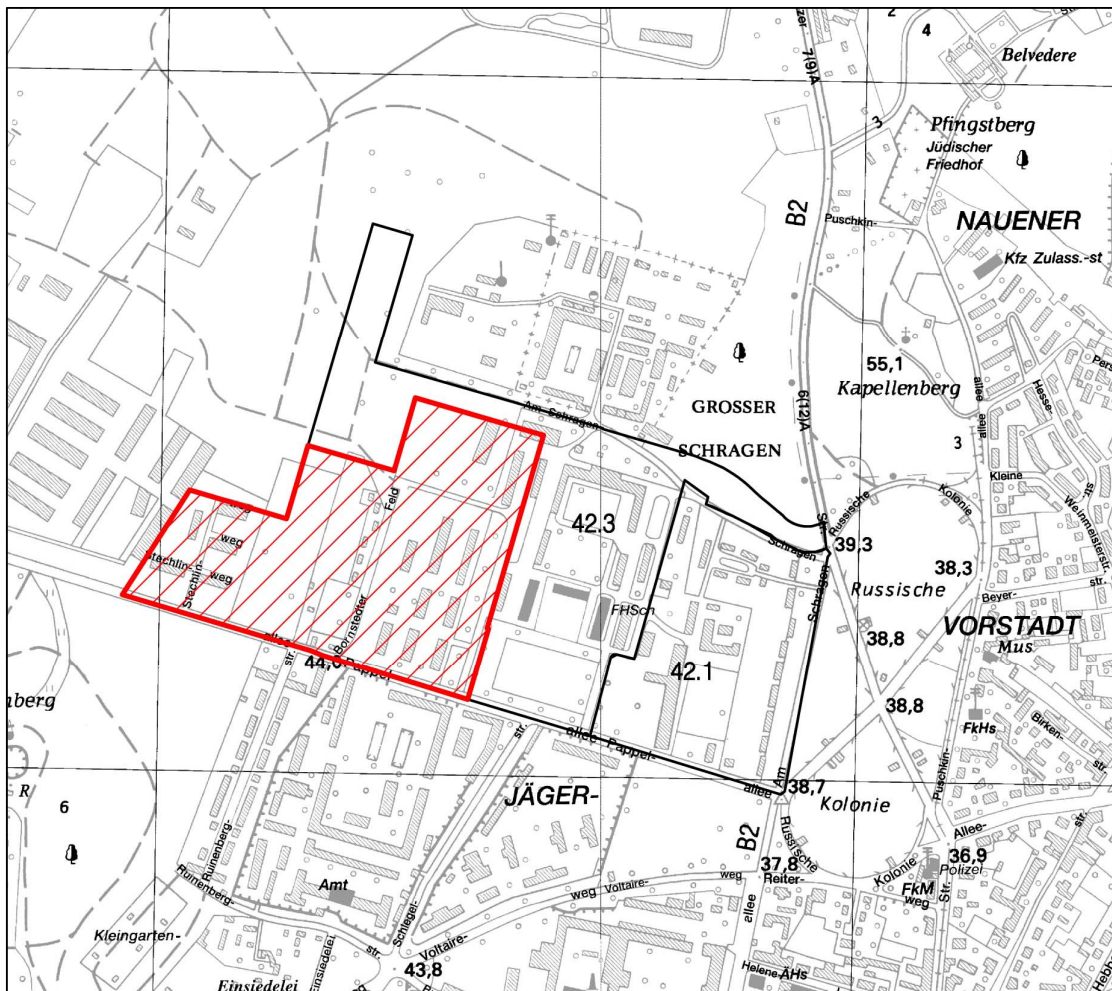




STADT POTSDAM
BEBAUUNGSPLAN NR. 42.2
"KASERNE PAPPELALLEE"
BORNSTEDTER FELD / POTSDAM

BEGRÜNDUNG



ÜBERSICHTSPLAN

Maßstab ca. 1 : 10.000



Freie Planungsgruppe Berlin

Stand: 17.01.2006

Entwicklungsträger
Bornstedter Feld



Bearbeitung:

Freie Planungsgruppe Berlin GmbH
Hartmut Deiwick
Ulrike Herrmann

Grünordnerische Belange
Hanke + Partner, Dipl.-Ing. – Landschaftsarchitekten
Martina Faller

Auftraggeber:

Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH
Voltaireweg 4a
14469 Potsdam

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	1
1.1.	Erforderlichkeit des Bebauungsplans	1
1.2.	Geltungsbereich	1
1.3.	Eigentumsverhältnisse	1
1.4.	Vorbereitende Planungen	2
2.	PLANUNGSGEBIET.....	3
2.1.	Städtebauliche Einbindung.....	3
2.2.	Natürliche Grundlagen.....	3
2.2.1	Topographie	3
2.2.2	Boden / Grundwasser	3
2.2.3	Altlasten.....	3
2.2.4	Klima / Lufthygiene.....	4
2.2.5	Biotop- und Artenschutz.....	4
2.2.6	Einzelbaumkartierung	5
2.2.7	Landschaftsbild / Erholung	6
2.3.	Verkehr	6
3.	KONZEPTE.....	7
3.1.	Nutzungskonzept.....	7
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	7
3.1.2	Mischgebiet	7
3.1.3	Gewerbegebiet	7
3.1.4	Kindertagesstätte	7
3.1.5	Maß der Nutzung.....	7
3.2.	Gestaltungskonzept.....	7
3.3.	Verkehrskonzept.....	8
3.3.1	Ruhender Verkehr	8
3.4.	Ver- und Entsorgung	9
3.4.1	Trinkwasser	9
3.4.2	Abwasser und Niederschlagswasser	9
3.4.3	Wärme.....	9
3.4.4	Energie und Elektrizität	9
3.4.5	Gas.....	9
3.4.6	Abfallentsorgung	9
3.5.	Grün- und Freiflächenkonzept.....	9
3.6.	Schallschutz	10
3.7.	Denkmalschutz	10
3.8.	„Parktor“ und „Stadthaus am Park“	10
4.	EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ, AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT.....	11
4.1.	Eingriffsbewertung / Konfliktanalyse	11
5.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	14
5.1.	Entwicklung aus dem FNP	14
5.2.	Art der Nutzung	14
5.3.	Maß der baulichen Nutzung	15
5.4.	Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
5.5.	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen.....	17
5.6.	Flächen für den Gemeinbedarf.....	18
5.7.	Verkehrsflächen.....	18
5.8.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
5.9.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20
5.10.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	21
5.11.	Schallschutz.....	21
6.	VERFAHREN.....	22

7.	RECHTSGRUNDLAGEN	25
8.	ANHANG	26
8.1.	Textliche Festsetzungen.....	26
8.2.	Pflanzlisten	30

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Biotoptypenbewertung	5
Tabelle 2: Versiegelungsbilanz	13
Tabelle 3: Maß der baulichen Nutzung	16

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1. Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Die Stadt Potsdam plant im Bornstedter Feld einen neuen Stadtteil mit ca. 14.300 Einwohnern und ca. 5.000 Arbeitsplätzen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam beschloss zur Realisierung des umfangreichen Vorhabens am 04.12.1991, das Bornstedter Feld als städtebaulichen Entwicklungsbereich förmlich festzulegen; die Satzung wurde am 22.02.1993 im Amtsblatt der Stadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht. Die förmliche Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich ist Ausdruck der besonderen Bedeutung des Gebietes für die städtebauliche Entwicklung im Potsdamer Norden. Auf dem Bornstedter Feld soll ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten durch Wiedernutzung umfangreicher brachliegender, ehemals militärisch genutzter Flächen gedeckt werden. In einem Entwicklungsbereich sind flächendeckend Bebauungspläne aufzustellen.

Ferner kann die vorgesehene völlige Umstrukturierung des Gebietes zu einem gemischt genutzten Stadtquartier mit Wohnungen und Gewerbe nur im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden. Aus diesem Grunde hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam in ihrer Sitzung am 01.09.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Kaserne Pappelallee“ beschlossen, der das gesamte neue Stadtquartier an der Pappelallee umfasst. Der Bebauungsplan Nr. 42.1 „Kaserne Pappelallee / Johannes-Lepsius-Straße“ wurde als erster Teilbebauungsplan bearbeitet. Nach Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Trägerbeteiligung für den Gesamtbereich wird nunmehr der Bebauungsplanentwurf für den Teilbereich Nr. 42.2 „Kaserne Pappelallee“ weitergeführt.

1.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42.2 „Kaserne Pappelallee“ umfasst den südwestlichen Teil der ehemaligen Kaserne Pappelallee einschließlich einer Kleinsiedlung mit sechs Häusern und einer Plattenbausiedlung an der Pappelallee mit einer Fläche von ca. 13,9 ha. Er wird begrenzt

im Süden: durch die nördliche Grenze der Pappelallee

im Westen: durch den Volkspark, Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 und den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 „Kaserne Kirschallee“

im Norden: durch die südliche Grenze der Kiepenheuerallee

im Osten: durch die östliche Grenze der Georg-Hermann-Allee

1.3. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befanden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses mit Ausnahme der Kleinsiedlung und der Plattenbausiedlung im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Die Kleinsiedlung und die Plattenbausiedlung befanden sich in Privateigentum. Der Entwicklungsträger Bornstedter Feld, Treuhänder der Stadt Potsdam, hat seit 1998 die Grundstücke vom Bund und

die der Kleinsiedlung erworben. Nach der Durchführung der entsprechenden Bodenordnung wurden erste Baufelder an private mitwirkungsbereite Bauträger wieder veräußert.

