

Bebauungsplan Nr. 35-3
"Schwanenallee / Berliner Straße"

Begründung

27. Mai 2008

Der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14469 Potsdam

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
3.	Ausgangssituation	5
3.1	Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung	5
3.2	Bebauungs-, Nutzungs- und Freiraumstruktur	6
3.3	Denkmalschutz	6
3.4	Soziale Infrastruktur und Grünflächenversorgung	7
3.5	Umwelt und Natur	8
3.6	Erschließung	9
3.7	Eigentumsverhältnisse	10
3.8	Planungsrechtliche Ausgangssituation und planungsrelevante Satzungen	10
4.	Übergeordnete Planungen	11
4.1	Landes- und regionalplanerische Vorgaben	11
4.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	11
4.3	Landschaftsplanung der Stadt Potsdam	12
4.4	Räumliche Bereichsentwicklungsplanung für die nördlichen Vorstädte	12
5.	Planungskonzept	13
6.	Begründung der Festsetzungen und Abwägung der berührten Belange	13
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
6.4	Erschließungsflächen	18
6.5	Begrünung der Baugrundstücke	18
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
6.7	Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)	19
6.8	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	20
7.	Umweltbericht	20
7.1	Einleitung	20
7.2	Umweltbezogene Ausgangssituation	24
7.3	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt (Konfliktanalyse und Eingriffsermittlung)	29
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	34
7.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)	35
7.6	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht	35
7.7	Zusammenfassung des Umweltberichts	36
8.	Auswirkungen der Planung	38
8.1	Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzungen	38
8.2	Auswirkungen auf die Umwelt	38
8.3	Bodenordnende Maßnahmen	38
8.4	Einnahmen und Ausgaben	38
9.	Verfahren	38
9.1	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 35 „Berliner Vorstadt“	38
9.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 35	39
9.3	Teilungsbeschluss und erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ mit erneuter Trägerbeteiligung	39
9.4	Aussetzen des Verfahrens	40

9.5	Erneuter Teilungsbeschluss und erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 35-3 „Schwanenallee / Berliner Straße“	40
9.6	Änderungsbeschluss, Verfahrensumstellung und frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	41
9.7	Zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	42
9.8	Dritte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	43
9.9	Beschränktes Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB	44
9.10	Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB	44
10.	Rechtsgrundlagen	45
	Empfehlung zur Pflanzenverwendung:	46
	Plananhang und textliche Festsetzungen	46

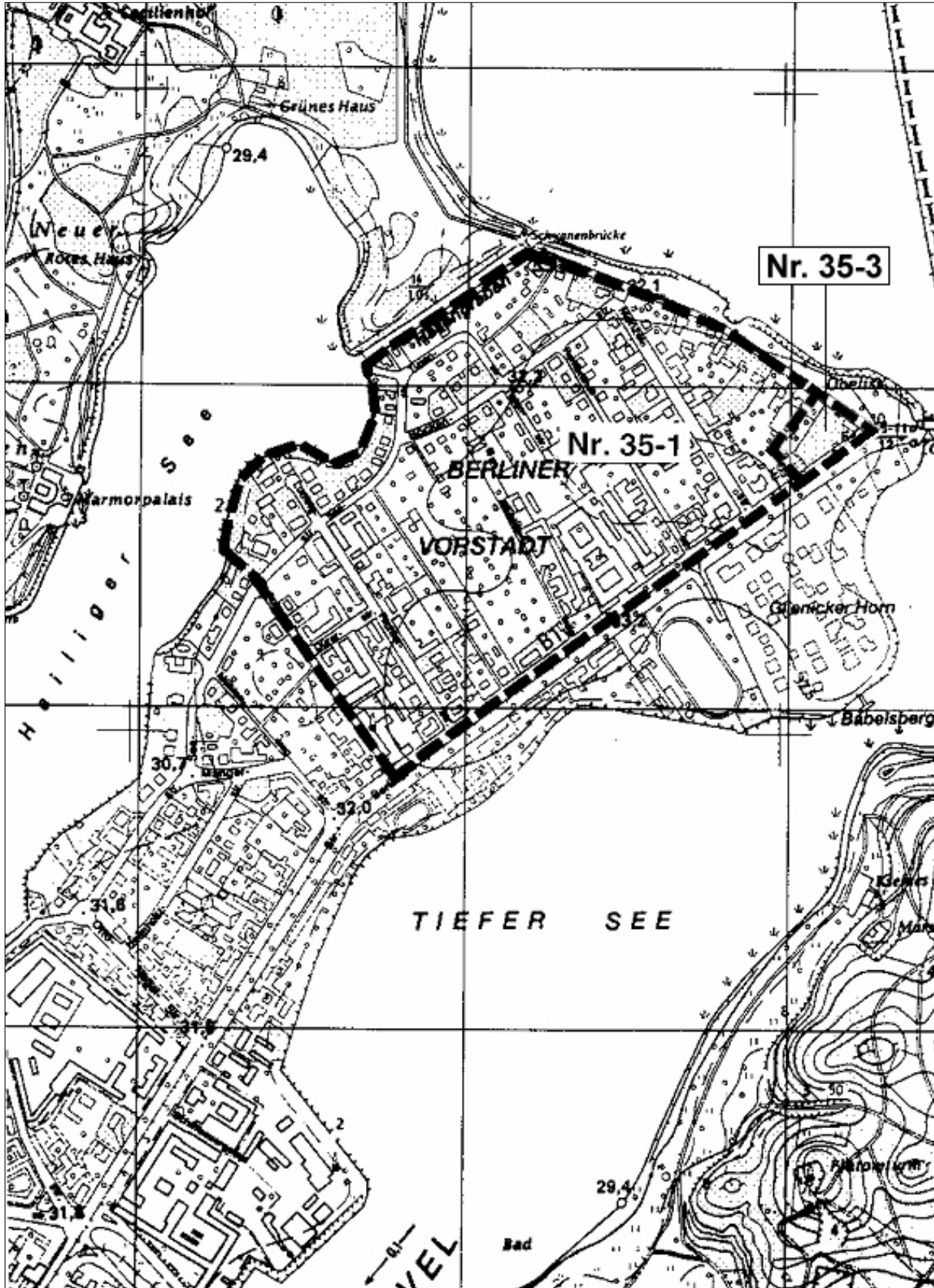


Abb. 1: Lage und Abgrenzung der Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 35-3 „Schwanenallee / Berliner Straße“ und des angrenzenden Bebauungsplans 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35-3 umfasst mit den Flurstücken 197, 198 und 202 aus Flur 2 der Gemarkung Potsdam sowie den angrenzenden Verkehrsflächen der Berliner Straße und der Schwanenallee (jeweils bis zur Straßenmitte) eine rund 1,0 ha große Fläche.

An das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 35-3 grenzen folgende Bebauungspläne an:
im Nordosten der Bebauungsplan Nr. 9 „Uferzone Schwanenallee“ (im Verfahren),
im Südosten der Bebauungsplan Nr. 7 „Berliner Straße - Havelseite“ (in Kraft) sowie
im Westen der Bebauungsplan Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ (in Kraft).

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung von Bebauungsplänen für die Berliner Vorstadt war der nach der Wiedervereinigung zunehmende Entwicklungsdruck, dem die Berliner Vorstadt aufgrund ihrer attraktiven Lage im Verflechtungsbereich Potsdam-Berlin unterlag und auch heute noch unterliegt. Zahlreiche Anträge auf Umbau und Erweiterung sowie für Neubauten, die teilweise einen Abriss voraussetzen, waren und sind ebenso Ausdruck dieses Entwicklungsdrucks wie hohe Bodenpreise bei Grundstücksveräußerungen. Die Stadtverordnetenversammlung hat daher für große Teile der Berliner Vorstadt die Aufstellung von Bebauungsplänen mit dem Ziel eingeleitet, die vorhandene städtebauliche Eigenart der Vorstadt im Sinne der Erhaltungssatzung zu erhalten und durch die behutsame Entwicklung von Bebauungspotenzialen zu ergänzen und zu entwickeln. Die Bebauungspläne Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“, zu dem das Plangebiet um die Villa Schöningen ursprünglich gehörte, und Nr. 35-2 „Südliche Berliner Vorstadt“ sind inzwischen in Kraft getreten.

Der Bereich um die Villa Schöningen wurde gemäß Teilungsbeschluss vom 2. November 2005 aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ herausgelöst, und als eigenständiges Planungsverfahren unter dem Titel Bebauungsplan Nr. 35-3 „Schwanenallee / Berliner Straße“ weitergeführt. Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanverfahrens war und ist – wie für die anderen Teile der Berliner Vorstadt – die Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Eigenart des Villen- und Landhausviertels. Dissens bestand dabei lange Zeit darüber, in welchem Umfang bauliche Ergänzungen auf den an das Villengrundstück angrenzenden Flächen mit den Erhaltungszielen sowie den Zielen des Denkmalschutzes vereinbar sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35-3 für das Villa-Schöningen-Grundstück Berliner Straße 86 (Flurstück 197) und die angrenzenden Grundstücksflächen (Flurstücke 198 und 202) ist insbesondere unter Denkmalschutzaspekten erforderlich, da die gegenwärtig durch § 34 BauGB bestimmten Bebauungsmöglichkeiten der Flurstücke 198 und 202 an der Schwanenallee nicht mit dem Umgebungsschutz für die Villa Schöningen vereinbar sind. Zwar erscheint es prinzipiell möglich, eine Villenbebauung an der Schwanenallee in Anwendung der geltenden Erhaltungssatzung Berliner Vorstadt sowie der Denkmalschutzsatzung für das UNESCO-Weltkulturerbe der Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft abzulehnen (siehe 3.8), doch setzt eine solche Ablehnung stets die dezidierte Prüfung des jeweiligen Bebauungskonzeptes in all seinen Facetten voraus. Als Ausgleich für die Streichung von Baurechten an der Schwanenallee soll eine mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden und der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten abgestimmte Bebauung rückwärtiger Grundstücksflächen ermöglicht werden. Auch dies erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans, da die betreffenden Flächen auf der Grundlage von § 34 BauGB gegenwärtig nicht bebaubar sind.

Mit dem Bebauungsplan sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete, mit den berührten privaten und öffentlichen Belangen vereinbare und abgewogene städtebauliche Entwicklung des Plangebietes geschaffen werden.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung

Die Berliner Vorstadt ist Teil der nordöstlich der Potsdamer Innenstadt gelegenen historischen Villen- und Landhausvorstädte, die als Wohnquartiere eine wichtige Versorgungsfunktion für hochwertigen Wohnraum wahrnehmen. Aufgrund ihrer Lagegunst zur Potsdamer Innenstadt unterliegen sie jedoch einem enormen Entwicklungsdruck hinsichtlich einer Nutzungstertiärisierung (Büros und sonstige Dienstleistungen) sowie einer baulichen Verdichtung.

Die Berliner Vorstadt ist geprägt durch ihre halbinselartige Lage zwischen Heiligem See und Tiefem See sowie durch die unmittelbare Nachbarschaft zu Bereichen mit herausragender landschaftlicher und stadträumlicher Bedeutung. In unmittelbarer Umgebung liegen die historischen Grünanlagen des Neuen Gartens sowie des Glienicker und des Babelsberger Schlossparks; darüber hinaus befinden sich weitere historisch bedeutsame Anlagen wie die Sacrower Heilandskirche und die Pfaueninsel im weiteren Umfeld. Dieses Ensemble mit seinen zahlreichen Blickbeziehungen und Sichtachsen macht die Berliner Vorstadt zu einem sensiblen Teil der Potsdamer Stadtkulisse.

Während die Potsdamer Schlösser- und Gartenlandschaft im Wesentlichen im 18. und in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstand, blieb das Gebiet der heutigen Berliner Vorstadt zu dieser Zeit noch weitgehend ländlich geprägt. Ab 1790 entstanden hier vor allem Einzelhäuser von Handwerkern inmitten großer Gärten, vorwiegend entlang der Berliner Straße, sowie Windmühlen mit den dazugehörigen Mühlenhäusern. Die Nähe zu den königlichen Parks und Schlössern sowie die landschaftlich reizvolle Lage leiteten ab Mitte des 19. Jahrhunderts die Entwicklung der Berliner Vorstadt zu einer durch Villen- und Landhäuser geprägten Vorstadt ein.

Aufgrund ihrer Lage befindet sich die Berliner Vorstadt in einer wichtigen räumlichen Position zwischen der historischen Potsdamer Innenstadt und dem Berliner Südwesten und besitzt mit der Glienicker Brücke den prägnantesten "Stadteingang" von Berlin nach Potsdam. Diese Eingangssituation wird wesentlich bestimmt durch die unmittelbar an der Ecke Berliner Straße / Schwanenallee gelegene Villa Schöningen mit ihrer durch Großbäume geprägten Gartenanlage.

Historische Sichtbeziehungen

Aufgrund der zentralen Lage der Villa Schöningen inmitten der durch die Havel mit ihren umgebenden Schlössern und Parkanlagen geprägten Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft verlaufen zahlreiche Sichtbeziehungen zwischen einzelnen Elementen der gestalteten Landschaft bzw. den in der Regel auf erhöhten Standorten errichteten Gebäuden über das Plangebiet hinweg. Darüber hinaus ist die Villa Schöningen aber auch selbst wichtiger Ausgangs- und Zielpunkt von Sichtbezügen, insbesondere auf bzw. aus dem Park Klein Glienicke, aber auch zur Sacrower Heilandskirche sowie zum Schloss Babelsberg und zu der im Park Babelsberg gelegenen Gerichtslaube.

Für Blicke aus dem gegenüberliegenden Park Klein Glienicke bzw. von der Havel auf die Stadt ist die Villa Schöningen prägender Bestandteil der Stadtansicht. Die Ansicht wird dabei nicht allein durch das Villengebäude, sondern wesentlich auch durch dessen exponierte von der übrigen Bebauung entlang der Schwanenallee abgerückte Lage und den das Villengebäude rahmenden Großbaumbestand geprägt.

Aufgrund der Bedeutung von Villa und Garten als zusammengehörige wesentliche Bestandteile der als Weltkulturerbe unter Schutz gestellten Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft wurde das Plangebiet in den Geltungsbereich der diese einzigartige Kulturlandschaft schützenden Denkmalsbereichssatzung eingeschlossen (siehe 3.3).

3.2 Bebauungs-, Nutzungs- und Freiraumstruktur

Bebauungsstruktur

Der größte Teil der nördlichen Berliner Vorstadt ist geprägt durch eine offene Bebauungsstruktur mit freistehenden Villen und Landhäusern auf teilweise großzügigen Gartengrundstücken. Neben einigen einheitlich bebauten Straßenzügen finden sich jedoch auch Bereiche mit einer großen Vielfalt unterschiedlicher Bauformen verschiedener Zeitepochen (u.a. auch Einfamilienhäuser und Mietshausbebauung).

Von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild der Berliner Vorstadt ist der sich zwischen Glienicker Brücke und Neuem Garten erstreckende Bereich der Schwanenallee, der durch eine qualitätvolle Villen- und Landhausbebauung auf überwiegend großen Gartengrundstücken und durch dementsprechend geringe Bebauungsdichten bestimmt wird.

Die unmittelbar an im Eckbereich Berliner Straße / Schwanenallee gelegene, 1843/44 nach Entwürfen von Persius errichtete und zuletzt 1938 für die Familie Wallich baulich erweiterte Villa Schöningen ist nicht nur das älteste Gebäude in diesem Bereich, sondern zugleich das älteste Villengebäude der Berliner Vorstadt. Die Gestaltung des Villengartens erfolgte vermutlich durch Lenné und dessen Schüler Gustav Meyer. Bis heute prägen Villa und Garten die Eingangssituation zur Stadt Potsdam an der Glienicker Brücke. Das Villengebäude steht gegenwärtig leer. Auch äußerlich bietet das Gebäude mit seiner grauen teilweise abbröckelnden Fassade heute einen Anblick, der der stadträumlichen und baugeschichtlichen Bedeutung des Gebäudes nicht gerecht wird.

Die unmittelbar an das Villengrundstück Berliner Straße 86 angrenzenden Flächen der Flurstücke 198 und 202 sind bisher nicht bebaut und weisen insbesondere im südlichen Bereich und an der Berliner Straße einen teilweise dichten Baumbestand auf (siehe Plandarstellung im Anhang).

Die an der Schwanenallee an das Plangebiet anschließenden Grundstücke sind überwiegend mit drei- bis viergeschossigen Landhäusern bebaut, wobei die Geschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses als Dachgeschosse mit Walm- oder Mansarddächern ausgebildet sind. Die Gebäude werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

An der Berliner Straße schließt an das Plangebiet zunächst ein geringfügig gegenüber der Straße zurückgesetztes dreigeschossiges Gründerzeitgebäude mit zwei „Normalgeschossen“ und einem Dachgeschoss an, das unmittelbar an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut ist. Zwischen diesem Gebäude und der viergeschossigen Mietshausbebauung auf dem Eckgrundstück Berliner Straße 89 / Menzelstraße liegt ein 1937/38 von Estorff und Winkler errichtetes ehemaliges Tankstellengebäude, das heute durch eine Motorradreparaturwerkstatt mit Außengastronomie genutzt wird.

Der Innenbereich des zwischen Schwanenallee, Berliner Straße und Menzelstraße gelegenen Baublocks ist bisher nicht bebaut. Da die Gebäude auf den Grundstücken ausschließlich straßenseitig angeordnet sind, werden die rückwärtigen Flächen als Hausgärten genutzt.

3.3 Denkmalschutz

Denkmalbereichssatzungen Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft und Berliner Vorstadt

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35-3 liegen im Geltungsbereich der bereits 1996 in Kraft getretenen Denkmalbereichssatzung Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft¹.

¹ Satzung zum Schutz des Denkmalsbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 1. Januar 1991, - Denkmalbereichssatzung - vom 30.10.1996, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Potsdam, Sonderdruck vom 21.11.1996

Gemäß § 4 der Denkmalbereichssatzung unterliegen die historischen Park- und Siedlungsgrundrisse, die räumliche Struktur, die Silhouetten und optischen Bezüge der einzelnen Teilgebiete einschließlich der vom sachlichen Geltungsbereich erfassten baulichen Anlagen, Straßenräume und Grünflächen mit ihrer das äußere Erscheinungsbild tragenden Substanz den Schutzvorschriften des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg (§§ 7, 9, 19 bzw. 20 BbgDSchG in der heute geltenden Fassung). Der Uferbereich der Havel im Bereich Schwanenallee soll gemäß Denkmalbereichssatzung als landschaftlich gestaltete Uferzone erhalten werden.

Eingetragenes Bau- und Gartendenkmal

Das Gebäude der von Ludwig Persius errichteten Villa Schöningen ist zusammen mit der vermutlich von Peter-Joseph Lenné und Gustav Meyer gestalteten Gartenanlage und der straßenseitigen Grundstückseinfriedung als Bau- und Gartendenkmal in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Die unter Schutz gestellte Gartenanlage umfasst neben dem Villa-Schöningen-Grundstück (Flurstück 197) auch die Teile des angrenzenden Flurstücks 198, die im Gartengestaltungsplan von Gustav Meyer dargestellt sind.

Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt innerhalb des in die Landesliste eingetragenen Bodendenkmals 2147. Es handelt sich dabei um Siedlungs- und Bestattungsplätze der Bronzezeit. Das Flurstück 197 ist aufgrund der nachgewiesenen weitgehenden Zerstörung der Bodendenkmalsubstanz durch Rigolett in der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts aus dem Denkmalschutz ausgenommen.

3.4 Soziale Infrastruktur und Grünflächenversorgung

Kinderbetreuungseinrichtungen

Für die Kita-Versorgung der Berliner-Vorstadt-Bevölkerung steht gegenwärtig nur eine Einrichtung mit 106 Plätzen in der Seestraße 43 zur Verfügung (Standort im Nachbarbebauungsplan 35-2). Darüber hinaus wird von einem freien Träger der Jugendhilfe ein Haus in der Puschkinallee (Nr. 14) zu einer Kita umgebaut.

Grundschuleinzugsbereiche

Das Plangebiet ist dem Schulbezirk 24 (Eisenhart-Schule in der Kurfürstenstraße) zugeordnet.

Wohnungs- und siedlungsnahes Grün

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Grünfläche im Zuge der Schwanenallee, die durch die Bewohner der Berliner Vorstadt u.a. zur Kurzzeit- und Feierabenderholung genutzt wird. Darüber hinaus liegt der Neue Garten in nur 500 m Entfernung und auch der Glienicker und Babelsberger Park liegen weniger als 1000 m entfernt, so dass das Plangebiet insgesamt sehr gut mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen versorgt ist, auch wenn sportliche Aktivitäten nur auf Teilflächen des Neuen Gartens möglich sind.

Öffentliche Spielplätze

Auf der an das Plangebiet angrenzenden Grünfläche an der Schwanenallee befinden sich Spielmöglichkeiten für kleinere Kinder. Das Angebot an öffentlichen Kinderspielplätzen im nördlichen Teil der Berliner Vorstadt wird durch die geplante Anlage eines Spielplatzes im Block zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße weiter verbessert werden.

Für ältere Kinder und Jugendliche besteht hingegen in der gesamten Berliner Vorstadt ein Versorgungsdefizit bezüglich Spiel- und Bolzplätzen.

3.5 Umwelt und Natur

Das Plangebiet ist landschaftsräumlich Teil der Halbinsel der Berliner Vorstadt, die sich nur flach (max. 2,7 m) über den Wasserspiegel des Tiefen Sees, des Jungfernsees und des Heiligen Sees erhebt. Größere natürliche Erhebungen der näheren Umgebung sind der Böttcherberg (66,5 m ü. NHN), der Babelsberg (77,4 m ü. NHN), der Telegraphenberg (93,6 m ü. NHN), der Ruinenberg (73,9 m ü. NHN), der Pfingstberg (80,1 m ü. NHN) und der Schwarze Berg im Königswald (51,2 m ü. NHN). Die Havel fließt auf einem Niveau von 29,4 m ü. NHN.

Das mittlere Geländeniveau des Villa-Schöningen-Grundstücks und der angrenzenden Grundstücksflächen beträgt 32,5 m ü. NHN

Die umweltbezogene Ausgangssituation im Plangebiet wird im Umweltbericht ausführlich dargestellt (siehe Kapitel 7). Im Folgenden werden daher die zum Verständnis der Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlichen Ergebnisse der Bestandserhebung und -bewertung schlagwortartig zusammengefasst:

- Die Versiegelung des Villa-Schöningen-Grundstücks und der angrenzenden Grundstücksflächen ist gegenwärtig sehr gering. Außer dem Gebäude der Villa Schöningen finden sich noch Fundamente von abgerissenen Gebäuden und Plattenbeläge, die eine Terrasse bildeten, auf dem Gelände. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke insgesamt liegt somit unter 10 %. Die für die Bewertung der Umweltsituation des Geländes irrelevanten öffentlichen Straßenräume wurden dabei aus der Berechnung ausgeklammert.
- Das städtische Altlastenverdachtsflächenkataster weist für das Plangebiet keine Flächen mit Altlastenverdacht auf.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35-3 liegt nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist somit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.
- Die klimatische Ausgleichsfunktion des Gebietes ist als hoch einzustufen. Auf Grund seines hohen Durchgrünungsgrades und der unmittelbaren Nachbarschaft zu mehreren großen Parkanlagen und Seen liegt eine klimatisch begünstigte Lage vor. Zugleich liegt das Plangebiet in einer Zone mit Sicherungsfunktion für begünstigende Klimafaktoren.
- Der Biotopwert der brach liegenden Grundstücksflächen ist als hoch einzustufen. Hauptursächlich hierfür sind zum einen die gegenwärtig nicht vorhandene Nutzung durch den Menschen, zum anderen der ökologisch wertvolle Altbaumbestand, der verschiedensten Tierarten als Habitat dient. Zudem besitzt das Gebiet einen fast barrierefreien Zugang zu dem benachbarten Ufergrünzug der Havel, was eine gute Anbindung an den überörtlichen Biotopverbund sichert.
- Aufgrund seiner exponierten Lage an der Havel kommt dem Plangebiet eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Diese Bedeutung findet in der Einbeziehung der betreffenden Flächen in die Denkmalsbereichssatzung für das UNESCO-Weltkulturerbe der Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft ihren Ausdruck. Von besonderer Bedeutung ist dabei die durch den vorhandenen Großbaumbestand bestimmte landschaftliche Prägung der Ansichten auf die Villa Schöningen. Dies gilt gleichermaßen für den Blick von Nordosten (Sacrow) und Osten (Park Klein Glienicke) wie von Südosten und Osten (Park Babelsberg).

3.6 Erschließung

3.6.1 Verkehrliche Erschließung

Straßen

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Berliner Straße, die als Teil der Bundesstraße 1 die Potsdamer Innenstadt über die Glienicker Brücke mit dem Berliner Südwesten und mit der Berliner Innenstadt verbindet.

Die Schwanenallee ist eine reine Anliegerstraße. Von der Berliner Straße ist das Ein- und Ausfahren in die Schwanenallee nicht möglich, so dass der Anliegerverkehr den Umweg über die Menzelstraße nehmen muss.

Öffentlicher Personennahverkehr

Entlang der Berliner Straße verläuft die Straßenbahnlinie 93 von der Glienicker Brücke nach Süden über den Platz der Einheit in der Potsdamer Innenstadt zum Bahnhof Rehbrücke.

Das Plangebiet ist über eine Haltestelle an der Glienicker Brücke gut erschlossen. Hier befindet sich die Endhaltestelle der Buslinie 116, die die Berliner Vorstadt mit dem S-Bahnhof Berlin-Wannsee verbindet.

Rad- und Fußwegeverbindungen

Für den Radverkehr stehen an der Berliner Straße Radwege zur Verfügung.

Die Schwanenallee stellt eine wichtige Fußwegeverbindung zwischen der Glienicker Brücke (ÖPNV-Haltestelle) und dem Neuen Garten dar.

Ver- und Entsorgung

Das Trinkwasserleitungsnetz der Berliner Vorstadt wurde in den vergangenen Jahren weitgehend erneuert; die Baumaßnahmen sind aber noch nicht abgeschlossen.

Da die Schwanenallee über keine Schmutzwasserkanalisation verfügt und eine solche auch nicht in der mittelfristigen Finanzplanung des Wasserbetriebes vorgesehen ist, werden die Anliegergrundstücke schmutzwassertechnisch auch künftig über Sammelgruben oder über Anbindungen an die Menzelstraße entsorgt werden müssen. Die Grundstücke im Plangebiet können jedoch unmittelbar an die Hauptleitung in der Berliner Straße angeschlossen werden.

Neben der Schmutzwasserkanalisation ist in der Berliner Vorstadt zwar eine getrennte Regenwasserkanalisation vorhanden, deren Aufnahmefähigkeit ist jedoch stark begrenzt. Zudem besteht eine wasserrechtliche Verpflichtung zur Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken.

Die Stromversorgung des Plangebietes ist nach Auskunft des örtlichen Versorgungsträgers ausgehend vom bestehenden 10-kV-Kabelnetz hinreichend gewährleistet.

Alle Grundstücke sind an das örtliche Gasleitungsnetz angeschlossen bzw. anschließbar.

Das Plangebiet liegt außerhalb der in der städtischen Fernwärmesatzung festgelegten Fernwärmevorranggebiete, so dass ein Anschluss an das städtische Fernwärmenetz auch mittelfristig nicht vorgesehen ist.

Die im Plangebiet vorhandenen Wasserversorgungsleitungen, Entwässerungskanäle und Kabeltrassen verlaufen sämtlich im öffentlichen Straßenland, so dass Umverlegungen zur Herstellung der Baufreiheit auf Baugrundstücken nicht erforderlich sind.

3.7 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum. Alle als Straßenverkehrsflächen gewidmeten Flurstücke der Berliner Straße und der Schwanenallee befinden sich in städtischem Eigentum.

3.8 Planungsrechtliche Ausgangssituation und planungsrelevante Satzungen

Planungs- und erhaltungsrechtliche Beurteilung nach §§ 34 und 172 BauGB

Unter bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten ist das Plangebiet als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils auf der Grundlage von § 34 BauGB bebaubar. Darüber hinaus gilt für die gesamte Berliner Vorstadt eine städtebauliche Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (veröffentlicht im Amtsblatt vom 7. Juli 1992). Übergreifendes Ziel der Erhaltungssatzung ist die Sicherung der vorhandenen Bebauungsstruktur, die durch Villen und Landhäuser unterschiedlicher Entstehungszeiten, im südlichen Teil aber auch durch repräsentative mehrgeschossige Mietshäuser geprägt ist. Ziel der Satzung ist darüber hinaus die Erhaltung der landschaftlichen Qualitäten, die vor allem aus den zahlreichen großen, teilweise parkartigen Gärten sowie dem vorhandenen orts- und landschaftsbildwirksamen Großbaumbestand resultieren. Aufgrund der rechtskräftigen Erhaltungssatzung geht die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens über das durch § 34 BauGB vorgegebene Einfügen in die nähere Umgebung bezüglich des Bebauungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksflächen hinaus.

In Anwendung von § 34 BauGB ist in Ergänzung zur Villa Schöningen auf den Bauflächen an der Berliner Straße und an der Schwanenallee jeweils ein dreigeschossiger Baukörper zulässig. Da im Blockinnenbereich keine Hauptgebäude vorhanden sind, ist auch im Plangebiet eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen nach § 34 BauGB nicht zulässig. Ob eine Bebauung an der Schwanenallee auch unter erhaltungsrechtlichen Gesichtspunkten genehmigungsfähig ist, ist unter Berücksichtigung der zu erhaltenen städtebaulichen Struktur, die an dieser Stelle wesentlich durch die weiträumig freigestellte Villa Schöningen bestimmt wird, in Frage zu stellen. Gegen eine straßenseitige Bebauung an der Schwanenallee spricht auch die besondere stadtbauhistorische Bedeutung der Villa mit ihrer besonderen städtebaulichen Eigenart des Abgerücktheits von den übrigen Gebäuden an der Schwanenallee.

Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 35-3

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 35-3 hat die Stadtverordnetenversammlung am 19.12.2005 eine Veränderungssperre gemäß §§ 14-16 BauGB für den Zeitraum von zwei Jahren beschlossen, die nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 19.01.2006 in Kraft getreten ist. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.10.2007 gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr bis zum 18. Januar 2009 verlängert worden (veröffentlicht im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 29.11.2007).

Gestaltungssatzung

Für die Berliner Vorstadt ist parallel zu den Bebauungsplanverfahren eine Gestaltungssatzung aufgestellt worden, die mit Veröffentlichung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam am 26.04.2006 in Kraft getreten ist.

Denkmalbereichssatzung

Neben der Erhaltungssatzung ist die Denkmalbereichssatzung Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft bei der Genehmigung von Bauvorhaben zu berücksichtigen (siehe 3.3).

Werbesatzung der Stadt Potsdam

Für die Berliner Vorstadt gilt die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 04.07.2006 für den Teilbereich „Nördliche Vorstädte – Bornstedt“, in der besondere Anforderungen an die Art, die Größe, die Gestaltung, die Farbe und den Anbringungsort der Werbeanlagen gestellt werden. Der Bebauungsplan kann daher auf örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung von Werbeanlagen verzichten.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben

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

Im Gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) wird Potsdam als so genannter potenzieller Siedlungsbereich ausgewiesen. In diesen Bereichen hat die Siedlungsentwicklung im Allgemeinen Vorrang vor Freiraumnutzungen (Ziel 1.2.2). Die Berliner Vorstadt wird im LEP eV als Siedlungsbereich und die Berliner Straße als überregional bedeutsame Trasse für den Straßenverkehr dargestellt. Gemäß Festlegungen des LEP eV (Ziel 1.0.1) sind in den Siedlungsbereichen für die Siedlungstätigkeit vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Potenziale durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren. Erneuerung und Verdichtung haben Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Brachliegende bzw. brachgefallene Bauflächen sollen schnellstmöglich beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Regionalplan der regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming konkretisiert die o.g. landesplanerischen Ziele.

Die mit den Bebauungsplänen Nr. 35-1, 35-2 und Nr. 35-3 für die Berliner Vorstadt angestrebte Sicherung der orts- und landschaftsbildprägenden Bauungs- und Freiraumstrukturen, verbunden mit einer behutsamen baulichen Ergänzung, stehen somit im Einklang mit den allgemeinen Zielen der Landesplanung.

Die für die gesamte Berliner Vorstadt geplante Sicherung eines hohen Wohnanteils sowie die Erhaltung und Verdichtung eines hochwertigen Wohnstandortes berücksichtigt ebenso die landesplanerischen Vorgaben. Dies ist durch die regionalplanerische Stellungnahme zur Bebauungsplanung für die Berliner Vorstadt bestätigt worden (siehe 9).

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam in der Fassung der Genehmigung vom 31.08.2001 (Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt vom 04.10.2001) ist parallel zu den Bebauungsplänen für die Berliner Vorstadt aufgestellt worden. Dabei sind die der Bebauungsplanung zugrunde liegenden Bauungs- und Nutzungskonzepte bei der Darstellung von Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Grünflächen im Flächennutzungsplan berücksichtigt worden. Der FNP wird zurzeit durch die Verwaltung neu aufgestellt. Im Zuge einer stärkeren Generalisierung der Darstellungsinhalte werden kleinere Gemeinbedarfsstandorte ebenso nicht mehr dargestellt wie untergeordnete Grünverbindungen.

Der geltende Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dar. Dabei wird die angestrebte bauliche Dichte für die Grundstücke an der Schwanenallee und somit auch für das Plangebiet mit einer GFZ unter 0,3 besonders gering angesetzt. Südwestlich grenzen Bauflächen mittlerer Dichte an (GFZ 0,4 - 0,9).

Dem Planungsziel der Schaffung einer überwiegend straßenunabhängigen Grünverbindung mit angelagerten Spielplätzen trägt der Flächennutzungsplan durch die Darstellung eines öffentlichen Grünzuges entlang der Schwanenallee Rechnung.

Die Berliner Straße ist entsprechend ihrer Verkehrsfunktion als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Gemäß Erläuterungsplan Naturhaushalt/Umweltschutz gehört das gesamte Plangebiet Berliner Vorstadt zum Vorranggebiet Klimaschutz.

4.3 Landschaftsplanung der Stadt Potsdam

Der **Landschaftsrahmenplan** der Landeshauptstadt Potsdam vom 13.08.2002 (Bekanntmachung im Amtsblatt vom 11. Dezember 2002) stellt den durch Großgrün und Freiflächen geprägten landschaftlichen Charakter der zu drei Seiten von Wasserflächen umgebenen Berliner Vorstadt heraus. Zur Erhaltung des landschaftlichen Charakters wird die Sicherung geringer Bebauungsdichten und –höhen für erforderlich erachtet. Als orts- und landschaftsbildprägende Bestandteile der Freiraumstruktur sollen zudem die in den Straßen vorhandenen Alleen erhalten und ggf. ergänzt werden.

Entlang der Schwanenallee stellt der Landschaftsrahmenplan die vorhandene öffentliche Grün- und Wegeverbindung dar.

Entlang der Schwanenallee verläuft zudem die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“.

Der Landschaftsrahmenplan weist ferner auf die hohe Durchlüftungsfunktion der gesamten Berliner Vorstadt sowie auf die hier zu berücksichtigenden besonderen Anforderungen hinsichtlich des Grundwasserschutzes hin.

Im geltenden **Landschaftsplan** für die Stadt Potsdam werden die im Landschaftsrahmenplan formulierten Ziele aufgenommen und teilräumlich konkretisiert. Entsprechend wird die Berliner Vorstadt als Wohngebiet mit hohem Grünanteil dargestellt. Als vorrangiges Entwicklungsziel wird genannt, die vorhandenen historisch geprägten Strukturen als Villengebiet zu erhalten und durch maßvolle Verdichtung zu stärken.

Hinsichtlich der Immissionsbelastung wird auf vorhandene Belastungen für die Bereiche beiderseits der Berliner Straße hingewiesen, die von der starken Verkehrsbelastung herrühren.

Der Landschaftsplan befindet sich derzeit in Überarbeitung und soll mittelfristig den Landschaftsrahmenplan ersetzen. Zu den Inhalten wird auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht verwiesen (siehe 7.1.3).

4.4 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung für die nördlichen Vorstädte

Für die Nauener und die Berliner Vorstadt wurde in 1993 ein Gutachten zur Bereichsentwicklungsplanung (BEP) erarbeitet. Hinsichtlich des Rechtscharakters der BEP ist anzumerken, dass die darin dargelegten Entwicklungsziele und Konzepte, anders als die Darstellungen des FNP, keinen Verbindlichkeitsstatus für die weitere Planung haben.

Das im BEP-Entwurf formulierte Leitbild Wohnen sieht für die Berliner Vorstadt die Sicherung und Weiterentwicklung als Wohnstandort vor. Sie soll demnach vorrangig dem Wohnen dienen; der Büro- und Gewerbeanteil soll hingegen blockübergreifend ein Drittel der Gesamt-Bruttogeschossfläche nicht überschreiten.

Das Nutzungskonzept der BEP sieht Lückenschließungen an den Blockrändern vor. Die in der BEP vorgeschlagene behutsame Nachverdichtung im südlichen Teil des Blocks zwischen Schwanenallee und Menzelstraße ist heute weitgehend aufgegeben worden (vgl. B-Plan Nr. 35-1). Das Stadtgestaltkonzept der BEP stellt die besondere Bedeutung der Villa Schöningen für das Stadtbild heraus.

