

**BEGRÜNDUNG ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 66 A**

**„SÜDLICHE GARTENSTADT“**

**Stand: Dezember 2005**

Stadt Potsdam  
Bereich Stadterneuerung

**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 66 A  
„SÜDLICHE GARTENSTADT“**

Verfasser

Bebauungsplan:

GRUPPE PLANWERK  
Stadtplaner + Architekten  
Bülowstraße 90  
10783 Berlin

Bearbeitung: Heinz Tibbe

Grünordnungsplan:

Becker Giseke Mohren Richard  
Landschaftsplanung und Gartenarchitektur  
Prager Platz 6  
10779 Berlin

Bearbeitung: Dr. Carlo Becker  
Sven Hübner

---

**Inhaltsverzeichnis**

I.	Planungsgegenstand	1
1.	Anlass und Erforderlichkeit	1
2.	Plangebiet	2
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
2.2	Bestandsbeschreibung	2
2.3	Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation	4
II.	Planinhalt	5
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
2.	Intention des Bebauungsplans (generelle Zielvorstellungen)	5
3.	Inhalte des Bebauungsplans	6
3.1	Wesentlicher Planinhalt	6
3.2	Begründung einzelner Festsetzungen	10
3.2.1	Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	10
3.2.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	14
3.2.3	Verkehr und Erschließung	15
3.2.4	Grünflächen	18
3.2.5	Festsetzungen zum Wasserschutz, Naturschutz und zur Landschaftspflege	19
3.3	Immissionsschutz	24
III.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	25
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	25
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	29
IV.	Verfahren	30
V.	Rechtsgrundlagen	32
VI.	Anhang	33
	Flächenbilanz	33
	Textliche Festsetzungen, Hinweise, Örtliche Bauvorschriften	34
	Pflanzlisten	38

---



## **I. Planungsgegenstand**

### **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat am 04.12.1991 mit einer Entwicklungssatzung den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld mit einer Größe von ca. 300 ha förmlich festgelegt, bestätigt durch das Ministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr im Februar 1993. Im Rahmen der städtebaulichen Maßnahme soll das in den letzten 200 Jahren ausschließlich militärisch genutzte Bornstedter Feld nun erstmals einer städtischen Nutzung zugeführt werden. In diesem Zusammenhang soll das östlich an das Bestandsgebiet Kirschallee angrenzende Gelände zu einem Wohnstandort entwickelt werden.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 66 „Gartenstadt im Bornstedter Feld“ umfasst den gesamten Bereich des in der im Juli 1995 vorgelegten Rahmenplanung Gartenstadt konzipierten Entwurfes östlich des Bestandsgebietes Kirschallee (Bebauungsplan Nr. 54 „Eigenheimsiedlung an der Kirschallee“) und nördlich des Quartiers der ehemaligen Kaserne Kirschallee (Bebauungsplan Nr. 40). Im Teilbereich A wird die südliche Gartenstadt planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich zur so genannten „Visur“, dem Grünzug vom Volkspark auf dem Bornstedter Feld in die Lennésche Feldflur zwischen südlicher und nördlicher Gartenstadt, ist abweichend vom Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 66 A in Höhe des so genannten „Panzerweges“ zur Bundesgartenschau 2001 eine weitere Verbindung zur Feldflur hergestellt worden. Da die endgültige Lage und Dimensionierung dieser zweiten Verbindung zum Zeitpunkt der 1. Entwurfsfassung noch nicht vorlag, sind die Baufelder nördlich der „Visur“ sowie die „Visur“ selbst Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 66 B „Nördliche Gartenstadt“.

Zur Sicherung der Erschließung und Neustrukturierung des Teilbereiches A sowie zur städtebaulichen und landschaftsräumlichen Anbindung an das Bestandsgebiet Kirschallee und den Wohnungs- und Gewerbestandort Kirschallee sowie an den sich östlich anschließenden Volkspark ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 A begründet sich im Einzelnen wie folgt:

- Der Teilbereich A ist als Konversionsfläche kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB). Die angestrebte städtebauliche Neustrukturierung durch umfangreichen Eigenheimbau kann nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden. Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 BauGB erreicht werden.
- Der Bebauungsplan Sicherung der Erschließung und Anbindung der geplanten Gartenstadt an das bestehende Straßennetz.
- Mit dem Bebauungsplan wird ein Beitrag zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes in Potsdam geleistet. Entsprechend der Leitsätze des sektoralen Konzeptes „Wohnen“ der Stadt Potsdam soll dabei die Förderung von Einfamilienhäusern bzw. ähnlichen Bauformen auch in der städtebaulichen Verdichtung im Rahmen der Bauleitplanung stärker beachtet werden.
- Mit dem Bebauungsplan werden im Sinne des § 1a BauGB und des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) Eingriffe in Natur und Landschaft, die zu einer

Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führen und dadurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, vorbereitet. In dem Bebauungsplan muss daher eine vorsorgende Bewältigung der aufgeworfenen Konflikte erfolgen.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 A „Südliche Gartenstadt“ umfasst das Gelände, das begrenzt wird:

im Nordwesten: von der östlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 54 „Eigenheimsiedlung Kirschallee“

im Nordosten: von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Hermann-Mächtig-Straße

im Südosten: von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Erich-Mendelsohn-Allee

im Südwesten: von der nördlichen Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Kaserne Kirschallee“

### **2.2 Bestandsbeschreibung**

#### Realnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 A umfasst eine Fläche von 19,2 Hektar.

Das ehemalige militärische Übungsgelände der umgebenden ehemaligen Kasernen Pappelallee, Kirschallee und Rote Kaserne wird seit dem Abzug der GUS-Truppen 1994 nicht mehr militärisch genutzt. Teilflächen, die an den Rand des Bestandsgebietes Kirschallee anschließen und durch den ehemaligen, das Bornstedter Feld in Nord-Süd-Richtung querenden „Panzergraben“ begrenzt wurden, dienten überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung und lagen zeitweise nach dem Abzug der GUS-Truppen brach. Die Restflächen waren durch Ruderalvegetation geprägt.

#### Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befanden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Juni 1996 im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (43 %), der Bodenverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft, BVVG, (37 %), der Stadt Potsdam (17 %) sowie in Privateigentum (3 %). Der Entwicklungsträger Bornstedter Feld, Treuhänder der Stadt Potsdam, hat 1998 die Grundstücke erworben bzw. sie sind ihm übertragen worden. Nach der Durchführung der entsprechenden Bodenordnung sind elf der 13 Baufelder an private mitwirkungsbereite Bauträger sowie private Endnutzer veräußert worden.

### Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes über das vorhandene Straßennetz war bis Mai 2001 nicht gegeben.

Das Straßennetz und die leitungsgebundene Erschließung in der südlichen Gartenstadt sind in zwei Bauabschnitten zwischen August 1999 und Mai 2001 hergestellt worden. Die Haupteerschließungsfunktion übernimmt dabei die Erich-Mendelsohn-Allee am östlichen Rand der Gartenstadt, deren Lage durch das Gesamtkonzept für das Bornstedter Feld vorgegeben ist und die in ihrer Verlängerung über den Stadtplatz im Quartier Kirschallee zur Pappelallee führt. Durch diese Verkehrsführung werden die Kirschallee und der Kreuzungsbereich Kirschallee/Pappelallee entlastet.

### ÖPNV

Die Erschließung der südlichen Gartenstadt mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist über den Straßenbahn-Westast, der im Jahr 1999 realisiert wurde, sichergestellt. Die nächstgelegene Haltestelle liegt im unmittelbaren Übergangsbereich zwischen der südlichen Gartenstadt und dem Quartier Kirschallee in der Erich-Mendelsohn-Allee. Eine Haltestelle des Straßenbahn-Nordastes befindet sich an der Biosphäre Potsdam in der Georg-Hermann-Allee im Quartier Rote Kaserne West; die Entfernung von der Kreuzung Erich-Mendelsohn-Allee und Hermann-Mächtig-Straße beträgt ca. 480 m. Die Erreichbarkeit der Haltestelle durch den Volkspark ist für die Anwohner sichergestellt.

### Altlasten

Von 1998 bis 2002 wurden im Rahmen von Bauvorhaben in der südlichen Gartenstadt Bodenverunreinigungen festgestellt, gehoben und ordnungsgemäß entsorgt. Alle Maßnahmen wurden fachtechnisch durch ein Ingenieurbüro begleitet. Trotz der erfolgreich durchgeführten Entsorgung des kontaminierten Bodenmaterials, muss aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung weiterhin mit Geländeauffüllungen oder Vergrabungen unbekannter Art gerechnet werden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wurde bei Bauarbeiten eine Altablagerung entdeckt. Diese befand sich am südlichen Rand der Baufelder WA 3 und 4 sowie innerhalb von Straßenverkehrsflächen. Die Altablagerung wurde im ersten Halbjahr 1998 fachgerecht saniert, so dass bei der Flächeninanspruchnahme durch künftige Nutzer keine Belastungen mehr vorliegen.

Im Bereich der ehemaligen Geländemulde im Baufeld WA 7 wurden im Rahmen einer Schürfbeprobung Altablagerungen festgestellt, die sich überwiegend aus Bauschutt, Müll, Asche und Schlacke zusammensetzten. Nach den vorliegenden Untersuchungen von DMT vom 29.11.1999 gingen keine altlastenbedingten Gefährdungen von dieser Fläche aus. Dennoch wurde in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen der Stadt Potsdam die Bodensanierung im I. Quartal 2001 durchgeführt, um das Baufeld unbelastet einer Wohnnutzung zuführen zu können. Das vorhandene Biotop konnte im Rahmen dieser Maßnahme nicht erhalten werden. Mit den zuständigen Bereichen wurde vereinbart, weiterhin im Baufeld WA 7 eine Biotopentwicklungsfläche analog in Größe und Bepflanzungstypologie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auszuweisen, wobei die Lage der

Biotopentwicklungsfläche nicht mehr dem bisherigen Standort entspricht.

Weitere Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

### **2.3 Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation**

Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung steht der Stadt Potsdam auf dem Bornstedter Feld eine Fläche von insgesamt ca. 300 ha zur Verfügung, die aufgrund ihrer stadtnahen Lage, ca. 1,5 km zur nördlichen Potsdamer Innenstadt, für die Entwicklung eines neuen Stadtteils prädestiniert ist. Mit der Festlegung als Entwicklungsbereich sollen Teile der Konversionsfläche einer städtischen Nutzung zugeführt werden. Die Gartenstadt soll im Westen des Bornstedter Feldes im Anschluss an das Bestandsgebiet Kirschallee entstehen und auf dem ehemaligen Übungsgelände sowie auf bewirtschafteten und brachliegenden Ackerflächen einen Großteil des geplanten freifinanzierten und kleinteiligen Eigenheimbaus der gesamten Entwicklungsmaßnahme aufnehmen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten, ist ein Bebauungsplan erforderlich. Der Bebauungsplan entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam.