1.4. Vorbereitende Planungen

- Flächennutzungsplan Potsdam
- Landschaftsplan Potsdam
- Rahmenplanung Bornstedter Feld
- Rahmenplanung Kaserne Pappelallee / Schragen
- Wettbewerb Kaserne Pappelallee
- Wettbewerbsüberarbeitung durch 1. Preisträger Büro Becher + Rottkamp
- Landschaftsplanerisches Konzept Kaserne Pappelallee, Büro Thomanek + Duquesnoy
- Generelle Trinkwasserversorgungsplanung für das Bornstedter Feld, Emch + Berger, 1995
- Generelle Entwässerungsplanung für das Bornstedter Feld, Emch + Berger, 1995
- Kontaminationen und Gefährdungsabschätzungen, Dietrich, Bensch und Angelow, Dez. 1994
- Verkehrsplanerischer Beitrag, Forschungs- und Planungsgruppe Stadt & Verkehr, 1994
- Rationelle Wärmeerzeugung und -versorgung (ESN)
- Konzept Bundesgartenschau und Wettbewerbsauslobung
- Architekten-/Investorenwettbewerb Kosten sparendes Bauen
- Begrenzt offener Realisierungswettbewerb Neubau von Kindertagesstätten im Bornstedter Feld
- Gutachterverfahren zum Kosten sparenden Wohnungsbau

2. Planungsgebiet

2.1. Städtebauliche Einbindung

Das Planungsgebiet liegt im Kontext einer Vielzahl bau- und siedlungshistorisch sowie landschaftlich bedeutsamer Elemente, die in einem engen Beziehungsgeflecht miteinander stehen. Durch die seit Mitte des 19. Jahrhunderts einsetzende militärische Nutzung (Exerzierplatz, Kasernen, Lazarett) vollzog sich im Bornstedter Feld jedoch eine isolierte Entwicklung.

Heute prägt der unmittelbare Bezug zum Ruinenberg, zum Pflingstberg (mit Belvedere), zum Kapellenberg, zur Siedlung Alexandrowka, zur Siedlung der Genossenschaft „GWG Vaterland“ sowie zu den historischen denkmalgeschützten Kasernen südlich der Pappelallee die Situation. Durch den unmittelbar westlich des Planungsgebietes liegenden Volkspark sowie die Quartiere Kirschallee (Wohnen / Gewerbe / Handel), Johannes-Lepsius-Straße (Wohnen / Gewerbe) und Ruinenberg-Kaserne (Wohnen / Gewerbe / Dienstleistungen) sowie die Fachhochschule wird dieser Stadtbereich integraler und funktionierender Bestandteil des Potsdamer Nordens.

Die Kaserne Pappelallee wurde ab den 1930er Jahren erbaut; der weitere Kasernenausbau erfolgte in den 1940er Jahren. Mit dem Bau der Siedlung Vaterland (1923 – 1927) Am Schragen, der Kleinsiedlung an der Straße Am Bornstedter Feld und dem Bau der Platensiedlung an der Pappelallee erfolgte eine punktuelle Ergänzung mit Wohnungsbauten. Im Bereich der Kleinsiedlung befanden sich zusätzlich ca. 20 Garagen und einige gärtnerisch genutzte Parzellen, die teilweise im März 2005 beräumt wurden.

2.2. Natürliche Grundlagen

2.2.1 Topographie

Die leicht wellige Grundmoränenlandschaft des Potsdamer Nordens wird nur im Süden (Ruinenberg 73,8 m ü.NHN) und im Osten (Kapellenberg 55 m / Pflingstberg 77 m ü.NHN) von Endmoränenenerhebungen gerahmt; sie überragen das Planungsgebiet bis zu 35 m.

2.2.2 Boden / Grundwasser

Die anzutreffenden Bodenarten und Lagerungsschichten sind als sehr homogen zu bezeichnen. Unterhalb der von Bauschutt durchsetzten Auffüllungen treten in wechselnder Folge mit variierender Mächtigkeit bindige bis nichtbindige Geschiebeböden auf. Insgesamt zeigen sich im Planungsgebiet umfangreiche Veränderungen der Bodenoberfläche aufgrund von Versiegelung und Verdichtung.

Aufgrund oberflächennah anstehender Lehmschichten können Stauwasserbereiche entstehen. Der Grundwasserhorizont liegt bei ca. 10 – 16 m unter Niveau, die Fließrichtung zeigt nach Südosten.

2.2.3 Altlasten

Aufgrund der jahrhundertelangen militärischen Nutzung des Geländes war der Boden in exponierten Bereichen wie Tankstellen, Werkstätten und Wartungsrampen teilweise mit Schadstoffen verunreinigt. Das mögliche Gefährdungspotential wurde in einer Untersuchung durch das Ingenieurbüro B.I.G. im Auftrag des Bereiches Umwelt und Natur der Stadt Potsdam 1994 erfasst und bewertet.

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Geländes für die geplanten Nutzungen wurden Sanierungsuntersuchungen erarbeitet und mit dem Bereich Umwelt und Natur abgestimmt.

Des Weiteren liegen im Planungsgebiet Verunreinigungen des Grundwassers durch eingedrungene Schadstoffe vor. Diese wurden im weiteren Verlauf des Verfahrens in ihrer Ausbreitung untersucht und entsprechende Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen festgelegt.

Auf Grundlage der vorliegenden Altlastensondierung (Dietrich, Bensch, Angelow, Kontamination und Gefährdungsabschätzung, 1994 / 1997) wurde die Sanierung der Altlasten in den Jahren 1999 und 2000 durchgeführt.

Die Benzinphase im damaligen Tankstellenbereich wurde im Zuge der Sanierung nicht entfernt. Der Phasenstandort, in ca. 13 m Tiefe, liegt direkt südwestlich der Carl-Christian-Horvath-Straße und hat eine Größe von ca. 400 m². Der Phasenstandort wird von den hier befindlichen Grundwassermessstellen erfasst. Die Mächtigkeit der Benzinphase ist stark schwankend und weist eine durchschnittliche Mächtigkeit im Dezimeter-Bereich auf.

Die Grundwassermessstellen im Planungsgebiet sind Kontrollpegel zur Überwachung der Belastungssituation im Grundwasser. Die Pegel sind erhaltungswürdig und während der Baumaßnahme vor Beschädigungen zu schützen.

Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung, muss im gesamten Plangebiet weiterhin mit derzeit noch unbekanntem Geländeauffüllungen oder Vergrabungen gerechnet werden.

2.2.4 Klima / Lufthygiene

In der Rahmenplanung (Kaserne Pappelallee und Wohngebiet Am Schragen, Büro Eichstädt / Fugmann + Janotta, 1994) werden der weitere Verflechtungsraum aufgrund seines geringen Versiegelungsgrades und des hohen Vegetationsanteils als klimatisch wirksames Entlastungsgebiet sowie der gesamte Potsdamer Nordraum wegen der großen zusammenhängenden Parkanlagen bzw. forst- und landwirtschaftlich genutzten Flächen und der damit verbundenen hohen Abkühlungsrate in den Abend- und Nachtstunden als Kaltluftentstehungsgebiet eingestuft. Belastungsschneisen sind die Nedlitzer Straße und die Pappelallee.

2.2.5 Biotop- und Artenschutz

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde im Mai und Juli 1995 gemäß der Kartieranleitung zur Biotopkartierung in Brandenburg (1994) durchgeführt. Der überwiegende Teil der Freiflächen zählte zu den anthropogen geprägten Biotopen. Neben dem hohen Anteil an teilversiegelten und versiegelten Flächen handelte es sich bei den vorkommenden Freiflächen innerhalb des Kasernengeländes überwiegend um ruderale Staudenfluren, die auf Teilflächen Aufwuchs von Gehölzen aufwiesen. In der Artenzusammensetzung dominierten 'robuste' unempfindliche 'Allerweltsarten', floristische Besonderheiten wurden nicht festgestellt. Die anthropogen gepräg-

ten Ruderalfluren wiesen aufgrund des teilweise eingestreuten Gehölzaufwuchses eine mittlere Wertigkeit auf.

Besonders wertvolle Biotope innerhalb des Kasernengeländes befanden sich im Komplex des ehemaligen Schießplatzes mit Frischwiese und der umgebenden Wallanlage mit Obstwiese, Vorwald und dichtem Laubgebüsch. Einen ebenso hohen Wert haben die einheimischen Altbäume in Form von Alleen, Baumgruppen und Solitären.

Insgesamt ist das engere Planungsgebiet der Kaserne Pappelallee aufgrund der ehemals starken anthropogenen Einflüsse (überaus intensive Nutzung) in seiner ökologischen Wertigkeit als gemindert zu bewerten.

