgung“ von der L 20 aus stehen jedoch verkehrsrechtliche Belange entgegen (Anbauverbot im Bereich der freien Strecke einer Landesstraße – FStrG, BbgStrG -), die gegenüber den naturschutzrechtlichen Belangen gleichrangig in die Planung einzustellen sind. Aus verkehrsrechtlichen Gründen ist es zwingend erforderlich, im Abschnitt der freien Strecke der L 20, der an das Bebauungsplangebiet grenzt, jegliche Ein- und Ausfahrten auszuschließen.

Auch der Verlust eines weiteren Alleebaums an der neuen Einmündung der Planstraße B in die Potsdamer Chaussee ist unvermeidbar. Die gegenwärtige unbefestigte Zufahrt (ehemaliger Mühlenweg) kann aus Gründen der Verkehrssicherheit (keine freien Sichtbereiche und ausreichenden Abbiegeradien wegen des extrem flachen Einmündungswinkels) für eine regelgerecht auszuführende Straße nicht genutzt werden. Die geringen Abstände der Bäume reichen für die Anlage einer neuen regelgerechten Einmündung zwischen zwei Bäumen nicht aus. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde außerdem dem als höherrangig bewerteten naturschutzfachlichen Ziel der Vorrang eingeräumt, das westlich an die Ein-

mündung angrenzende Zauneidechsenhabitat (Teilfläche der Grünfläche G 3) zu erhalten. Die Wahl einer anderen Lage der Einmündung war daher nicht möglich.

Einem Verzicht auf die Verkehrserschließungen von der Potsdamer Chaussee aus steht auch das städtebauliche Planungsziel entgegen, die innerörtliche Vernetzung der Baugebiete nördlich und südlich der Potsdamer Chaussee zu verbessern. Für die städtebauliche Vernetzung sind die direkten innerörtlichen Anbindungen der Baugebiete an die Potsdamer Chaussee und die Schaffung zusätzlicher Querungsmöglichkeiten unverzichtbar.

Die Allee ist im westlichen Abschnitt aufgrund früherer Fällungen, insbesondere im Zuge des bis Ende 2007 erfolgten Baus des Kreisverkehrs am Ortseingang, bereits lückenhaft. Drei der vier Alleebäume, für die im Bebauungsplan im Bereich Planstraße A und Zufahrt E/A 2 keine Erhaltungsbindungen festgesetzt werden, weisen unterschiedlich starke Schädigungen auf. Die Lebenserwartung wird maximal noch etwa 10-15 Jahre betragen. Einer der vier Bäume ist noch so jung, dass eine Ersatzpflanzung die Fällung vollständig ausgleichen kann. Im Ergebnis der planerischen Abwägung aller relevanten Sachverhalte ist eine Fällung vertretbar, sofern - wie vorgesehen - der Bestand durch Neupflanzungen an anderer Stelle ergänzt und dadurch das Erscheinungsbild der Allee in seiner Gesamtheit erhalten wird.

Für das gesamte Plangebiet gilt die BbgBaumSchVO v. 29. Juni 2004 zuletzt geändert am 21. Dezember 2009, sowie die PBAumSchVO v. 11.02.2003 (Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Groß Glienicke ist seit dem 28.10.2008 nicht mehr in Kraft.).

## **7.2.2 Gebote zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im folgenden werden Festsetzungen zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs1 Nr.25a) behandelt.

Begründung zu den Pflanzgeboten im Einzelnen:

### **1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb von Grünflächen**

- 1.1 Auf der in der Planzeichnung mit A bezeichneten Fläche ist eine Strauchpflanzung aus Sträuchern mit einer Mindestqualität von 60 – 80 cm anzulegen. Die Sträucher sind in einem Abstand von mindestens 2,50 m zum Geh- und Radweg der Landesstraße zu pflanzen. Je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens 1 Strauch gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**Begründung:** Diese Pflanzungen befinden sich innerhalb des Baugebietes SO „Nahversorgung“ und haben die Funktion die geplante Bebauung von der Straßenverkehrsfläche (Kreisverkehr, L 20) abzugrenzen und einen Puffer zwischen Bebauung und Verkehrsfläche zu bilden. Die Pflanzungen sind mit einer Höhe von 0,5 m - 1,0 m relativ niedrig gehalten, um zum einen die Sicht der von der L 20 in den Kreisverkehr einfahrenden Verkehrsteilnehmer nicht zu behindern. Zum anderen soll die Sicht auf die geplante Bebauung im Baugebiet SO „Nahversorgung“ nicht eingeschränkt werden. Eine dichte Anpflanzung von frei wachsenden Sträuchern ist von hohem ökologischem Wert. Es entstehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere, die Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Boden wird verbessert, das Ortsbild wird aufgewertet. Darüber hinaus erfüllen diese Pflanzgebote die Funktion, Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die geplante Neuversiegelung zu sein. Der Abstand der Strauchpflanzung von mindestens 2,50 m zum Geh- und Radweg der Landesstraße ist erforderlich, um ein angemessenes Lichtraumprofil des Fuß- und Radweges zu erhal-

ten und eine reibungslose Nutzung des Weges zu ermöglichen.

- 1.2 Auf der in der Planzeichnung mit B bezeichneten Fläche sind je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum und 30 Sträucher gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei dürfen entlang der Landesstraße L 20 Baumpflanzungen einen Abstand von 7,50 m zum befestigten Fahrbahnrand bzw. von 3,00 m zur grundstücksseitigen Kante des Geh- und Radweges und Strauchpflanzungen einen Abstand von 2,50 m zur grundstücksseitigen Kante des Geh- und Radweges nicht unterschreiten. Es sind Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Sträucher sind in einer Mindestqualität von 60-80cm pflanzen.

Begründung: Diese Pflanzung hat mit ihrer Breite zwischen 10 m und ca. 18,5 m und ihrem geschichteten Aufbau in Baum und Strauchschicht die Funktion, eine Pufferzone zwischen der L 20 und dem Plangebiet zu bilden. Es entsteht eine breite Schutzpflanzung, die sowohl Schutz vor Lärm bietet als auch Funktionen einer Windschutzpflanzung erfüllt. Mit dieser breiten dichten Abpflanzung entstehen Lebensräume für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren, d.h. die Pflanzung kommt dem Biotop- und Artenschutz zugute. Es entsteht erhebliches Grünvolumen, was sich klimatisch positiv auswirken wird. Das Landschafts- und Ortsbild wird mit der Eingrünung der geplanten Baugebiete erheblich aufgewertet. Die zusammenhängenden Pflanzungen definieren den Raum und tragen zur städtebaulichen Raumbildung bei. Darüber hinaus erfüllen die Pflanzgebotsflächen die Funktion, Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die geplante Neuversiegelung zu sein.

Der Abstand von mindestens 7,50 m für Bäume zum befestigten Fahrbahnrand bzw. von 3,00 m zum Geh- und Radweg und der Abstand von Sträuchern von mindestens 2,50 m zum Geh- und Radweg der Landesstraße hat ebenfalls den Grund, ein angemessenes Lichtraumprofil für die durchfahrenden Fahrzeuge auf der Straße und auch für die Fußgänger und Radfahrer auf dem Fuß- und Radweg zu garantieren.

Diese Ausgleichsmaßnahmen zugunsten des Biotop- und Artenschutzes tragen z.T. auch zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Boden bei: Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für anfallende Niederschläge wird erhöht, die Puffer- und Filterfunktion des Bodens wird verbessert, etc. Nur im Zusammenklang aller Faktoren des Naturhaushaltes kann im Sinne des Bodenschutzes eine optimale Wirkung erzielt werden (Filterfunktion des Bodens für Nährstoffe, Bindefähigkeit der Vegetation für Nährstoffe; Vermeidung von Wind- und Wassererosion durch die Vegetation.)

- 1.3 Auf der in der Planzeichnung mit C bezeichneten Fläche sind je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 1 großkroniger Laubbaum und ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Je 5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind drei Sträucher gemäß Pflanzenliste mit einer Mindestqualität von 60-80 cm in Gruppen zu pflanzen.

Begründung: Diese Festsetzung bezieht sich auf die Grünfläche nördlich des Baugebietes SO „Nahversorgung“, die eine Grünzone zwischen dem nördlich angrenzenden Wohngebiet mit Kindertagesstätte umfasst. Auch diese Pflanzfläche dient der Abschirmung des Wohngebietes gegenüber dem Sondergebiet und der geplanten Erschließungsstraße. Die mehrschichtige Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern schützt vor Verkehrslärm, Wind, Staubentwicklung und bietet darüber hinaus auch einen optischen Schutz. Sie grünt das Baugebiet SO „Nahversorgung“ ein und wertet somit das Ortsbild auf. Darüber hinaus erfüllen die Pflanzgebotsflächen die Funktion, Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die geplante Neuversiegelung zu sein.

## 2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Baugebiete SO „Nahversorgung“ und MI 1

- 2.1 Auf der mit 1 bezeichneten Fläche sind 9 kleinkronige Bäume gemäß Pflanzenliste als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Unter den Bäumen sind Sträucher gemäß Pflanzenliste mit einer Mindestqualität von 60-80 cm zu pflanzen. Je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen.

Begründung: Die Fläche befindet sich in städtebaulich bedeutsamer Stelle (Eingangsbereich in das Baugebiet SO „Nahversorgung“ von der Sacrower Allee bzw. vom Kreisverkehr kommend). Hier soll als Auftakt ein kleiner Platz mit Aufenthaltsqualität entstehen, was durch die Begrünung unterstützt werden soll. In regelmäßiger Struktur werden 9 kleinkronige blühende Bäume gepflanzt, die wesentlich zur Aufwertung des Ortsbildes beitragen. Sie sollen mit kleinwüchsigen Sträuchern unterpflanzt werden, sodass eine ökologisch wirksame Pflanzung entsteht, die auch Schutzräume für verschiedene Tierarten bietet. Auch diese Pflanzung grünt das Baugebiet SO ein und wertet damit das Ortsbild auf. Durch die Erhöhung des Grünvolumens mit insgesamt 9 Bäumen wird gerade in diesem verkehrsintensiven Bereich am Kreisverkehr mit Einmündung der verschiedenen Straßen das Kleinklima wesentlich verbessert.