Planungsvorgaben, teilweise informeller Art:

- Darstellung im FNPs: allgemeines Wohngebiet, WA 4 im Süden (Dichtestufe GFZ 0,8 - 1,2) und WA 3 (Dichtestufe GFZ 0,4 - 0,9)
- Darstellung im Landschaftsplan: Wohngebiet mit hohem Grünanteil
- Leitsätze des sektoralen Konzepts „Wohnen“ der Stadt Potsdam
- Rahmenplanung Gartenstadt 1995
- Ziele der Raumordnung und Landesplanung



## **II. Planinhalt**

### **1. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Der im Dezember 1991 förmlich festgelegte Entwicklungsbereich Bornstedter Feld ist auf gesamtstädtischer Ebene schwerpunktmäßig als Standort für Wohnen vorgesehen, in Teilbereichen für Gewerbe, Dienstleistungen, Sondernutzungen sowie für die Fachhochschule Potsdam. Das Bornstedter Feld soll zu einem neuen Stadtteil Potsdams mit ca. 14.500 Bewohnern und ca. 5.000 Arbeitsplätzen, den erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen sowie einem zentralen Park entwickelt werden. Der Volkspark auf dem Bornstedter Feld ist bereits zur Bundesgartenschau 2001 hergestellt worden.

Die Stadt Potsdam hat 1993 angesichts der Aufgabe, die Pflege und Wiederherstellung des historischen Stadtbildes mit den neuen Anforderungen an die Stadt zu verbinden, Grundsätze zur Stadtentwicklung formuliert. Diese sind als Leitbilder für sämtliche Bereiche der Planung zu betrachten und im Sinne einer Selbstbindung für die Potsdamer Stadtentwicklungspolitik gültig.

Für die Entwicklung des Bornstedter Feldes ist aus städtebaulicher Sicht der Grundsatz 2 „Wohnstadt“ zu beachten. Zur Verbesserung der Wohnungsversorgung in Potsdam zählt die Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau zu einer der wichtigsten Aufgaben der Stadtentwicklungspolitik. Neben der Verdichtung des Siedlungsbestandes, zum einen durch die Bebauung z.B. von Baulücken, zum anderen durch die Nachverdichtung von Großsiedlungen der 1960er, 1970er und 1980er Jahre, wird das Bornstedter Feld als „wichtiger ergänzender Entwicklungsschwerpunkt“ bezeichnet.

Die Gartenstadt soll fast ausschließlich dem Wohnen dienen und innerhalb des Entwicklungsbereiches einen merklichen Anteil an freifinanzierten Eigenheimen schaffen.

Ausgehend von den Planungsüberlegungen der städtebaulichen Rahmenkonzeption für das Bornstedter Feld von 1993 („BDA-Konzept“) basieren die städtebaulichen Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 66 A auf der Rahmenplanung Gartenstadt 1995.

### **2. Intention des Bebauungsplanes (generelle Zielvorstellungen)**

Die Entwicklung der Gartenstadt mit überwiegend freifinanzierten Eigenheimen folgt der Intention, bei höherer Dichte, in Kombination mit baustruktureller Vielfalt, auf einem orientierungsfähigen Stadtgrundriss ein höheres Maß an Stadtqualität zu erreichen. Hinsichtlich der Dichte soll sich der Bereich von herkömmlichen Einfamilienhausgebieten abheben.

Die Gartenstadt soll ein konsistentes Grundgefüge hinsichtlich des Stadtgrundrisses und der Gestaltung des öffentlichen Raumes aufweisen, für die Bebauung selbst jedoch im Rahmen einfacher Regeln zum Maß der Nutzung eine qualitätvolle Vielfalt und Varianz ermöglichen. Die angestrebte kleinteilige Vielfalt soll dem Gebiet eine der strukturellen Absicht entsprechende Identität verleihen. Die Anteile der Nutzer von eigenem Wohnraum und eigenen Grundstücken sollen hier überwiegen. Gleichwohl ermöglicht die größere Vielfalt auch die Einstreuung von Mietwohnungsbau und kann damit einer sozialen Segregation entgegenwirken.

Das Konzept für die Gartenstadt ist auf eine unkomplizierte Parzellierbarkeit ausgerichtet, die die Verteilung der Baulose auf unterschiedliche Investoren, von Wohnungsbaugesellschaften bis hin zur kleinen Bauherrengemeinschaften, ermöglicht.

Im Zusammenhang mit der Gesamtkonzeption für das Bornstedter Feld sollen zwischen dem Volkspark auf dem Bornstedter Feld und der Lennéschen Feldflur Querungsmöglichkeiten durch die Gartenstadt und das Bestandsgebiet Kirschallee gesichert und als Grünverbindungen ausgestaltet werden. Darüber hinaus sind Standorte für die soziale Infrastruktur und für wohnungsnah Freiflächen nachzuweisen.

### **3. Inhalte des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Wesentlicher Planinhalt**

##### Städtebauliche Struktur / Merkmale des Stadtgrundrisses

Der Stadtgrundriss der Gartenstadt soll aufnahmefähig sein für vielfältige Strukturen, Dichten und Bauungsformen. Die Berücksichtigung der fortgeschrittenen Planung für das Quartier Kirschallee führte in Modifizierung des BDA-Konzeptes und zur Ermöglichung eines kompakten, zentralen Parks, zu der Entwicklung einer direkt an den Volkspark anschließenden Randstraße als östliche Begrenzung der Gartenstadt.