Folgende Biotoptypen wurden im Untersuchungsgebiet kartiert:

Tabelle 1: Biotoptypenbewertung

Biotoptyp	gering wertvoll	wertvoll	besonders wertvoll
05112 Frischwiese, brachgefallen (GMF)		x	
05132 aufgelassenes Grasland frischer Standorte			
07100 Flächige Laubgebüsche (BL)		x	
071412 Allein lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend heimische Bäume (BRAL)		x	
071413 Allein mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend nicht heimische Baumarten			
071421 Baumreihe geschlossen, überwiegend heimische Baumarten			x
071422 Baumreihe lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend heimische Baumarten (BRAL)		x	
071423 Baumreihe mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend nichtheimische Baumarten (BRRN)		x	
071424 Baumreihe lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend nichtheimische Baumarten (BRAf)	x		
07150 Alte Solitärbäume u. Baumgruppen (BE)			x
Alte Solitärbäume			x
Baumgruppen überwiegend einheimische Baumarten			x
Baumgruppen, überwiegend Birken		x	
07174 Aufgelassene Altobstbestände (BSO)			
08192 frische bis mäßig trockene Eichenmischwälder			x
082814 Robinienvorwald		x	
082816 Birkenvorwald (WVTW)		x	
082818 Sonstiger Vorwald		x	
07202 Intensivobstanlage, brachliegend		x	
10126 R Sonst. ruderaler Staudenfluren mit Gräsern/ jüngeren Bäumen (PRA)		x	
10126 G Sonstige ruderaler Staudenfluren mit Gehölzbeständen (PRA)			
10160 Freiflächen im Siedlungsbereich			
10191 Abstandsgrün, gärtnerisch gestaltet, ohne Gehölze (PAU)	x		
10192 Abstandsgrün, gärtnerisch gestaltet, mit Gehölzen (PAB)	x		
12122 ältere Siedlung mit Gärten (OSG)	x		
12140 Anthropogen genutzte Sonderflächen (OA), versiegelte / teilversiegelte Hofflächen und Erschließungsflächen teilweise ruderaler Prägung	x		

Quelle: Büro Hanke + Partner

2.2.6 Einzelbaumkartierung

Herausragend für das Untersuchungsgebiet ist der Altbaumbestand, der in der Artenzusammensetzung überwiegend Birken, Pappeln, Roteichen, Stieleichen sowie Robinien und Spitzahorn aufweist.

2.2.7 Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild der ehemaligen Kaserne Pappelallee wird durch vier Elemente positiv geprägt:

1. die historischen Kasernengebäude als Architekturelement (außerhalb des Geltungsbereiches)
2. die zahlreichen Alleen und Baumreihen als lineare Komponenten
3. die alten Solitär bäume und Baumgruppen als punktuelle Elemente
4. die Waldparzelle des "Großen Schragen" als historisches, flächiges Element, der jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Störend wirkten die verlassenen und desolaten, um den baulichen Kern der Anlage entstandenen Arbeitsbereiche mit Rampen, Garagen und Werkstätten sowie einer Tankstelle. Die zwischenzeitlich entstandene abwechslungsreiche Ruderalvegetation hingegen verlieh den dazwischenliegenden Freiflächen einen großzügigen Charakter. Die Garagen, Werkstätten, Rampen sowie die Tankstelle wurden 1997 abgebrochen.

Die fünf im Westen gelegenen fünfgeschossigen Plattenbauten wirken sich aufgrund ihrer Höhe und Lage im Raum störend auf die Sichtbeziehung zwischen Ruinenberg und Pflingstberg aus. Der schmale Streifen der Kleinsiedlung hat keine besondere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild.

2.3. Verkehr

Das Bornstedter Feld ist durch die Nedlitzer Straße (Bundesstraße 2) und die Pappelallee an das Verkehrsnetz der Stadt Potsdam angebunden. Auf der Grundlage des „Verkehrsplanerischen Beitrages“ der FGS (Forschungs- und Planungsgruppe Stadt & Verkehr 1994 / 1995) war für den Geltungsbereich des Gesamt-Bebauungsplans Nr. 42 eine neue Straßenanbindung an die Nedlitzer Straße einschließlich einer Weiterführung der vorhandenen Straßenbahnlinie geplant.

Diese neue Ost-West-Verbindung, die 1999 hergestellte Kiepenheuerallee, bindet ca. 450 m nördlich parallel zur Pappelallee an die Nedlitzer Straße an. Die Straßenbahn wird in der Kiepenheuerallee zum Quartier Kirschallee sowie mit einem Abzweig in der Georg-Hermann-Allee in den Norden des Bornstedter Feldes geführt.

Für die Verknüpfung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, ebenfalls in 1999 hergestellten Georg-Hermann-Allee mit der südlich der Pappelallee anschließenden Schlegelstraße wurde eine verkehrsplanerische Studie erstellt (Verkehrs- und Ingenieurbau Consult GmbH, Januar 1996), die u.a. verschiedene Varianten für die Schlegelstraße und die Ausbildung eines Vollknotens an der Kreuzung der Georg-Hermann-Allee mit der Pappelallee vorsieht.

3. Konzepte

3.1. Nutzungskonzept

Die ehemalige Kaserne Pappelallee ist eines der großen neuen Quartiere innerhalb des Entwicklungsbereiches Bornstedter Feld. Hier sollen ca. 2.000 Wohnungen, ca. 1.000 Arbeitsplätze, der vorhandene Standort der Fachhochschule, Handelseinrichtungen sowie drei Kindertagesstätten entwickelt werden. Der Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 42.2 umfasst ca. 790 Wohnungen, Gewerbeflächen für ca. 550 Arbeitsplätze sowie eine Kindertagesstätte.

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Typus des Allgemeinen Wohngebietes prägt das Stadtquartier. Der Regelfall nach § 4 BauNVO ist hier lediglich dahingehend eingeschränkt, dass die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch als Ausnahme nicht zulässig sind.

3.1.2 Mischgebiet

An der Georg-Hermann-Allee und an der Pappelallee liegen Mischgebiete, in denen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen sind, um den Charakter als städtisch geprägtes Gebiet zu fördern.

3.1.3 Gewerbegebiet

Eingeschränkte Gewerbegebiete sind direkt an der Pappelallee vorgesehen. Die Einschränkung betrifft den Ausschluss von Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben sowie Tankstellen. Die Art der zulässigen Gewerbebetriebe ist auf nicht störende Betriebe beschränkt. Dies entspricht den Anforderungen aus der engen Nachbarschaft zur Wohnbebauung. Innerhalb der Stadt Potsdam sind an anderen Standorten ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die hier ausgeschlossenen Nutzungsarten vorhanden bzw. vorgesehen.

3.1.4 Kindertagesstätte

Der Standort der Kindertagesstätte ist so gewählt, dass sie den Wohngebieten schwerpunktmäßig zugeordnet ist, sich aber gleichzeitig zu den angrenzenden Freiflächen des Volksparks orientiert.

3.1.5 Maß der Nutzung

Für die Wohn- und Mischgebiete wurden quartiersweise GRZ-Werte zwischen 0,2 und 0,5 sowie GFZ-Werte zwischen 0,8 und 1,2 zugrunde gelegt.

Die Dichte des Gewerbegebiets liegt bei GFZ 1,4 und GRZ 0,6.

3.2. Gestaltungskonzept

Das orthogonale Ordnungssystem schafft eine klare Ordnung und Orientierung. Die Pappelallee stellt die stadtzugewandte Eingangsseite des Gebietes dar. An ihr werden Gewerbestandorte geschaffen, die somit eine klar definierte Adresse erhalten. Die nördlich anschließenden Wohnquartiere sind durch ihre räumliche Ausbildung und die hofartige Öffnung nach Westen zum Volkspark orientiert. Die Kante zum Volkspark wird durch freistehende viergeschossige Stadtvillen ausgebildet.

Die Plattenbausiedlung im Westen des Planungsgebietes wird durch eine Fußwegeverbindung mit dem Volkspark und den übrigen Quartieren verknüpft.

3.3. Verkehrskonzept

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt zum einen von der Pappelallee im Zuge der alleeartig und mit Mittelstreifen ausgebildeten Georg-Hermann-Allee. Diese Straße führt im Norden durch den Volkspark zum Quartier Rote Kaserne. Daneben besteht eine weitere Straßenverknüpfung mit der Pappelallee an der neu auszubildenden Kreuzung mit der Ruinenbergstraße, die geplante Horst-Bienek-Straße. Dieser Anschluss erschließt den westlichen Gebietsteil. Der Norden des Planungsgebietes wird durch die Kiepenheuerallee erschlossen, die im Osten an die Nedlitzer Straße anbindet.

Über die Kiepenheuerallee führt auch die vom Kappellenberg kommende Straßenbahnlinie in das Bornstedter Feld. Die Straßenbahn wird im Planungsgebiet vom neuen Stadtplatz sowohl nach Norden (Richtung Rote Kaserne) als auch nach Westen (Richtung Kirschallee) weitergeführt.

Das übrige Straßennetz ist bzw. wird als ein System von Wohnstraßen mit Tempo 30 angelegt. Für die weitere Feinerschließung wird dieses System durch Fußwege ergänzt, die über Gehrechte gesichert, auf den privaten Grundstücksflächen angelegt werden. Lediglich die Wege, die direkt in den Volkspark führen, werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt (Fußwege).

Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass der öffentliche Raum (Straßen, Wege, Plätze) wie auch die öffentlichen Einrichtungen barrierefrei angelegt werden, um damit auch für mobilitätseingeschränkte Personen zugänglich zu sein.

3.3.1 Ruhender Verkehr

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgt auf Grundlage des § 43 BbgBO i.V.m. der Potsdamer Stellplatzsatzung.

Das städtebauliche Konzept sieht für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 7 sowie das Mischgebiet MI 2 den Nachweis der notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken oder öffentlichen Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum vor. Zusätzlich stehen für die Allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 zugeordnete Stellplätze im Straßenraum der Bartholomäus-Neumann-Straße zur Verfügung.

Der Stellplatznachweis für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie dem Mischgebiet MI 1 ist auf den privaten Grundstücken zu führen.