- 2.2 Auf den mit 2, 3, 4, 5 und 6 bezeichneten Flächen sind je Pflanzfläche 4 großkronige Bäume der gleichen Art gemäß Pflanzenliste als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Unter den Bäumen sind Sträucher gemäß Pflanzenliste mit einer Mindestqualität von 60-80 cm zu pflanzen. Je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen.

Begründung: Alle in dieser Festsetzung benannten Flächen umfassen Pflanzgebotflächen innerhalb der im Baugebiet SO „Nahversorgung“ festgesetzten Stellplatzanlage. Jeder dieser in sich zusammenhängenden Pflanzgebotflächen hat eine Größe von etwa 50 m<sup>2</sup>. Das heißt, dass die Flächen eine wesentlich größere Wirksamkeit z.B. auch für das Schutzgut Boden entfalten als Einzelbaumpflanzungen auf Stellplätzen. Innerhalb jeder dieser Flächen sind jeweils vier großkronige Laubbäume zu pflanzen, die durch eine Strauchunterpflanzung ergänzt werden. Damit entsteht langfristig eine Gehölzpflanzung mit erheblichem Grünvolumen, die wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt, was besonders innerhalb der großen Stellplatzanlage von Bedeutung ist. Die Pflanzung großkroniger Laubbäume trägt außerdem zur Verbesserung des Ortsbildes bei, weil so die gesamte Anlage wesentlich besser eingegrünt wird.

- 2.3 Auf der mit 7 bezeichneten Fläche sind 4 kleinkronige Laubbäume gleicher Art als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Unter den Bäumen sind Sträucher gemäß Pflanzenliste mit einer Mindestqualität von 60-80 cm zu pflanzen. Je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen

Begründung: Dieses Pflanzgebot bezeichnet eine Fläche parallel zur neuen Erschließungsstraße innerhalb des Baugebietes SO „Nahversorgung“. Um den Straßenraum nicht einzuschränken, wurden für die begleitende Straßenrandbepflanzung kleinkronige Laubbäume gewählt. Die kleinkronigen Laubbäume mit ihrer Unterpflanzung auf einer Fläche von insgesamt 115 m<sup>2</sup> erreichen ebenfalls eine hohe ökologische Wirksamkeit – vor allem hinsichtlich der Verbesserung des Mikroklimas als auch hinsichtlich der Verbesserung des Ortsbildes. Aber auch die Bodenfunktion wird mit einer solchen Pflanzung wesentlich verbessert.

- 2.4 Auf den mit 8 und 9 bezeichneten Flächen sind insgesamt 9 großkronige Laubbäume

der gleichen Art gemäß Pflanzenliste als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Unter den Bäumen sind Sträucher gemäß Pflanzenliste mit einer Mindestqualität von 60-80 cm zu pflanzen. Je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen.

**Begründung:** Die Fläche 8 befindet sich zwischen den beiden westlich gelegenen Baufeldern des Baugebietes SO „Nahversorgung“. Der zu Verfügung stehende Raum hat eine Breite von 14 m, die Pflanzfläche erreicht eine Breite von 6,5 m und ist mit insgesamt etwa 220 m<sup>2</sup> relativ groß. Innerhalb dieser Fläche werden fünf großkronige Laubbäume gepflanzt, die durch Strauchunterpflanzungen ergänzt werden. Städtebaulich ist diese Grünverbindung zu den nördlich gelegenen Grünflächen G1 und G2 mit Spielplatz und Mehrzweckspielfeld sowie der innerhalb des Baugebietes SO „Nahversorgung“ gelegenen Pflanzfläche 10 von großer Bedeutung. Hier wird eine wichtige Wegeverbindung hergestellt zwischen Kreisverkehr und den Grünflächen bzw. dem nördlich angrenzenden Wohngebiet mit Kindertagesstätte. Die ökologische Wirksamkeit der geplanten Pflanzungen ist groß. Mit fünf großkronigen Laubbäumen einschließlich Strauchunterpflanzung entsteht ein wirkungsvolles Grünvolumen, das das Mikroklima wesentlich beeinflussen wird. Darüber hinaus entstehen Lebensräume für Arten der Avifauna und Insekten. Und nicht zuletzt ist die Gliederung der Baukörper innerhalb des Baugebietes SO „Nahversorgung“ über markante Grünzäsuren auch im Landschafts- und Ortsbild positiv erlebbar.

Mit der mit 9 benannten Pflanzfläche wird eine zweite Grünzäsur zwischen dem mittleren und dem östlichen Baufeld des Baugebietes SO „Nahversorgung“ geschaffen. Auch hier gilt, dass mit der Pflanzung von vier großkronigen Laubbäumen eine Gliederung der städtebaulich-räumlichen Situation vorgenommen wird, die sich positiv auf das Ortsbild auswirken wird. Diese Fläche ist mit 75 m<sup>2</sup> kleiner als die Pflanzfläche 8. Dennoch erreicht auch diese Fläche mit großkronigen Laubbäumen mit Strauchunterpflanzung ihre ökologische Wirksamkeit in Bezug auf Verbesserung des Mikroklimas und als Lebensraum für Flora und Fauna. Darüber hinaus tragen auch diese Pflanzflächen zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Boden bei: Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für anfallende Niederschläge wird erhöht, die Puffer- und Filterfunktion des Bodens wird verbessert, etc.

2.5 Auf der mit 10 bezeichneten Fläche sind je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 1 großkroniger Laubbaum und 1 kleinkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Je 5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind drei Sträucher gemäß Pflanzenliste mit einer Mindestqualität von 60-80 cm in Gruppen zu pflanzen.

**Begründung:** Die Pflanzfläche 10 innerhalb des Baugebietes SO „Nahversorgung“ ist mit etwa 880 m<sup>2</sup> die größte Fläche mit Pflanzgebieten innerhalb des Baugebietes und erreicht entsprechend auch eine hohe ökologische Wirksamkeit. Hier ist eine Mischpflanzung aus klein- und großkronigen Laubbäumen mit Strauchunterpflanzung geplant. Je 100 m<sup>2</sup> sind zwei Bäume zu pflanzen, d.h. hier werden im Verhältnis zur Pflanzfläche mehr Bäume gepflanzt als auf anderen Pflanzflächen. Andererseits ist der Anteil Sträucher geringer, so dass noch Fläche für die Anlage extensiver Wiesenfläche verbleibt. Diese Vorgaben wurden gewählt, um in diesem Bereich Baumgruppen und zusammenhängende Strauchpflanzungen zu ermöglichen und gleichzeitig noch Raum für offene Wiesenfläche zu erhalten. Mit dieser Mischung wird eine relativ große Vielfalt an zu erwartenden Arten für Flora und Fauna ermöglicht. Die Bedeutung dieser Pflanzfläche für das Mikroklima ist im Vergleich höher als bei den anderen Pflanzflächen. Ebenso trägt diese Pflanzfläche wesentlich zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Boden bei, was in unmittelbarer Nähe zur geplanten Neubebauung von besonderer Bedeutung ist. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für anfallende Niederschläge wird erhöht, die Puffer- und Filterfunktion des Bodens wird verbessert, etc. Darüber hinaus erfüllen die Pflanzgebotsflächen die Funktion, Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die geplante Neuversiegelung zu sein.

- 2.6 Auf der mit 11 bezeichneten Fläche sind 3 *Acer campestre* als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Es sind je 5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche fünf Sträucher gemäß Pflanzenliste mit einer Mindestqualität von 60-80 cm zu pflanzen.

Begründung: Diese Pflanzgebotsfläche hat eine Größe von etwa 130 m<sup>2</sup> und befindet sich unmittelbar an der Grenze zu der mit D bezeichneten Maßnahme­fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der privaten Grünfläche G 3. Die Maßnah­me­fläche D hat überwiegend die Aufgabe die dort vorhandenen Lebensräume für die Zauneidechse zu erhalten und zu entwickeln. Entsprechend wurde für das Pflanzgebot 11 innerhalb des Baugebietes MI 1 die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke festgesetzt, die aus Arten besteht, die ebenfalls zum Lebensraum der Zauneidechse gehört. Die hier vorgesehenen Pflanzungen ergänzen die Vorgaben der Maßnah­me­fläche D und geben somit die Möglichkeit für eine Ausdehnung des Lebensraumes der Zauneidechse.

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

Im Bebauungsplan werden die Flächen D und E als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Art der durchzuführenden Maßnahmen wird in den folgenden Festsetzungen geregelt:

- 3.1 Auf der mit D bezeichneten Fläche sind mindestens 80% der Fläche dauerhaft von Gehölzbewuchs freizuhalten. Entlang der Straßenbegrenzungslinie zur Potsdamer Chaussee ist auf mindestens 200 m<sup>2</sup> der Fläche eine dreireihige frei wachsende Hecke aus mindestens fünf Sträuchern je 10 m<sup>2</sup> Pflanzfläche gemäß Pflanzenliste mit einer Mindestqualität von 60-80 cm anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung: Im faunistischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr.21 „Potsdamer Chaussee“ in Groß Glienicke vom Oktober 2009 wurden innerhalb der mit D bezeichneten Maßnah­me­fläche aus der Artengruppe Reptilien die Zauneidechse beobachtet. Die Zauneidechse ist im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgenommen und nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt. In den Roten Listen von Brandenburg (2004) und Deutschland (1998) wird sie jeweils in der Kategorie 3 (gefährdet) geführt.

Innerhalb der benannten Fläche wurden drei adulte Zauneidechsen sowie bis zu 21 Jungtiere beobachtet (siehe Karte im Anhang des Gutachtens). Zauneidechsen leben bevorzugt in Räumen, in denen sowohl offene südexponierte Sandstandorte bzw. trockene Ruderalfluren vorhanden sind als auch angrenzende Krautsäume bzw. Gehölzstrukturen, die für Winter- und Sommerverstecke günstige Bedingungen bieten. Diese naturräumlichen Bedingungen gilt es am Standort zu erhalten und zu entwickeln. Die vorhandenen offenen südexponierten Flächen sollen einschließlich des vorhandenen Sandweges (Fläche GF in der Planzeichnung) erhalten bleiben. Aus diesem Grunde wurde die Festsetzung getroffen, mindestens 80% der Fläche dauerhaft von Gehölzbewuchs frei zuhalten. Entlang der Potsdamer Chaussee entsteht eine frei wachsende Hecke aus verschiedenen Arten als Rückzugsraum und als Abgrenzung des Naturraumes zur Verkehrsfläche.