Im Westen grenzt die Gartenstadt direkt an das Bestandsgebiet Kirschallee; die Kirschallee stellt eine maßgebliche Bezugslinie für die Gartenstadt dar. Die orthogonal daran ausgerichtete Parzellenstruktur des bestehenden Siedlungsbereiches wird als städtebauliches Grundprinzip aufgenommen und die vorhandenen Straßen- und Wegeverbindungen durch den Bestand als Ost-West-Erschließung durch die Gartenstadt bis an die Parkkante weitergeführt. Mit einer Ausrichtung parallel zur Kirschallee, die bis zur Erich-Mendelsohn-Allee fortgeführt wird, schmiegt sich die Gartenstadt an den Bestand an. Zur Hierarchisierung des parallelen Straßensystems und zur Herausbildung eines zentralen Bereiches ist die Führung einer axialen, grünbetonten Promenade durch die Mitte des Gebietes vorgesehen. Diese ist als städtebauliches „Rückgrat“ der Gartenstadt hinsichtlich Bebauung, Erschließungsfunktion und der Abfolge von Grünflächen und Infrastruktureinrichtungen ausformuliert.

Neben der Kirschallee bildet die Pappelallee eine weitere Bezugslinie für das Bornstedter Feld. Die südliche Begrenzung der Gartenstadt ist daher bereits in der Gesamtkonzeption für das Bornstedter Feld als Parallele zur Pappelallee entwickelt worden. Mit der Aufnahme dieser Bezugslinie entsteht ein zwar orthogonales, gleichwohl aber diagonal durchbrochenes Raumnetz.

Der Stadtgrundriss gewährleistet parzellierungsfreundliche Baufeldbreiten für umseitige, straßenseitige Bauungen. Die Anzahl der parallel zur Kirschallee verlaufenden Erschließungsstraßen wird durch die praktikablen Breiten der Baufelder bestimmt. Durch die Führung der Hermann-Mattern-Promenade als Haupterschließung und prägendes Element der Gartenstadt entwickelt sich in der Regel eine Abfolge von vier Baufeldern, die in der Regel zwischen 58 und 66 m breit sind. Diese Baufeldbreiten gewährleisten eine straßenseitig ausgerichtete, vielfältige Bauungsstruktur bei einer durchschnittlichen GFZ von 0,7. Darüber hinaus sind tiefere Baufelder vorgesehen, die die Anlage von innenliegenden

Doppel- und Mehrfamilienhäuser ermöglichen.

### Grün- und Freiraumstruktur

Für die Freiraum- und Landschaftsplanung stellen die natur- und landschaftsräumlichen Gegebenheiten der angrenzenden Freiräume wesentliche Ansatzpunkte dar, um das künftige Freiraumgerüst zu definieren.

Die Planungen für den Volkspark auf dem Bornstedter Feld sehen räumliche Beziehungen zu den umgebenden, landschaftsprägenden Freiraumstrukturen Ruinenberg, Pfingstberg/Am Schragen, Nedlitzer Holz/Viereckremise und Feldflur/Reiherstand vor.

Der Raumbezug aus dem Volkspark in die offene Feldflur wird in Form von Grünverbindungen hergestellt, die die Gartenstadt in Ost-West-Richtung durchqueren und direkte Wegebeziehungen zwischen dem Volkspark und der sich westlich anschließenden Lennéschen Feldflur ermöglichen.

Innerhalb des Geltungsbereiches, im Übergangsbereich zum Quartier Kaserne Kirschallee liegt eine Grünverbindung, der so genannte „Parkfinger“. Diese stellt eine Wegeverbindung zwischen dem Volkspark und den Sportanlagen an der Kirschallee her. Nördlich grenzt die so genannte „Visur“ an den Geltungsbereich an, die die Verbindung zwischen den zentralen Wallanlagen im Volkspark und der Lennéschen Feldflur herstellt. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Grünverbindung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 66 B „Nördliche Gartenstadt“.

Den Mittelpunkt der südlichen Gartenstadt bildet eine öffentliche Grünfläche südlich der Walter-Funcke-Straße mit einem integrierten Spielplatz, an die nördlich die Kindertagesstätte angrenzt.

Die öffentlichen Grünflächen stehen zudem mit einem Flächenanteil von 30 % als zentrale Mulde für die Versickerung von Niederschlagswasser, anfallend auf dem öffentlichen Straßenland, zur Verfügung.

Die Grünflächen und die Kindertagesstätte wurden im Jahr 2001 fertig gestellt.

### Wohnungsbau / Bebauungsstruktur

Die in der Gartenstadtkonzeption vorgesehene Gliederung parzellierungsfreundlicher Baufelder mit direkten Straßen- und Wegeerschließungen ermöglicht eine überwiegend straßenseitige Orientierung der Bebauung. Bereiche unterschiedlicher Dichte und Geschossigkeit werden durch die Lage im Raum bzw. im Erschließungssystem bestimmt. Die Bebauungsstruktur soll in der Regel durch eine offene Bauweise gekennzeichnet sein; in einigen Bereichen sind jedoch auch geschlossene Gebäudeensembles möglich. Dies gilt insbesondere für die Baufeldreihe im Anschluss an das Quartier Kirschallee. Durch die Führung der Straßenbahn durch den Volkspark zum Stadtplatz im Quartier Kirschallee und die damit verbundene Einmündung der Trasse südlich der Gartenstadt in die Erich-Mendelsohn-Allee bekommt dieser Bereich eine größere Zentralität. In diesem Bereich wird stadträumlich Geschosswohnungsbau in Form von Stadthäusern mit einer höheren Dichte ermöglicht.