Im Gewerbegebiet sind die notwendigen Stellplätze ebenfalls auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Hierfür ist auch eine interne Erschließung parallel zur Pappelallee vorgesehen; dies mindert zusätzliche direkte Zufahrten von der Pappelallee.

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind bzw. werden öffentliche Stellplätze in Längs- und Queraufstellung hergestellt, so dass die Voraussetzungen zur Ablöse von Stellplätzen gegeben sind. Diese Art des Stellplatznachweises ermöglicht die Freihaltung der Grundstücksfreiflächen, insbesondere der Blockinnenbereiche, von Park-

Such-Verkehren. Diese öffentlichen Stellplatzflächen werden durch Straßenbäume gegliedert.

Die Länge der befestigten Fläche eines Stellplatzes ist auf 4,50 m beschränkt.

3.4. Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich werden Leitungsrechte parallel zur Pappelallee sowie im Baufeld WA 7 zwischen der Kiepenheuerallee und der Carl-Christian-Horvath-Straße festgesetzt.

3.4.1 Trinkwasser

Das Plangebiet ist über eine bestehende Ringleitung (vom Wasserwerk Nedlitz über die Straßen Nedlitzer Straße, Am Schragen, Pappelallee, Kirschallee, Am Vogelsang und Lerchensteig) an die Wasserversorgung der Stadt Potsdam angeschlossen. Die Einspeisung in das Planungsgebiet erfolgt über die Hauptversorgungsleitungen in der Pappelallee und in der Nedlitzer Straße.

3.4.2 Abwasser und Niederschlagswasser

Die schmutz- und regenwasserseitige Erschließung erfolgt über ein modifiziertes Mischwassersystem. Ziel ist, mindestens ein Drittel des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers zu versickern und den verbleibenden Teil in die Kanalisation abzuleiten. Das Mischwassersystem für Abwasser- und Niederschlagswasser wird abschnittsweise mit dem Straßenbau realisiert.

3.4.3 Wärme

Das Planungsgebiet befindet sich im Fernwärmeverrangsgebiet der Stadt Potsdam. Die Verlegung der Fernwärmeleitungen erfolgt abschnittsweise mit dem Straßenbau.

3.4.4 Energie und Elektrizität

Das Planungsgebiet wird aus dem Energieversorgungsnetz der Stadt Potsdam versorgt. Die Verlegung der Elektroleitungen erfolgt abschnittsweise mit dem Straßenbau. Die Standorte für neue Transformatorenstationen sind im Zuge der weiteren Planung zu konkretisieren.

3.4.5 Gas

Eine Erschließung des Planungsgebietes mit Gas ist nicht vorgesehen.

3.4.6 Abfallentsorgung

Im Rahmen der weiteren Planung sind Standorte für Wertstoffcontainer und Abfallbehälter in möglichst störungsfreier Zuordnung zu den Gebäuden vorzusehen.

3.5. Grün- und Freiflächenkonzept

Das Erscheinungsbild des Planungsgebietes wird zum einen maßgeblich durch den baulich definierten Raum, d.h. durch das orthogonale Ordnungssystem geprägt. Ebenfalls prägend ist die Lage des Quartiers am östlichen Rand des Volksparks. Eine Teilfläche des kleinen Wiesenparks liegt innerhalb des Geltungsbereiches, der auch als übergeordnete Wegeverbindung über den Ruinenberg bis Schloss Sanssouci fungiert.

Mit der Öffnung der Wohnhöfe zum angrenzenden Landschaftsraum und der offenen Stadthausbebauung entlang der Parkkante werden die privaten Freiflächen mit den öffentlichen Grünflächen des Volksparks verzahnt.

Mit dem Volkspark wird der notwendige Bedarf an wohnungs- und siedlungsnahen Freiflächen sowie an öffentlichen Spielplätzen gedeckt.

Die interne Verknüpfung der einzelnen Baufelder erfolgt über die von Nord nach Süd verlaufenden Fuß- und Radwege. Im öffentlichen Straßenraum bilden Alleen und Baumreihen eine visuelle Verbindung, die von den straßenbegleitenden privaten Vorgärten gestützt wird.

3.6. Schallschutz

Die Verkehrslärmbelastung aus Autoverkehr und Straßenbahn führt in Teilbereichen zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Es sind daher immissionsmindernde Maßnahmen durch Ausbildung der Außenbauteile mit bewertetem Luftschalldämmmaß von 40 bis 50 dB(A) notwendig (Georg-Hermann-Allee, Kiepenheuerallee und Pappelallee).

3.7. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet gibt es keine Denkmale; Bodendenkmale sind bisher nicht bekannt. Da Bodendenkmale im Boden verborgen sind, und zumeist nur durch Zufallsfund entdeckt werden, ist bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit ihrem Auftreten zu rechnen. Werden noch unbekannte Bodendenkmale entdeckt, gelten die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

3.8. „Parktor“ und „Stadthaus am Park“

Im 3. Quartal 2005 wurde der Bau des „Stadthaus am Park“ und der „Wohnhöfe am Parktor“ abgeschlossen. Mit der Realisierung der beiden Pilotprojekte durch die Baugesellschaft Bornstedter Feld mbH, einer Tochtergesellschaft des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld, an der Kiepenheuerallee wird

- die Angebotsergänzung und Diversifizierung der Produktpalette im Sinne des Standortmarketings und der Stärkung der Wohnfunktion,
- die Nachfragemobilisierung durch Markteinführung neuer Typologien und attraktive Angebotspalette bei Eigentumswohnungen und
- die Beschleunigung von Ansiedlung / Zuzug angestrebt.

4. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, Auswirkungen auf die Umwelt

4.1. Eingriffsbewertung / Konfliktanalyse

Ein Eingriff ist nach BNatSchG bzw. BbgNatSchG dann gegeben, wenn Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, wie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden.

Bei der Eingriffsbewertung wird sowohl die Ausgangssituation bzw. Vorbelastung als auch das Entwicklungspotential der Biotopstruktur, des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes im Untersuchungsgebiet berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der hohen Vorbelastungen durch die bestehende Flächenbeanspruchung und frühere Nutzungsintensität ist festzustellen, dass die geplante Neuordnung des Geltungsbereiches zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führt.

Im Rahmen des Verfahrens wurden die textlichen Festsetzungen für die Grünbelange konkretisiert und an den allgemeinen Festsetzungskanon im Bornstedter Feld angepasst. Die Änderungen sind nicht inhaltlicher Art und haben daher keine Auswirkungen auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Boden und Wasserhaushalt

Trotz des Abrisses der bestehenden Gebäude und Entsiegelung von Flächen kommt es zu einer zusätzlichen Vollversiegelung von ca. 13.325 m². Damit verbunden sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes.

Ein Ausgleich für den Verlust an Bodenfunktionen ist innerhalb des Geltungsbereiches trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht vollständig möglich. Der Verlust ist durch Ersatzmaßnahmen im Bornstedter Feld innerhalb des Volksparks zu kompensieren.

Für das Schutzgut Wasserhaushalt wird über die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine Kompensation des Eingriffs zu 30% erbracht. Für die Restkompensation sind ebenfalls Maßnahmen im Bornstedter Feld innerhalb des Volksparks erforderlich.

Alle Maßnahmen, die in Bezug auf das WHG bzw. BbgWG einer Gewässerbenutzung entsprechen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Biotope und Fauna

Die Realisierung des Bebauungsplans mit der dargelegten zusätzlichen Versiegelung bedeutet einen erheblichen Verlust an Lebensraum. Es ist ein Verlust von

- Vegetationsflächen (großflächige ruderalen Staudenfluren, z.T. mit Gehölzaufwuchs, Frischwiese und Siedlungsgärten sowie einer kleineren Fläche mit Altobstbeständen [geschützt nach § 32 BbgNatSchG]) sowie
- Einzelstrukturen in Form von Solitärbäumen oder Baumgruppen zu erwarten.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für den Arten- und Biotopschutz innerhalb der bereits bebauten Flächen werden aufgrund der insgesamt mittleren ökologischen Wertigkeit als ausgeglichen bewertet.

Mit der Neuschaffung von Grün- und Freiflächen innerhalb der Baugebiete, dem Erhalt des wertvollen alten Baumbestandes und der Anpflanzung von Bäumen auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sowie im öffentlichen Straßenland wird ein Biotopotential geschaffen, das im Vergleich zur gegenwärtigen Situation zu einer Differenzierung der Biotopstrukturen und ökologischen Aufwertung der vorhandenen Vegetationsflächen innerhalb des Planungsgebietes beiträgt.

Hinzu kommt die Anlage der öffentlichen Grünflächen als Bestandteil des Volksparks, der gestaltet als Baumhain eine hohe Wertigkeit aufweist und bedeutend für den Biotopverbund über das Bornstedter Feld hinaus ist.

Der Verlust an Biotopen der heute unbebauten Flächen (ehemaliger Schießplatz) ist als erheblicher Eingriff zu bewerten. Hier wird das verbleibende wertvolle Biotopotential durch Ersatzmaßnahmen im Bornstedter Feld (Volkspark) kompensiert. Der Verlust des Baumbestandes wird nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes bilanziert, sondern auf der Ebene der Bauantragsverfahren in Verbindung mit der Potsdamer Baumschutzverordnung.

Klima und Lufthygiene

Der verbleibende Freiflächenanteil innerhalb der Baugebiete, der hohe Anteil an teilversiegelten Flächen im Straßenland, die Begrünung von Dächern und Außenwänden sowie die Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken und im öffentlichen Straßenland tragen weitgehend zum Erhalt des bisherigen Standortklimas bei, so dass der Eingriff in Klima und Lufthygiene durch die Ausgleichsmaßnahmen als kompensiert bewertet werden.