- 3.2 Auf der mit E bezeichneten Fläche sind die Waldflächen so zu gestalten, dass die Kronendeckung 60% der Fläche nicht überschreitet. Entlang der östlichen Waldgrenze ist auf einer Fläche von mindestens 200 m<sup>2</sup> ein Waldrand durch Anpflanzung von Sträuchern anzulegen. Je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens 1 Strauch gemäß Pflanzenliste mit einer Mindestqualität von 60-80 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung: Auch diese Festsetzung dient dem Erhalt und der Entwicklung von Lebensräumen für die Zauneidechse. Langfristig und nachhaltig sollen auch innerhalb der Waldflächen die zum Teil bereits vorhandenen potentiellen Rückzugsräume für die Zauneidechse qualifiziert und entwickelt werden. Das bedeutet vor allem, den westlichen Teil durch Entfernung der Gehölzsämlinge vor Verbuschung zu schützen, so dass hier die bereits vorhandene Zauneidechsen langfristig ihren Lebensraum bewahren. Die übrigen Maßnahmeflächen der Maßnahme E innerhalb der Waldfläche liegen am südexponierten Waldrand bzw. umfassen eine Lichtung. Maßnahmen zum Erhalt der Geländebewegungen sowie die Errichtung von Lesesteinhaufen und Wurzelstubben werden ergänzend im städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Investor für die Vorhaben im Baugebiet SO „Nahversorgung“ festgelegt [siehe auch Kapitel 10 „Städtebaulicher Vertrag“] und dienen der langfristigen Entwicklung von Rückzugs- und Winterquartieren.

Im Sinne der besonderen Bedeutung dieser Maßnahmen für den Erhalt der geschützten Art der Zauneidechse und der komplexen Wirkung aller Schutzgüter des Naturhaushaltes gelten die Maßnahmen zur nachhaltigen Sicherung der Lebensräume für die Zauneidechse auch als Ausgleichsmaßnahme sowohl für Eingriffe in die Lebensräume der Zauneidechse durch die geplanten Baugebiete SO „Nahversorgung“ und MI 1 als auch als Ausgleichsmaßnahme für geplant Eingriffe in das Schutzgut Boden.

#### **7.2.4 Sonstige grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet; Zuordnungsfestsetzungen**

Entsprechend der Reihenfolge ihrer Nummerierungen im Bebauungsplan werden nachfolgend alle sonstigen Grünordnerischen Festsetzungen beschrieben und begründet:

#### **4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

- 4.1 In den Baugebieten WR 1, WA 1, WA 2.1 und WA 3.1 sind innerhalb der nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen je angefangene 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche 2 kleinkronige Laubbäume gemäß Pflanzenliste oder zwei Obstbäume als Hochstämme mit einem STU von 14 - 16 cm sowie 10 m<sup>2</sup> als Hecken- oder Strauchpflanzung aus Sträuchern mit einer Mindestqualität von 60 – 80 cm zu pflanzen. Je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> anzulegen.

Begründung: Mit dieser Festsetzung werden für die Baugebiete WR 1, WA 1, WA 2.1 und WA 3.1 Pflanzgebote für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind zwei kleinkronige Laubbäume oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Dabei sind Hochstämme mit einem STU 14 – 16 cm zu verwenden.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume führt für diese Wohngebiete zu einer höheren Anrechenbarkeit der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bei der Ermittlung der möglichen Ausgleichsflächen innerhalb der Baugebiete. Dies war bei der Bilanzierung der Flächen bereits im bisherigen Entwurf so enthalten. In der Planzeichnung erfolgt die Gliederung der Baugebiete in solche, die bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 34 BauGB bebaubar waren und in solche die bisher nicht bebaubar waren (unbeplanter Außenbereich). Die Pflanzgebote gelten nur für die Baugebiete, die außerhalb der nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen liegen. Für diese Gebiete ist der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft zu leisten.

Diese Festsetzung dient darüber hinaus dazu, das Wohngebiet zu durchgrünen, Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen und eine ortstypische Gestaltung der Gärten zu entwickeln, ist also gleichzeitig eine Festsetzung zugunsten der Schutzgüter Biotope und Arten sowie Landschaftsbild. Die Festsetzung für die Verwendung von Hochstämmen soll die Entwicklung ökologisch wirksamer Bäume mit einem entsprechenden Kronendurchmesser sicherstellen. Die Pflanzung mit einem STU von 14 – 16 cm garantiert schon bei Pflanzung einen ökologisch wirksamen Baum zu haben. Gleichzeitig sind Bäume mit einem STU von 14 – 16 cm noch so jung, dass ein gutes Anwachsergebnis erwartet werden kann. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> anzulegen, um den Bäumen langfristig eine ausreichende Versorgung mit Wasser, Nährstoffen und Sauerstoff zu garantieren.

Je angefangene 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche sind außerdem 10 m<sup>2</sup> als Hecken- oder Strauchpflanzung anzulegen mit einer Mindestqualität von 60 – 80 cm. Mit diesem Pflanzgebot wird innerhalb der einzelnen Baugrundstücke im Zusammenhang mit den oben genannten Baumpflanzungen ein vollständiger Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft - dabei vor allem in das Schutzgut Boden - gesichert. 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.

Die Baugebiete WR 1, WA 1, WA 2.1. und WA 3.1. sind alles Baugebiete, die derzeit nicht als Baugebiet gemäß § 34 BauGB einzuordnen sind. Für diese Gebiete sind alle Eingriffe in Natur und Landschaft und dabei insbesondere die Neuversiegelung des Bodens durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen. Die mit dieser Textfestsetzung festgesetzten Pflanzgebote sind erforderlich, um innerhalb der benannten Baugebiete einen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft jeweils innerhalb der einzelnen betroffenen Grundstücke absichern zu können.

Die Pflanzgebote führen zu einer Anrechenbarkeit der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Ausgleich für die geplanten Eingriffe durch Neuversiegelung.

4.2 Im Baugebiet MI 1 ist innerhalb der nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen je angefangene 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche 1 großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste als Hochstamm mit einem STU von 14 - 16 cm zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> anzulegen.

Begründung: Innerhalb des Baugebietes MI 1 ist je 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Das Baugebiet MI 1 befindet sich außerhalb der gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen, d.h. hier ist Ausgleich zu leisten. Gleichzeitig ist dieses Gebiet durch eine relativ hohe Nutzungsdichte charakterisiert, d.h. es bleiben relativ wenige Flächen für Pflanzungen. Um dennoch das Baugebiet zu durchgrünen und gleichzeitig anteilig Ausgleich zu leisten, wurde für dieses Gebiet die Pflanzung von je einem großkronigen Baum je 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Mit großkronigen Bäumen erreicht man langfristig ein relativ großes Grünvolumen, was sowohl für das Mikroklima als auch für das Orts- und Landschaftsbild positive

Auswirkungen hat. Gleichzeitig bilden die Bäume wertvolle Lebensräume für eine große Anzahl von Arten, so dass mit dieser Festsetzung auch positive Auswirkungen für das Schutzgut Biotop und Arten erzielt werden. Das Baugebiet MI 1 ist ein neues Baugebiet, das sich in seinem Charakter ähnlich wie das vorhandene Siedlungsgebiet von Groß Glienicke ebenfalls zu einem Siedlungsgebiet mit Baumbestand entwickeln soll.

## 5 Verkehrsflächen / Nebenanlagen

- 5.1 In den Baugebieten, ausgenommen das Baugebiet SO „Nahversorgung“, ist auf Stellplatzanlagen je vier Stellplätze ein kleinkroniger Baum gemäß Pflanzenliste als Hochstamm mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> anzulegen.

Begründung: Diese Festsetzung hat die Aufgabe, die Eingrünung von Stellplatzanlagen in allen Baugebieten außer dem Baugebiet SO „Nahversorgung“ zu sichern. Ziel ist, Stellplatzanlagen im Landschafts- und Ortsbild nicht so dominant wirken zu lassen. Ziel der Baumpflanzungen ist, die Fahrzeuge optisch einzugrünen und im Landschaftsbild möglichst wenig sichtbar werden zu lassen. Darüber hinaus entwickeln die Baumkronen Staubauffang- und Lärmimmissionsschutzfunktionen. Das Vegetationsvolumen der Bäume wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus. Um von Anfang an eine deutliche Wirksamkeit der genannten Faktoren zu erzielen, wurde auch hier die Sortierung 14/16 als Hochstamm gewählt. Die Festsetzung von mindestens 8 m<sup>2</sup> Pflanzfläche unter den Bäumen soll sicherstellen, dass die Bäume hinreichend mit Wasser versorgt werden, so dass der Wurzelraum gut durchlüftet wird und die Bäume insgesamt gute Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.

- 5.2 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A ist eine einseitige Straßenbaumpflanzung aus mindestens 15 kleinkronigen Laubbäumen einer Art gemäß Pflanzenliste aus Hochstämmen mit einem STU von 14 - 16 cm vorzunehmen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> anzulegen und mit Sträuchern gemäß Pflanzenliste mit einer Mindestqualität von 60 - 80 cm zu bepflanzen.

Begründung: Diese Festsetzung regelt die Straßenbegleitpflanzung für die neue Erschließungsstraße am Baugebiet SO „Nahversorgung“. Es sind kleinkronige Laubbäume im Abstand von 10 m zu pflanzen. Es werden kleinkronige Bäume verwendet, um den Straßenraum, der auch für den Lieferverkehr genutzt wird, nicht zu sehr einzuschränken. Der Abstand der Baumpflanzungen wird mit dem gleichen Argument begründet. Auch diese Pflanzungen erreichen eine hohe ökologische Wirksamkeit, tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei, verschönern das Ortsbild und verbessern die Bodenfunktion. Die offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> unter den Bäumen ist erforderlich, um die Bäume hinreichend mit Wasser, Nährstoffen und Sauerstoff zu versorgen, so dass sie eine optimale Entwicklung nehmen können.

- 5.3 An der Potsdamer Chaussee sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche zwischen den beiden Einfahrten in das Baugebiet SO „Nahversorgung“ sechs Linden als Ergänzung der Allee zu pflanzen. Es sind Abweichungen für die Pflanzstandorte von bis zu 2,0 m bezogen auf die Planzeichnung zugelassen. Es sind Hochstämmen mit einem STU von 20-25 cm zu verwenden. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> anzulegen.