Die Bebauung sollte überwiegend zwei- und dreigeschossig, im Süden des Gebietes auch

mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss erfolgen und auf die Gliederung des Gesamtgefüges, die Lagebeziehung der Grundstücke und auf die Charakteristik der jeweiligen öffentlichen Räume abgestimmt sein. Mit dieser Geschossigkeit werden die Sichtbeziehungen im Potsdamer Norden, insbesondere die Sichtbeziehung vom Ruinenberg zum Fahrländer Kirchberg, nicht beeinträchtigt.

Die Zulässigkeit von Bebauungsdichten wie im FNP ausgewiesen, entspricht dem im städtebaulichen Konzept zugrunde gelegten Ziel einer flächensparenden Bauweise. Die vorgesehenen Dichten sollen sich nicht primär in höherer Bebauung auswirken, sondern eher in effizienterer Grundstücksnutzung im Rahmen ökologischer Tragfähigkeit, unter Beachtung der hohen Qualität privater Rückzugsmöglichkeiten im wohnungsbezogenen Freiraum. Dies wird u.a. durch die Unterbringung eines Großteils der privaten Stellplätze im öffentlichen Straßenland ermöglicht. Die höheren Dichten sollen jedoch vor allem durch einen gleichermaßen höheren Anspruch an die Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes kompensiert werden.

Durch die vorgesehene bauliche Vielfalt kann ein breites Angebot an Wohnungsgrößen und -zuschnitten geschaffen werden. Anzustreben ist die Schaffung eines größtmöglichen Anteils gartenverbundener Wohnungen, überwiegend auf Einzelgrundstücken, aber auch mit Gemeinschaftsgrundstücken (WEG-Formen), die Ermöglichung eines kleinräumigen Ineinandergreifens verschiedener Bauformen des Eigenheimbaus und Geschosswohnungsbaus sowie eines individualisierten, abwechslungsreichen Wohnungsbaus mit erkennbarem Parzellenbezug.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und dem ausgewiesenen Maß der Nutzung ist in der südlichen Gartenstadt eine Neubebauung von ca. 650 Wohneinheiten möglich. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,1 Einwohnern pro Wohneinheit entspricht dies einem Zuwachs von ca. 1.365 Einwohnern.

#### Gewerbeentwicklung

Analog der Zielsetzung für das Bornstedter Feld, gewerbliche Nutzungen an zentralen Standorten zu konzentrieren, erhält die südliche Gartenstadt den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung. Der für den Westen des Bornstedter Feldes vorgesehene Versorgungsschwerpunkt befindet sich südlich der Gartenstadt am Stadtplatz im Quartier Kirschallee. Ansiedlungen von Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetrieben sind im Rahmen der Zulässigkeit eines allgemeinen Wohngebietes in der Gartenstadt möglich.

#### Soziale Infrastruktur

Die Berechnung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur erfolgt nach den städtebaulichen Kennwerten anhand der zu erwartenden Einwohnerzahlen. In der Gartenstadt werden dabei lediglich Standorte für Kindertagesstätten und Spielplätze ausgewiesen, da die Versorgung mit Schulen, Freizeiteinrichtungen für Jugendliche und Senioren und weiteren Einrichtungen der sozialen Infrastruktur durch Standorte in den benachbarten Siedlungsbereichen Kirschallee, Pappelallee und Rote Kaserne West gewährleistet werden soll.

Ein Teil des Spielplatzbedarfes des Quartiers Kirschallee sowie des sich aus der Verdichtung des Bestandsgebietes Kirschallee ergebenden Bedarfes an Spielplatzflächen wird eben-

falls in der Gartenstadt nachgewiesen.

Dahingegen wird ein Anteil des Bedarfs an Kindertagesstättenplätzen aus der südlichen Gartenstadt innerhalb des Quartiers Kirschallee nachgewiesen.

### Verkehr und Erschließung

Die Haupteerschließung der südlichen Gartenstadt erfolgt über die Erich-Mendelsohn-Allee am östlichen Rand des Gebietes, die in ihrer Verlängerung über den Stadtplatz im Quartier Kirschallee bis zur Pappelallee führt. Die weitere Erschließung von außen übernehmen die Erwin-Barth- und die Hermann-Mächtig-Straße, die als Ost-West-Querungen entlang der Grünzüge „Parkfinger“ und „Visur“ bis zur Erich-Mendelsohn-Allee führen. Sie sind Anfangs- und Endpunkt sowohl der grünen Hermann-Mattern-Promenade, als auch der anderen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wohnanliegerstraßen. Die Orville-Wright-Straße am westlichen Rand des Entwicklungsbereiches übernimmt zudem Erschließungsfunktionen für die rückwärtigen Grundstücksteile des Bestandsgebietes Kirschallee. Darüber hinaus sind Wohnstraßen als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich“ vorgesehen, die die weitere Feinverteilung des Verkehrs im Plangebiet übernehmen.

Das Erschließungssystem für den öffentlichen und privaten Kfz-Verkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer bildet entsprechend der Leitidee der Rahmenplanung Gartenstadt 1995 den öffentlichen Raum als charakteristisches Element der Gartenstadt aus. Durch die Herstellung einer variantenreichen, aber klaren Abfolge von Straßen und Grünflächen und durch deren Dimensionierung und Gestaltung wird die Orientierung optimiert. Die Straßen und Grünflächen zeichnen sich durch Merkmale wie Großzügigkeit, Orientierungs- und Aneignungsfähigkeit aus. Das Straßennetz ist feingliedrig und offen, d.h. ohne Sackgassen und Einbahnstraßen. Mit Vorgärten zwischen Straße und Bebauung werden die Häuser überwiegend direkt von den Straßen aus und nicht über straßenunabhängige Wohnwege erschlossen.