Landschaftsbild

Mit der Realisierung des Bebauungsplans entsteht eine Bebauungsstruktur, die sich klar von der umgebenden Landschaft abgrenzt und dabei eine Verzahnung mit den angrenzenden öffentlichen Grünflächen erreicht. Die Höhe der Gebäude wurde auf vier Geschosse begrenzt und bleibt damit unter den Kronen des vorhandenen Baumbestandes. Die geplanten Baumpflanzungen werden die zu erwartende Beeinträchtigung durch die hohe bauliche Dichte wesentlich mindern. Es entsteht ein durchgrünter Siedlungsbereich, der sich in den landschaftlich geprägten Gesamtraum des Bornstedter Feldes einfügt.

Trotz der grundsätzlichen Veränderung des Areals gegenüber der ursprünglich militärischen Nutzung liegt ein Eingriff in das Landschaftsbild aufgrund der hohen Vorbelastung nicht vor. Es entsteht ein hochwertiges durchgrüntes Siedlungsgebiet mit qualitativollen öffentlichen und privaten Freiflächen. Das ehemals abgeschlossene Gelände wurde der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und ist bedeutend für die Wegeverbindungen zwischen den historischen Parkanlagen und dem neu entstandenen Volkspark.

Abschließende Eingriffsbewertung

Mit dem Bau von zahlreichen Gebäuden und dem öffentlichen Straßennetz kommt es zu einer erheblichen zusätzlichen Versiegelung, deren Beeinträchtigung für Naturhaushalt sowie Arten- und Biotopschutz Ersatzmaßnahmen im Bornstedter Feld (Volkspark). Innerhalb des Volksparks sind anteilig für den Verlust von hochwertigen Obstbaumbeständen 1.470 m² von der Wertstufe 4 auf die Wertstufe 1 zu verbessern (u.a. die Obstbaumwiese im Remisenpark). Für den Verlust der Ruderalfluren mit anteiligem Gehölzaufwuchs sind 13.325 m² um 2 Wertstufen zu verbessern (Anlage von vielfältig strukturierter Parkanlage). Die Maßnahmen sind Bestandteil der Gesamt-Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und wurden mit der Herstellung des Volksparks bereits umgesetzt. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann dagegen vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Tabelle 2: Versiegelungsbilanz

	Bestand in m ²	Planung in m ²	zusätzliche Versiegelung in m ²
A. Vollversiegelung	15.073	34.454	
Straßen/Wege	18.640	11.685	
Summe	33.713	46.139	12.426
B. Teilversiegelung	10.458		
Wege/Terrassen/Stellplätze auf den Baugrundstücken		18.267	
Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung		120	
öffentliches Straßenland/Stellplätze/Zufahrten		14.280	
Summe	10.458	32.667	22.209
Umrechnung von Teilversiegelung in Versiegelung mittels Abflussbeiwertes	10.458 x 0,6 =	32.667 x 0,6 =	
	6.275	19.600	13.325
Summe zusätzlicher Vollversiegelung			25.751
C. offener Boden	88.608		
öffentliche Grünfläche		4.600	
private Grünfläche		3.245	
öffentliches Straßenland/Grünfläche		2.180	
nicht überbaubare Baugrundstücke		43.948	
Summe	88.608	53.973	-34.635
Summe der Gesamtfäche	132.779	132.779	

5. Begründung der Festsetzungen

5.1. Entwicklung aus dem FNP

Der Flächennutzungsplan weist für das Planungsgebiet Allgemeine Wohngebiete mit der Dichtestufe 4 (GFZ 0,8 – 1,2) für die Baufelder WA 1 bis WA 4 sowie mit der Dichtestufe 3 (GFZ 0,4 – 0,9) für das Baufeld WA 7 aus. Ein Mischgebiet mit der Dichtestufe 4 ist an der Georg-Hermann-Allee ausgewiesen. Darüber hinaus wird an der Pappelallee ein Gewerbegebiet dargestellt. Die Kiepenheuerallee und die Georg-Hermann-Allee sind als Grünzug in symbolischer Breite ausgewiesen. Ein Grünzug in symbolischer Breite trennt die bestehende Plattenbausiedlung (Baufeld WA 1) von den neu konzipierten Wohngebieten (Baufelder MI 1 und WA 2). Ein Teil dieses Grünzugs ist Bestandteil des Volksparks und dient u.a. als Verbindung zum Ruinenberg.

Den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist im Bebauungsplan Nr. 42.2 sowohl in der Art als auch dem Maß der baulichen Nutzung gefolgt. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

5.2. Art der Nutzung

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Hauptanliegen des Bebauungsplans zur Deckung eines Wohnbedarfs. Auch die vorhandene Plattensiedlung an der Pappelallee ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem Bestand. Die Plattenbauten mit insgesamt 200 Wohneinheiten wurden 1996 modernisiert. Die Fläche der Kleinsiedlung wurde in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen, um hier dem vorrangigen öffentlichen Interesse nach verdichtetem Wohnungsbau Rechnung zu tragen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Festsetzung ist erforderlich, da sich Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht mit dem Charakter des Quartiers decken und in Konflikt zur Wohnnutzung stehen. Eine höhere Verkehrsbelastung in den Anwohnerstraßen wäre unvermeidlich. (TF 1.1)

Parallel zur Georg-Hermann-Allee und an der Pappelallee ist z.T. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Mischgebietsfestsetzung betont den städtischen Charakter des Gebietes und gewährleistet die Durchmischung mit Einrichtungen der Versorgung und mit Arbeitsstätten.

Die erwünschte Nutzungsmischung verträgt sich nicht mit einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Regelmäßig geht mit der zunehmenden Ansiedlung von Vergnügungsstätten ein Imageverlust einher, der die Entwicklung städtebaulich und sozial ausgewogener Nutzungsgemeinde negativ beeinflusst. Aus diesem Grund sind die im Mischgebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig. So wird die Gefahr der Verdrängung der Einzelhandelsnutzung vermieden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld städtebaulich nicht mit den geplanten Zielstellungen des Bebauungsplans in Einklang zu bringen und daher unzulässig. (TF 1.2)

An der Pappelallee ist ein Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Der Ausschluss von Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben sowie Tankstellen erfolgt, um die Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung zu sichern.

Die Nähe des Gewerbegebietes zur Wohnnutzung bedingt die Unzulässigkeit von wesentlich störenden Gewerbebetrieben, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben. Tankstellen sind wegen der Gebietsunverträglichkeit ebenfalls ausgeschlossen. (TF 1.3)

Für die Kindertagesstätte ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Die vorgesehenen Dichtemaße entsprechen dem gewollten städtischen Charakter, der durch den städtebaulichen Entwurf vorgegeben ist. Die differenzierten GFZ-Werte nehmen von 1,4 im GE über 1,2 und 1,1 im MI bis auf 0,8 im WA kontinuierlich ab. Sie liegen in allen Quartieren unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Durch die textliche Festsetzung zur ausnahmsweisen Erhöhung der GFZ bei Anlage von Tiefgaragen in den Allgemeinen Wohngebieten wird ein Anreiz geschaffen, die notwendigen Stellplätze unterirdisch anzulegen. (TF 2.3)

Die Festsetzung von maximalen Gebäudeoberkanten (15 m über Gehweg) entspricht der für den Geltungsbereich besonders wichtigen Forderung nach einer einheitlichen Höhenentwicklung. Die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante von 15 m beeinträchtigt nicht die vorhandenen Sichtbeziehungen. (TF 2.1)

Im Mischgebiet wird die Möglichkeit zur Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausgenutzt, um die Anlage von notwendigen Stellplätzen oder Tiefgaragen zu ermöglichen. (TF 2.2) Aus diesem Grund darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO in den Mischgebieten die festgesetzte Grundfläche bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.

Die Grundstücksflächen der Gemeinschaftsstellplatzanlagen in der Bartholomäus-Neumann-Straße sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche den Baufeldern WA 4 und WA 5 zugeordnet, weil auf ihnen notwendige Stellplätze nachgewiesen werden. (TF 2.4)