Begründung: An der Potsdamer Chaussee zwischen den beiden Einfahrten in das Baugebiet SO „Nahversorgung“ ist die vorhandene gemäß § 17 BbgNatSchAG geschützte Allee durch eine relativ große Lücke im Bestand gekennzeichnet. Diese Lücke soll wieder geschlossen werden. Mit dieser Pflanzung wird das Baugebiet SO „Nahversorgung“ von der Potsdamer Chaussee her eingegrünt, aber vor allem wird die vorhandene Allee vervollständigt. Damit erhöht sich sowohl die ökologische Wirksamkeit hinsichtlich der Verbesserung des Mikroklimas, dem Schutz der Baugebiete vor Verkehrslärm und Staubentwicklung und hinsichtlich der Verbesserung des Ortsbildes.

Die Einzelbäume sind in der Planzeichnung eingezeichnet. Mit der zugehörigen Textfestsetzung soll eine Abweichung von den dort festgelegten Standorten ermöglicht werden, da sich erst im Rahmen einer Ausführungsplanung die genauen und abschließenden Standorte festlegen lassen. Für diese Pflanzungen werden Stammumfänge von 20 bis 25 cm festgesetzt, um den Straßenbäumen an dieser relativ stark befahrenen Straße schon bei der Pflanzung ein größeres Gewicht zu geben. Die Gefährdung der Bäume durch mechanische Beschädigungen durch den Verkehr ist bei größeren Bäumen nicht mehr so hoch, die Widerstandsfähigkeit gegen Abgase, die Resistenz gegen Schädlinge ist bei größeren Bäumen stärker gegeben. Die Festsetzung von 8 m<sup>2</sup> offener Vegetationsfläche unter den Bäumen dient wiederum der optimalen Versorgung der Bäume mit Wasser, Nährstoffen und Sauerstoff.

## 6 Öffentliche Grünflächen

Der Spielplatz ist durch eine freiwachsende Heckenbepflanzung von mindestens 100 m<sup>2</sup> aus Sträuchern gemäß Pflanzenliste mit einer Mindestqualität von 60-80 cm einzugrünen. Je 1 m<sup>2</sup> Heckenpflanzung ist ein Strauch zu pflanzen. Am Spielplatz ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste als Hochstamm mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen.

Begründung: Diese Festsetzung dient der Eingrünung des Spielplatzes. Mit der Hecke und einem großkronigen Laubbaum wird der Spielplatz städtebaulich räumlich und im Ortsbild definiert. Darüber hinaus sind sowohl der Baum als auch die Hecke von ökologischer Bedeutung. Sie bilden wertvolle Lebensräume für eine Vielzahl von Vögeln und Insekten, wirken sich durch das Grünvolumen positiv auf das Mikroklima aus und verbessern die Bodenfunktion. Der Baum ist mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm festgesetzt, um einerseits bereits unmittelbar nach dem Anpflanzen eine Größe des Baumes zu gewährleisten, die sich im Ortsbild schon auswirkt. Der Baum ist resistenter gegen Schädlinge oder mechanische Einflüsse. Zum anderen ist der Baum aber noch jung genug, um ein optimales Anwachsergebnis zu erreichen.

## 7 Wasser- und Bodenschutz

Stellplätze, Zufahrten, Feuerwehruzufahrten, die in den Baugebieten WR 1, WR 2, WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2 und MI 2 bis MI 4 liegen und die ausschließlich diesem Zweck dienen, sowie die innerhalb des Baugebietes SO „Nahversorgung“ gelegenen Stellplätze, die direkt an die Pflanzflächen 1 – 7 angrenzen, sowie Wege, die nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmt sind, sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Begründung: Diese Festsetzung begründet sich aus einer mit dem festgesetzten Aufbau verbundenen wesentlich verbesserten Bodenfunktion als bei versiegelten Flächen. Mit dieser

Festsetzung wird ermöglicht, dass Niederschlagswasser direkt in den Boden zu versickern, was letztlich zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate beiträgt. Mit dieser Festsetzung wird der Grad der Versiegelung wesentlich reduziert. Die Durchlüftung des Bodens wird wesentlich verbessert, was zu einem besseren Wachstum der Pflanzen auf angrenzenden Vegetationsflächen führt.

Teilweise sind Stellplätze innerhalb des Baugebietes SO „Nahversorgung“ von dieser Festsetzung ausgenommen, da hier auf der festgesetzten Stellplatzanlage für die Einzelhandelseinrichtungen relativ starker Verkehr mit entsprechenden Lasten zu erwarten ist, so dass in diesem Bereich eine Ausbildung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau unrealistisch ist. Außerdem sind durch das hohe Verkehrsaufkommen und die geplanten Nutzungen im Baugebiet SO „Nahversorgung“ laut Lärmimmissionsprognose Belastungen durch Lärm zu erwarten, die unter anderem durch die Wahl der Oberflächenbeläge abgemildert werden sollen. Die Lärmimmissionsprognose fordert ausdrücklich Lärm mindernde Bodenbeläge, um die Grenzwerte für die angrenzende Wohnbebauung südlich der Potsdamer Chaussee einhalten zu können. Deshalb werden innerhalb des Baugebietes SO „Nahversorgung“ die befahrbaren Flächen, Zufahrten und einige Stellplätze in Asphalt angelegt.

## 8 Zuordnungsfestsetzungen

Für die Ausgleichsflächen B, C und E sowie die zugehörigen Maßnahmen der grünordnerischen Textfestsetzungen 1.2, 1.3 und 3.2 wird folgende Zuordnung festgesetzt:

Fläche Ausgleichsmaßnahmen	Maßnahme gemäß TF	Zuordnung der Eingriffe
----------------------------	-------------------	-------------------------

### Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Maßnahmefläche B	TF 1.2	SO „Nahversorgung“, Mehrzweckspielfeld
Maßnahmefläche C	TF 1.3	SO „Nahversorgung“
Maßnahmefläche E	TF 3.2	SO „Nahversorgung“, WA 1, WA 2.1

(TF = Textfestsetzung)

Hinweis: Den Verteilungsschlüssel regelt die Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß § 135c BauGB der Landeshauptstadt Potsdam vom 1. März 1998.

**Begründung:** Mit dieser Festsetzung soll eine klare Zuordnung der mit den Planungen vorbereiteten Eingriffe zu den innerhalb des Plangebietes umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden. Der Verursacher eines Eingriffes muss die ihm zugeordnete Ausgleichsmaßnahme realisieren. Das heißt, bei verschiedenen Vorhabenträgern kann unabhängig vom Zeitpunkt der Realisierung des Bauvorhabens die jeweils zugeordnete Ausgleichsmaßnahme klar definiert und umgesetzt werden. Ergänzend gilt die Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß § 135c BauGB, um den Verteilungsschlüssel zu regeln, wenn mehrere Eingriffe einer Ausgleichsmaßnahme zugeordnet sind.

## Pflanzenarten

In den Festsetzungen zu den Pflanzgeboten werden wiederholt einheimische, standortgerechte, gebietstypische Pflanzenarten gemäß Pflanzliste bestimmt.

Begründung: Mit der Festsetzung soll die Entwicklung standortgerechter, gebietstypischer Pflanzenarten im Gebiet unterstützt werden. Damit wird zur Entwicklung vielfältiger, landschaftstypischer Lebensräume für Flora und Fauna beigetragen.

Die Verwendung folgender in der Pflanzenliste genannten Arten wird empfohlen:

### Großkronige Bäume

Quercus robur	Stieleiche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus resista „Rebona“	Resista-Ulme “Rebona”
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel

### Kleinkronige Bäume

Crataegus spec.	Weißdorn / Rotdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraister	Wildbirne
Robinia pseudoacacia ‘Umbraculifera’	Kugelrobinie
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

### Sträucher

Cornus mas	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Euonymus europaea	Europ. Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa carolina	Sand-Rose
Rosa nitida	Glanz-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose

## Artenschutzhinweis (BNatSchG 2009)

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).

## 7.2.5 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

### Externe Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut Boden

Da mit Hilfe der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nur ein Teil der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann [siehe Bilanzierung im Umweltbericht], werden zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Bei einer Gesamtsumme der geplanten Eingriffe von 25.321,00 m<sup>2</sup> können 18.233,00 m<sup>2</sup> durch die in den Kapiteln 7.2.1 bis 7.2.5 beschriebenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. 7.321,00 m<sup>2</sup> Eingriffe in das Schutzgut Boden können nicht im Plangebiet ausgeglichen werden.

Die dafür erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden ausschließlich den Baugebieten SO „Nahversorgung“ und MI 1 zugeordnet, da in den anderen Baugebieten ein Ausgleich jeweils innerhalb des Baugebietes möglich ist.

Zu den anfangs zwei möglichen Varianten für externe Ausgleichsmaßnahmen wurden mit den beteiligten Partnern intensive Abstimmungen geführt, die zu folgendem abschließenden Ergebnis geführt haben:

Die als eine mögliche Variante diskutierte Wiederherstellung eines Niederungs- und Feuchtbiotops auf den Flurstücken Nr. 54, 337 und 335 der Flur 17 (Am Schlahn) der Gemarkung Groß Glienicke wurde nicht weiter verfolgt. Da für das Vorhaben Am Schlahn auch nach Durchführung von bodenkundlichen Voruntersuchungen nicht klar abschätzbar war, wie hoch der Aufwand für eine solche Maßnahme sein würde, fiel die Entscheidung für eine andere Ausgleichsmaßnahme, die rechtssicher und praktikabel umsetzbar ist.

Als externe Ausgleichsmaßnahmen werden Waldumbaumaßnahmen im Bereich der Spülflächen des Golmer Luchs durchgeführt. Pappelwald wird in einen artenreichen Laubmischwald umgebaut. Die Beteiligung erfolgt im Rahmen einer bereits laufenden größeren Maßnahme, die als Träger durch die Forstbetriebsgemeinschaft (FBG) „Fresdorfer Heide“ umgesetzt wird. Die Fläche für die geplanten Waldumbaumaßnahmen als Ausgleich für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan umfasst 7,3 ha = 73.000 m<sup>2</sup>. Das heißt, mit den vorgesehenen Maßnahmen wird ein flächenmäßiger Ausgleich im Verhältnis 1:10 (Eingriff : Ausgleich) realisiert. Die vertraglichen Vereinbarungen zur verbindlichen Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen liegen bereits vor. Die Flächen werden für diese Ausgleichsmaßnahme vorgehalten. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Investor für die Vorhaben in den Baugebieten SO „Nahversorgung“ und MI 1 geregelt [siehe auch Kapitel 10 „Städtebaulicher Vertrag“]. Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme ist damit bereits vollständig vorbereitet und rechtlich gesichert.