Bezüglich des Nachweises von Stellplatzflächen sind die öffentlichen Straßenräume so bemessen, dass sie einen großen Teil der erforderlichen Stellplätze des Gebietes aufnehmen können und so der Umfang der auf den einzelnen Privatgrundstücken unterzubringenden Stellplätze deutlich reduziert werden kann. Die Straßenquerschnitte sehen, abhängig von der Art und Dichte der Bebauung, entweder ein- bzw. beidseitig der Fahrbahn Längsparkstreifen oder eine Kombination von Längs- und Querparken vor.

In der Regel sollen Stellplätze innerhalb der rückwärtigen Gartenbereiche und der Vorgärten ausgeschlossen sein. Zulässig sind private Stellplätze als Tiefgaragen sowie ebenerdig in kleinteiliger Form zwischen der Bebauung innerhalb der vorderen und rückwärtigen Baugrenzen.

### Eingriff-Ausgleich

Zielsetzung ist, im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt im Geltungsbereich soweit wie möglich zu vermeiden. Gemäß § 1a BauGB ist über die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplanes zu entscheiden. Priorität haben dabei Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung auf den Baugrundstücken selbst.

Die Erheblichkeit und der Umfang des Eingriffs in den Naturhaushalt werden im Wesentlichen durch die Zunahme der Versiegelung verursacht.

Trotz vielfältiger Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, -minderung und -kompensation wie Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden-Rigolen, die Anlage von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, die Anlage von ca. 1,6 ha öffentlicher Grünfläche und den Pflanzbindungen für öffentliche und private Flächen verbleibt ein Eingriff, der bei Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes nur außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensierbar ist.

Angesichts der Bedeutung der Maßnahme wird der Eingriff insgesamt für vertretbar erachtet, sofern die im Grünordnungsplan dargelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Eingriffsausgleich innerhalb des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Darüber hinaus muss zum Ausgleich des verbleibenden Eingriffs die Sammelausgleichsmaßnahme der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld, der Volkspark, herangezogen werden (vgl. Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption Bornstedter Feld, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“).

### **3.2 Begründung einzelner Festsetzungen**

#### **3.2.1 Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

##### Art der Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung, die Gartenstadt zu einem Wohnbaustandort zu entwickeln, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 A allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Betriebe, die sich in der Gartenstadt niederlassen wollen, müssen den Anforderungen eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO entsprechen und sich störungsfrei und gestalterisch befriedigend einbinden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 A sind Tankstellen aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit, ihrer verkehrserzeugenden Funktion, ihres hohen Versiegelungsgrades, ihrer Umweltproblematik und ihres nachbarschaftlichen Störungspotentials unzulässig.

Durch den Ausschluss von Tankstellen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete werden Belastungen durch die Anlage und den Betrieb, die bei Wohnnutzungen nicht auftreten, (erhöhtes Verkehrsaufkommen, Betankung, Lärm, Schadstoffe, Boden- und Grundwassergefährdung) vermieden. Damit ist eine erhöhte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 A unzulässig, da sie aufgrund ihrer meist flächenextensiven Nutzung nicht in das städtebauliche Konzept eingebunden werden können und der Zielsetzung des flächensparenden Bauens widersprechen.

*Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben (Nr. 1)*

**In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 15 sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*

Maß der Nutzung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam weist für die südliche Gartenstadt südlich der Melchior-Bauer-Straße allgemeines Wohngebiet mit der Dichtestufe 4 (GFZ von 0,8 bis 1,2) und nördlich der Melchior-Bauer-Straße mit der Dichtestufe 3 (GFZ von 0,4 bis 0,9) aus. Dies entspricht dem Ziel einer flächensparenden Bebauung.

Die unterschiedliche Dichte und Geschossigkeit in den einzelnen Bereichen der Gartenstadt orientiert sich an den angrenzenden Siedlungsbereichen sowie an der Hierarchie der Straßen. Die Gartenstadt soll als dichtes, konsistentes aber vielfältiges Eigenheimgebiet mit eingegliedertem, nach Süden zunehmendem Geschosswohnungsbau sowie eingestreuten Mietwohnungsangeboten entwickelt werden.

Das Maß der Nutzung ist in den Baufeldern WA 4, 6, 7, 9/10 und 13/14 durch die zulässige Grundfläche und Geschossfläche bestimmt. In diesen Bereichen sind die Baukonzepte hinreichend abgestimmt, so dass die der künftigen Bebauung zugrunde liegenden Grundflächen und Geschossflächen in den Bebauungsplan übernommen wurden. Die zulässigen Grundflächen entsprechen durchschnittlichen blockbezogenen GRZ-Werten von 0,25 bis 0,4.

In den Baufeldern WA 1, 2, 3, 5, 8, 11, 12 sowie 15 ist das Maß der Nutzung durch die zulässige Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die durchschnittlichen blockbezogenen relativen Dichtewerte entsprechen einer GRZ von 0,3 bis 0,4. Der Grünzug südlich der Erwin-Barth-Straße soll städtebaulich gefasst werden, daher sind für die angrenzenden Baufelder WA 1, 2.1 und 3.1 Grundflächen, die einer GRZ von 0,4 entsprechen, ausgewiesen.