5. Planungskonzept

Der Bebauungsplan Nr. 35-3 soll vorrangig die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine städtebaulich verträgliche Bebauung im näheren Umfeld der Villa Schöningen vorgeben. Das Villengebäude soll saniert und einer angemessenen Nutzung zugeführt werden; der zugehörige Villengarten soll nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten rekonstruiert werden.

Abweichend von früheren Planungen, die u. a. die Errichtung eines dreigeschossigen Hauptgebäudes an der Berliner Straße vorsahen, wird mit dem Bebauungsplan eine Bebauung rückwärtiger Grundstücksflächen angestrebt, die sowohl gegenüber der Schwanenallee als auch gegenüber der Berliner Straße deutlich zurücktritt. Geplant ist auf den Flurstücken 198 und 202 eine dreigeschossige Wohnbebauung, die in ihrer Kubatur durch vielfältige Vor- und Rücksprünge der Außenwände und durch eine kleinteilige Höhenstaffelung des obersten Geschosses stark gegliedert ist. Der komplexe Baukörper besteht im Wesentlichen aus drei miteinander verzahnten Kuben, die jeweils eine eigenständige Wohneinheit beherbergen.

Die insbesondere aus dem gegenüberliegenden Glienicker Park erlebbare besondere städtebauliche und landschaftsräumliche Situation der als Solitär freigestellten Villa Schöningen, die weiträumig in einen parkartigen Garten eingebunden ist, wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt, da die Neubebauung deutlich gegenüber der Schwanenallee zurückgesetzt ist (> 40 m) und mit ihrer Schmalseite zur Schwanenallee orientiert ist.

Die Villa Schöningen soll als Restaurant mit integrierten Ausstellungsflächen und einer nach Südwesten ausgerichteten Terrasse unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Anforderungen umgebaut werden. Die geplante Nutzung macht das denkmalgeschützte Gebäude einer breiten Öffentlichkeit zugänglich und stellt eine angemessene Nutzung der Örtlichkeit dar. Der Villengarten soll nach denkmalpflegerischen Vorgaben rekonstruiert werden.

Die für den Gastronomie- und Ausstellungsbetrieb sowie für die Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze sollen auf in einer Garage untergebracht werden, die im Bereich der südwestlichen Grundstücksgrenze leicht zurückgesetzt von der Berliner Straße liegen soll. Die Garage soll durch rahmende Hecken- und Strauchpflanzungen eingegrünt und somit den Blicken der Passanten und Nachbarn weitgehend entzogen werden. Die Lage der Zufahrt berücksichtigt den geschützten Alleebaumbestand in der Berliner Straße.

(Eine zeichnerische Darstellung der städtebaulichen Konzeption in Gegenüberstellung mit der Bestandssituation befindet sich im Plananhang der Begründung.)

6. Begründung der Festsetzungen und Abwägung der berührten Belange

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

Allgemeines Wohngebiet

Die Berliner Vorstadt soll entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur vordringlich als Wohnstandort gesichert werden. Dies gilt im Grundsatz auch für den aus dem Bebauungsplanverfahren für die nördliche Berliner Vorstadt (Bebauungsplan Nr. 35-1) ausgegliederten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35-3. Der Bebauungsplanentwurf sieht daher für das gesamte Plangebiet die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes steht der geplanten gastronomischen Nutzung der Villa Schöningen nicht entgegen. Da es sich bei der hier geplanten Gastronomie um eine kleinere Einrichtung für den gehobenen Bedarf handelt, kann davon ausgegangen werden, dass diese wohngebietsverträglich betrieben werden kann.

Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen (TF 1.1)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer Flächenanforderungen und ihrem äußeren Erscheinungsbild nicht mit der repräsentativen Lage des Plangebietes und den denkmalpflegerischen Anforderungen des Umgebungsschutzes im Bereich der Villa Schöningen vereinbar sind.

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke (TF 1.2)

Da Anlagen für sportliche Zwecke (z.B. Tennisplätze) aufgrund der von ihnen ausgehenden Lärmemissionen nicht generell mit unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen vereinbar sind, werden sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet für nur ausnahmsweise zulassungsfähig erklärt. Bei der Einzelfallprüfung der Verträglichkeit von Anlagen für sportliche Zwecke, zu denen alle Einrichtungen zählen, die mit dem Sportbetrieb in einem räumlichen, betrieblichen oder funktionalen Zusammenhang stehen (z.B. Sportfeld, Parkplatz, Lüftungsanlagen etc.), sollten die Grenzwerte der 18. BImSchV unter Einrechnung der Geräuschemissionen aller Anlagen zugrunde gelegt werden.

Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Da befürchtet wird, dass durch die Gäste der geplanten Gastronomieeinrichtung, insbesondere durch die späten Gäste nach 22 Uhr, lärmintensiver An- und Abfahrtsverkehr und zusätzlicher Lärm durch Türeenschlagen erzeugt wird, und dieser insbesondere das Wohngrundstück südwestlich des Plangebiets, aber auch das Wohnbauvorhaben auf dem Baugrundstück selber erheblich beeinträchtigen könnte, wird festgesetzt, dass die im südwestlichen Bereich verortete Stellplatzanlage in eingehauster Form, also als Garage auszuführen ist. Hierdurch kann eine weitgehende Lärmvermeidung erreicht werden. Im Rahmen der Baugenehmigung sind weitere Anforderungen des Lärmschutzes zu überprüfen. So ist insbesondere zu gewährleisten, dass durch die ggf. erforderlichen Be- und Entlüftungsanlagen keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen erzeugt werden. Offene Stellplätze sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie der Wohnnutzung dienen (siehe TF 3.1). Die genauere Begründung zur Verortung der erforderlichen Stellplatzanlage erfolgt unter Punkt 6.3.

Aufgrund der bestehenden Lärmbelastung durch den Verkehr in der Berliner Straße sind weitere Regelungen zum Schutz des Wohnens und vergleichbar stöempfindlicher Nutzungen erforderlich. Unter Berücksichtigung des Vorsorgeprinzips beinhaltet der Bebauungsplan daher Regelungen bezüglich der erforderlichen Schalldämmwirkung von Außenwänden und bezüglich der lärm-schutzorientierten Grundrissausrichtung (TF 6.1).

Für die Bestimmung der zu erwartenden Lärmbelastungen wird entsprechend der Fortschreibung des Lärminderungsplans für die Landeshauptstadt Potsdam (mit Stand 2005) für den betreffenden Straßenabschnitt der Berliner Straße von 15.600 Kfz/24 h ausgegangen.

Gemäß RAS-90 werden an der südöstlichen Außenwand der geplanten Neubebauung, die in einem Abstand von 44,0 – 56,5 m zur nächstgelegenen Richtungsfahrbahn der Berliner Straße verläuft, im Erdgeschoss nachts Beurteilungspegel zwischen 48,9 und 50,3 dB(A) erreicht. Der für Schlafräume anzusetzende Schwellenwert von 50 dB(A) wird bei der Ausrichtung von Schlafräumen nach Südosten vor allem in den Obergeschossen, wo Schlafräume in der Regel angeordnet werden, überschritten. So liegt der Beurteilungspegel im 2. Obergeschoss an der südöstlichen Außenwand der geplanten Wohnbebauung zwischen 50,6 und 52,4 dB(A). Die dem Schlafen dienenden Räume dürfen daher nicht ausschließlich zur Berliner Straße hin ausgerichtete Fenster aufweisen.

Da für die Seitenwände von einem um 5 dB(A) niedrigeren Schalleistungspegel ausgegangen werden kann, wird hier der Schwellenwert von 50 dB(A) nicht überschritten. Bei Schlaf- und Kinderzimmern kann somit auf den Einbau schalldämmter Lüftungsanlagen verzichtet werden,

wenn die betreffenden Räume über ein nach Nordosten, Nordwesten oder Südwesten ausgerichtetes Fenster verfügen. Für die Grundrissplanung von Wohnungen stellt diese Anforderung keine wesentliche Erschwernis dar.

Da die Nutzung von Räumen einer Wohnung als Schlaf- und Kinderzimmer je nach Nutzer variieren kann und im Baugenehmigungsverfahren auch nicht festgeschrieben wird, enthält der Bebauungsplan für die geplante Wohnbebauung eine Regelung, die die Ausrichtung von Schlaf- und Kinderzimmern zu den straßenabgewandten Gebäudeseiten grundsätzlich ermöglicht und nicht ausschließt. Danach müssen Wohnungen mindestens einen Aufenthaltsraum aufweisen, der über eine nach Nordosten, Nordwesten oder Südwesten ausgerichtete Fensteröffnung verfügt und der nicht Küche ist. Bei Wohnungen mit mehr als vier Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume diese Anforderung erfüllen; bei Beherbergungsbetrieben gilt sie für alle Schlafräume. Sofern diese Anforderungen nicht erfüllt werden können, müssen in den betreffenden Wohnungen Räume in der festgelegten Mindestanzahl mit schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlagen ausgestattet sein.

Die an der Genehmigungspraxis orientierte Regelung gilt auch für potenziell mögliche Wohnnutzungen in der Villa Schöningen, wobei Wohnungen hier zwingend über Räume mit Fensteröffnungen nach Nordwesten verfügen müssen, da die Lärmbelastung hier nicht nur an der südöstlichen, sondern auch an der nordöstlichen und der südwestlichen Außenwand nachts 50 dB(A) überschreitet.

An den lärmzugewandten Außenwänden der Villa Schöningen werden tags Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) und nachts bis zu 58 dB(A) erreicht. Sofern Teile der Villa Schöningen zu Wohnzwecken genutzt werden (was nach der gegenwärtigen Planung zwar nicht beabsichtigt ist, planungsrechtlich aber zulässig bleibt), müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster gemäß DIN 4109 ein Luftschalldämmmaß von 40 dB aufweisen, um einen Innenlärmpegel von 20 dB(A) zu gewährleisten. Gleiches gilt für planungsrechtlich in einem allgemeinen Wohngebiet ebenfalls zulässige Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und für Unterrichtsräume in Schulungseinrichtungen. Die Lärmschutzanforderungen gelten nicht für die nach Nordwesten ausgerichteten lärmabgewandten Außenwände.

Für Büroräume und hinsichtlich ihrer Lärmschutzanforderungen vergleichbare Nutzungen (wie die geplante Gastronomie- und Ausstellungsnutzung) sind gemäß DIN 4109 um 5 dB niedrigere Luftschalldämmmaße anzusetzen, so dass für die in der Villa Schöningen vorgesehenen Nutzungen eine Lärminderungswirkung der Außenbauteile von 35 dB ausreicht. Auf die Festsetzung eines Luftschalldämmmaßes von 35 dB kann für diese Nutzungen verzichtet werden, da die Anforderung u. a. wegen der zu berücksichtigten Energieeinsparverordnung dem derzeitigen Stand der Technik entspricht. Aus den gleichen Gründen kann auch für die gegenüber der Berliner Straße zurückgesetzte Wohnbebauung auf die Festsetzung von Lärmschutzanforderungen für Außenbauteile verzichtet werden.

Auf den Freiflächen werden die für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 anzunehmenden Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschritten (auf den Terrassen der geplanten Wohnbebauung tags wie nachts um etwa 5 dB(A)). Die erhöhten Lärmbelastungen müssen aufgrund der Planung in einem bereits überwiegend bebauten Gebiet, das den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes aufweist, in Kauf genommen werden. Eine Mischgebietsfestsetzung, die um 5 dB(A) höhere Lärmpegel zuließe, kommt aus planungssystematischen Gründen nicht in Betracht; die umliegenden Baugrundstücke sind sämtlich als allgemeines Wohngebiet überplant. Im Rahmen der Abwägung ist darüber hinaus auch zu berücksichtigen, dass auf den Grundstücksfreiflächen auch bauliche Maßnahmen und Bepflanzungen vorgenommen werden können, die zur Lärminderung beitragen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bestandsorientierte Nutzungsmaße für das Villa-Schöningen-Grundstück (Flurstück 197)

Für die Villa Schöningen, für die der Bebauungsplan eine enge Baukörperausweisung festsetzt (siehe unten), kann auf eine numerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche in der Planzeichnung verzichtet werden. Die zulässige Grundfläche ergibt sich jeweils aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (TF 2.1) und beträgt für die Villa Schöningen rund 330 m². Hinzu kommt die Grundfläche der gemäß der textlichen Festsetzung 2.1 zulässigen Terrasse, die südwestlich der Villa Schöningen angeordnet werden soll und maximal 200 m² umfassen darf. Diese Terrasse kann, muss aber nicht für gastronomische Zwecke genutzt werden.

Insgesamt wird auf dem Flurstück 197 somit eine maximale Grundfläche von 530 m² ermöglicht. Auf das rund 2.500 m² große Flurstück 197 bezogen ergibt sich somit eine rechnerische GRZ von 0,21.

Für das denkmalgeschützte Villengebäude wird auf die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse verzichtet, da sich diesbezügliche Bindungen vorrangig aus denkmalpflegerischen Anforderungen ergeben. Das Gebäude weist überwiegend zwei Vollgeschosse auf, so dass sich insgesamt eine Geschossfläche von 660 m² ergibt. Die entsprechende Geschossflächenzahl beträgt somit, bezogen auf das Flurstück 197, überschlägig 0,27.

An die nähere Umgebung angepasste Nutzungsmaße für die Flurstücke 198 und 202

Für eine Neubebauung im Umfeld der Villa Schöningen ermöglicht der Bebauungsplan auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Flurstücke 198 und 202 bei einer festgesetzten Grundfläche von 450 m² eine dreigeschossige Bebauung.

Die für das rückwärtige Baufeld festgesetzte zulässige Grundfläche von 450 m² entspricht, bezogen auf die Flurstücke 198 und 202, einer GRZ von 0,09. Die resultierende Geschossfläche beträgt bei einer Bebauung mit drei Vollgeschossen 1.200 m², wobei für das oberste Geschoss aufgrund der hierfür festgesetzten baugestalterischen Regelung (TF 5.1, siehe unten) ein 2/3-Wert angenommen wird. Für die Flurstücke 198 und 202 ergibt sich somit bei einer Grundstücksfläche von insgesamt rund 4.900 m² eine zulässige GFZ von annähernd 0,25. GRZ und GFZ liegen für diese Flurstücke somit in dem Rahmen der baulichen Nutzung, der durch den Bebauungsplan Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ auch für die umliegenden Grundstücke festgesetzt wird.

Überschreitung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen „Zweit-GRZ“ durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Für die Anlage der geplanten Garage mit ihrer Zufahrt, der sonstigen Stellplätze sowie der Wohnterrassen und sonstigen Nebenanlagen reicht die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche nicht aus. Der Bebauungsplan ermöglicht daher für das Gesamtgrundstück (Flurstücke 197, 198 und 202) eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen um bis zu 100 % (TF 2.2). Bei einer insgesamt festgesetzten Grundfläche von 980 m² (450 m² + 330 m² + 200 m²) können somit zusätzliche 980 m² durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch sonstige Nebenanlagen sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überdeckt bzw. unterbaut werden.

Der relativ hohe Prozentwert von 100 % ist insbesondere Ergebnis der vergleichsweise geringen Grundstücksausnutzung (die GRZ für alle drei Flurstücke zusammen beträgt 0,13).

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baufensterfensterausweisung für die geplante Wohnbebauung

Für die auf den Flurstücken 198 und 202 geplante Wohnbebauung setzt der Bebauungsplan ein durch zahlreiche Einschnitte gegliedertes Baufenster fest, das in seiner maximalen Ausdehnung 23 x 30 m bemisst. Die Abgrenzung des Baufensters berücksichtigt den mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmten Bebauungsentwurf. Die Einschnitte in das Baufenster gewährleisten eine Untergliederung des Gesamtbaukörpers und berücksichtigen den umliegenden Baumbestand.

Aufgrund der Baukörperausweisungen und der Festsetzung eines gegliederten Baufensters ist die zusätzliche Festsetzung einer Bauweise entbehrlich.

Flächen für Stellplätze und Beschränkung von Nebenanlagen

Flächen für Stellplätze

Für Besucher des Gastronomie- und Ausstellungsbetriebes in der Villa Schöningen sowie für die Bewohner und Besucher des neuen Wohngebäudes ist im südwestlichen Teil des Plangebietes eine eigenständige Stellplatzanlage mit Zufahrt von der Berliner Straße vorgesehen, die als Garage ausgebildet werden soll. Der Bebauungsplan setzt die betreffende Fläche, auf der insgesamt bis zu 25 Stellplätze angelegt werden können, und deren Zufahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Fläche für eine Garage fest. Die Anlage von offenen Stellplätzen soll gemäß der textlichen Festsetzung (TF 3.1) nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese dem Wohnen zugeordnet sind.

Die Festsetzung zur Ausbildung einer eingehausten Lösung, also einer Garage, ist aus Gründen des Lärmschutzes erforderlich. So befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der Stellplatzanlage, auf dem Grundstück Berliner Straße 87 ein Wohngebäude, während im Baugebiet selber, ebenfalls in relativer Nähe, ein neues Wohngebäude ermöglicht werden soll. Falls sich die Lärmkonflikte trotz der eingehausten Lösung nicht vermeiden lassen, müssten weitere technische Maßnahmen angeordnet werden, um Beeinträchtigungen der Nachtruhe für das Wohnen auszuschließen.

Ohne die eingehauste Lösung müsste eine Anlage, die auch nach 22 Uhr durch den Gastronomiebetrieb genutzt werden soll, gemäß der Bayerischen Parkplatzlärmstudie Mindestabstände von 28 m zu Wohnnutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet einhalten. Diese Abstände lassen sich im Plangebiet nur bei Lösungen erreichen, die entweder den schützenswerten Baumbestand oder die denkmalpflegerischen Belange oder auch beides nicht ausreichend berücksichtigen.

Ausschluss bzw. Begrenzung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen

Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze gelegenen Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt werden. Dies betrifft insbesondere die Freiflächen, die sich zwischen dem geplanten Wohngebäude und der Schwanenallee bzw. zwischen dem Wohngebäude und dem Garten der Villa Schöningen erstrecken. Der Bebauungsplan schließt daher die Anlage von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aus und lässt auch Garagen nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zu. Darüber hinaus können sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden (TF 3.1).

6.4 Erschließungsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die an das Plangebiet angrenzenden Straßenflächen der Berliner Straße und der Schwanenallee gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen fest. Die in der Plangrundlage enthaltene Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans.

6.5 Begrünung der Baugrundstücke

Erhaltungsbindungen für Bäume und Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen

Für einzelne auf den Baugrundstücken vorhandene Bäume, die das Orts- und Landschaftsbild aufgrund ihrer Größe und Lage besonders prägen, setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Erhaltungsbindungen fest. Die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für Bäume in öffentlichen Straßen ist entbehrlich, da der Fachbereich Grünflächen und Verkehr ohnehin bemüht ist, sämtliche Straßenbäume im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zu erhalten. Die Alleebäume in der Berliner Straße stehen zudem gemäß § 31 BbgNatSchG unter Schutz; im Textteil des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen.