### Externe Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Wald (Waldumwandlung)

Bei einer Waldfeststellung am 21.10.2008 ist der im Plangebiet vorhandene Wald definiert worden. Dazu gehört auch der überwiegend in den zukünftigen Baugebieten SO „Nahversorgung“ und MI 1 gelegene Birkenvorwald. Der von Eingriffen betroffene Anteil des Birkenvorwaldes umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 7.739 m<sup>2</sup>. Für diese Fläche bedarf es einer Waldumwandlung. Dabei muss für die verloren gehende Waldfläche Ersatz im Verhältnis 1:1 durch Wiederaufforstung geleistet werden.

Als Ausgleich für die verloren gehende Waldfläche soll durch die Forstbetriebsgemeinschaft „Fresdorfer Heide“ eine Ackerfläche in der Gemarkung Fahrland wieder aufgeforstet werden. Die Ackerfläche befindet sich in der Flur 3 der Gemarkung Fahrland und umfasst die Flurstücke Nr. 50 und 54 und hat eine Größe von 8.000 m<sup>2</sup>. Auch zu dieser externen Ausgleichsmaßnahme liegen die vertraglichen Vereinbarungen bereits vor. Die zur Umsetzung der Maßnahme vorgesehenen Flächen werden vorgehalten. Im zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Investor für die Vorhaben in den Baugebieten SO „Nahversorgung“ und MI 1 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag wird der Investor zur Durchführung dieser Maßnahme verpflichtet [siehe auch Kapitel 10 „Städtebaulicher Vertrag“]. Damit ist der Ausgleich im Verhältnis 1:1 für die verloren gehende Waldfläche bereits vollständig vorbereitet und rechtlich gesichert.

### **7.2.6 Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren**

Über die auf der Ebene des Bebauungsplans abschließend zu regelnden naturschutzrechtlichen Belange hinaus werden im Umweltbericht Hinweise zur Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen und zur Berücksichtigung von naturschutzfachlichen Belangen, für deren Regelung auf Bebauungsplanebene keine städtebaulichen Gründe vorlagen, gegeben. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der anschließenden Bauausführung zu berücksichtigen.

#### Baumschutzmaßnahmen

Für Bäume auf Baugrundstücken, deren Fällung nicht durch die Festsetzung von Erhaltungsbindungen (Erhalt von Einzelbäumen; Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) im Bebauungsplan ausgeschlossen ist, regelt sich die Zulässigkeit von Fällungen nach der Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumSchVO). Die Fällung ist zu beantragen und wird von der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Mit Erteilung der Fällgenehmigung wird festgelegt, in welchem Umfang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Diese Ersatzpflanzungen sind kein Bestandteil der auf der Ebene des Bebauungsplans bilanzierten Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Schutzgüter, und können nicht auf diese angerechnet werden.

Während des Bauprozesses sind alle verbleibenden Bäume auf den Grundstücken durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen hinreichend zu schützen. Wurzel- und Baumschutzmaßnahmen müssen in die Ausführungsplanung und Ausschreibung einbezogen werden. Bei der Ausführung des Bauvorhabens müssen zum Zeitpunkt der Tiefbauarbeiten Kontrollen zur Einhaltung der Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist mit genauer Benennung des Zeitpunktes rechtzeitig (etwa 14 – 8 Tage vorher) bei der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

#### Maßnahmen zum Artenschutz

In der abschließenden Stellungnahme des LUGV vom 12.02.2013 wurde bestätigt, dass auf der Ebene der Bauleitplanung (Bebauungsplan) die Belange des besonderen Artenschutzes

ausreichend berücksichtigt wurden und die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes im Hinblick auf die vom LUGV zu vertretenden Belange gewährleistet ist.

Auf der Ebene des Vollzugs des Bebauungsplans ist im Rahmen jedes einzelnen Baugenehmigungsverfahrens und während der anschließenden Bauausführung die konsequente Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten und ggf. durch städtebaulichen Vertrag ergänzend geregelten Maßnahmen zum Artenschutz sowie die Einhaltung der Bestimmungen der Potsdamer Baumschutzverordnung zu sichern.

Im Zusammenhang mit Vorkommen der Zauneidechse müssen vor Beginn der Straßenbaumaßnahmen für die Herstellung der Planstraße A sowie der Baumaßnahmen in den Baugebieten SO „Nahversorgung“ und MI 1 die gefundenen Exemplare umgesiedelt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen für die Maßnahmeflächen D und E müssen zum Zeitpunkt des Baubeginns abgeschlossen sein, so dass die neuen Lebensräume für die Umsiedlung vorbereitet sind. Diese Maßnahmen sind durch die zuständigen Behörden langfristig vorzubereiten und fachgerecht zu begleiten. Die Erschließungsarbeiten sollten im Winterhalbjahr (Mitte Oktober bis Ende Februar) erfolgen, um das Risiko der unbeabsichtigten Tötungen von Zauneidechsen zu verringern.

Um die Tötung oder Störung von Vögeln, Reptilien, Amphibien und Fledermäusen sowie anderer geschützter Arten während der Bautätigkeit und der folgenden Nutzung zu verhindern, sind entsprechende Auflagen in die Baugenehmigungen aufzunehmen. Eine Bebauung innerhalb der Brutzeiten (März bis Juli) ist auszuschließen. Durch eine ökologische Bauüberwachung und die konsequente Umsetzung einer Bauzeitenregelung sind die Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten zu verhindern und Störungen während der Fortpflanzungszeit zu vermeiden.

Bei jeder Art von Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden ist vorab eine Untersuchung auf Fledermausquartiere durchzuführen. Im Rahmen des Bauantragverfahrens können dann entsprechende Schutzmaßnahmen verbindlich festgelegt werden.

Gemäß § 45 Abs.7 BNatSchG besteht bei der Erfüllung von Verbotstatbeständen die Möglichkeit, eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Die nach Landesrecht zuständige Behörde darf gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG Ausnahmen von den Verboten des § 44 im Einzelfall zulassen. Dies darf nur aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art geschehen. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der betroffenen Population nicht verschlechtert.

### **7.3 Energieeffizienz**

#### Gutachten „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“

Die Stadt Potsdam hat Ende 2007 einen Untersuchungs- und Beratungsprozess initiiert, in dessen Rahmen die Möglichkeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz anhand aktuell im Aufstellungsverfahren befindlicher neubauorientierter Bebauungspläne näher untersucht werden sollten. Für die Untersuchung wurde u.a. das Bebauungsplanverfahren „Potsdamer Chaussee“ ausgewählt. Als Untersuchungsgebiet wurde die ca. 1,6 ha große, nach Süden leicht abfallende Fläche auf dem Mühlenberg (Flurstücke 52/2 und 145, Flur 16) ausgewählt, die im städtebaulichen Vorentwurf für eine Neubebauung vorgesehen war. Nach Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde jedoch entschieden, auf dem Mühlenberg den Belangen des Naturschutzes den Vorrang einzuräumen und anstelle der geplanten Bebauung den waldartigen Baumbestand und die Lebensräume der festgestellten geschützten Tierarten weitestgehend zu erhalten. Lediglich

auf der unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten weniger wertvollen, an die vorhandene Bebauung angrenzenden, östlichen Teilfläche des Mühlenberges sollte die Bebauung mit einigen Einfamilienhäusern zugelassen werden. Da weder die verbliebene Baugebietsfläche auf dem Mühlenberg über die geeigneten Parameter für eine sinnvolle Modellsimulation zur Untersuchung der Möglichkeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz durch die städtebauliche Planung verfügte, noch sich im Geltungsbereich andere geeignete Flächen befanden, konnten die Untersuchungen in der ursprünglich geplanten Form nicht weiter geführt werden.

Im weiteren Planverfahren wurde die Zielstellung, die Belange der Energieeffizienz im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen, dennoch weiter verfolgt. Für die Bereiche im Plangebiet, in denen geeignete Voraussetzung dafür vorhanden waren, sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

#### Stellung der Gebäude, Firstrichtung

In den Baugebieten WR 1, WR 2, WA 1 sowie in einem Teilbereich des Baugebietes WA 3.1, in denen eine Südorientierung städtebaulich sinnvoll und vertretbar ist sowie nicht im Widerspruch zu anderen Zielen der Planung steht, wird die Stellung der Gebäude bzw. die Firstrichtung der Dächer unter den Gesichtspunkten des Einsatzes solartechnischer Anlagen und passiver Maßnahmen festgesetzt [siehe auch Kapitel 7.1.5 „Stellung der Gebäude, Firstrichtung“]. In den übrigen Baugebieten wird die Südausrichtung der Gebäude nicht verbindlich festgesetzt, jedoch auch keine diese ausschließenden Festsetzungen getroffen. Auf der Mehrzahl der Grundstücke in den Baugebieten ist eine Südausrichtung der Baukörper bzw. Dachflächen möglich, jedoch aus städtebaulichen Gründen zum Teil mit Winkelabweichungen von der optimalen Position. Dies trifft insbesondere auf die Bebauung an der Potsdamer Chaussee zu, die zwischen westlicher Plangebietsgrenze und Einmündung der Glienicker Dorfstraße im Osten um etwa 18 Grad nach Südosten von der Ideallinie abweicht.

#### Gestaltung der Dächer

Durch die städtebaulichen Textfestsetzungen 12.1 bis 12.4 wird differenziert geregelt, in welcher Weise in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sowie in den Mischgebieten geneigte Dachformen (Satteldächer) und Flachdächer zulässig sind. Die Flachdächer sind als Gründächer auszubilden, ausgenommen der Anteile, die für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder für Dachterrassen genutzt werden. [siehe auch Kapitel 7.1.14 „Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften“]. Beide zulässige Dachformen ermöglichen die Installation solartechnischer Anlagen und unterstützen die Anwendung energieeffizienter Gebäudelösungen.