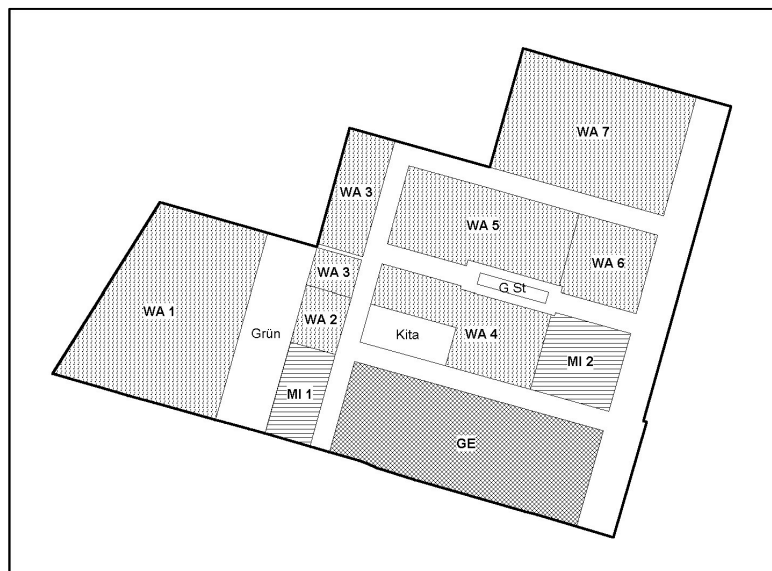
Tabelle 3:
Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung						
Quartier	Fläche in m ²	Festsetzungen				
		GRZ 1	GRZ 2	GFZ	Zulässige Grundfläche in m ²	Zulässige Geschoss- fläche in m ²
WA 1	20.122	0,2	0,3	0,9	6.037	18.110
WA 2	2.030	0,3	0,45	0,8	914	1.624
WA 3	5.460	0,4	0,6	0,8	3.276	4.368
WA 4*	8.062	0,3	0,45	0,8	3.628	6.449
WA 5**	10.442	0,3	0,45	0,8	4.699	8.354
WA 6	4.849	0,4	0,6	1,1	2.909	5.334
WA 7	16.338	0,3	0,45	0,8	7.352	14.705
MI 1	3.277	0,3	0,54	1,0	1.769	3.277
MI 2	4.857	0,5	0,9	1,2	4.371	5.828
GE	18.648	0,6	0,9	1,4	16.784	26.108
KITA	2.584	0,25	0,38	-	969	-
Baugebiete gesamt	96.669				52.721	94.157
Grünflächen	7.845					
Verkehrsflächen	28.145					
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	120					
B-Plan Nr. 42.2	132.779					

*Quartier WA 4 ist die Stellplatzgemeinschaftsanlage GSt (1) zugeordnet (Fläche: 305 m²).

**Quartier WA 5 ist die Stellplatzgemeinschaftsanlage GSt (2) zugeordnet (Fläche: 305 m²)

Übersichtsplan



5.4. Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das Planungsgebiet liegt ein ausgearbeitetes Bebauungskonzept sowie das Ergebnis eines Gutachterverfahrens zum Kosten sparenden Wohnungsbau vor. Diesem wird in der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch eine dezidierte Ausweisung von „Baufenstern“ gefolgt. Die einzige Ausnahme bildet in diesem Zusammenhang die großflächige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche im Gewerbegebiet. Hier liegt ein detailliertes Bebauungskonzept noch nicht vor, so dass eine flächenhafte Festsetzung vorgenommen wird. Eine kleinteilige Ausweisung wäre für die Entwicklung dieser Gewerbefläche kontraproduktiv, da dies die Flexibilität bei der weiteren Entwicklung einschränken würde. In diesem Bereich ist zur Sicherung einer einheitlichen durchgehenden städtebaulichen Kante entlang der Georg-Hermann-Allee eine Baulinie festgesetzt.

In den anderen Baugebieten sind überwiegend Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmen stellen städtebaulich besonders prägende Bereiche dar. An der Georg-Hermann-Allee ist die Bauflucht einzuhalten, die sich sowohl auf die Wohn- und Mischgebiete als auch auf das Gewerbegebiet bezieht. Die Bartholomäus-Neumann-Straße und die Südseite der Carl-Christian-Horvarth-Straße sollen stadträumlich gefasst werden, dies ist ebenfalls mit Baulinien gesichert. Auf die Festsetzung von Baulinien wird bei dem östlichen Eingangsbereich der Bartholomäus-Neumann-Straße verzichtet, da hier aufgrund einer Bautiefe der u-förmigen Baufenster von 13 m die Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche nahezu vorgegeben ist. Die August-Bonnes-Straße hat im Bereich des Mischgebiets MI 1 und des Wohngebiets WA 2 eine wichtige Bedeutung für die Heranführung in das Quartier des Bebauungsplans Nr. 42.2. Aus diesem Grund ist hier ebenfalls eine Baulinie ausgewiesen.

Das maximale Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen bis max. 1,70 m Tiefe und 3 m Breite hält einen gewissen Gestaltungsspielraum offen und ermöglicht eine architektonische Gliederung der Fassade durch Balkone, Erker, Loggien, Wintergärten und ähnliche Bauteile. (TF 3.1)

Aufgrund der dezidierten Baufensterausweisung wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Für das Gewerbegebiet besteht kein Festsetzungserfordernis bezüglich der Bauweise.

5.5. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

Die Herstellung von Anlagen zum Nachweis der notwendigen Stellplätze ist auf den Baugrundstücken allgemein zulässig. Gesonderte einschränkende – textliche – Festsetzungen werden nicht getroffen. Allein die Gemeinschaftsstellplatzanlage für die Baufelder WA 4 und WA 5 in der Bartholomäus-Neumann-Straße ist in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt, um die genaue Standortfixierung zu gewährleisten. Die Zuordnung der Stellplätze zu den Baufeldern WA 4 und WA 5 ist mit einer textlichen Festsetzung abgesichert (TF 2.4). Die Bepflanzung der Stellplatzanlagen mit Bäumen regelt die textliche Festsetzung. (TF 4.6)

5.6. Flächen für den Gemeinbedarf

Im Planungsgebiet sind ca. 790 Wohneinheiten geplant; daraus folgert unter Zugrundelegung der derzeit in der Stadt Potsdam gültigen Versorgungskennwerte ein Bedarf von rd. 126 Kita-Plätzen. Zur Sicherung der erforderlichen sozialen Infrastruktur ist an der Jakob-von-Gundling-Straße eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Hier befindet sich eine Kita mit 90 Plätzen, die im Dezember 2005 eröffnet wird. Zwei weitere Kitas zur Deckung des verbleibenden Bedarfs sind im Bereich nördlich der Kiepenheuerallee vorgesehen.

5.7. Verkehrsflächen

Das wesentliche Merkmal des Erschließungsnetzes im Planungsgebiet ist das orthogonale System der öffentlichen Straßen. Die Haupteerschließung von außen erfolgt über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Georg-Hermann-Allee und die in West-Ost-Richtung verlaufende Kiepenheuerallee. Die Breite der Georg-Hermann-Allee variiert zwischen 31,25 m und 33,27 m. Das Straßenprofil weist beidseitig geführte Gehwege, eine Versickerungsmulde und durch Bäume gegliederte Längsparkstände auf; die 4,75 m breiten Fahrbahnen mit Radweg werden durch einen 5,75 m breiten Grünstreifen mit Stellplätzen getrennt. Im Kreuzungsbereich mit der Pappelallee wird die Georg-Hermann-Allee durch eine Abbiegespur aufgeweitet.

Die Kiepenheuerallee liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42.3.

Die interne Erschließung des Quartiers übernehmen die Carl-Christian-Horvarth-Straße, die Bartholomäus-Neumann-Straße, die Jakob-von-Gundling-Straße und die August-Bonnes-Straße. Die drei erstgenannten Straßen verlaufen parallel zwischen der Pappelallee und der Kiepenheuerallee; die August-Bonnes-Straße führt von Nord nach Süd und geht in die südlich der Pappelallee liegende Ruinenbergstraße über.

Diese Straßen verfügen jeweils über einen Querschnitt von 17,5 m der sich in eine 5,5 breite Fahrbahn, jeweils einseitig geführte, durch Bäume gegliederte Längs- bzw. Querparkstände und Gehwege aufteilt. Die Bartholomäus-Neumann-Straße wird in ihrer Mitte zur Anordnung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen GSt (1) und GSt (2) mit insgesamt 40 Stellplätzen um 10 m aufgeweitet.

Die Straßenbäume sind in einem Pflanzabstand bis maximal 14 m zu pflanzen, d.h., dass alle zwei Längsparkplätze bzw. alle fünf Querparkplätze ein Baum vorzusehen ist.

Die Plattenbausiedlung wird durch den Stechlinweg erschlossen.

Zur direkten Anbindung des Quartiers an den Volkspark sind Verbindungen zwischen der August-Bonnes-Straße und dem Volkspark festgesetzt. Dazu ist zeichnerisch ein öffentlicher Fußweg als Verkehrsfläche besonderer „Zweckbestimmung Fußgängerbereich“ festgesetzt. Eine zweite Verbindung im Bau Feld WA 3 ist textlich festgesetzt. (TF 7.1)

5.8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den Baugebieten sind die Flächen zum Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern sowie Rasen zu begrünen, je angefangener 300 m² Fläche zum Anpflanzen ist je 1 Baum mit einem Stammumfang 20/25 gemäß der Pflanzliste 2 und je angefangener 100 m² 1 Strauch (100/120) gemäß der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Der Anteil der Nadelgehölze ist auf 5 % der anzupflanzenden Bäume zu begrenzen. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind ausschließlich vegetative Einfriedungen zulässig. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für die erforderlichen Spielplatzflächen und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen. (TF 4.1)

Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist, zusammenhängende Grünbereiche zu sichern, die durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern die Wohn- und Mischgebiete ökologisch aufwerten und die Einbindung in die unmittelbar angrenzende Parklandschaft gewährleisten.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangener 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche, in den Mischgebieten je angefangener 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche und im Gewerbegebiet je angefangener 350 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche je 1 Baum mit einem Stammumfang 20/25 gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die vorhandenen gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung geschützten Solitäräume sind dabei anzurechnen. (TF 4.2)

Diese Ausgleichsmaßnahme trägt einerseits dazu bei, das Wohngebiet zu gliedern, andererseits wird das Gebiet durch die Anpflanzung von Laubbäumen ökologisch aufgewertet.