Die Baumerhaltungsbindung geht über den allgemeinen Baumschutz nach Potsdamer Baumschutzverordnung vom 11. Februar 2003 (veröffentlicht in Amtsblatt 3/2003) hinaus, da es sich hierbei um einzelfallbezogene Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen handelt. Die bauliche Nutzung der Grundstücke wird durch die festgesetzten Erhaltungsbindungen für Bäume nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt, da die Baumstandorte ausnahmslos außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Unbeachtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Erhaltungsbindung gelten die Regelungen der Potsdamer Baumschutzverordnung für alle unter die Verordnung fallenden Bäume weiterhin fort.

Aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild wird für die mit einer Erhaltungsbindung belegten Bäume eine Verpflichtung für gleichartige Ersatzpflanzung bei Abgang festgesetzt (TF 4.1).

Pflanzbindungen

Unter Berücksichtigung des auf den Grundstücken im Plangebiet vorhandenen Baumbestandes, der überwiegend unter die Schutzbestimmungen der Potsdamer Baumschutzverordnung fällt, kann auf die Festsetzung von Pflanzbindungen, wie sie in den Bebauungsplänen Nr. 35-1 und Nr. 35-2 für die Grundstücke allgemein und darüber hinaus für Stellplatzanlagen festgesetzt werden, im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 35-3 verzichtet werden.

Begrünung von Garagen, Stellplatzflächen und Standflächen für Müllbehälter

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen und zur besseren Integration in die durchgrünte Vorstadtstruktur wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für Garagen, Stellplatzflächen und Standflächen für Müllbehälter eine mindestens 1,5 m hohe blickdichte Begrünung aus Hecken oder Sträuchern vorgeschrieben (TF 4.2). Bei Standflächen für Müllbehälter sind anstelle von Hecken- oder Strauchpflanzungen auch gleich hohe bewachsene Rankgerüste zulässig.

Tiefgaragenbegrünung

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes wird festgesetzt, dass Tiefgaragen(teile) außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden mit einer für die Ansaat von Rasen ausreichenden Erdschicht von 30 cm zu überdecken und zu begrünen sind (TF4.4). In Abwägung mit den höheren Kosten, die die Deckung von Tiefgaragen mit einer höheren Erdschicht für den jeweiligen Bauherrn mit sich bringt (stärkere Deckenkonstruktion, tiefere Gründung bei hoch anstehendem Grundwasser), wird auf die Festsetzung eines höheren Deckungsmaßes verzichtet. Zudem ste-

hen in der Regel aufgrund der vergleichsweise geringen Über- bzw. Unterbaubarkeit der Grundstücke ausreichend Flächen für Strauch- und Baumpflanzungen zur Verfügung.

Um eine Überdeckung von Tiefgaragen durch Wintergärten, Terrassen, Stellplätze mit deren Zufahrten und Wege nicht auszuschließen, entfällt in diesen Fällen die Begrünungspflicht.

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

Befestigung von Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

Im Sinne der Eingriffsminderung setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest, dass die Befestigung von Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig ist (TF 4.3). Diese Festsetzung zielt auf die zusätzlich zur Garage noch möglichen offenen Stellplattanlagen. Die Garage ist von dieser Regelung nicht betroffen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan bereitet durch die Bebauung und Versiegelung bisheriger Vegetationsflächen auf den Flurstücken 197, 198 und 202 Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotope (Pflanzen und Tiere) vor (siehe Umweltbericht 0 und 7.3.4). Da die zu erwartenden Eingriffe in ihrem Umfang über das Maß hinausgehen, dass unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Planungsrechts nach § 34 BauGB zulässig wäre, besteht für den zusätzlich ermöglichten Umfang ein Ausgleichserfordernis im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

Die durch den Bebauungsplan (über das bisher zulässige Maß hinaus) ermöglichte zusätzliche Versiegelung von 730 m² wird durch die Entsiegelung einer von der Stadt bereitgestellten gleich großen Flächen im Bereich Werderscher Damm vollständig ausgeglichen. Der bebauungsplanbedingte Eingriff in das Schutzgut Biotope, dessen Wert einer Fläche von 250 m² mit einem abstrakten Biotopwert von 1,0 entspricht, wird durch die Durchführung einer gleichwertigen Begrünungsmaßnahme im Bereich Werderscher Damm oder auf einer anderen von der Stadt bereitgestellten Fläche ausgeglichen. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich zwischen dem Grundstückseigentümer und der Landeshauptstadt Potsdam geregelt werden; der Vertragsabschluss ist Voraussetzung für das In-Kraft-Setzen des Bebauungsplans.

Empfehlung für Pflanzungen auf den Baugrundstücken

Aus Gründen der Erhaltung und Pflege des ortstypischen Landschaftsbildes wird die Verwendung standortgerechter, vorwiegend heimischer Laubgehölze gemäß der im Anhang beigefügten Gehölzliste empfohlen. Auf die Festsetzung einer generell zu berücksichtigenden Artenliste für Baum- und Strauchpflanzungen wird angesichts der rechtlichen Festsetzungsproblematik und in Abwägung mit der privaten Gestaltungsfreiheit verzichtet.

6.7 Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)

Auf der Grundlage von § 81 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 9 Nr. 1 BbgBO und § 9 Abs. 4 BauGB werden Regelungen zur Gestaltung der Gebäude als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan übernommen.

Auf Regelungen zur Beschränkung von Werbeanlagen kann unter Berücksichtigung der im Juli 2006 in Kraft getretenen Werbesatzung für den Teilbereich „Nördliche Vorstädte – Bornstedt“, der auch die Berliner Vorstadt umfasst, verzichtet werden.

Gestaltungsbindungen für das oberste Vollgeschoss

Gestaltungsbezogener Regelungsbedarf besteht auf der Ebene der Bebauungsplanung allein hinsichtlich der Höhenstaffelung der auf rückwärtigen Grundstücksflächen der Flurstücke 198 und

202 vorgesehenen Wohnbebauung. Im Sinne einer gegliederte Dachlandschaft setzt der Bebauungsplan daher fest, dass der geplante Neubau auf maximal zwei Drittel der zulässigen Grundfläche eine Bebauungshöhe von 11,5 m (= 44,2 m über NHN) aufweisen darf. Auf der übrigen Fläche liegt die zulässige Bebauungshöhe mit 8,5 m (= 41,2 m über NHN) deutlich darunter.

Die mit der Gestaltungsfestsetzung verbundene Einschränkung der privaten Baufreiheit ist in Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des vorstadtypischen Ortsbildes und einer gegliederten Dachlandschaft auch deshalb vertretbar, weil die Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke durch die getroffene Gestaltungsfestsetzung keine wesentliche Einschränkung erfährt.

6.8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Denkmalschutz (nachrichtliche Übernahmen)

Der denkmalrechtliche Schutzstatus der Villa Schöningen und des zugehörigen Gartens wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen. Gleiches gilt für den Bodendenkmalschutz für die Flurstücke 198 und 202 sowie für die rechtskräftige Denkmalbereichssatzung Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft (siehe 3.3).

Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen (nachrichtliche Übernahmen)

Auf die städtebauliche „Erhaltungssatzung Berliner Vorstadt“ und die „Gestaltungssatzung Berliner Vorstadt“ wird in Form der nachrichtlichen Übernahme hingewiesen.

Auf die nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ wird verzichtet, da lediglich die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Teilflächen der Schwanenallee und keine privaten Bauflächen von der Schutzgebietsfestsetzung getroffen sind.

Geschützte Alleen (Hinweis)

Auf den Schutzstatus der Allee in der Berliner Straße wird hingewiesen.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Mit der Umstellung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 35-3 auf das Baugesetzbuch in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung (siehe 9. Verfahren) ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich geworden, in der die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht unter Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Unter Berücksichtigung der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt enthält der Bebauungsplan Pflanz- und Erhaltungsbindungen (siehe 6.5) sowie Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich bebauungsplanbedingter Eingriffe in den Naturhaushalt (siehe 6.6).

Unter Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB gliedert sich der Umweltbericht in folgende Teile:

1. Einleitung mit einer Kurzdarstellung der Ziele und der wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans, einer Beschreibung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sowie eine Kurzdarstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes,
2. Erfassung und Bewertung der umweltbezogenen Ausgangssituation,

3. Darlegungen der Auswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Konfliktanalyse und Eingriffsermittlung),
4. Herleitung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen,
5. Darlegung und Bewertung anderweitiger Planungsmöglichkeiten,
6. Darlegung des technischen Verfahrens der Umweltprüfung und Hinweise zur Umweltüberwachung,
7. allgemein verständliche Zusammenfassung.

7.1.1 Ziele und wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 35-3 soll vorrangig die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine städtebaulich verträgliche Bebauung im näheren Umfeld der Villa Schöningen vorgeben. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet fest und bestimmt die zulässige Bebauung der Grundstücke durch differenzierte Baukörperfestsetzungen für das Villengebäude, durch die Ausweisung einer 30 x 17,5 m großen Fläche für eine Garage sowie durch die Festsetzung eines gegliederten Baufensters für eine dreigeschossige Wohnbebauung auf rückwärtigen Grundstücksflächen.

7.1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Bei der Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt geht der Untersuchungsraum in Abhängigkeit zum jeweils untersuchten Schutzgut über die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hinaus. Hauptkriterium für die Abgrenzung des jeweiligen Untersuchungsbereichs ist die Reichweite des jeweils zu betrachtenden Wirkfaktors.

Während die Betrachtung der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Tiere und Pflanzen im Wesentlichen auf das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen beschränkt werden kann, erfordert insbesondere die Betrachtung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild einen räumlich erweiterten Fokus. Zugleich sind externe Faktoren wie Lärmemissionen, im vorliegenden Fall vor allem die der Berliner Straße, in die Betrachtung einzubeziehen, wenn sie unmittelbar auf die künftigen Nutzer des Plangebietes einwirken.

Bei der Betrachtung der Auswirkung auf kulturelle Schutzgüter sind der Schutzstatus der Villa Schöningen und des zugehörigen Gartens als Bau- und Gartendenkmal sowie die Zugehörigkeit zum Denkmalbereich der Berlin- Potsdamer Kulturlandschaft besonders zu berücksichtigen.

Abgrenzung des Untersuchungsraums

Erster Schritt der Umweltprüfung ist die Analyse und Beschreibung der gegenwärtigen Umweltsituation des Planungsraumes, wobei die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes so gewählt worden ist, dass die Beurteilung aller räumlich definierbaren Auswirkungen und Risiken möglich war. Hierzu wurden die vorhandenen Einwirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren erfasst und in einem zweiten Schritt bewertet.

Die Ausgangssituation der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild und die Auswirkungen der Planung auf diese Schutzgüter wurde erstmalig im landschaftsplanerischen Fachbeitrag (vormals Grünordnungsplan, Bappert & Wenzel 1995/96) zum Bebauungsplan Nr. 35-1 erfasst und nahm Bezug auf die Ausgangssituation zum Zeitpunkt des Beginns der Bebauungsplanverfahrens für die Berliner Vorstadt. Die Bestandsbeschreibung und –bewertung wurde für den Bebauungsplan Nr. 35-3 durch im Juni 2006 durchgeführte Kartierungen im Untersuchungsgebiet aktualisiert, ergänzt und detailliert.

7.1.3 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordern, z.B. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es, den Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen aller Art zu sichern oder wiederherzustellen. Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind Gefahren für den Boden und vom Boden ausgehende Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit abzuwehren. Weiterhin müssen vorsorgebezogene Anforderungen einen dauerhaften Schutz der Funktionen des Bodens gewährleisten. Das Bundesbodenschutzgesetz fordert - wie auch das Baugesetzbuch – den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft „aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und im unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass "

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.“

Werden durch den Bebauungsplan Gestalt- oder Nutzungsänderungen vorbereitet, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, liegen nach § 18 BNatSchG Eingriffe vor. Eingriffe sind nach § 19 BNatSchG vorrangig zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind, in zeitlichem Zusammenhang zum Eingriff, auszugleichen oder zu ersetzen. Über die Vermeidung von Eingriffen sowie über deren Kompensation (Ausgleich und Ersatz) ist gemäß § 21 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nur dann erforderlich, wenn der Eingriff nach bisher geltendem Planungsrecht nicht beziehungsweise nicht im festgesetztem Umfang zulässig ist.

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)

Die in § 6 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes übergreifend formulierten Entwicklungsziele werden im Landschaftsprogramm konkretisiert. Bei der Festlegung der Entwicklungsziele sind die im Plangebiet zu erfüllenden öffentlichen Aufgaben sowie die wirtschaftlichen Funktionen der Grundstücke einschließlich ihrer Zweckbestimmungen zu berücksichtigen.

Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO)

Bäume sind nach § 1 der "Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam" (PBaumSchVO) geschützte Landschaftsbestandteile, da sie für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bedeutsam sind, insbesondere als Lebensgrundlage wild lebender Tiere, zur Gliederung und Belebung des Landschaftsbildes sowie zur Verbesserung des Stadtklimas. Der gesetzliche Schutz gilt im Plangebiet für alle Bäume ab

30 cm Stammumfang; bei Obstbäumen ab 80 cm Stammumfang (jeweils gemessen in 1,3 m Höhe über dem Boden). Die Beseitigung geschützter Bäume darf gemäß § 4 Abs. 2 PBaumSchVO nur dann zugelassen werden, wenn eine nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung eines Grundstücks sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann. Für das Plangebiet bedeutet dies, dass nur für die Bäume eine Fällgenehmigung in Aussicht gestellt werden kann, die eine Bebauung und Erschließung der Baugrundstücke verhindern bzw. unzumutbar beeinträchtigen.

Für den Verlust geschützter Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (ökologischer Ausgleich). Können auf den Grundstücken keine oder keine ausreichenden Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, ist gemäß § 6 Abs. 3 PBaumSchVO eine Ausgleichsabgabe zu zahlen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tieren und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre, sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen zu schützen. Daneben will es schädlichen Umwelteinwirkungen vorbeugen und vor den möglichen Auswirkungen von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen sowie in gewissem Umfang auch des Verkehrs schützen. Als schädliche Umweltauswirkungen gelten erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und vergleichbare Einwirkungen.

Für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes im Einwirkungsbereich vorhandener Lärmquellen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von Bedeutung. Danach soll bei der Planung von allgemeinen Wohngebieten eine Lärmbelastung auf den Baugrundstücken von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden. Bei Planungen im Bestand können die Orientierungswerte der DIN 18005 aufgrund vorhandener Belastungssituationen häufig nicht eingehalten werden.

Für den Aufenthalt in Gebäuden ist gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ein maximaler Innenlärmpegel von 30 dB(A) anzustreben. Je nach geplanter Nutzung und des gemäß DIN 4109 ermitteltem maßgeblichem Außenlärmpegels müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen daher bestimmte Mindestschalldämmmaße aufweisen.

Fachplanungen

Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm aus dem Jahr 2001 stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Seine räumliche Konkretisierung für das Plangebiet findet es in der Landschaftsplanung der Stadt Potsdam.

Landschaftsplan Potsdam

In der Vorentwurfsfassung des Landschaftsplans für die Stadt Potsdam vom Mai 2005 werden die im Landschaftsprogramm formulierten Ziele aufgenommen und teilträumlich konkretisiert. Da die Aufstellung flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet erfolgt, kann nach § 6 Abs. 6 BbgNatschG auf die Aufstellung eines Landschaftsrahmenplans verzichtet werden. Die vorliegende Fassung befindet sich noch in der Aufstellung, daher wurden ergänzend Aussagen des Landschaftsrahmenplans der Landeshauptstadt Potsdam vom 13.08.2002 (Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger vom 11. Dezember 2002) verwendet.

Das Leitbild für die Gesamtstadt beschreibt die historische Potsdamer Kulturlandschaft als ein Vorbild für die Verschmelzung von Schönheit, Nützlichkeit und dauerhafter Leistungsfähigkeit. Für das Teilgebiet 20, die Berliner Vorstadt, definiert der Landschaftsplan als Leitbild einen von Wasserflächen und Parklandschaft umgebenen, grün gerahmten Brückenkopf der Stadt mit großzügiger, repräsentativer Bebauung in parkartigen Gartenanlagen als östlichen Stadteingang

im Zentrum der Welterbeflächen. Dabei sollen unter anderem folgende Entwicklungsziele verfolgt werden:

- Der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der historischen Bau- und Vegetationsstrukturen (insbesondere bedeutender Villen mit den dazugehörigen Gartenanlagen, u.a. Villa Schöningen, sowie der ortsbildprägenden Alleen, z.B. Berliner Straße),
- eine behutsame, der Sensibilität des Orts- und Landschaftsbildes angepasste Nachverdichtung und Lückenbebauung,
- der Erhalt und die Schaffung öffentlicher Uferzugänge / Weiterentwicklung der Ufergrünzüge,
- die Gewährleistung und Verbesserung der verträglichen Einbettung aller Bereiche in das Weltkulturerbe, insbesondere auch durch Aufbau einer auf diesen Belang abgestimmten Gehölzkulisse entlang der Ufer.

Entsprechend wird die Berliner Vorstadt in den Planzeichnungen als Wohngebiet mit hohem Grünanteil dargestellt und der durch Großgrün und Freiflächen geprägte landschaftliche Charakter der zu drei Seiten von Wasserflächen umgebenen Berliner Vorstadt herausgestellt.

Entlang der Schwanenallee stellt der Landschaftsrahmenplan die vorhandene öffentliche Grün- und Wegeverbindung dar. Zudem verläuft dort die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. Als orts- und landschaftsbildprägende Bestandteile der Freiraumstruktur sollen außerdem die in den Straßen vorhandenen Alleen erhalten und ggf. ergänzt werden.

Der Landschaftsrahmenplan weist ferner auf die hohe Durchlüftungsfunktion der gesamten Berliner Vorstadt sowie auf die hier zu berücksichtigenden besonderen Anforderungen hinsichtlich des Grundwasserschutzes hin. Hinsichtlich der Immissionsbelastung wird auf vorhandene Belastungen der Bereiche beiderseits der Berliner Straße hingewiesen, die von der starken Verkehrsbelastung herrühren.

Erhaltungssatzung, Gestaltungssatzung und Denkmalsbereichssatzung

Für die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind die rechtskräftige „Erhaltungssatzung Berliner Vorstadt“ sowie die „Denkmalsbereichssatzung Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ von Bedeutung. Beide rechtskräftigen Satzungen beinhalten keine konkreten Regelungen, sondern begründen ausschließlich einen erhaltungs- bzw. denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Die für die Berliner Vorstadt geltende Gestaltungssatzung, die konkrete Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen enthält, soll ebenfalls für das geplante Bauvorhaben Anwendung finden (siehe auch 3.8).