Auch die im Baugebiet SO „Nahversorgung“ gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung 12.5 zulässigen Dachformen unterstützen die Entwicklung ökologisch und energetisch nachhaltiger Gebäudekonzepte, zum Beispiel durch partielle Dachbegrünung, Installation haustechnischer Anlagen (einschließlich Solar- / Photovoltaikanlagen) oder Öffnungen für eine natürliche Belichtung- und Belüftung. [siehe auch Kapitel 7.1.14 „Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften“].

#### Prüfung sonstiger Festsetzungsmöglichkeiten

Weitere Möglichkeiten, mit Mitteln der städtebaulichen Planung und Festsetzungen im Bebauungsplan eine Verbesserung der Energieeffizienz und eine verbesserte Nutzung erneuerbarer Energien zu erreichen, wurden anhand der Arbeitshilfe der Landeshauptstadt Potsdam „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“ (Stand März 2010) untersucht. Die Voraussetzungen dafür sind im vorliegenden Bebauungsplan jedoch sehr begrenzt. Das Plangebiet wird in seiner städtebaulichen Struktur durch den Bestand bereits wesentlich vorbestimmt. Eine die Energieeffizienz positiv beeinflussende Südausrichtung der Bebauung kann nur in

den Teilbereichen erfolgen, in denen die bestehende Bebauung und Grundstücksausrichtung dies erlaubt. Da der Siedlungscharakter durch eine offene Bebauung (fast ausschließlich Einzelhäuser) geprägt ist, würden sich besonders energiesparende kompakte Gebäudeformen (Hausgruppen oder geschlossene Blockrandbebauung) nicht in die Umgebung einfügen bzw. zu einer untypischen Veränderung des Siedlungsbildes führen. Bis auf den bisher unbebauten Teilbereich zwischen L 20 und B 2 (Potsdamer Chaussee) überwiegt im Plangebiet eine kleinteilige, heterogene Bebauungs- und Eigentümerstruktur, die anstelle der vorhandenen Einzelheizungen den Einsatz von energetisch effektiveren Heizsystemen (zum Beispiel Blockheizwerke) kaum ermöglicht. Für Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz erschwerend wirkt außerdem, dass sich im Plangebiet eine große Anzahl erhaltenswerten Baumbestandes befindet, der zum Teil zu einer erheblichen Verschattung der Grundstücke führt.

## 8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von etwa 93.860 m<sup>2</sup> (ca. 9,4 ha). Entsprechend den Festsetzungen umfasst das Plangebiet folgende Flächen:

<b>Baugebiete</b>		<b>64.855 m<sup>2</sup></b>
davon	Sonstiges Sondergebiet SO „Nahversorgung“	16.270 m <sup>2</sup>
	davon Teilfläche A	3.525 m <sup>2</sup>
	Teilfläche B	8.410 m <sup>2</sup>
	Teilfläche C	4.335 m <sup>2</sup>
	Mischgebiet MI 1	2.660 m <sup>2</sup>
	Mischgebiet MI 2	5.630 m <sup>2</sup>
	davon Teilgebiet MI 2.1	3.120 m <sup>2</sup>
	Teilgebiet MI 2.2	2.510 m <sup>2</sup>
	Mischgebiet MI 3	7.915 m <sup>2</sup>
	Mischgebiet MI 4	4.230 m <sup>2</sup>
	Allgemeines Wohngebiet WA 1	3.365 m <sup>2</sup>
	Allgemeines Wohngebiet WA 2	5.750 m <sup>2</sup>
	davon Teilgebiet WA 2.1	2.900 m <sup>2</sup>
	Teilgebiet WA 2.2	2.850 m <sup>2</sup>
	Allgemeines Wohngebiet WA 3	11.250 m <sup>2</sup>
	davon Teilgebiet WA 3.1	7.470 m <sup>2</sup>
	Teilgebiet WA 3.2	3.780 m <sup>2</sup>
	Reines Wohngebiet WR 1	4.795 m <sup>2</sup>
	Reines Wohngebiet WR 2	2.990 m <sup>2</sup>
<b>Straßenverkehrsflächen</b>		<b>11.845 m<sup>2</sup></b>
davon	Planstraße A	2.525 m <sup>2</sup>
	Planstraße B	1.435 m <sup>2</sup>
	Planstraße C	1.768 m <sup>2</sup>
	Planstraße D	661 m <sup>2</sup>
	Sonstige (Bestand)	5.456 m <sup>2</sup>

<b>Fläche für Anlage zur Abwasserbeseitigung</b>	<b>490 m<sup>2</sup></b>
<b>Fläche für Sport- und Spielanlagen (Mehrzweckspielfeld)</b>	<b>800 m<sup>2</sup></b>
<b>Grünflächen</b>	<b>6.480 m<sup>2</sup></b>
davon Grünfläche G 1	2.030 m <sup>2</sup>
Grünfläche G 2	1.045 m <sup>2</sup>
Grünfläche G 3	3.405 m <sup>2</sup>
<b>Fläche für Wald</b>	<b>9.390 m<sup>2</sup></b>

#### Pflanzgebote und Maßnahmeflächen

Fläche A	295 m <sup>2</sup>
Fläche B	1.480 m <sup>2</sup>
Fläche C	1.045 m <sup>2</sup>
Fläche D	3.405 m <sup>2</sup>
Fläche E	4.760 m <sup>2</sup>
sonstige Flächen	1.840 m <sup>2</sup>
davon Pflanzgebot Nr.1	300 m <sup>2</sup>
Pflanzgebot Nr.2	50 m <sup>2</sup>
Pflanzgebot Nr.3	50 m <sup>2</sup>
Pflanzgebot Nr.4	50 m <sup>2</sup>
Pflanzgebot Nr.5	50 m <sup>2</sup>
Pflanzgebot Nr.6	50 m <sup>2</sup>
Pflanzgebot Nr.7	115 m <sup>2</sup>
Pflanzgebot Nr.8	220 m <sup>2</sup>
Pflanzgebot Nr.9	75 m <sup>2</sup>
Pflanzgebot Nr.10	880 m <sup>2</sup>
Pflanzgebot Nr.11	130 m <sup>2</sup>

## 9. Auswirkungen der Planung

Zu den Auswirkungen des Bebauungsplans gehören insbesondere die Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse, auf die Umwelt, Bodenordnung sowie die finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Potsdam.

### 9.1 Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse

Die im Bebauungsplangebiet entstehenden Anlagen werden für die Einwohner des Ortsteiles Groß Glienicke zu einer Verbesserung der infrastrukturellen Grundlagen führen und sich positiv auf die Lebensverhältnisse auswirken.

An der Potsdamer Chaussee werden zusätzliche Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen für die Bürger entstehen. Im Bereich der neu ausgewiesenen Misch- und Wohngebiete werden zusätzliche Potenziale für Wohnansiedlungen in unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungsgrößen erschlossen. Im festgesetzten Sondergebiet und auf den Mischgebietsflächen können sich nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe ansiedeln, wodurch mit der Entstehung zusätzlicher Arbeitsplätze im Ortsteil gerechnet werden kann. Mit der Schaffung eines Spielplatzes und eines Bolzplatzes wird ein seit langem im nördlichen

Siedlungsbereich bestehendes Defizit behoben. Durch die neuen Verkehrswege wird der Bereich um die Ulrich-Steinhauer-Straße besser in die Siedlungsstruktur eingebunden.

Der Verlust bisheriger Grünflächen infolge der Neubebauung ist im Verlauf des Planverfahrens deutlich zugunsten des Erhalts der Biotop- und Landschaftsbestandteile auf dem Mühlenberg reduziert worden. Die durch die Festsetzung neuer Bebauungsmöglichkeiten vorbereiteten Eingriffe werden durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert. Die Auswirkungen des Verkehrslärms im Bereich der Ortsdurchfahrt B 2 (Potsdamer Chaussee) sowie des Gewerbelärms im Bereich der geplanten Einzelhandelseinrichtungen im Baugebiet SO „Nahversorgung“ werden durch die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen minimiert, sodass keine unzulässigen Beeinträchtigungen der schutzbedürftigen Nutzungen eintreten.

Bei Auslastung der Wohnungsbaupotenziale können im Plangebiet etwa 30-35 Wohnungen in Einfamilienhäusern und nochmals etwa ebenso viele Wohnungen in Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern entstehen. Der damit verbundene Zuwachs der Einwohnerzahl um etwa 190 Einwohner führt nach Berechnungen des Jugendamtes der Landeshauptstadt Potsdam voraussichtlich zu einem zusätzlichen Bedarf von etwa 16 Plätzen in den Kindertagesstätten. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes 21 entsteht kein ausreichender Bedarf für eine neue Einrichtung. Die vor Ort vorhandenen Einrichtungen sind allerdings gegenwärtig ausgelastet. Der zusätzliche Bedarf muss daher durch Ausbau oder Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen in Groß Glienicke geschaffen werden. Die beiden direkt an das Plangebiet angrenzenden Kindertagesstätten verfügen über Grundstücksflächen von zusammen über 4.300 qm und versorgen aktuell knapp 90 Kinder, damit sollte eine Erweiterung der Kapazitäten räumlich möglich sein. Das vorhandene Freiflächenangebot der Kindertagesstätten wird durch den neuen Spielplatz und das neue Sportfeld im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 21 ergänzt.

Aus dem im Plangebiet zu erwartenden Zuwachs der Einwohnerzahl ergibt sich außerdem ein zusätzlicher Bedarf an etwa 12 Grundschulplätzen. Dieser Bedarf kann voraussichtlich in der vorhandenen Grundschule Am Hechtsprung gewährleistet werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird die Wirtschaftstätigkeit beleben und zu neuen Investitionen führen.

## 9.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die künftigen Nutzungen wird es insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes zur Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zu zusätzlichen Bodenversiegelungen kommen.

Obwohl der Umfang der zulässigen Eingriffe im Verlauf des Planverfahrens deutlich zugunsten des Erhalts von Biotopflächen und Landschaftsbestandteilen im Bereich des ehemaligen Mühlenberges reduziert worden ist, lassen sich die innerhalb der Baugebiete zulässigen Eingriffe nicht vollständig im Plangebiet ausgleichen. Es werden deshalb zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Das Ziel, bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf eine Verbesserung der Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien einzuwirken, wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen zu einer optimalen Südausrichtung der Gebäude und Dächer in den dafür geeigneten Bereichen des Plangebietes sowie durch die Festsetzungen zu den Dachformen umgesetzt.