In den Baugebieten sind außerhalb der Flächen zum Anpflanzen Metall- oder Holzzäune nur in einer maximalen Höhe von 1,2 m und nur in Verbindung mit vegetativen Einfriedungen (Hecken) gemäß der Pflanzliste 4 zulässig. (TF 4.3)

Ziel dieser Minimierungsmaßnahme ist, einen offenen Charakter dieser Wohnanlage zu gewährleisten. Die Höhe der Einfriedungen ist auf die o.g. Höhe zu begrenzen, um den optischen Eindruck als Gesamtanlage zu gewährleisten.

In den Gewerbegebieten sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. (TF 4.4)

Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist, die Gewerbebauten gestalterisch in das Gebiet einzupassen. Im Weiteren dient sie zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Situation im Gebiet.

In den Baugebieten sind die fensterlosen Außenwandflächen der Gebäude zu mindestens 15 % sowie die Außenwandflächen von Nebenanlagen zu mindestens 30 % mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 5 zu begrünen (maximaler Pflanzabstand 2 m, Mindestqualität 150/200). (TF 4.5)

Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist es, die Neubauten gestalterisch in das Gebiet einzupassen. Im Weiteren dient sie zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Situation im Gebiet. Die Festsetzung von Pflanzabstand und Pflanzengröße sichert eine kurzfristige Begrünung der Außenwandflächen.

In den Baugebieten ist je 4 Stellplätze 1 Baum mit einem Stammumfang 20/25 gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. (TF 4.6)

Die Ausgleichsmaßnahme in den Baugebieten verbessert die Biotopstruktur, da Laubbäume langfristig zahlreichen Tieren einen Lebensraum bieten, sie verbessern das Mikroklima und tragen wesentlich zur landschaftsgestalterischen Einbindung des Quartiers bei.

In den Baugebieten sind die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit Rasen zu begrünen, zusätzlich ist je angefangener 200 m² nicht überbauter Fläche von Tiefgaragen 1 Strauch (100/120) gemäß der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die durchwurzelbare Substratschicht über den Tiefgaragen muss mindestens 40 cm betragen. (TF 4.8)

Die Ausgleichsmaßnahme ermöglicht bei 40 cm Mindestdeckung eine Begrünung der Tiefgaragen bis an die Sockelzone der Gebäude. Für Großsträucher bzw. Baumpflanzungen kann durch Modellierung der Erdschicht punktuell eine ausreichende Substrathöhe von 1,0 m ausgebildet werden.

In den öffentlichen Verkehrsflächen ist je 2 Längsparkplätze und je 5 Querparkplätze 1 Baum gemäß der Pflanzliste 1 (mindestens 166 Bäume) mit einem Stammumfang 20/25 im regelmäßigen Abstand zu pflanzen. (TF 4.7)

Die Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum schaffen Aufenthaltsqualitäten und die linearen Grünstrukturen tragen wesentlich zur Gliederung des Gebietes und zur Einbindung des Quartiers in den Landschaftsraum bei. Darüber hinaus ist auf die Bedeutung als Lebensraum für zahlreiche Tiere zu verweisen und die Baumpflanzungen wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

5.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In den Baugebieten sind alle Stellplätze, Gehwege und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau auszuführen. Ausgeschlossen sind auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen, wie Fugenverguss, Befestigungen mit Betonunterbau, Asphaltierungen und Betonierungen. (TF 5.2)

Mit dieser Minimierungsmaßnahme wird der Versiegelungsgrad im Planungsgebiet so gering wie möglich gehalten, und sichergestellt, dass ein gewisser Anteil des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche versickern kann und die Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben.

Die Länge der Stellplätze in den Baugebieten ist auf 4,50 m, die Breite auf 2,50 m bei Querparkstellplätzen zu begrenzen. (TF 5.1)

Mit dieser Festsetzung wird der Versiegelungsgrad im Planungsgebiet so gering wie möglich gehalten und sichergestellt, dass ein gewisser Anteil des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche versickern kann.

5.10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Ergänzend zu den öffentlichen Straßen ist ein zusätzliches Netz von in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radwegen durch Gehrechte gesichert, um die Durchlässigkeit der kompakten Baustrukturen zu ermöglichen.

Im Baufeld WA 7 ist die baufeldinterne Erschließung der im Blockinnern liegenden Baugrundstücke durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Innerhalb des Gewerbegebiets sind ebenfalls Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für den Bereich der möglichen Vorfahrt festgesetzt, um zusätzliche Zufahrten von der von der Pappelallee zu vermeiden sowie Trassen für Versorgungsleitungen zu sichern.

Diese finden in den Baufeldern MI 1 und WA 1 für eine Fußgängererschließung parallel zur Pappelallee ihre Fortsetzung; hier sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5.11. Schallschutz

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die textlichen Festsetzungen 6.1 und 6.2 im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen.

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind bauliche und technische Vorkehrungen zu treffen. Die Außenbauteile von Wohn- bzw. Büroräumen einschließlich der Fenster müssen folgendes bewertetes Luftschalldämmmaß aufweisen:

- a: 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) in den Kreuzungsbereichen der Georg-Hermann-Allee mit der Kiepenheuerallee und der Pappelallee
- b: 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) in den übrigen Bereichen der Georg-Hermann-Allee und der Pappelallee
- c: 40 dB(A) bzw. 35 dB(A) in den übrigen Bereichen der Kiepenheuerallee
- d: 35 dB(A) in der Carl-Christian-Horvarth-Straße, Bartholomäus-Neumann-Straße, Jakob-von-Gundling-Straße und der August-Bonnes-Straße. (TF 6.1)

Für Schlaf- und Kinderzimmer mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) (außen) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen (Luftwechselrate mindestens 20 cbm / Person und Stunde). Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Schalldämmmaßes der Außenbauteile des betreffenden Raumes führen. (TF 6.2)

6. Verfahren

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 42 „Kaserne Pappelallee“ vom 01.09.1993 eingeleitet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 06.12. bis 19.12.1996 durchgeführt, während dessen fand eine öffentliche Informations- und Diskussionsveranstaltung statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung standen insbesondere die Erhaltung der sechs Kleinsiedlungshäuser und die Auswirkungen der Bebauung auf die Ruinenbergsiedlung im Vordergrund.

Die Auswirkungen der Planung, die Mitwirkungsbereitschaft und die soziale Betroffenheit wurden durch die Arbeitsgemeinschaft für Sozialplanung und angewandte Stadtforschung in Einzelgesprächen mit den sechs Haus- und Grundstückseigentümern ermittelt.

Bei den sechs Grundstücken handelt es sich um einen Siedlungssplitter im Außenbereich. Der ehemals intendierte Zweck einer Kleinsiedlung mit großen Nutz- und Erwerbsgärten ist durch die heutige reine Wohnnutzung praktisch aufgegeben worden. Der Erhalt des Siedlungssplitters würde zu einer städtebaulich nicht integrierbaren Situation führen, die auch den hohen Erschließungsaufwand für die angrenzend notwendig werdenden Straßen nicht gerechtfertigen würde.

Auf den Flächen der Kleinsiedlung im Bornstedter Feld könnten nach dem Bebauungskonzept ca. 130 Wohnungen errichtet werden. Daher wurde hier dem vorliegenden öffentlichen Belang gegenüber dem privaten Belang der Vorrang eingeräumt. Vor diesem Hintergrund wurden erfolgreich Verhandlungen mit den Bewohnern zur Umsetzung geführt; bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt konnten fünf der sechs Bewohner einvernehmlich umgesetzt werden.

Die von den Bewohnern der Ruinenbergsiedlung befürchteten Störungen durch das Gewerbegebiet konnten aufgrund der vorgesehenen Nutzungseinschränkungen entkräftet werden. Die verkehrlichen Auswirkungen werden nicht in der von den Bewohnern eingeschätzten gravierenden Form auftreten. Vielmehr wurde durch den Ausbau der Pappelallee im Bestand mit Lichtsignalanlagen ein besserer Verkehrsfluss erzielt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der städtischen Ämter vom 31.01. bis zum 04.03.1997 hatte umfangreiche Änderungen des Bebauungsplans zur Folge. So wurde der Gesamtgelungsbereich von ca. 45 ha auf das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 42.2 mit einer Größe von 13,9 ha verkleinert, da in den übrigen Teilbereichen noch erhebliche Klärungsbedarfe hinsichtlich der folgenden Punkte bestanden:

- Prüfung der Abgrenzung des Volksparks und des Schragens auf Grundlage des BUGA-Wettbewerbs,

- Prüfung der Trassenanbindung der Straßenbahn an die Nedlitzer Straße und die Kiepenheuerallee,
- Prüfung der Konzeption für die Fachhochschule auf der Grundlage des abgeschlossenen Wettbewerbs,
- Prüfung des vorgesehenen Schulstandortes,
- Überprüfung möglicher Altlastenstandorte.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42.2 wurden aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken folgende Änderungen vorgenommen:

- Präzisierung des Stellplatzkonzeptes,
- Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und damit verbunden der textlichen Festsetzungen,
- Ergänzungen von Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen.

In der Abwägung konnten dagegen die Bedenken gegen die zulässige Viergeschossigkeit am westlichen Rand zum Volkspark, gegen die Erhaltung der Plattensiedlung an der Pappelallee (aufgrund des vorliegenden städtebaulichen Vertrages mit der Stadt) sowie die Erhaltung der sechs Kleinsiedlungshäuser ausgeräumt werden.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 07.10. bis zum 07.11.1997 statt.