7.2 Umweltbezogene Ausgangssituation

Vorbemerkung: Die im Plangebiet liegenden Teilflächen der an die Baugrundstücke angrenzenden öffentlichen Straßen (Berliner Straße und Schwanenallee) bleiben bei der Erhebung und Bewertung der Umweltsituation unberücksichtigt, da der Bebauungsplan hier keine Veränderungen vorbereitet. Die Einrechnung der Straßenverkehrsflächen, z.B. bei der Versiegelung würde in der Gesamtbilanz des Plangebietes ein falsches Bild erzeugen. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich daher ausschließlich auf das (Gesamt-)Baugrundstück, das durch die Flurstücke 197, 198 und 202 gebildet wird.

7.2.1 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich auf der im Pleistozän geformten Teltowplatte an der Grenze zur Nauener Platte. Wie die geologische Karte zeigt, herrschen im gesamten Plangebiet sandige Ablagerungen aus der Nacheiszeit vor. Sie bestehen aus Tal- und Flusssanden mit einem sehr geringen Anteil an Mergelsand aus der Voreiszeit. Die oberen Bodenschichten werden teilweise von stadttypischen Aufschüttungen überlagert, in den unteren Schichten sind sie stellenweise von Lehmبändern durchzogen.

Das insgesamt rund 7.400 m² große Baugrundstück ist gegenwärtig nur gering bebaut und versiegelt (700 m² = rund 10%). Der Randstreifen zwischen der Fahrbahn der Schwanenallee und den Grundstücken ist unversiegelt. Die ökologischen Bodenfunktionen (Filter- und Pufferfunktionen) sind daher zum größten Teil intakt. Nach Flurstücken differenziert ist das Flurstück der Villa Schöningen (197) mit dem Villengebäude (330 m²) und sonstigen befestigten Flächen zu 22% versiegelt. Die nördlich angrenzenden, historisch nicht mehr zum Gelände der Villa gehörenden Flurstücke 198 und 202 sind zu 7% (ca. 350 m²) versiegelt. Die gesamte Bestandsversiegelung umfasst somit 680 m².

Das städtische Altlastenverdachtsflächenkataster weist für das Plangebiet keine Flächen mit Altlastenverdacht auf. Nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liegt das Plangebiet jedoch in einem kampfmittelbelasteten Gebiet, so dass für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich ist.

7.2.2 Schutzgut Wasser

Der Abstand des Grundwassers zur Geländeoberkante beträgt nirgends mehr als 3 m. Die mittlere Jahressumme der Niederschläge im Stadtgebiet Potsdam liegt bei rund 590 mm. Da sich das gespannte Grundwasser unter geologisch gestörten Deckschichten befindet, ist die Grundwasserneubildungsrate trotz des geringen Versiegelungsgrades von weniger als 10 % mit 0-50 mm/a sehr gering. Die Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzungen ist hoch.

7.2.3 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt aufgrund des hohen Durchgrünungsgrades der Berliner Vorstadt und der Nachbarschaft zu mehreren großen Parkanlagen und Seen in klimatisch begünstigter Lage. Eine Inversionsgefährdung, die Gefahr von Kaltluftstaus und der Anreicherung von Schadstoffen im Winter ist gering. Eine Abkühlung im Sommer wird nicht behindert.

Zugleich liegt das Plangebiet in einer Zone mit Sicherungsfunktion für begünstigende Klimafaktoren. Übermäßige bauliche Verdichtungen und Versiegelungen sind daher ebenso zu vermeiden wie geschlossene Barrieren, die quer zur Hauptwindrichtung liegen. Offene Baustrukturen im Siedlungsbereich, geschlossene Vegetationsflächen und halbdurchlässige Gehölzbestände stabilisieren die Sicherungsfunktion.

Das Plangebiet liegt in einer der Hauptfrischluftschneisen der Großstadt Berlin. Bezogen auf die Hauptwindrichtungen liegt das Plangebiet in der Abluftfahne der Stadt Potsdam.

Für die Landeshauptstadt Potsdam wird gegenwärtig der Aktionsplan Feinstaub erarbeitet. Dabei wird auch die Belastungssituation in der Berliner Straße untersucht. Aufgrund der günstigen Belüftungssituation in der Berliner Straße (breiter Straßenraum, offene und aufgelockerte Bebauungsstruktur, Berliner Vorstadt umgeben von Seen) sind Grenzwertüberschreitungen für die Belastung mit Feinstaub (PM10), Stickstoffdioxid (NO₂) und anderen Luftschadstoffen gemäß 22. BImSchV nicht zu erwarten.

7.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere (Biotope)

Flora

Die gesamten Freiflächen des Grundstücks der Villa Schöningen bestehen aus ehemaligen Gartenflächen, die den Zier- und Nutzgarten der Villa bildeten. Neben Aufenthaltsbereichen mit Terrassen und Blumenbeeten sind Teile zu erkennen, die früher dem Gemüseanbau dienten, oder als Obstwiese genutzt wurden (siehe Plandarstellung im Anhang).

Wegen der seit längerem nicht mehr vorhandenen Pflege sind die Gartenbereiche verwildert und werden daher dem Biotoptyp Gartenbrache zugeordnet. Auf zwei Teilflächen innerhalb des Plangebietes ist der Prozess der Sukzession schon so weit fortgeschritten, dass sich ein geschlossener Gehölzaufwuchs aus Pionierbaumarten gebildet hat, der als Biotoptyp Vorwald klassifiziert wird. Teile, bei denen der Untergrund durch alte Gebäudefundamente und Reste von Wegen und Terrassen bebildet wird, werden als versiegelte Fläche erfasst.

Die an die Baugrundstücke angrenzenden unbefestigten Teilflächen der Straßen sind mit einer überwiegend aus Gräsern bestehenden Ruderalvegetation bewachsen. Sie werden dem Biototyp der ruderalen Gras- und Staudenfluren zugeordnet. Um den Wert des Biotops quantitativ erfassen zu können, wurde jedem Biotoptyp ein Biotopwertfaktor (BWF) zugeordnet, der angibt, welche ökologische Wertigkeit das jeweilige Biotop besitzt. Dieses Verfahren wurde auch für die Bebauungspläne Nr. 35-1 und Nr. 35-2 angewandt. Der Faktor von eins entspricht dabei einem Biotop mit der höchsten Wertigkeit, der Faktor null wird Biotopen ohne Wert zugeordnet. Multipliziert man diesen Wert mit der Flächengröße des Biotops, so ergibt sich eine abstrakte Rechengröße, die für die Einschätzung der Wertigkeit sowie im zweiten Schritt für die Ermittlung der Schwere des Eingriffs herangezogen werden kann.

Biotoptyp (BWF)	Flächengröße in m ²	Größe bei einem BWF von 1,0
Gartenbrache (0,45)	6.100	2.745
Vorwald (0,45)	600	270
versiegelte Fläche (0)	700	0
insgesamt:	7.400	3.015

Baumbestand

Das Plangebiet weist im Bereich des Villengartens einen orts- und landschaftsbildprägenden Großbaumbestand auf, der teilweise auf die historische Gartengestaltung Mitte des 19. Jahrhunderts zurückgeführt werden kann. Die Bäume im Baugebiet sind fast ausschließlich von hohem Erhaltungswert. Sie weisen bei einem breiten Artenspektrum fast alle Stammumfänge von über 30 cm auf. Häufiger vorkommende Arten sind dabei Spitzahorn (*Acer platanoides*), Walnuss (*Juglans regia*) und Hasel (*Corylus avellana*).

Sechs der sieben durch Erhaltungsbindung gesicherten Bäume weisen Stammumfänge von über 250 cm auf. Dabei handelt sich um Blutbuchen (*Fagus sylvatica purpurea*) und Stieleichen (*Quercus robur*). Sie wurden wahrscheinlich im Zuge der Anlage des historischen Gartens gepflanzt. Bei den Bäumen zwischen Baufeld und Berliner Straße handelt es sich um Spitzahorn (*Acer platanoides*). Der siebte Baum an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine mehrstämmige Wuchsform des Eschenahorns (*Acer negundo*).

Gesondert zu betrachten ist der nordwestliche Teil des Gartens, wo sich früher ein Obstgarten befand. Das Vorhandensein vieler alter Obstbaumarten gibt diesem Teilbereich eine besondere Bedeutung. Auf Grund seines Angebots an von Menschen nicht genutzten Früchten hat er eine hohe Bedeutung als Nahrungsquelle für Vögel, Insekten und Kleinsäuger. Die Bäume, fast ausschließlich Apfel- und Birnenbäume verschiedener Sorten, weisen sehr unterschiedliche Größen und Stammumfänge auf. Einige fallen dabei mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr unter den Schutz der Potsdamer Baumschutzverordnung.

Darüber hinaus befindet sich auf den benachbarten Flächen an der Berliner Straße eine weitere ortsbildprägende Stieleiche (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von 300 cm. Drei Winterlinden (*Tilia cordata*) im westlichen Abschnitt der Berliner Straße sind Teil der Alleebeepflanzung Berliner Straße und sind damit gemäß § 31 BbgNatSchG geschützt.

Fauna / Artenschutz

Das Plangebiet mit der baumbestandenen Gartenbrache muss hinsichtlich seiner Bedeutung als Tierlebensraum als Teil eines ausgedehnten, aufgelockerten Siedlungsgebietes erfasst werden. Die zurzeit nicht vorhandene Nutzung und die damit gegebene Störungsarmut innerhalb des Villengartens erhöhen den Wert als Biotop für viele Tierarten. Des Weiteren erhält das Plangebiet eine besondere Bedeutung durch seinen direkten und, bis auf einen Rad- und Fußweg, barrierefreien Anschluss an den das Ufer der Havel begleitenden Grünzug. Ein Zugang zu einem überörtlich Biotopverbund ist somit für viele Tierarten gegeben.

Der Lebensraum der Tiere wird im Plangebiet im Wesentlichen durch die vielgestaltigen Gehölzbestände (Gebüsche, Allee- und Einzelbäume) geprägt. Die Gehölze dienen als Ansitz- und Singwarte sowie Rendezvousplatz für zahlreiche Vogelarten; sie sind Nahrungsbiotop für Blütenbesucher, Blattlausjäger, samen- und fruchtzehrende Singvögel sowie für diverse Insektenarten. Sie bieten Deckung und Schutz vor Witterung, Bewirtschaftung und Feinden und dienen als Überwinterungsquartier. Bäume und Sträucher bewirken eine Erhöhung der Strukturvielfalt und fungieren als Leitstrukturen zwischen verschiedenen Biotopen (insbesondere zwischen Gehölzbiotopen); diese sind wichtig für verschiedene Käfer-, Schnecken-, Spinnen- und Schmetterlingsarten sowie Kleinsäuger und diverse Vogelarten. Auf Grund der zurzeit nicht vorhandenen Nutzung des Gartens kann dieser eine artenreiche Wirbellosenfauna, wie verschiedene Spinnen- und Wanzenarten, aufweisen.

Im Plangebiet treten bezüglich der Avifauna Arten wie Blau- und Kohlmeise, Ringeltaube, Amsel, Mönchsgrasmücke und Grünfink auf. Typische Vögel der Villenviertel mit altem Baumbestand sind Grünfink, Singdrossel, Ringeltaube, Grauschnäpper und Distelfink. Heimische Heckensträucher bieten zudem Nahrungs-, Nist- und Ruheplatz für Amsel, Hänfling, Heckenbraunelle und Grasmücke. Auch Star, Wacholder- und Singdrossel dehnen ihre Biotoppräferenz immer stärker auf die Rasenflächen der Siedlungen aus. Sämtliche genannte Vogelarten zählen zu den „europäischen Vogelarten“ im Sinne des § 10 Abs. 2 Nr. 9 BNatSchG und fallen somit gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 bb) BNatSchG unter den Schutzstatus „besonders geschützter Arten“. Für das Vorkommen von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und anderer „streng geschützter Arten“ im Sinne des § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG liegen keine Anhaltspunkte vor.

Unter den Säugetieren sind voraussichtlich Feldmaus, Hausmaus, Wanderratte, Kaninchen, Steinmarder und Fuchs als auf städtischen Brachflächen vorkommende Tierarten zu erwarten. Darüber hinaus ist mit den für stark durchgrünte Siedlungsbereiche typischen Vorkommen von Säugetieren wie Eichhörnchen, Igel, Maus und Spitzmaus sowie Iltis, Wiesel und Marder auszugehen. Mit Ausnahme von Feldmaus, Hausmaus und Wanderratte gelten alle aufgeführten Säugetierarten gemäß Anlage 1 zur Bundesartenschutzverordnung als besonders geschützt. Für das Vorkommen streng geschützter Säugetiere liegen keine Anhaltspunkte vor. Dies gilt auch für Fledermäuse, von denen bestimmte Arten auch Bäume mit Höhlungen als Quartiere nutzen. Anhaltspunkte für das Vorkommen streng geschützter Arten liegen nicht vor.

Aufgrund der Nachbarschaft zu angrenzenden Wasserflächen des Heiligen Sees und Jungfernses sind auch verschiedene Reptilien und Amphibien im Plangebiet zu erwarten. Sie suchen unter Asthaufen oder in den Höhlen alter Baumstümpfe Schutz vor austrocknender Sonne und winterlicher Kälte. Warme Stellen vor Hecken sind beliebte Sonnenplätze für Eidechsen und Blindschleichen. Alle europäischen Reptilien und Amphibien gelten gemäß Bundesartenschutzverordnung als besonders geschützte Arten im Sinne des § 10 Abs. 2 Nr. 10 c) BNatSchG. Hinweisen auf das Vorkommen streng geschützter Arten liegen nicht vor.

Darüber hinaus muss für das im Plangebiet vorkommende offene Brachenbiotop von verschiedenen Insektenarten insbesondere von Schmetterlingen, Hautflüglern und Käfern ausgegangen werden. Dabei kann das Vorkommen besonders geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden; für das Vorkommen streng geschützter Arten liegen hingegen keine Anhaltspunkte vor.

7.2.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Villa Schöningen mit ihrer durch Großbäume geprägten Gartenanlage bildet aufgrund ihrer exponierten räumlichen Lage auf der Spitze der Halbinsel der Berliner Vorstadt einen besonderen, das Landschaftsbild prägenden Blick- und Orientierungspunkt. Sie liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu Bereichen mit herausragender landschaftlicher und stadträumlicher Bedeutung. In unmittelbarer Umgebung liegen die historischen Grünanlagen des Neuen Gartens sowie des Glienicker und des Babelsberger Schlossparks; darüber hinaus befinden sich weitere historisch bedeutsame Anlagen wie die Sacrower Heilandskirche und die Pfaueninsel im weiteren Umfeld. Durch ihre leicht erhöhte Lage an der Uferkante bietet die Villa Anknüpfungspunkte für Sichtbeziehungen über Havel und Jungfernsee. Dies sind in Richtung des Babelsberger Parks Blicke zur Gerichtslaube und zur Fürstenhöhe, im Bereich des Glienicker Schlossparks gibt es eine Sichtachse zum Maschinenhaus.

Das Gelände der Villa Schöningen bildet im Zusammenhang mit der Glienicker Brücke die Eingangssituation in die Berliner Vorstadt und den Auftakt der Bebauung an der Berliner Straße. Die Ansicht wird dabei nicht allein durch das Gebäude selbst, sondern wesentlich auch durch dessen exponierte, von der übrigen Bebauung entlang der Schwanenallee abgerückte Lage und den das Villengebäude rahmenden Großbaumbestand geprägt.

Aufgrund der Bedeutung von Villa und Garten als zusammengehörige wesentliche Bestandteile der als Weltkulturerbe unter Schutz gestellten Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft wurde das Plangebiet in den Geltungsbereich der diese einzigartige Kulturlandschaft schützenden Denkmalsbereichssatzung einbezogen (siehe 3.3).

7.2.6 Schutzgut Mensch

Die Villa Schöningen steht gegenwärtig leer und wird weder als Arbeits- noch als Wohngebäude genutzt. Eine Belästigung von Menschen mit Verkehrslärm der angrenzenden Berliner Straße ist daher nicht gegeben. Auch der angrenzende Villengarten liegt brach und wird nicht für Freizeit und Erholungszwecke genutzt.

Da die Baugrundstücke unmittelbar an die Berliner Straße angrenzen, sind sie aufgrund des hier vorhandenen starken Verkehrsaufkommens teils erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Im Rahmen der Fortschreibung des Lärminderungsplans für die Landeshauptstadt Potsdam wurde für den betreffenden Abschnitt der Berliner Straße eine Tagesbelastung von 15.600 Kfz/24 h ermittelt. Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung von tags 66 dB(A) und nachts 56 dB(A), jeweils berechnet für eine Entfernung von 20 m zur Mitte des nächstgelegenen nördlichen Fahrstreifens werden die für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 anzunehmenden Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) unmittelbar an der Berliner Straße deutlich überschritten. Für die rückwärtigen Grundstücksflächen ist je nach Abstand zur Berliner Straße von um 4-6 dB(A) geringeren Lärmpegeln auszugehen.

7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und Gartendenkmal

Fast das gesamte Plangebiet ist als Bau- und Gartendenkmal in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Dabei handelt es sich um das Gebäude der von Ludwig Persius errichteten Villa Schöningen zusammen mit der vermutlich von Peter-Joseph Lenné und Gustav Meyer gestalteten Gartenanlage und der straßenseitigen Grundstückseinfriedung. Die unter Schutz gestellte Gartenanlage umfasst neben dem Villa-Schöningen-Grundstück (Flurstück 197) auch die Teile des angrenzenden Flurstücks 198, die im Gartengestaltungsplan von Gustav Meyer dargestellt sind. Die großen Eichen und Buchen im Villengarten stammen aus der Zeit der Anlage des Gartens, allerdings ist die historische Gartengestaltung nur noch in Ansätzen zu erkennen.

Aufgrund der seit Jahren fehlenden Pflege und Nutzung wirkt das Gartengelände verwildert und verwahrlost. Das Villengebäude wirkt verfallen und bedarf einer umfassenden Sanierung. Die gesamte denkmalgeschützte Anlage befindet sich somit einem schlechten Erhaltungszustand und wird daher ihrer baugeschichtlichen und stadträumlichen Bedeutung nicht gerecht.

Bodendenkmal

Im Plangebiet besteht für die Flurstücke 198 und 202 aufgrund eines Neufundes Bodendenkmal-schutz. Das Bodendenkmal wird in die Landesdenkmalliste eingetragen. Das Flurstück 197 wird aufgrund der nachgewiesenen weitgehenden Zerstörung der Bodendenkmalsubstanz durch Rigo-len in der 1. Hälfte des Jahrhunderts aus dem Bodendenkmalschutz ausgenommen.

Hinweise auf sonstige besonders schützenswerte Sachgüter liegen nicht vor.

7.3 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt (Konfliktanalyse und Eingriffs-ermittlung)

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Zuge des Planverfahrens zu bewältigen. Im den nachfolgenden Kapiteln 7.3.1 bis 7.3.5 wird dargelegt, in welchem Umfang Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutz-güter des Naturhaushalt und für das Landschaftsbild infolge der Umsetzung der Planung zu er-warten sind, und ob aufgrund der Schwere der zu erwartenden Veränderungen vom Eingriffstatbestand im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 10 BbgNatSchG ausgegangen werden muss.