Negative Auswirkungen, die sich durch den Fahrzeugverkehr im Bereich der Ortsdurchfahrt der B 2 (Potsdamer Chaussee) sowie im Bereich der geplanten Einzelhandelsnutzungen er-

geben, werden durch Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen, Pflanzgeboten und Abstandsbereichen minimiert.

Im Umweltbericht (siehe Teil II „Umweltbericht“) werden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt ausführlich beschrieben.

### **9.3 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur**

Hinsichtlich der medientechnischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) ist im Plangebiet zwischen den bereits erschlossenen und bebauten Bestandsgebieten und den neu geplanten Baugebieten zu unterscheiden:

#### Bestandsgebiete an der Potsdamer Chaussee und am Grünen Weg

Alle bereits bebauten Grundstücke, die direkt an die Potsdamer Chaussee und an den Grünen Weg angrenzen (Baugebiete MI 2.1, MI 2.2, MI 3 und MI 4 sowie WA 2.2, WA 3.2 und WR 2), sind medientechnisch vollständig erschlossen. Alle Bestandsleitungen befinden sich im Bereich der Straßenverkehrsflächen (Potsdamer Chaussee; Grüner Weg, Triftweg und Glienicker Dorfstraße). Auch die noch nicht bebauten Grundstücke („Baulücken“) an der Potsdamer Chaussee, am Triftweg und an der Glienicker Dorfstraße (Baugebiete WA 3.2, MI 2.1, MI 2.2, MI 3 und MI 4) können über die bestehenden Leitungen erschlossen werden. Eine Festsetzung von gesonderten Flächen oder Leitungen für die Ver- und Entsorgung erfolgt deshalb nicht.

#### neue Straßen und Baugebiete

Im Bereich der neuen Planstraßen A bis D und der überwiegend über diese zu erschließenden neuen Baugebiete oder Grundstücke (SO „Nahversorgung“, MI 1; WA 1, WA 2.1, WA 3.1, WR 1 und WR 2 teilweise) existieren bisher keine Anlagen und Leitungen für die medientechnische Erschließung. Diese Baugebiete bzw. Grundstücke sind neu in das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz einzubinden. Die Hauptversorgungsleitungen und Abwassersammelkanäle sollen in den neu anzulegenden Verkehrsflächen der Planstraßen A bis D (vorrangig im Bereich der unbefestigten Randstreifen oder Gehwege) verlegt werden, sodass eine Festsetzung von gesonderten Flächen oder Leitungen für die Ver- und Entsorgung nicht erforderlich ist.

Die Konkretisierung der Planung und der schrittweise Netzausbau erfolgt im Rahmen der Vorbereitungen für die Bebauung der einzelnen Baugebiete.

Durch den zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Investor für die Baugebiete „SO Nahversorgung“ und MI 1 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag [siehe Kapitel 10 „Städtebaulicher Vertrag“] wird geregelt, dass der Investor zum Bau der im Bereich der Planstraße A vorzusehenden medientechnischen Erschließung verpflichtet wird. Sowohl die Verkehrsanlagen als auch die medientechnischen Anlagen werden nach Fertigstellung an die Stadt übertragen.

### **9.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Mit Beschluss vom 05.12.2007 hat die Stadtverordnetenversammlung Potsdam die Durchführung eines Verfahrens zur Baulandumlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 45 BauGB angeordnet. Die Anordnung zur Baulandumlegung erfolgte seinerzeit nur für den westlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes zwischen L 20 im Westen, Plangebietsgrenze im Norden, Grüner Weg im Osten und Potsdamer Chaussee im Süden. Die Eigentümer der be-

troffenen Flurstücke haben sich inzwischen für ein freiwilliges Bodenordnungsverfahren entschieden. Nur wenn eineinhalb Jahre nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ein Erfolg des freiwilligen Verfahrens nicht absehbar sein sollte, wird der Umlegungsausschuss erneut über die Notwendigkeit zur Durchführung eines amtlichen Verfahrens entscheiden.

Bodenordnungsbedarf besteht hingegen im nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes zwischen Grünem Weg und Potsdamer Chaussee, welcher bisher nicht in die Anordnung zur Baulandumlegung einbezogen war. Hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 02.11.2011 die Durchführung des Umlegungsverfahrens Nr. 6 „Grüner Weg“ angeordnet. Die öffentliche Bekanntmachung der Einleitung des Umlegungsverfahrens Nr. 6 „Grüner Weg“ erfolgte im Amtsblatt 6/2012 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 26. April 2012. Weitere Verfahrensschritte wurden darin geregelt. Derzeit finden die Anhörungsgespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern statt.

## 9.5 Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Potsdam

### Direkte Kosten der Planung

Direkte Kosten entstehen im Bebauungsplanverfahren durch die Vermessungsleistungen zur Herstellung der Plangrundlage für den Bebauungsplan, durch die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Leistungen für die Aufstellung des Bebauungsplans sowie durch die Erarbeitung erforderlicher Fachgutachten.

Die Plangrundlage für den Bebauungsplan (Vermessungsplan) wurde vom Fachbereich Kataster- und Vermessung der Landeshauptstadt Potsdam auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom August 2010 bereitgestellt.

Die Planungskosten für den Bebauungsplan, einschließlich Kosten für die Erarbeitung erforderlicher Gutachten wurden von einem Investor getragen. Die Landeshauptstadt Potsdam hatte dazu mit dem Investor für die geplanten Einzelhandelsnutzungen im Baugebiet SO einen entsprechenden Vertrag abgeschlossen. Bestandteil des Vertrages ist auch die Übernahme der bei der Aufstellung des Bebauungsplans anfallenden verwaltungsinternen Kosten in der Stadtverwaltung Potsdam durch den Investor.

In die Kostenübernahmevereinbarung mit dem Investor nicht eingeschlossen sind die Planungskosten, die sich aus der nachträglichen Aufnahme der Flurstücke 64 bis 67, der Flur 16 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben. Diese werden von der Stadt Potsdam getragen.

### Folgekosten im Zuge der Umsetzung der Planung

Im Zuge der künftigen Umsetzung des Bebauungsplans werden Kosten für Erschließungsmaßnahmen (Straßen- und Wegebau, Erweiterung der Leitungsnetze), für die Anlage von Spiel- und Freiflächen sowie für grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entstehen.

Die Folgekosten, die innerhalb der festgesetzten Baugebiete durch die Bebauung der Grundstücke entstehen (zum Beispiel Ausgleichsmaßnahmen) sind prinzipiell von den Eigentümern selbst zu tragen. Gleiches gilt für die Beteiligung an Erschließungsmaßnahmen entsprechend der gültigen Satzungen der Landeshauptstadt Potsdam.

Zu berücksichtigen ist, dass die Landeshauptstadt Potsdam selbst Grundstückseigentümerin von Flächen in den Baugebieten ist.

Die Verteilung der Kosten für den Bau der neuen Planstraße A im Bereich der Baugebiete SO „Nahversorgung“ und MI 1 wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Investor geregelt [siehe Kapitel 10 „Städtebaulicher Vertrag“].

Die Planstraße B für die Erschließung der Baugebiete WA 1 und WA 2.1 ist teilweise als Privatstraße geplant. Der Landeshauptstadt Potsdam entstehen für diesen Teil keine Kosten.

### 1. Herstellungskosten für die Landeshauptstadt Potsdam

- Herstellungskosten Erschließung (Straße, Trink- und Abwasser, Straßenentwässerung\*)

Herstellungskosten Planstraße A:	keine
Herstellungskosten Planstraßen B (anteilig), C und D:	ca. 1.193.850 €

\* Neben der Herstellung der Planstraßen ist die gesicherte Ableitung des Oberflächenwassers der Planstraßen zu gewährleisten. Dazu ist die Herstellung der Vorflut, basierend auf der Regenwassernetzkonzeption für Groß Glienicke, zwingend erforderlich. Das Konzept sieht vor, den Grünen Weg und die Verbindungsstraße zwischen Freiheitsstraße und Grünem Weg (Planstraße C) geschlossen mit Vorflut im Bereich der Potsdamer Chaussee zu entwässern.

- Herstellungskosten Grünflächen und Flächen für Sportanlagen

Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen G1 und G2 wurde in einem städtebaulichen Vertrag teilweise auf die Vorhabenträgerin des Sondergebietes übertragen (Ausgleichsmaßnahmen). Der Kinderspielplatz (Spielbereich mit Weg und Rahmengrün) und das Mehrzweckspielfeld werden von der Landeshauptstadt Potsdam hergestellt. Hierfür verbleiben der Landeshauptstadt Potsdam folgende Herstellungskosten:

Kinderspielplatz:	ca. 40.000 €
Mehrzweckspielfeld (Kleinspielfeld 22 x 44 m)	ca. 100.000 €

**Herstellungskosten gesamt: ca. 1.333.850 €**

Nach Abzug des beitragsfähigen Erschließungsbeitrags verbleiben der Landeshauptstadt Potsdam Kosten in Höhe von ca. **400.000 €**

### 2. Jährliche Unterhaltungskosten für die Landeshauptstadt Potsdam

Die jährlichen Unterhaltungskosten der Erschließungsanlagen werden sich nach derzeitiger Kalkulation voraussichtlich folgendermaßen zusammensetzen:

- Unterhaltungskosten Fahrbahn (1,10 €/ m<sup>2</sup>)

Planstraße A	ca. 2.800 €
Planstraße B (öffentlicher Teil):	ca. 650 €
Planstraße C:	ca. 2.000 €
Planstraße D:	ca. 750 €
Sonstige (Bestand):	ca. 6.000 €

- Unterhaltungskosten Straßenbäume (29,00 €/ Baum)

Planstraße A:	ca. 450 €
Planstraße B:	voraussichtlich keine

Planstraße C:	ca.	580 €
Sonstige (Bestand) (Planstraße D - keine Straßenbäume vorgesehen)	ca.	1.100 €
• Unterhaltungskosten Straßenbegleitgrün (0,50 €/m <sup>2</sup> )		
Planstraße A:	ca.	300 €
Planstraße B:	ca.	150 €
Planstraße C:	ca.	350 €
Sonstige (Bestand):	ca.	800 €
• Unterhaltungsmaßnahmen in den öffentlichen Grünanlagen		
Grünanlagen G1 und G2:	ca.	3.100 €
Bäume in Grünanlagen G1 und G2:	ca.	1.100 €
• Unterhaltungskosten für die Fläche für sportliche Anlagen		
Mehrzweckspielfeld	ca.	3.400 €
<b>Jährliche Unterhaltungskosten gesamt:</b>		<b>23.530 €</b>

### 3. Sonstige Kosten

Da zurzeit die Kindertagesstätten in Groß Glienicke ausgelastet sind, kann infolge der im Plangebiet zulässigen Wohnungsbautätigkeit ein Finanzierungsbedarf für den Ausbau oder die Erweiterung um etwa 16 Plätze entstehen. Der zusätzliche Bedarf an etwa 12 Grundschulplätzen kann voraussichtlich in der Grundschule Am Hechtsprung gedeckt werden. [siehe Kapitel 9.1 „Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse“].