Im April 2002 wurde zum 1. Entwurf ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt; dabei wurden die folgenden Änderungen vorgenommen:

Das bisher als Mischgebiet festgesetzte Baugebiet zwischen der Carl-Christian-Horvath-Straße und der Bartholomäus-Neumann-Straße wurde als Allgemeines Wohngebiet (Baufeld WA 6) festgesetzt, da die Nutzung ausschließlich Wohnungen mit wenigen Läden umfasst. Damit lag keine, einem Mischgebiet entsprechende Nutzungsmischung vor.

Die zulässige GRZ im Baufeld WA 6 wurde von 0,5 auf 0,4 reduziert, da die zulässige Obergrenze für die GRZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet 0,4 beträgt.

Das westliche, zwischen der Carl-Christian-Horvath-Straße und der Bartholomäus-Neumann-Straße verlaufende Gehrecht wird geringfügig nach Osten verschoben, so dass seine östliche Begrenzung auf der Flurstücksgrenze verläuft. Gleichzeitig wird zusätzlich zum Gehrecht ein Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen Sonderfahrzeugen eingetragen.

Im September 2003 wurde ein zweites vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt.

Das bisherige städtebauliche Konzept für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 42.2 „Kaserne Pappelallee“ sah einen Kindertagesstättenstandort westlich der August-Bonnes-Straße vor. Im Bereich Jakob-von-Gundling-Straße und August-Bonnes-Straße war bislang ein Allgemeines Wohngebiet geplant.

Auf Grundlage des Realisierungswettbewerbes „Tor zum Park“ wurden am Parkrand die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des prämierten Entwurfs geschaffen. Dafür war sowohl die Verlagerung des Kita-Standortes als auch die Anpassung der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung notwendig.

Die bislang ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche wurde aufgeweitet und die Anpflanzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entsprechend angepasst. Die bisherige GRZ 0,3 für den Kita-Standort und die GRZ 0,25 für das Allgemeine Wohngebiet erhöhte sich insgesamt auf eine GRZ 0,4. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde mit IV festgesetzt.

Der Kita-Standort wurde an die Jakob-von-Gundling-Straße verschoben. Dazu wurde anstelle des bisherigen Allgemeinen Wohngebietes eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Die GRZ 0,3 wurde auf eine GRZ 0,25 und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von IV auf II gesenkt. Im Zusammenhang mit der geänderten Abgrenzung des Baufensters für die Kita war eine Anpassung der Anpflanzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB notwendig; die Größe der Anpflanzflächen wurde nicht verringert.

Das städtebauliche Konzept sah des Weiteren zwischen der August-Bonnes-Straße und dem Volkspark eine öffentliche Durchwegung in Form einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ vor. Um mehr Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudestellung auf dem Baufeld zu erhalten wurde die zeichnerische Darstellung durch die textliche Festsetzung 7.1 ersetzt.

In Verbindung mit dem novellierten Baugesetzbuch und den sich daraus ableitenden Übergangsvorschriften, ergibt sich für das Bebauungsplanverfahren eine zeitliche Begrenzung bis zum 20. Juli 2006.

Aufgrund geänderter Planungen und sich ändernder Markterfordernisse wurde im Oktober 2005 eine vereinfachte Änderung der Bebauungspläne in der Pappelallee durchgeführt.

Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB des vereinfachten Änderungsverfahrens wurden Anregungen des Bereichs Umwelt und Natur der Stadtverwaltung Potsdam zu den Belangen Altlasten und Bodenschutz als redaktionelle Änderungen in die Begründung übernommen.

7. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 42.2 sind

- § 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) i.V. mit dem BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 317) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 1359)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2005 (GVBl. I S. 267)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350)

8. Anhang

8.1. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind im Mischgebiet:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten

1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind im Gewerbegebiet:

1. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind

1. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen
3. wesentlich störende Gewerbebetriebe

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 In den Baugebieten beträgt die zulässige Firsthöhe 12 m und die zulässige Höhe der Gebäudeoberkante 15 m über Gehweg.
- 2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO in den Mischgebieten darf die festgesetzte Grundfläche bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.
- 2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten kann nach § 21a Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.
- 2.4 Die Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt (1) wird dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 zugeordnet. Die Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt (2) wird dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 zugeordnet.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze um max. 1,7 m kann für Treppen, Balkone, Erker, Wintergärten und architektonische Gliederungen jeweils bis zu einer Breite von max. 3 m ausnahmsweise zugelassen werden. Der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenze überschreiten, darf höchstens 30 % der jeweiligen Außenwandfläche betragen.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 4.1 In den Baugebieten sind die Flächen zum Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern sowie Rasen zu begrünen, je angefangener 300 m² Fläche zum Anpflanzen ist je 1 Baum mit einem Stammumfang 20/25 gemäß der Pflanzliste 2 und je angefangener 100 m² 1 Strauch (100/120) gemäß der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Der Anteil der Nadelgehölze ist auf 5 % der anzupflanzenden Bäume zu begrenzen. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind ausschließlich vegetative Einfriedungen

zulässig. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für die erforderlichen Spielplatzflächen und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen.

- 4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangener 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche, in den Mischgebieten je angefangener 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche und im Gewerbegebiet je angefangener 350 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche je 1 Baum mit einem Stammumfang 20/25 gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die vorhandenen Solitäräume sind dabei anzurechnen.
- 4.3 In den Baugebieten sind außerhalb der Flächen zum Anpflanzen Metall- oder Holzzäune nur hinter vegetativen Einfriedungen (Hecken) gemäß der Pflanzliste 4 zulässig.
- 4.4 In den Gewerbegebieten sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
- 4.5 In den Baugebieten sind die fensterlosen Außenwandflächen der Gebäude zu mindestens 15 % sowie die Außenwandflächen von Nebenanlagen zu mindestens 30 % mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 5 zu begrünen (maximaler Pflanzabstand 2 m, Mindestqualität 150/200).
- 4.6 In den Baugebieten ist je 4 Stellplätze 1 Baum mit einem Stammumfang 20/25 gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
- 4.7 In den öffentlichen Verkehrsflächen ist je 2 Längsparkplätze und je 5 Querparkplätze 1 Baum gemäß der Pflanzliste 1 (mindestens 166 Bäume) mit einem Stammumfang 20/25 im regelmäßigen Abstand zu pflanzen.
- 4.8 In den Baugebieten sind die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit Rasen zu begrünen, zusätzlich ist je angefangener 200 m² nicht überbauter Fläche von Tiefgaragen 1 Strauch (100/120) gemäß der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die durchwurzelbare Substratschicht über den Tiefgaragen muss mindestens 40 cm betragen.

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

- 5.1 In den Baugebieten ist bei Querstellplätzen die Länge der befestigten Flächen auf 4,50 m, die Breite auf 2,50 m je Stellplatz zu begrenzen; dies gilt nicht für Behindertenstellplätze.
- 5.2 In den Baugebieten sind Stellplätze, Gehwege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ausgeschlossen werden auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen wie Fugenverguss, Befestigungen mit Betonunterbau, Asphaltierungen und Betonierungen.

6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen müssen die Außenbauteile von Wohn- und Büroräumen einschließlich der Fenster folgendes bewertetes Luftschalldämmmaß aufweisen (vgl. Planzeichnung, Nebenzeichnung Schallschutz):

50 dB(A) bzw. 45 dB(A) in den Abschnitten (a)

45 dB(A) bzw. 40 dB(A) in den Abschnitten (b)

40 dB(A) bzw. 35 dB(A) in den Abschnitten (c)

35 dB(A) bzw. 30 dB(A) in den Abschnitten (d)

6.2 Für Schlaf- und Kinderzimmer mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) (außen) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen (Luftwechselrate mindestens 20 cbm / Person und Stunde). Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Schalldämmmaßes der Außenbauteile des betreffenden Raumes führen.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist mindestens eine öffentliche Durchwegung zugunsten der Allgemeinheit herzustellen und zu sichern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.2 Einfriedungen dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m errichtet werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 und 9 Nr. 1 BbgBO)

Hinweis

Die für die Öffentlichkeit zugänglichen und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 45 BbgBO, DIN 18024).

8.2. Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Straßenbäume:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Populus simonii (Birken-Pappel)
Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Wildbirne)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus rubra (Amerikanische Rot-Eiche)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)

Pflanzliste 2

Solitärbäume / Baumgruppen:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Aesculus hippocastanus (Kastanie)
Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus laevigata (Zweigrieffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingrieffliger Weißdorn)
Deutsche Hauszweitschge
Fagus sylvatica (Buche)
Juglans regia (Walnuss)
Malus domestica (Kultur-Apfel)
Pinus sylvestris (Kiefer)
Prunus-Arten
Prunus cerasus (Sauerkirsche)
Pyrus communis (Kultur-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus rubra (Amerikanische Rot-Eiche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Ulmus laevis (Feld-Ulme)

Pflanzliste 3

Sträucher:

Buddleia davidii (Schmetterlingsstrauch)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigrieffliger Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Forsythia intermedia (Forsythie)
Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Spiraea spec. (Spierstrauch)
Syringa vulgaris (Flieder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Schneeball)

Extensive Wiese:
Landschaftsrasen mit 30 % Kräuteranteil

Pflanzliste 4

Hecken:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa canina (Hundsrose)
Spiraea vanhouttei (Pracht-Spiere)
Taxus baccata (Eibe)

Pflanzliste 5

Kletter- und Rankpflanzen:

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)
Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Lonicera caprifolium (Jelängerjelier)
Parthenocissus quinquefolia (Fünfblättrige Zaunrebe)
Parthenocissus tricuspidata (Dreiblättrige Zaunrebe)
Rosen - Arten (Kletterrose)