7.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan ermöglicht auf den Flurstücken 197, 198 und 202 insgesamt eine Bebauung mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 980 m² (330 m² für das Villengebäude, 200 m² für die Terrasse vor der Villa und 450 m² für die Wohnbebauung auf rückwärtigen Grundstücksflä-chen). Für den Bau einer notwendigen Stellplatzanlage, für Grundstückszufahrten, Terrassen und sonstige Nebenanlagen ermöglicht der Bebauungsplan gemäß der textlichen Festsetzung 2.2 die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um 100 %, so dass die genannten Nebenanlagen insgesamt eine Fläche von ebenfalls 980 m² in Anspruch nehmen können.

Zur Minimierung von nachteiligen Umweltauswirkungen schreibt der Bebauungsplan zwar einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau für die Befestigung von Stellplatzflächen und deren Zufahr-ten vor. Nach gegenwärtigem Planungsstand betrifft dies jedoch nur einen geringen Teil der zu-lässigen Grundfläche, die nicht näher bezifferbar ist, so dass für die gesamte zulässige Grundflä-che von einer vollständigen Versiegelung ausgegangen wird.

Flächenart (Verlust der Bodenfunktion in %)	Größe der Fläche	auf 100% Funktionsverlust um- gerechnete Flächengröße
Gebäude (100%)	780 m ²	780 m ²
Terrasse (100 %)	200 m ²	200 m ²
Garage und und Zufahrt (100%)	520 m ²	520 m ²
sonstige Nebenanlagen (100%)	460 m ²	460 m ²
Insgesamt	1.950 m ²	1.950 m ²

Die gemäß Bebauungsplan mögliche (Voll-)Versiegelung von 1.950m² entspricht einer Zunahme um 1.250 m² gegenüber dem Bestand von 700 m². Bezüglich der Versiegelungsrate bedeutet dies einen Anstieg von 10 % auf 26 %. Für das Schutzgut Boden ist somit vom Eingriffstatbest-stand auszugehen.

Für den Fall der *Nichtdurchführung der Planung* wäre eine Bebauung nach § 34 BauGB sowohl an der Berliner Straße als auch an der Schwanenallee möglich. Unter Beachtung der Dimensionierung der umgebenden Bebauung wäre an beiden Straßen jeweils die Errichtung eines Gebäudes mit einer Grundfläche von 250 m² zulässig. Zusammen mit dem Bestandsgebäude Villa Schöningen (330 m²) ergibt sich somit für das Plangebiet eine schon heute zulässige Bebauung mit einer Grundfläche von 830 m². Zusammen mit einer zulässigen Zweit-GRZ von 0,5 könnten auch bei einer Nichtdurchführung der Planung rund 1.250 m² Boden vollständig versiegelt werden, was eine Zunahme der Versiegelung um 550 m² gegenüber dem gegenwärtigen Zustand bedeuten würde.

Unter Berücksichtigung des bisher zulässigen Eingriffsumfangs besteht somit gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bei Umsetzung des Bebauungsplans ein Ausgleichserfordernis für die zusätzliche Versiegelung von (1.250 m²– 550 m²) 700 m² Boden (siehe Kapitel 7.4).

7.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Zunahme der Versiegelung um rund 1.250 m² bedingt eine verminderte flächige Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken sowie die aktive Verdunstung von Wasser durch Vegetation. In der kleinräumigen Betrachtung können sich daher Veränderungen des kleinen natürlichen Wasserkreislaufs (Verdunstungs-/ Taubildungszyklus etc.) ergeben. In der Gesamtbetrachtung ist jedoch zu berücksichtigen, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser gemäß den Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes auf den Baugrundstücken zu versickern ist. Da das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser problemlos auf den übrigen Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden kann, ist bezüglich des Schutzgutes Wasser nicht vom Eingriffstatbestand auszugehen. Gleiches gilt bei *Nichtdurchführung der Planung*.

7.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Die zusätzliche Bebauung im Plangebiet wird sich aufgrund des geringfügigen Ausmaßes nicht auf das Mikroklima der Berliner Vorstadt auswirken. Dies gilt auch für den Fall der *Nichtdurchführung der Planung*.

7.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Flora

Die Bebauung bisher brach liegender Flächen bedingt einen Verlust an Biotopfläche, da höherwertige Biotope wie z.B. Gartenbrachen überbaut werden. Bei einer zulässigen maximalen Grundfläche von 980 m² lässt der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Zweit-GRZ von 1,0 eine Bebauung bzw. (Voll- und Teil-)Versiegelung von bis zu 1.950 m² Fläche zu.

Neben dem Biotopflächenverlust durch Versiegelung ist bei der Eingriffsermittlung zu berücksichtigen, dass bei den zukünftig nicht überbauten Flächen (5.450 m²) biotisch hochwertige Brachflächen infolge der künftigen Nutzung durch geringerwertigere Gartenflächen ersetzt werden. Dies gilt außer für die Flurstücke 198 und 202 im Grunde auch für den Garten des Villa-Schöningen-Grundstücks für den Fall einer Rekonstruktion der Gartenanlage. So ist davon auszugehen, dass im Zuge der Wiederherstellung und Neugestaltung der Gartenflächen Biotopqualitäten verloren gehen werden. Vor allem die relative Störungsarmut des Gebietes wird in Zukunft nicht mehr gegeben sein. Zudem ist davon auszugehen, dass die heute vorhandenen Totholzbestände und der als Vorwald kartierte Gehölzaufwuchs entfernt werden. Den neu gestalteten Freiflächen (Biotoptyp Garten) wird daher ein Biotopwertfaktor von 0,35 im Vergleich zu 0,45 für die Gartenbrache zugewiesen.

Biototyp (BWF)	Flächengröße in m ²	Größe bei einem BWF von 1,0 in m ²
Garten (0,35)	5.450	1.905
versiegelte Fläche (0)	1.950	0
insgesamt:	7.400	1.905

Bei Umsetzung der Bebauungsplanung ergibt sich in der Bilanz der Biotopwertigkeiten eine Biotopfläche von insgesamt ca. 1.905 m² mit einem abstrakten Biotopwertfaktor von 1,0. Im Vergleich zur bestehenden Biotopfläche von ca. 3.015 m² bedeutet dies einen Flächenverlust von 1.110 m² (bezogen auf einen Biotopwertfaktor 1,0).

Bäume

Die unter ökologischen Aspekten besonders wertvollen Großbäume werden durch eine im Bebauungsplan festgesetzte Erhaltungsbindung gesichert. Ein Großteil der nicht mit einer Erhaltungsbindung versehenen Bäume ist darüber hinaus durch die Bestimmungen der Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt. Im Zuge der Freimachung der Baufelder müssen, je nach Ausführung der Bebauung bis zu 20 Bäume gefällt werden.

Fauna / Artenschutz

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Baum- und Strauchvegetation ist das Plangebiet im Zusammenhang mit den umliegenden baumbestandenen Villen- und Landhausgrundstücken potenzieller Lebensraum (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) europäischer Vogelarten, die als besonders geschützte Tierarten gelten. Für das im Plangebiet vorkommende offene Brachenbiotop muss mit dem Vorkommen verschiedener Insektenarten, insbesondere von Schmetterlingen, Hautflüglern und Käfern ausgegangen werden, wobei besonders geschützte Arten nicht ausgeschlossen werden können. Darüber ist aufgrund der Nähe des Plangebietes zum Jungferensee mit dem Vorkommen von Amphibien und Reptilien zu rechnen, die gemäß Bundesnaturschutzgesetz ebenfalls als besonders geschützte Arten gelten. Für das Vorkommen streng geschützter Arten liegen hingegen keine Anhaltspunkte vor (vgl. 7.2.4).

Auch wenn die Bebauung des Baufeldes auf den Flurstücken 198 und 202 den vorhandenen Großbaumbestand erhält, setzt die Umsetzung der Planung die Fällung einiger Bäume voraus. Mit der Fällung von Bäumen einher geht durch die Beseitigung möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln (und möglicherweise von Fledermäusen), so dass hier das Zugriffsverbot des § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG berührt wird. Gemäß § 42 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 nicht vor, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hiervon kann unter Berücksichtigung des auf dem Grundstück selbst sowie auf den umliegenden Grundstücken (weiterhin) vorhandenen Baum- und sonstigen Vegetationsbestandes ausgegangen werden.

Gleiches gilt für mögliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im Plangebiet potenziell vorkommenden sonstigen besonders geschützten Arten (Amphibien und Reptilien sowie bestimmte Säugetiere und Insektenarten).

Außer durch die unmittelbare Beseitigung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann das Zugriffsverbot gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auch durch erhebliche Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten berührt werden. Solche Beeinträchtigungen können zum Beispiel durch die Durchführung von Baumaßnahmen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit hervorgerufen werden. Eine erhebliche Störung im Sinne des Zugriffsverbots des § 42 BNatSchG liegt jedoch erst dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Hiervon kann aufgrund der auf dem Grundstück selbst sowie in dessen Umfeld

zahlreich vorhandenen potenziellen Brutplätze sowie unter Berücksichtigung der in der Berliner Vorstadt insgesamt vorkommenden Population heimischer Vogelarten nicht ausgegangen werden. Darüber hinaus können baubedingte Störungen europäischer Vogelarten durch Bauzeitenregelungen sowie durch den Ausschluss von Gehölzrodungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit vermieden werden (siehe 7.4).

Sofern im Plangebiet streng geschützte Amphibienarten vorkommen sollten, die bisher nicht nachgewiesen wurden, können baubedingte Störungen während der Überwinterungs- und Wanderzeiten nicht ausgeschlossen werden. Solche Störungen sind jedoch nicht mit der Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer Population der betreffenden Art gleichzusetzen, so dass gemäß § 42 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG kein Zugriffsverbot begründet wird.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist festzustellen, dass Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung nicht erfüllt werden. Im Gegensatz zur Bilanzierung für die Flora wird daher für die Fauna nicht vom Eingriffstatbestand im Sinne des Naturschutzrechts ausgegangen.

Für den Fall der *Nichtdurchführung der Planung* kann – wie oben dargelegt - nicht davon ausgegangen werden, dass die Brachflächensituation dauerhaft bestehen bleibt. Vielmehr muss von einer Bebauung der Flurstücke 198 und 202 auf der Grundlage von § 34 BauGB ausgegangen werden. Wie in Kapitel 7.2.1 dargelegt, kann für diesen Fall eine Versiegelung von insgesamt 1.245 m² angenommen werden. Darüber hinaus ist von einer Umwandlung der verbleibenden Freiflächen in bewirtschaftete Ziergartenflächen auszugehen.

Biotoptyp (BWF)	Flächengröße in m ²	Größe bei einem BWF von 1,0 in m ²
Garten (0,35)	6.155	2.155
versiegelte Fläche (0)	1.245	0
insgesamt:	7.400	2.155

Verglichen mit dem bestehenden Biotopwert von 3.015 m² (bei einem Biotopwertfaktor von 1,0) ist somit für den Fall der Nichtdurchführung der Planung von einem Biotopwertverlust von 860 m² auszugehen.

Unter Berücksichtigung des bisher zulässigen Eingriffsumfangs besteht somit gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bei Umsetzung des Bebauungsplans ein Ausgleichserfordernis für den Verlust von (2.155 – 1905 =) 250 m² Biotopfläche bei einem abstrakten Biotopwerte von 1,0.

7.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Prägung des Orts- und Landschaftsbildes durch die freistehende Villa Schöningen berücksichtigt der Bebauungsplan durch bestandsorientierte Baukörperausweisungen für das Villengebäude. Durch ein Abrücken des Wohngebäudes sowohl von der Schwanenallee als auch von der Berliner Straße werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden. Dies gilt sowohl für die landschaftliche Prägung des Plangebietes beim Blick von der Havel beziehungsweise vom Park Glienicke als auch für das Plangebiet selbst, wo durch die Platzierung des Baukörpers ein ausreichender Abstand zur Villa Schöningen gewahrt bleibt. Die orts- und landschaftsbildverträgliche Einordnung der geplanten Neubebauung wurde durch Simulation vor Ort nachgewiesen.

Die Umsetzung der Planung wirkt sich somit insgesamt nicht negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Vielmehr ermöglicht die geplante Instandsetzung und Rekonstruktion von Villa und Garten eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

Hingegen kann bei *Nichtdurchführung* der Planung eine Bebauung an der Schwanenallee und damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zuverlässig ausgeschlossen werden.

7.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Aufgrund des erheblichen Verkehrsaufkommens in der Berliner Straße und der daraus resultierenden Lärmimmissionen (siehe 7.2.6) muss für die künftigen Nutzungen von einer nicht unerheblichen Lärmbelastung ausgegangen werden. Auf den unmittelbar wohnungsbezogenen Freiflächen (Terrassen) auf der Südseite des Wohngebäudes werden die für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 anzunehmenden Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) tags um jeweils 5 dB(A) überschritten. Die erhöhten Lärmbelastungen müssen aufgrund der Planung in einem bereits überwiegend bebauten Gebiet, das den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes aufweist, in Kauf genommen werden. Die Überschreitung der Orientierungswerte während der Nachtzeit ist insofern nicht problematisch, weil eine hinreichende Schlafruhe in den Gebäuden durch schalldämmenden Maßnahmen an den Gebäudeaußenwänden sowie durch eine entsprechende Grundrissorganisation (Schlafräume zu den Lärm abgewandten Seiten) sichergestellt werden kann. Die an die Außenwände des geplanten Wohngebäudes zu stellende Lärmschutzanforderung einer Schallreduzierung um 35 dB wird zudem durch den Stand der Technik gewährleistet, der für die Berücksichtigung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung erforderlich ist.

Die im Falle einer planungsrechtlich zulässigen Wohnnutzung der Villa Schöningen einzuhaltende Mindestschalldämmwirkung von 40 dB(A) wird durch den Bebauungsplan ebenso vorgegeben wie schalldämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten (TF 6.1). Der Bebauungsplan Nr. 35-3 trägt somit durch seine Lärmschutzfestsetzungen zum vorbeugenden Lärmschutz bei.

Für den Fall der *Nichtdurchführung der Planung* ergibt sich hinsichtlich der Lärmimmissionen ein vergleichbares Bild, wobei eine an der Berliner Straße zulässige Wohnbebauung stärkeren Lärmbelastungen ausgesetzt ist als eine weiter von der Straße abgerückte Bebauung. Da die DIN 4109 darüber hinaus im Land Brandenburg nicht als allgemeine Regelung zum Lärmschutz Anwendung findet, können im Baugenehmigungsverfahren keine Schallschutzanforderungen an die Ausgestaltung der Gebäudeaußenwände gestellt werden.

7.3.7 Auswirkungen auf das Kultur- und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf das Bau- und Gartendenkmal Villa Schöningen und des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft sind infolge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35-3 wird eine Bebauung der Flurstücke 198 und 202 auf rückwärtige Grundstücksflächen begrenzt und dort konzentriert. Aufgrund des Abstandes von über 40 m zur Villa Schöningen und zur Schwanenallee werden Beeinträchtigungen des Baudenkmals und im Weiteren des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft vermieden. Dies wäre bei Nichtdurchführung der Planung nicht der Fall.

Bei Inanspruchnahme von bisher unbebauten oder nicht durch tiefreichende Einbauten gestörten Flächen im Bereich des Bodendenkmals auf den Flurstücken 198 und 202 können archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen notwendig werden. Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Gründe des Bodendenkmalschutzes stehen künftigen Bauvorhaben nicht entgegen, wenn der Schutz und die Erhaltung des Bodendenkmals im Rahmen der Dokumentationspflicht (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG) sichergestellt wird.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

7.4.1 Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Die voraussichtlichen negativen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden die Begrenzung der Bebauungsmöglichkeiten und deren Konzentration auf eine Teilfläche im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 198 und 202 gering gehalten. Darüber hinaus berücksichtigen Lage und Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen den vorhandenen Baumbestand, so dass Eingriffe in diesen möglichst vermieden werden.

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts und auf das Landschaftsbild:

- Begrenzung der Bebauung auf Teilflächen des Plangebietes bei einer insgesamt geringen baulichen Dichte (GRZ rund 0,13 / maximale Versiegelung rund 26 %),
- Festsetzung einer Erhaltungsbindung für orts- und landschaftsbildprägende Bäume sowie Verpflichtung für Ersatzpflanzungen bei Abgang dieser Bäume (Planzeichnung und TF 4.1),
- Pflanzbindungen zur Begrünung von Garagen und Stellplatzanlagen (TF 4.2) und zur Tiefgaragenbegrünung (TF 4.4),
- Ausschluss einer nicht-wasser- und -luftdurchlässigen Befestigung von Stellplatzflächen und deren Zufahrten (TF 4.3),
- Ausschluss von Stellplätzen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den Ausnahmetatbestand

Im Sinne der Baumschutzverordnung sind zur Vermeidung nachhaltiger Schädigungen und zum Schutz der zu erhaltenen Bäume vor und während der Bauphase geeignete Maßnahmen zum Baumschutz zu treffen. Dabei sind vor allem der Wurzelbereich vor Verdichtung und der Stamm und die Krone vor Beschädigungen durch Baustellenfahrzeuge zu schützen.

Vermeidung von Störungen naturschutzrechtlich besonders geschützter Tierarten

Im Rahmen des Antragsverfahrens für Baumfällungen wird das städtische Umweltamt den Baumbestand bezüglich des Vorkommens von Nistplätzen europäischer und damit gemäß Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützter Vogelarten prüfen. Sofern Nistplätze europäischer Vogelarten im Baumbestand vorgefunden werden, werden im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens ggf. Auflagen bezüglich Bauzeitenbeschränkungen erteilt werden. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass Baumfällungen gemäß § 34 Abs. 1 BbgNatSchG nicht zwischen dem 15. März und dem 15. September und damit nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln genehmigt werden.

Die Zeiträume für Baumfällungen und Bauzeiten können nur in den betreffenden Antragsverfahren festgelegt werden; eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich.

Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in den Naturhaushalt

Im Ergebnis der unter Punkt 7.3 des Umweltberichtes schutzgutbezogen dargelegten Eingriffsermittlung sind auch unter Berücksichtigung der oben dargelegten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen infolge der Umsetzung des Bebauungsplans unvermeidbare Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Bei der Bemessung des Ausgleichserfordernisses ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu berücksichtigen, dass die Eingriffe teilweise bereits vor der planerischen Entscheidung über den Bebauungsplan, d.h. auf der Grundlage von § 34 BauGB zulässig waren. Ein Ausgleichserfordernis besteht mithin nur für den Umfang des Eingriffs, der über das Maß der nach bisherigem Planungsrecht zulässigen Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotope hinausgeht. Der

Umfang der im Falle einer Bebauung nach § 34 BauGB zu erwartenden Eingriffe ist ebenfalls unter Punkt 7.3 des Umweltberichtes schutzgutbezogen ermittelt worden.