In den Baufeldern WA 5.3, 8.2 und 11.2 ist davon auszugehen, dass aufgrund der festgesetzten Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausreicht. Daher ist bei der Anrechnung der geplanten Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, und den mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen belasteten Flächen eine Überschreitung bis zu 65 % zulässig. Da der überwiegende Anteil dieser anzurechnenden Anlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 16 lediglich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist, wird diese Überschreitung in ihren Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens als nur gering angesehen.

Im Baufeld WA 7 kann der Nachweis notwendiger Stellplätze gemäß § 43 BbgBO nicht vollständig auf privaten Stellplatzinseln im öffentlichen Straßenraum geführt werden; der Nachweis weiterer notwendiger Stellplätze mit ihren Zufahrten muss daher auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen. Unter Berücksichtigung der Zuwegungen zu den Gebäuden und der Müllstandorte wird die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GR anstatt um 50 % um insgesamt 75 % überschritten. Wege und Stellplätze mit ihren Zu-

fahrten sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 16 in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, Garagen und Carports sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 20 zu begrünen. So können die Eingriffe durch diese Überschreitung in die natürlichen Funktionen des Bodens gemindert werden.

*Zulässigkeit der Überschreitung der Grundfläche (Nr. 2)*

**In den allgemeinen Wohngebieten WA 5.3, WA 8.2 und WA 11.2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen bis zu 65 %, im allgemeinen Wohngebiet WA 7 bis zu 75 % überschritten werden.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)*

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen einen großen Anteil an Reihenhäusern zu. Diese ermöglichen aufgrund ihrer effizienten Grundstücksausnutzung Angebote für den Eigenheimbau mit wohnungsbezogenem Freiraum. Entlang der Erich-Mendelsohn-Allee und der grünbetonten Hermann-Mattern-Promenade als innere Haupteinschließung des Gebietes sowie im Bereich der Grünfläche wird zur Bildung klarer städtebaulicher Konturen eine kompaktere Bebauung in Form von Mehrfamilien- und Stadthäusern sowie zweigeschossigen Reihenhäusern mit zusätzlichem Staffelgeschoss ermöglicht. Entsprechend sind in den betreffenden allgemeinen Wohngebieten drei zulässige Vollgeschosse festgesetzt. Eine viergeschossige Bebauung ist an der Erwin-Barth-Straße vorstellbar. Der südliche Abschluss der Gartenstadt gewinnt durch die Führung der Straßenbahn im benachbarten Quartier Kirschallee eine zusätzliche Zentralität, die hier Geschosswohnungsbau mit einer höheren Dichte rechtfertigt.

An der Erich-Mendelsohn-Allee, an der Erwin-Barth-Straße sowie an den Blockköpfen und gegenüber den Grünflächen mit Spielplatz soll im Reihenhausbau ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnungstypen bei gleichzeitiger architektonischer Gestaltungsvielfalt ermöglicht werden. Damit bei den hier vorgesehenen drei bis vier Vollgeschossen die Geschossfläche und Kubatur der Baukörper eine dem städtebaulichen Ansatz entsprechende Ausformung erhält, ist für die Baufelder WA 2.1, 3.1, 5.2, 5.4, 8.3, 8.4, 11.3, 11.5, 12.1 und 12.3 die zulässige Geschossfläche des dritten bzw. vierten Vollgeschosses auf zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses begrenzt, so dass diese Geschosse nur als Staffelgeschosse ausgeführt werden können. Die Höhe baulicher Anlagen ist auf 15 m begrenzt.

*Beschränkung der Geschossfläche (Nr. 3)*

**In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 3.1, WA 5.2, WA 5.4, WA 8.3, WA 8.4, WA 11.3, WA 11.5, WA 12.1 und WA 12.3 darf die Geschossfläche des III. und IV. Vollgeschosses nicht mehr als zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)*

*Bauhöhenbeschränkung (Nr. 4)*

**Bauliche Anlagen mit IV zulässigen Vollgeschossen dürfen eine Firsthöhe von 15 m über Gehweg nicht überschreiten; bauliche Anlagen mit II und III zulässigen Vollgeschossen dürfen eine Firsthöhe von 11 m über Gehweg nicht überschreiten.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)*



### Örtliche Bauvorschrift

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der südlichen Gartenstadt wurden architektonische Gestaltanforderungen formuliert, um ein gestalterisch aufeinander abgestimmtes Gefüge der Neubebauung mit den angrenzenden Bestandsgebiet an der Kirschallee zu erreichen und ebenso zur Ausbildung einer städtebaulichen Kante am Park. Die Gestaltanforderungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Höhenentwicklung und die Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 und 9 Nr. 1 BbgBO und sind als Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Gartenstadt setzt sich in der Höhenentwicklung von den Bestandskasernen ab und bildet einen gestaffelten Übergang zur Eigenheimsiedlung an der Kirschallee. Hinsichtlich einer gestaffelten Höhenentwicklung darf bei einer drei- oder viergeschossigen Bebauung, – alternativ zu der Regelung nach der textlichen Festsetzung Nr. 3 – das oberste Vollgeschoss auch als Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen bis max. einem Neigungswinkel von 45° ausgebildet werden.

### Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die Neubebauung der Gartenstadt erfolgt mit der Zielsetzung, vielfältige Baustrukturen wie Doppelhäuser, Reihen- bzw. Kettenhäuser, Stadthäuser und Geschosswohnungsbau in überwiegend offener Bauweise zuzulassen. Die Ausweisung straßenseitig ausgerichteter Baufelder ermöglicht eine vollständige Ausnutzung des zulässigen Maßes der Nutzung und gewährleistet darüber hinaus zusammenhängende Freiflächen in den Blockinnenbereichen. Die vorderen und rückwärtigen Baugrenzen sichern in ausreichender Weise die angestrebte städtebauliche Gliederung.