Für die Durchführung des Bodenordnungsverfahrens fallen Kosten für die Landeshauptstadt Potsdam an. Die durch die Abschöpfung der Umlegungsvorteile zu erwartenden Einnahmen werden im Baulandumlegungsverfahren die Verfahrens- und Sachkosten abdecken.

### Bereitstellung von Grundstücksflächen

Die Grundstücksflächen für die Planstraße A und den als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Teil der Planstraße B, für das Mehrzweckspielfeld sowie für die öffentlichen Grünflächen G 1 (einschließlich Spielplatzfläche) und G 2 – außer Flurstück 6/4 der Flur 17 (Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam) – sollen im Zuge des weiteren Verfahrens vom Investor für die Baugebiete SO „Nahversorgung“ und MI 1 an die Stadt übertragen werden. Im städtebaulichen Vertrag hat sich der Investor zur Grundstücksübertragung bereit erklärt.

### Mögliche Einnahmen

Im Bereich WR 1 und WR 2 ist die Landeshauptstadt Potsdam Eigentümerin von einzelnen Grundstücken, die nach Abschluss des Bodenordnungsverfahrens zur Veräußerung bereit stehen werden. Der Erlös (Höhe derzeit nicht bestimmbar, da abhängig vom Bodenordnungsverfahren) kann teilweise als Deckungsquelle für den o.g. finanziellen Aufwand (Herstellungskosten) eingesetzt werden.

Die durch die Abschöpfung der Umlegungsvorteile zu erwartenden Einnahmen werden im Baulandumlegungsverfahren die Verfahrens- und Sachkosten decken.

## 10 Städtebaulicher Vertrag

Um die vollständige Umsetzung und Sicherung der Planung zu gewährleisten, werden gestalterische und umweltbezogene Maßnahmen teilweise in einem mit dem Investor für die Baugebiete SO „Nahversorgung“ und MI 1 geschlossenen städtebaulichen Vertrag geregelt. Gegenstand der vertraglichen Vereinbarungen mit dem Investor sind des Weiteren die Umsetzung eines Geh- und Fahrrechtes sowie die Übernahme von Herstellungskosten für den Straßen- und Wegebau sowie für Bepflanzungen.

Wesentliche Bestandteile des städtebaulichen Vertrages sind:

### 10.1 Herstellung von Verkehrs- und Erschließungsanlagen (Straßen- und Wegebau)

- Kostenübernahme für den Ausbau des Knotenpunkts Potsdamer Chaussee / Theodor-Fontane-Straße / Planstraße A (Erweiterung um eine Linksabbiegespur, Fahrbahnteiler / Querungshilfe und Gehweganschluss an Planstraße A, Ersatzpflanzung für Fällung von 3 Alleebäumen, Regenwasserableitung)
- Ausschluss von weiteren Linkseinfahrten von der Potsdamer Straße in das Sondergebiet „Nahversorgung“ außer über die Planstraße A
- Ausschluss von weiteren Linksausfahrten aus dem Sondergebiet „Nahversorgung“ auf die Potsdamer Straße außer über die Planstraße A
- Kostenübernahme für den Neubau der Verkehrsflächen und der Erschließungsanlagen der Planstraße A (Fahrbahn im Regelquerschnitt ca. 5,50 m und an der Einmündung Potsdamer Chaussee ca. 8,00 m breit, einseitiger Gehweg ca. 1,50 m breit, Entwässerungsmulden und einseitige Straßenbaumbepflanzung)
- Kostenübernahme für den Neubau der Verkehrsflächen und der Erschließungsanlagen des als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Teiles der Planstraße B (Fahrbahn mindestens 5,00 m breit, Gehweg entlang der Grenze zum Baugebiet WA 2.1 ca. 1,50 m breit, unversiegelte Teilfläche als Entwässerungsmulde)
- rechtliche Sicherung des festgesetzten Gehrechts und Fahrrechtes für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit im Bereich der privaten Grünfläche G 3.

### 10.2 Öffentliche Grünflächen G 1 und G 2

- Kostenübernahme für die Herstellung der Bepflanzungen gemäß den grünordnerischen Festsetzungen 1.2 und 1.3 (Ausgleichsmaßnahmen) im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen G 1 und G 2.

### 10.3 Lärmschutzmaßnahmen im Baugebiet SO „Nahversorgung“

- Begrenzung der Öffnungszeiten der Handelseinrichtungen auf die Zeit von 7.00 bis 22.00 Uhr
- Anlieferungen für die Handelseinrichtungen sind nur am Tag zulässig und müssen überwiegend auf der Rückseite der Gebäude (auf der der Potsdamer Chaussee abgewandten Gebäudeseite) erfolgen
- Sammelboxen für Einkaufswagen sind möglichst dicht an den Handelseinrichtungen aufzustellen. Nur bei Einsatz von Einkaufskörben mit Kunststoff-Ummantelung sind zusätzliche Wagenboxen in der Mitte des Parkplatzes möglich.

### 10.4 Baukörpergestaltung und Gestaltung der Außenanlagen im Baugebiet SO „Nahversorgung“

- Entwicklung der Grundzüge der Baukörpergestaltung (Baukörperproportionen, Gliederung der Fassaden, Dachformen, Fassadenmaterialien, Farbgebung, Integration der Werbeanlagen) auf der Grundlage der Fassadenkonzeption Baugebiet SO „Nahversorgung“ – siehe Anlage Bebauungsplanbegründung -
- Entwicklung der gestalterischen Grundzüge der zum Kreisverkehr orientierten Freifläche (Platzgestaltung als räumliche Auftaktsituation, Fußwegeverbindung / Überquerung Potsdamer Chaussee) auf der Grundlage des städtebaulichen Gestaltungskonzepts – siehe Anlage Bebauungsplanbegründung -.

#### 10.5 Artenschutzmaßnahmen

- Errichtung eines Schutzzaunes (10-15 cm in den Boden eingegraben und mit einer oberirdischen Höhe 40-50 cm) mit Barrieren am Zaunfuß durch Stein- oder Erdklumpen und Fangeimern in regelmäßigen Abständen von ca. 15 m. Erhaltung des Zaunes für mindestens 2, maximal 3 Jahre (je nach Maßgabe der zuständigen Fachbehörde - LUGV),
- Dauerhafte Sicherung einer Kronendeckung von maximal 60 % auf den im Bebauungsplan Nr. 21 „Potsdamer Chaussee“ mit Buchstaben E gekennzeichneten Maßnahmenflächen,
- Auslichtung und behutsame Entfernung einzelner Bäume und Sträucher auf den vorgenannten Maßnahmenflächen E,
- Aufhaltung weiterer Verbuschung und Verwaldung auf den vorgenannten Maßnahmenflächen E,
- Vollständige Auslichtung von *Acer negundo* (Eschenahorn) auf den vorgenannten Maßnahmenflächen E (dort im nordöstlichen Bereich)
- Strauchpflanzungen auf einer Fläche von 200 m<sup>2</sup> zur Schaffung eines naturnahen Waldrandes auf den vorgenannten Maßnahmenflächen E (dort im nordöstlichen Bereich)
- Schaffung und langfristiger Erhalt von besonnten Bereichen in den vorgenannten Maßnahmenflächen E durch Entfernung von Gehölzen sowie Lagerung dieser Gehölze am Standort zur Schaffung von Versteckmöglichkeiten und Rückzugsräumen,
- Herrichtung von insgesamt 6 Wällen (5-6m lang, 50 cm tief, mit Baumstubben, Starkholz und größeren Steinen gefüllt und mit Sand überschüttet) sowie von 6-8 Lesesteinhaufen (Durchmesser ca. 1m und Höhe von 70 cm) auf den vorgenannten Maßnahmenflächen E,
- Erhalt der offenen im Bebauungsplan Nr. 21 „Potsdamer Chaussee“ mit Buchstaben D gekennzeichneten Maßnahmenfläche durch Freihaltung von Verbuschung mit entsprechenden Pflegemaßnahmen,
- Strauchpflanzung auf einer Fläche von 200 m<sup>2</sup> auf der vorgenannten Maßnahmenfläche D
- Herrichtung von zwei Lesesteinhaufen auf der vorgenannten Maßnahmenfläche D.

#### 10.6 externe Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzaufforstung

- Waldumbaumaßnahmen auf einer Fläche von ca. 7,3 ha im Bereich der Spülflächen des Golmer Luchs als Ausgleich für die innerhalb der Baugebiete SO „Nahversorgung“ und MI 1 nicht vollständig ausgleichbaren Eingriffe in das Schutzgut Boden
- Erstaufforstung von ca. 7739 m<sup>2</sup> Ackerfläche in der Gemarkung Fahrland als Ersatz für verloren gehenden Birkenvorwaldbestand auf Teilflächen der Baugebiete SO „Nahversorgung“ und MI 1 sowie der Planstraße A).

Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Investor außerdem zum Abschluss eines Erschließungsvertrages für die öffentliche Trink- und Abwassererschließung im Bereich des

Vertragsgebietes. Des Weiteren ist im städtebaulichen Vertrag die Verpflichtung des Investors verankert, zur Versorgung mit allen übrigen Medien direkte Verträge mit den jeweiligen Medienträgern abzuschließen.

Zur Erläuterung der Ziele und Inhalte der Planung, deren Umsetzung durch die Regelungen des städtebaulichen Vertrages gesichert werden soll, wird insbesondere auf die Kapitel 5.2, 6.5, 7.1 und 7.2 der städtebaulichen Begründung sowie auf die Kapitel 2.3, 3.2 und 3.3 des Umweltberichts verwiesen.