Die durch den Bebauungsplan (über das bisher zulässige Maß hinaus) ermöglichte zusätzliche Versiegelung von 700 m² (siehe 0) wird durch die Entsiegelung einer von der Stadt bereitgestellten gleich großen Fläche im Bereich Werderscher Damm vollständig ausgeglichen.

Der bebauungsplanbedingte Eingriff in das Schutzgut Biotope, dessen Wert einer Fläche von 250 m² mit einem abstrakten Biotopwert von 1,0 entspricht (siehe 7.3.4), wird durch eine gleichwertige Begrünungsmaßnahme im Bereich Werderscher Damm oder auf einer anderen von der Stadt bereitgestellten Fläche ausgeglichen.

Ausgleich für erforderliche Baumfällungen in Anwendung der Baumschutzverordnung

Die für eine Neubebauung zu fällenden Bäume sind nach den Vorschriften der Potsdamer Baumschutzverordnung zu ersetzen. Um einen doppelten Ausgleich zu vermeiden, trifft der Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen.

7.4.2 Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen

Die durch den Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz an Gebäuden sowie zur lärmschutzorientierten Grundrissausrichtung (TF 6.1) tragen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei (siehe 6.1).

7.4.3 Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die Kulturgüter

Durch eine Konzentration der Neubebauung auf rückwärtige Teilflächen des Plangebietes sowie den Ausschluss einer Bebauung an der Schwanenallee wird die Beeinträchtigung des Denkmals Villa Schöningen weitestgehend vermieden.

7.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

In vorangehenden Planungsschritten verfolgte Planungsalternativen, die eine Konzentration der geplanten Neubebauung an der Berliner Straße und eine bauliche Ergänzung zur Villa Schöningen unmittelbar an der Schwanenallee vorsahen, sind in Abwägung mit dem übergeordneten städtebaulichen und denkmalpflegerischen Planungsziel der Erhaltung der stadträumlichen Solitärwirkung der Villa Schöningen aufgegeben worden.

Aus den gleichen Gründen ist im Verlauf des Aufstellungsverfahrens für diesen Bebauungsplan eine Bebauungskonzeption verworfen worden, die eine Bebauung mit fünf Einzelgebäuden vorsah, die sich von der Berliner Straße aus in den Blockinnenbereich erstreckte.

7.6 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

7.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Erfassung und Bewertung der Biotopausstattung wurde eine terrestrische Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Kartierung umfasst die Abgrenzung und Bewertung der Biotope gemäß "Biotopkartierung Brandenburg" des Landesumweltamtes Brandenburg (2003) sowie eine Erfassung und Bewertung des vorhandenen Baumbestandes.

Zur Bewertung des durch die aktuelle Planung entstehenden Eingriffs wurde, in Anlehnung an den Grünordnungsplan von 1996, die standardisierte Bewertungsmethode von Adam, Nohl, Valentin (1987) verwendet.

Weitere Informationen zur Umweltsituation wurden dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (ehemals Grünordnungsplan) (Bappert & Wenzel 1996) zum Bebauungsplan 35-1 entnommen.

Die erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen bei Wohnungen und anderen sensiblen Nutzungen wurde in Anwendung der DIN 4109 bestimmt. Dabei wurde der für den betreffenden Straßenabschnitt der Berliner Straße ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel auf der Grundlage der Fortschreibung des Lärminderungsplans für die Landeshauptstadt Potsdam (mit Stand 2005) ermittelt.

7.6.2 Hinweise zur Umweltüberwachung

Das so genannte "Monitoring" nach § 4c BauGB bezieht sich auf die nachträgliche Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen des Plans und soll die planaufstellende Stadt veranlassen, bei unvorhergesehenen Auswirkungen zu reagieren. Der primäre Anwendungsbereich des Monitoring besteht somit darin, die prognostischen Folgenabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein zu kontrollieren. Sollten die tatsächlichen Entwicklungen nicht mit den prognostizierten Folgen übereinstimmen, kann die Gemeinde ggf. weitere Maßnahmen zur Minderung der Umweltauswirkungen treffen.

Da sich die Umsetzung des Bebauungsplans insgesamt nur geringfügig auf die Umwelt auswirken wird und die voraussichtlichen Auswirkungen in ihrem Umfang relativ klar vorhersehbar und quantifizierbar sind, sind Monitoringmaßnahmen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 35-3 nicht erforderlich.

7.7 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die umweltbezogene Ausgangssituation des Plangebiets wird vor allem durch die großflächige Gartenbrache sowie den herausragenden, das Orts- und Landschaftsbild bestimmenden Großbaumbestand geprägt. Er ist Teil der von Lenné und dessen Schüler Gustav Meyer gestalteten Gartenanlage, deren ursprüngliche Form sich heute allerdings höchstens erahnen lässt. Der rückwärtige Teil des Grundstücks ist mit Obstbäumen bepflanzt, deren Früchte ein wichtiges Nahrungsangebot für verschiedene Vögel, Insekten und Kleinsäuger darstellen. Die direkte Nähe zur Havel und der sie begleitende Grünzug sichern die Anbindung des Gebietes an den überörtlichen Biotopverbund. Das Plangebiet ist insgesamt weitgehend unversiegelt, das anfallende Niederschlagswasser kann direkt versickern. Die Lärmemissionen der Berliner Straße stellen eine potentielle Beeinträchtigung der künftigen Nutzer dar.

Stadt- und landschaftsräumlich prägen die Villa Schöningen und der dazugehörige parkartige Villengarten die Eingangssituation zur Stadt Potsdam an der Glienicker Brücke. Aufgrund ihrer exponierten Position auf der Spitze der Halbinsel der Berliner Vorstadt bildet die Villa einen besonderen Blick- und Orientierungspunkt. Durch ihre leicht erhöhte Lage an der Uferkante bietet sie Anknüpfungspunkte für Sichtbeziehungen über Havel und Jungfernsee zu den als UNESCO-Weltkulturerbe geschützten Parks und Gebäuden der Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft. Villa und Garten sind seit längerer Zeit nicht mehr in Nutzung und vermitteln einen verwahrlosten Eindruck, der der hohen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie der Bedeutung der Denkmale als Kulturgüter nicht gerecht wird.

Der Bebauungsplan 35-3 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausschluss einer Bebauung an der Schwanenallee sowie für die Errichtung einer dreigeschossigen Wohnbebauung auf rückwärtigen Grundstücksflächen.

Der Bebauungsplan beinhaltet zahlreiche eingriffsvermeidende und -mindernde Komponenten, insbesondere:

- die Begrenzung der Bebauung auf Teilflächen des Plangebietes bei einer insgesamt geringen baulichen Dichte (GRZ 0,13 / maximale Versiegelung 26 %),

- die Festsetzung einer Erhaltungsbindung für orts- und landschaftsbildprägende Großbäume sowie Verpflichtung für Ersatzpflanzungen bei Abgang dieser Bäume (Planzeichnung und TF 4.1),
- die Festsetzung von Pflanzbindungen zur Begrünung von Garagen und Stellplatzanlagen (TF 4.2) sowie zur Tiefgaragenbegrünung (TF 4.4),
- der Ausschluss einer nicht-wasser- und -luftdurchlässigen Befestigung von Stellplatzflächen und deren Zufahrten (TF 4.3),
- der Ausschluss von Stellplätzen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den Ausnahmetatbestand

Unbenommen dieser Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Verschlechterungen für einzelne Schutzgüter des Naturhaushalts infolge der Umsetzung des Bebauungsplans unvermeidbar. Dabei wird die Schwelle der Erheblichkeit der negativen Veränderungen für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere überschritten, so dass hier vom Eingriffstatbestand im Sinne des Naturschutzrechts auszugehen ist.

Bei der Bemessung des Ausgleichserfordernisses ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu berücksichtigen, dass die Eingriffe teilweise bereits vor der planerischen Entscheidung über den Bebauungsplan, d.h. auf der Grundlage von § 34 BauGB zulässig waren. Ein Ausgleichserfordernis besteht mithin nur für den Umfang des Eingriffs, der über das Maß der nach bisherigem Planungsrecht zulässigen Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotope hinausgeht.

Für das Schutzgut Boden ermöglicht der Bebauungsplan die zusätzliche Versiegelung von 1.250 m²: Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts gehen davon 700 m² über das bisher zulässige Maß hinaus. Ein Ausgleich wird durch Entsiegelungsmaßnahmen auf von der Stadt Potsdam im Bereich Werderscher Damm zur Verfügung gestellten Flächen geleistet.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere bedingt die Umsetzung des Bebauungsplans einen Verlust von 1.160 m² Biotopflächen mit einem Biotopwertfaktor von 1,0. Unter Berücksichtigung der nach bisherigem Planungsrecht möglichen Veränderungen verbleibt ein Biotopwertverlust von 250 m² Biotopfläche (bei BWF 1,0). Ein Ausgleich wird durch die Anlage von Vegetationsflächen mit einem entsprechenden Biotopwerte im Bereich Werderscher Damm oder auf einer anderen von der Stadt zur Verfügung gestellten Flächen geleistet.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Eigentümer der Eingriffsgrundstücke gesichert.

Im Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bleibt festzuhalten, dass die bebauungsplanbedingten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotope durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden.

Von den Ausgleichsmaßnahmen unberührt bleibt die Verpflichtung zu Kompensationen von Baumfällungen in Anwendung der Potsdamer Baumschutzverordnung.

Durch eine Konzentration der Neubebauung auf rückwärtige Teilflächen des Plangebietes sowie den Ausschluss einer Bebauung an der Schwanenallee werden Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Denkmals Villa Schöningen weitestgehend vermieden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz an Gebäuden sowie zur lärmschutzorientierten Grundrissausrichtung (TF 6.1) tragen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans und seine Umsetzung wirken sich nicht unmittelbar auf die zurzeit ausgeübten Nutzungen aus.

Der in der Villa Schöningen vorgesehene Gastronomiebetrieb wird sich aufgrund der WA-Festsetzung des Bebauungsplans nicht störend auf die nähere Umgebung auswirken können, da sich das Störpotenzial des Betriebes an der Typik des allgemeinen Wohngebietes orientieren muss. Außengastronomische Nutzungen nach 22.00 Uhr sind daher nicht zu erwarten.

Potenzielle Störungen der vorhandenen Wohnnutzung des benachbarten Grundstücks Berliner Straße 87, die durch die Nutzung der Stellplatzanlage für den Gastronomiebetrieb entstehen können, können aufgrund der vorgegeben eingehausten Lösung (Garage) vermieden werden.

8.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der bebauungsplanbedingten Auswirkungen auf die Umwelt wird auf die diesbezüglich differenzierten Ausführungen im Umweltbericht (siehe 7.3) bzw. auf die Darlegungen in der Zusammenfassung des Umweltberichtes (siehe 7.7) verwiesen.

8.3 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 35-3 sind keine bodenordnenden Maßnahmen auf der Grundlage des Baugesetzbuches erforderlich. Auch der Erwerb von Grundstücken durch die Stadt ist nicht erforderlich.

8.4 Einnahmen und Ausgaben

Die Umsetzung des Bebauungsplans bedingt weder Einnahmen noch Ausgaben für den städtischen Haushalt.

Mögliche Entschädigungsforderungen

Ein von den damaligen Eigentümern der Flurstücke 198 und 202 bei der Baugenehmigungsbehörde eingebrachter Antrag auf Bauvorbescheid, der eine Bebauung der Blockinnenflächen gemäß dem Bebauungsplanentwurf zur ersten öffentlichen Auslegung zum Inhalt hatte, ist unter Berücksichtigung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 07.06.2006, der eine Bebauung dieser Flächen ausdrücklich ausschloss, negativ beschieden worden. Ein hierzu von den damaligen Eigentümern eingeleitetes Klageverfahren ist inzwischen eingestellt worden.

Für den möglichen Ausschluss baulicher Maßnahmen, die der beabsichtigten Entwicklung des Plangebietes zuwider laufen, hat die Stadtverordnetenversammlung für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 35-3 eine Veränderungssperre erlassen, deren Gültigkeit bis zum 19. Januar 2009 verlängert wurde (siehe 3.8).

9. Verfahren

9.1 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 35 „Berliner Vorstadt“

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 04.05.1994 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 35 „Berliner Vorstadt“ für den nordwestlich der Berliner Straße gelegenen Teil der Berliner Vorstadt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Potsdam (Nr. 5 vom 20. Mai 1994) und in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht.

9.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 35

Aufgrund unterschiedlicher Dringlichkeiten wurde das gesamte Plangebiet für die Verfahrensschritte der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Träger- und Ämterbeteiligung in 7 Teilbereiche (Otto-Nagel-Straße, Helmholtzstraße (Block 16), Seestraße/Uferbereich Heiliger See, Rubensstraße, Rembrandtstraße (Block 12), Tizianstraße und Menzelstraße) eingeteilt. Parallel zur Erarbeitung der Bebauungsplanvorentwürfe sind Grünordnungspläne erstellt worden. Die Teilbereiche Helmholtzstraße (Block 16) und Rembrandtstraße (Block 12) wurden aufgrund einer größeren Planungsdringlichkeit vorrangig bearbeitet, so dass die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Träger- und der Ämter vor diesen Verfahrensschritten für die anderen fünf Teilbereiche erfolgte.

Mit Schreiben vom 29.06.1994 wurde beim Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung als oberster Landesplanungsbehörde gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO für die Teilbereiche Rembrandt- und Helmholtzstraße bezüglich der relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung für das Plangebiet angefragt. Von der für Raumordnung zuständigen Abteilung wurde mit Schreiben vom 02.11.1994 eine positive landesplanerische Stellungnahme abgegeben (siehe 4.1). Die landesplanerische Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 05.05.1997 für die übrigen Teilbereiche bestätigt.

Für den Teilbereich Menzelstraße, zu dem der Geltungsbereich des heutigen Bebauungsplans Nr. 35-3 gehörte, wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 11.12.1995 bis zum 12.01.1996 durchgeführt. Neben der Ausstellung der vorliegenden Planungsüberlegungen im Stadtplanungsamt wurde am 10.01.1996 eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt. Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Planung wurden vorgestellt und mit den Anwesenden diskutiert. Die mündlichen und schriftlichen Äußerungen der Bürger wurden geprüft; sie haben in Teilen zu Änderungen der Planung geführt.

Die von der Bebauungsplanung für den Teilbereich Menzelstraße berührten Träger öffentlicher Belange und Ämter der Stadt Potsdam wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 3. Dezember 1996 an der Planung beteiligt und um Stellungnahme bis zum 17. Januar 1997 gebeten. Als Grundlage für ihre Stellungnahme lag ihnen der Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) sowie der zugehörige Entwurf des Grünordnungsplans als Beurteilungsgrundlage vor. Den beteiligten Trägern und Stadtämtern wurde im Rahmen einer am 8. Januar 1997 durchgeführten Informations- und Erörterungsveranstaltung Gelegenheit für Rückfragen gegeben. Die geäußerten Bedenken und Anregungen wurden geprüft und sind teilweise bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt worden.

9.3 Teilungsbeschluss und erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ mit erneuter Trägerbeteiligung

Der räumliche Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 35 "Berliner Vorstadt" wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 5. November 1997 in zwei eigenständige Plangebiete (Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ und Nr. 35-2 „Südliche Berliner Vorstadt“) geteilt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ umfasste die ehemaligen Teilbereiche Menzelstraße (mit dem heutigen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 35-3), Tizianstraße und Rembrandtstraße sowie die nördlichen Teile der Teilbereiche Rubensstraße und Seestraße/Uferbereich Heiliger See.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35-1 mit Stand August 1997 hat in der Zeit vom 5. Januar 1998 bis zum 6. Februar 1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom 22. Dezember 1997 parallel zur öffentlichen Auslegung erneut beteiligt und um Stellungnahme gebeten worden.

9.4 Aussetzen des Verfahrens

Im Anschluss an die erste öffentliche Auslegung wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35-1 überarbeitet. Ein Beschluss über die geänderten Entwürfe mit Stand April 1999 und deren Auslegung war für den Herbst 1999 vorgesehen. Aufgrund einer ungeklärten Verlagerung von Kleingärten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35-1 wurde das Bebauungsplanverfahren bis zur abschließenden Klärung über den Erhalt von Kleingärten im Block zwischen Ludwig-Richter-Straße und Rubensstraße zurückgestellt. Diese Klärung konnte erst im Jahr 2005 hergestellt werden.

9.5 Erneuter Teilungsbeschluss und erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 35-3 „Schwanenallee / Berliner Straße“

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 2. November 2005 die Teilung des bisherigen Bebauungsplans Nr. 35-1 in zwei eigenständige Bebauungspläne beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 35-3 „Schwanenallee/ Berliner Straße“ umfasst die Flurstücke 197, 198 und 202 aus Flur 2 der Gemarkung Potsdam sowie die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Berliner Straße und der Schwanenallee jeweils bis zur Straßenmitte. Der verbleibende Teil des bisherigen Plangebietes behält die Bezeichnung B-Plan Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“.

Der zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35-3 vom 2. November 2005 beinhaltet gegenüber dem zuvor ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35-1 vom August 1997 folgende wesentlichen Änderungen:

- Verzicht auf die Planung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Spielbank und Museum im Bereich der Villa Schöningen, statt dessen
- Festsetzung als allgemeines Wohngebiet für eine Bebauung mit fünf Einzelbaukörpern, die sich von der Berliner Straße aus in den Blockinnenbereich erstrecken,
- Verzicht auf die Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen sowie Streichung der ausnahmsweise bestehenden Genehmigungsfähigkeit von Turmaufbauten,
- Anpassung der festgesetzten Maße baulicher Nutzung an die Vollgeschossdefinition der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 sowie Korrekturen für einige Bestandsgebäude,
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen um eine Lärmschutzfestsetzungen für Neubauten entlang der Berliner Straße,
- weitgehende Streichung der Gestaltungsregelungen,
- Verzicht auf eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung vertraglicher Regelungen,
- Streichung der Festsetzungen zur Fassadenbegrünung,
- Streichung der Festsetzung zur Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35-3 vom 2. November 2005 und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 9. Dezember 2005 bis einschließlich 13. Januar 2006 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden vom Verein Berliner Vorstadt e.V. und vom Eigentümer des Nachbargrundstücks an der Schwanenallee grundsätzliche Bedenken gegen die auf den Flurstücken 198 und 202 geplante Bebauung vorgebracht. Die vorgebrachten Argumente waren in ihren Grundzügen bereits bekannt und haben daher für die Abwägung keinen neuen Sachverhalt ergeben. Auf das Zurücktreten der privaten Belange des Nachbarn, der sich durch die geplante Bebauung in der Nutzung seines Grundstücks beeinträchtigt fühlt, gegenüber dem öffentlichen Belang des denkmalpflegerisch begründeten Zurücktretens einer Bebauung von der Schwanenallee und dem privaten Belang des Ausgleichs für die Streichung von Baurechten an der Schwanenallee wird in der Begründung näher eingegangen.

Von Seiten der beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Baukonzeption vorgebracht. Die von der unteren Denkmalschutzbehörde und der Stiftung Preussische Schlösser und Gärten vorgebrachten Bedenken gegen die gemäß den textlichen Festsetzungen (bisher 3.2 und 3.3) zulässigen ober- und unterirdischen Überschreitungen von Baugrenzen sind in der Form berücksichtigt worden, dass die Regelzulässigkeit dieser Überschreitungsmöglichkeiten entfallen ist.

Von der für Immissionsschutz zuständigen Stelle des Landesumweltamtes wurde angeregt, die Bemessungsgrundlagen für die Festsetzung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen für Gebäude an der Berliner Straße zu überprüfen und die Regelungen des Bebauungsplans ggf. anzupassen. Im Ergebnis der Prüfung durch die für Immissionsschutz zuständige Stelle des Bereichs Umwelt und Natur sind geringere Lärmbelastungen als bisher angenommen festgestellt worden, so dass die Lärmschutzanforderungen an Außenbauteile reduziert werden konnten.

Dem von der für Natur-, Landschafts- und Artenschutz zuständigen Stelle des Landesumweltamtes vorgebrachte Hinweis auf mögliche geschützte Lebensstätten besonders geschützter Arten wurde von der zuständigen Stelle des Bereichs Umwelt und Natur durch eine Begutachtung vor Ort nachgegangen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Ausweisung von Baufeldern im Bebauungsplan nicht den als geschützten Lebensraum besonders geschützter Arten in Betracht kommenden Altbaumbestand betrifft.

Der Hinweis auf das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“, das die Schwanenallee einbezieht, wird durch Beantragung einer Vereinbarkeitsklärung (der Planung mit den Zielen des LSG) berücksichtigt. Da der Bebauungsplan für die Schwanenallee lediglich die bestehende Erschließungsfunktion berücksichtigt und keine Ausbaumaßnahmen vorbereitet, kann von der Erteilung einer Vereinbarkeitsklärung ausgegangen werden.

9.6 Änderungsbeschluss, Verfahrensumstellung und frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 7. Juni 2006 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35-3 in der Form zu ändern, dass Baurechte lediglich an der Berliner Straße und nicht im Blockinnenbereich festgesetzt werden. Der Entwurf des Bebauungsplans 20. Juli 2006 beinhaltete im Einzelnen folgende Änderungen gegenüber dem zuvor ausgelegten Entwurf vom 2. November 2005:

- Verzicht auf Bebaubarkeit rückwärtiger Grundstücksflächen der Flurstücke 198 und 202,
- Streichung der Festsetzung zur abweichenden Bauweise (textliche Festsetzung 3.1 alt),
- Vergrößerung des erforderlichen Abstandes von Stellplätzen zur Schwanenallee von 25 m auf 40 m (textliche Festsetzung 3.2 alt / 3.1 neu),
- Streichung der Regelzulässigkeit der oberirdischen Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (textliche Festsetzung 3.2 alt),
- Streichung der Regelzulässigkeit der unterirdischen Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 12 m durch Tiefgaragenteile (textliche Festsetzung 3.3 alt),
- Streichung der allgemeinen Bindung für Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes (textliche Festsetzung 4.2 alt),
- Modifizierung und Konkretisierung der Festsetzungen zum Lärmschutz für Gebäude entlang der Berliner Straße und Ergänzung durch eine Regelung zur lärmschutzorientierten Grundrissausrichtung (textliche Festsetzung 6.1),
- Ergänzung der Pflanzliste um Säulenpappeln,
- Nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmalschutzes für die Flurstücke 198 und 202.

Darüber hinaus ist der Charakter des Verweises auf Erhaltungs-, Gestaltungs- und Denkmalsbereichssatzung als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und der Hinweischarakter für geschützte Alleen richtig gestellt worden.

Da das Bebauungsplanverfahren aufgrund der Änderungen nicht mehr bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen werden konnte, wurde das Verfahren gemäß § 244 BauGB nach dem Baugesetzbuch in der seit dem 20. Juli 2004 gültigen Fassung mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB fortgeführt. Die nach dem neuen Planungsrecht gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erforderliche frühzeitige Behördenbeteiligung wurde im Juli / August 2006 durchgeführt. Dabei wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der geänderten Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Aufgrund der vorliegenden umweltbezogenen Untersuchungen und Behördenstellungen beinhaltete die zugesandte Begründung einen vollständigen Umweltbericht.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bei der Stadtverwaltung eingegangenen Stellungnahmen beinhalteten mit Ausnahme einer Anregung zur Streichung von drei Baumarten aus der Gehölzliste keine Änderungsvorschläge zu den Festsetzungen des Bebauungsplans.

9.7 Zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35-3 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist ohne wesentliche inhaltliche Änderungen in die anschließenden Verfahren der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der (förmlichen) Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebracht worden. Der in die Beteiligungsverfahren eingebrachte Bebauungsplan-Entwurf vom 25. August 2006 unterschied sich vom vorangehenden Entwurf vom 20. Juli 2006 lediglich in der Form, dass aus der Gehölzliste drei Baumarten gestrichen wurden, die nach Einschätzung der unteren Denkmalschutzbehörde nicht zum Charakter und zur angestrebten Rekonstruktion eines parkartigen Gartens des 19. Jahrhunderts passen.

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 25. August 2006 wurde in der Zeit vom 7. Dezember 2006 bis zum 19. Januar 2007 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden erneut beteiligt. Aus den bei der Stadtverwaltung eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat sich kein neuer Sachverhalt ergeben, so dass hieraus keine Planänderungen erforderlich wurden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der damaligen Eigentümer des Villa-Schöningen-Grundstücks und des angrenzenden Grundstücks erhebliche Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Kritisiert wurde dabei insbesondere, dass nach Einschätzung der Einwender die privaten Belange der Grundstückseigentümer nur unzureichend erhoben und berücksichtigt sowie nicht mit der hinreichenden Gewichtung in die Abwägung eingestellt worden seien. Darüber hinaus wurde vorgebracht, dass auch die Belange des Denkmalschutzes insofern unzutreffend bewertet worden seien, da der Erhalt des Baudenkmals Villa Schöningen ohne eine angemessene Bebauung des Umfeldes entsprechend der vorherigen Planung wirtschaftlich nicht zumutbar sei. In diesem Zusammenhang wurde auf einen bei der unteren Denkmalschutzbehörde eingereichten Antrag auf Abriss der Villa verwiesen.

Demgegenüber geht die Einwendung einer interessierten Bürgerin davon aus, dass das Villengebäude auch ohne die Bebauung rückwärtiger Grundstücksflächen der umliegenden Flurstücke 198 und 202 wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Einwenderin hat daher den bisherigen Eigentümern ein Kaufangebot unterbreitet. Der Eigentümer der Villa Schöningen hat seinerzeit für den Fall einer für ihn akzeptablen Grundstücksveräußerung (an die Einwenderin oder Andere) eine Rücknahme des Abrissantrages sowie der Klage in Aussicht gestellt.

9.8 Dritte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Das Villa-Schöningen-Grundstück sowie die angrenzenden Flurstücke 198 und 202 sind in der ersten Hälfte des Jahres 2007 an einen Interessenten veräußert worden, der die Villa als Restaurant- und Ausstellungsgebäude nutzen möchte. Für eine unter denkmalpflegerischen Aspekten akzeptable Bebauung der an den Villengarten anschließenden Grundstücksflächen wurde im Herbst 2007 ein beschränkter Architektenwettbewerb durchgeführt. Das zur Umsetzung bestimmte Bebauungskonzept ist mit den zuständigen Vertretern der Denkmalschutzbehörden und der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten abgestimmt worden und bildet die Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans vom 1. Oktober 2007.

Der Entwurf des Bebauungsplans zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Stand 1. Oktober 2007) beinhaltet im Einzelnen folgende Änderungen gegenüber dem zuletzt ausgelegten Bebauungsplanentwurf (vom 25. August 2006):

- Verzicht auf die Festsetzung eines Baufeldes für ein dreigeschossiges (Haupt-)Gebäude an der Berliner Straße, stattdessen:
- Neuabgrenzung eines Baufeldes für ein von der Berliner Straße abgerücktes (Haupt-) Gebäude bei Beibehaltung des zulässigen baulichen Dichte (GR = 450 m²),
- Verzicht auf eine enge Baukörperausweisung für ein zweigeschossiges Nebengebäude zur Villa Schöningen an der Schwanenallee, stattdessen:
- Erweiterte Baukörperausweisung für ein eingeschossiges Nebengebäude zur Villa Schöningen an der Berliner Straße (Ausstellungspavillon),
- Festsetzung einer von der Berliner Straße abgerückten Fläche für Stellplätze und deren Zufahrt von der Berliner Straße sowie
- Ausschluss von Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche, Ausschluss von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den Ausnahmetatbestand,
- Ermöglichung von Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Terrassen und sonstige Nebenanlagen, i.V.m.
- Verpflichtung für die Herstellung von Stellplätzen und ihrer Zufahrt in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau,
- Beschränkung der Pflanzbindungen auf eine Rahmenbegrünung für die festgesetzte Stellplatzfläche (Verzicht auf zusätzliche Baumpflanzungen unter Berücksichtigung des umfangreichen Baumbestandes),
- Modifizierung der für ein drittes Vollgeschoss geltenden Gestaltungsbindung (maximal 2/3 der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses),
- Modifizierung der Regelungen zum Schallschutz an Gebäuden entlang der Berliner Straße.

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 1. Oktober 2007 wurde in der Zeit vom 7. Januar 2008 bis zum 8. Februar 2008 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden erneut beteiligt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen von Bürgern bei der Stadtverwaltung ein.

Aus den im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen hat sich ein neuer Sachverhalt hinsichtlich der Immissionsschutzanforderungen ergeben, so dass die bisher auf potenziell mögliche Wohnnutzungen in der Villa Schöningen beschränkten Anforderungen hinsichtlich einer lärmschutzorientierten Grundrissgestaltung auf die im rückwärtigen Grundstücksbereich geplante neue Wohnbebauung ausgedehnt werden musste (siehe 9.9. Der ebenfalls vom Referat RW 7 des Landesumweltamtes vorgebrachte Hinweis bezüglich der möglichen Lärmproblematik der geplanten Stellplatzanlage, die sich bei einer Nutzung durch Gaststättenbesucher nach 22:00 Uhr ergeben würde, wurde argumentiert, dass diese Problematik im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Auflagen zur baulichen Ausgestaltung oder zu den Betriebszeiten berücksichtigt werden kann.

9.9 Beschränktes Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Unter Berücksichtigung der in Teilen modifizierten Bebauungskonzeption des Grundstückseigentümers sowie der im vorangehenden Behördenbeteiligungsverfahren vom Landesumweltamt (Abt. Immissionsschutz, RW 7) und vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesamt eingebrachten Stellungnahmen ist der Bebauungsplanentwurf vom 1. Oktober 2007 in folgenden Punkten geändert und ergänzt worden:

- Die Baukörperausweisung für einen Pavillon an der Berliner Straße und die sich auf den Pavillon beziehenden textlichen Festsetzungen zur Zweckbestimmung der Fläche (TF 1.3), zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Dachüberstände (TF 2.2, Satz 1) und zur Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände (TF 3.1) wurden gestrichen.
- Die textliche Festsetzung zur Bestimmung der zulässigen Grundfläche (TF 2.1) wurde um den Zusatz ergänzt, dass südwestlich der Villa Schöningen eine 200 m² große, gastronomisch nutzbare Terrasse zulässig ist. Hierdurch erhöht sich die zulässige Grundfläche entsprechend. Um die bislang zulässige Gesamtgrundfläche beizubehalten, wurde durch die textliche Festsetzung zur möglichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche (TF 2.2) bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch sonstige Anlagen statt um bislang 150 % nunmehr um höchstens 100 % überschritten werden darf.
- Die Fläche für Stellplätze wurde durch eine Fläche für Garagen ersetzt und in seiner Lage und Größe geringfügig verändert. Offene Stellplätze sind hiernach in der festgesetzten Fläche für Garagen nur ausnahmsweise zulässig. Die textlichen Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Begrenzung von Stellplatzanlagen (TF 3.1) und zur Begrünung der Stellplatzanlagen (TF 4.2) wurden entsprechend angepasst.
- Die textliche Festsetzung zum Immissionsschutz (TF 6.1) wurde durch eine Neufassung der Regelung zur lärmschutzorientierten Grundrissausrichtung unter Einbeziehung der auf rückwärtigen Grundstücksflächen vorgesehenen Wohnbebauung modifiziert.
- Die geltenden Bestimmungen des Bodendenkmalschutzes für die Flurstücke 198 und 202 wurde nachrichtlich übernommen. Des weiteren wurde unter der Überschrift „Nachrichtliche Übernahmen“ darauf hingewiesen, dass das Plangebiet weiterhin im Geltungsbereich der „Gestaltungssatzung Berliner Vorstadt“ verbleibt.

Die Begründung ist unter Berücksichtigung der Änderungen und Ergänzungen überarbeitet worden. Infolge des Verzichts auf eine Pavillonbebauung an der Berliner Straße und der Verkleinerung der festgesetzten Fläche für Stellplätze hat sich der Eingriffsumfang des Bebauungsplans auf der einen Seite zwar geringfügig reduziert, andererseits hat sich der Eingriffsumfang wieder erhöht, da die Garage eine vollständige Versiegelung darstellt und vor der Villa Schöningen eine maximal 200 m² große Terrasse ermöglicht werden soll. Insgesamt hat die neue Eingriffsausgleichsbilanzierung eine geringfügige Erhöhung des Ausgleichsbedarfs ergeben. Darüber hinaus wurden die artenschutzbezogenen Ausführungen der Begründung unter Berücksichtigung der letzten Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 18.12.2007 an die neuen Anforderungen angepasst.

Da die im Bebauungsplan-Entwurf vom 27. Mai 2008 enthaltenen Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, ist gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein beschränktes Beteiligungsverfahren durchgeführt worden. Dabei wurden die von den Änderungen und Ergänzungen berührten Grundstückseigentümer und Behörden (Landesumweltamt, städtisches Umweltamt sowie Untere Denkmalschutzbehörde) beteiligt. Im Rahmen des eingeschränkten Beteiligungsverfahrens sind keine neuen Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan vorgebracht worden. So dass der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden kann.

9.10 Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 10. September 2008 den Bebauungsplan 35-3 „Schwanenallee / Berliner Vorstadt“ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74)

ANHANG

Empfehlung zur Pflanzenverwendung:

Bei Pflanzungen sollen vorwiegend Arten der nachfolgenden Gehölzliste verwendet werden.

Gehölzliste

Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Prunus spinosa - Schlehe
Aesculus hippocastanum - Rosskastanie	Pyrus spec. - Birne
Amelanchier laevis - Felsenbirne	Quercus petraea - Traubeneiche
Carpinus betulus - Hainbuche	Quercus robur - Stieleiche
Corylus avellana - Haselnuss	Salix alba - Silberweide
Crataegus monogyna - Weiß-/Rotdorn	Salix purpurea - Pappurweide
Fagus sylvatica - Rotbuche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Fraxinus excelsior - Esche	Sorbus aucuparia - Eberesche
Malus spec. - Apfel	Tilia cordata - Winterlinde
Populus nigra „Italica“ - Säulenpappeln	Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Populus tremula - Zitterpappel	Ulmus laevis - Flatterulme
Prunus spec. - Kirsche/Pflaume	

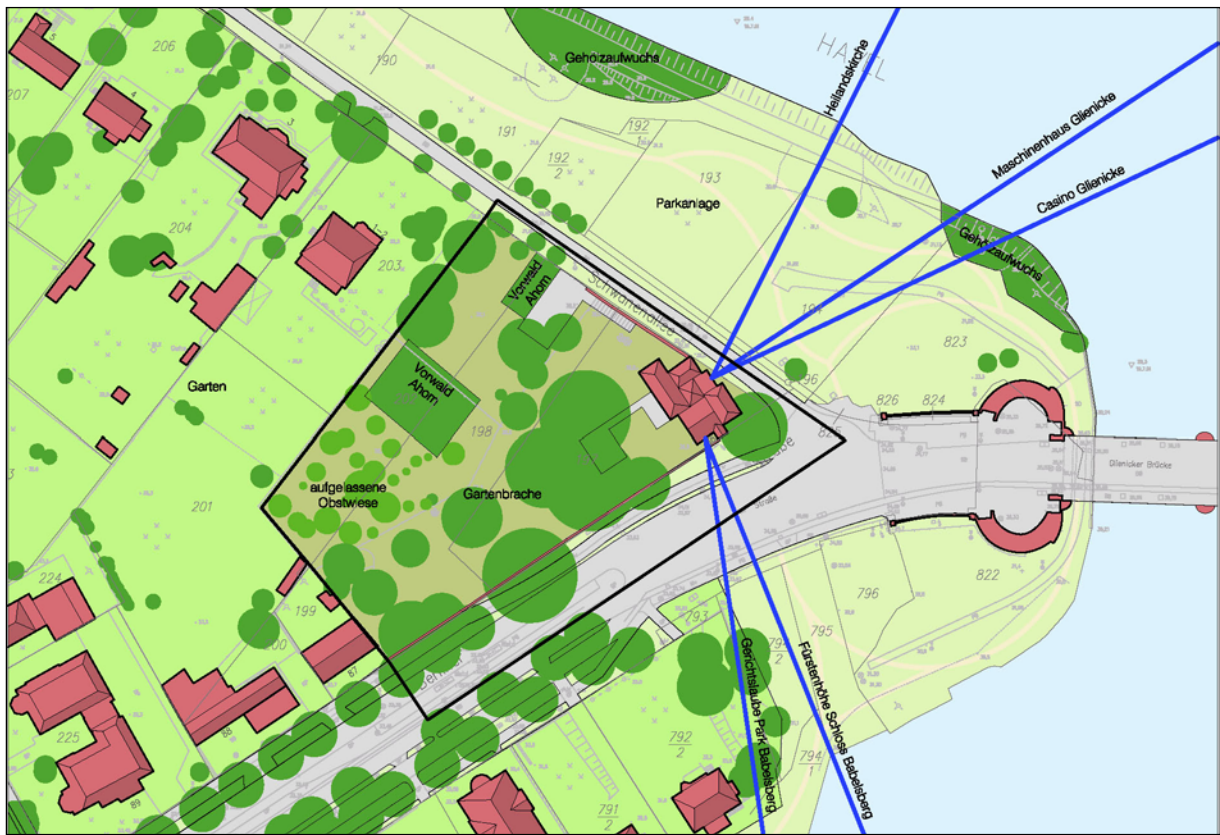
Plananhang und textliche Festsetzungen

Gegenüberstellende Plandarstellung Bestand und Planungskonzept

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35-3 vom 27.05.2008
im Maßstab 1 : 1000 mit Legende (Ausschnitt aus dem Planoriginal)

Textliche Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 35-3 vom 27.05.2008

Ausgangssituation



Planungskonzept