Die für Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser ausgewiesenen Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen von 14 - 16 m erlauben ein Vor- und Rückspringen einzelner Hauseinheiten und damit individuell geschützte Räume im Terrassen- und Vorgartenbereich. Die größeren Baufenster in den Baufeldern WA 2, 4, 9/10, 13/14 und 15 umfassen die für den Bau von hintereinander liegenden Doppelhäusern vorgesehenen Flächen.

Einen Sonderfall stellt das Baufeld WA 7 dar. Aufgrund der Festsetzung einer (Biotopentwicklungs-)Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind die überbaubaren Grundstücksflächen in Abhängigkeit zu den topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten ausgewiesen. Unter Beibehaltung einer 3 m tiefen Vorgartenzone sind überbaubare Grundstücksflächen mit einer Tiefe zwischen 20 m an der Hermann-Mattern-Promenade und der Erich-Mendelsohn-Allee sowie 35 m an der Hermann-Göriz-Straße ausgewiesen. Der Abstand zwischen Biotopentwicklungsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche ist mit 2 m festgesetzt. Im Gegensatz zu früheren Entwürfen ist nunmehr auch an der Walter-Funcke-Straße eine Bebauung zulässig. So können hier Grundstücke mit attraktiven Südgärten und Ausrichtung auf die Biotopentwicklungsfläche geschaffen werden.

In der südlichen Gartenstadt ist überwiegend eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt, um so eine verdichtete, aber aufgelockerte Bebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern sowie von Stadthäusern und Geschosswohnungsbau zuzulassen.

Für einen Teil der Baufelder, insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus und

z.T. an der „Visur“ (Bebauungsplan Nr. 66 B), ist keine Bauweise festgesetzt. Der geplante Geschosswohnungsbau in den Baufeldern WA 1, 2.1, 3.1 und 4.1 soll zur Bildung klarer Raumkanten, insbesondere in den Kreuzungsbereichen, beitragen. Um gleichzeitig Baukörperlängen von über 50 m und eine durchbrochene Bebauungsstruktur zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung einer Bauweise in diesem Bereich verzichtet. Dies gilt ebenfalls für die Baufelder WA 7 sowie WA 11.5 und 12.1 an der Hermann-Mächtig-Straße.

Die Tiefe der Vorgartenzonen, d.h. das Maß von der Straßenbegrenzungslinie zur vorderen Baugrenze, richtet sich nach der Lage des Baufeldes im Erschließungssystem. Die Straßen mit stärkerem öffentlichen Charakter und zumeist höherer baulicher Dichte lassen in den Vorgärten nur bedingt eine private Nutzung zu, während sich in den privateren Wohnanliegerstraßen auch Vorgärten als private Aufenthaltsflächen eignen. Die Tiefen variieren zwischen 2 und 5 m.

Die südliche Gartenstadt zeichnet sich durch attraktive öffentliche Straßenräume aus. Die Vorgartenzone, auch mit besonderer Bedeutung für das Baufeld WA 7, zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den privaten Freiräumen mit der Bebauung. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aufgrund ihrer störenden Wirkung daher in den Baufeldern WA 2, 3, 7, 9/10, 13/14 und 15 im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze unzulässig. Mit dieser Festsetzung ist auch die Schaffung attraktiver Eingangsbereiche mit zusammenhängenden Grünstrukturen möglich.

*Ausschluss von Nebenanlagen (Nr. 5)*

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 7, WA 9/10, WA 13/14 und WA 15 sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze unzulässig.***

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)*

Aus städtebaulichen Gründen ist angestrebt, die Vorgartenzonen und die Blockinnenbereiche vom ruhenden Verkehr freizuhalten. Um dazu ein ausreichendes Angebot an Grundstücksflächen bereitstellen zu können, sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ab einer Tiefe von 2 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, zulässig. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 19 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch im Falle von darunter liegenden Tiefgaragen zu begrünen.

*Zulässigkeit von Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Nr. 6)*

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 15 sind Tiefgaragen abweichend von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen auf dem gesamten Baugrundstück ab einer Tiefe von 3 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2.1 und WA 3.1, jeweils an der Erwin-Barth-Straße, sowie WA 4.1 an der Erwin-Barth-Straße und Erich-Mendelsohn-Allee ab einer Tiefe von 2 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.***

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 1, 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)*

### **3.2.2 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Die durch die Entwicklung der Gartenstadt im Bornstedter Feld als Wohngebiet erforderliche Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen wird im Bereich Kindertagesstätten und Spielplätze im Plangebiet gedeckt. Die Versorgung mit Schulen, Freizeiteinrichtungen für Jugendliche und Senioren soll durch Standorte in den benachbarten Quartieren Kirschal-

lee, Pappelallee und Rote Kaserne West gewährleistet werden. Im Quartier Kirschallee befinden sich eine vierzügige Grundschule in der zwei Grundschulzüge für den Entwicklungsbereich beschult werden und im räumlichen Zusammenhang mit der Schule ein Hort mit 180 Plätzen. Die Inbetriebnahme der Einrichtungen erfolgte im Jahr 1999. Darüber hinaus soll aufgrund der engen räumlichen Verflechtungen der in der Gartenstadt entstehende Bedarf an Kindertagesstättenplätzen teilweise auch im Quartier Kirschallee nachgewiesen werden.

Der Berechnung des Bedarfs an Kindertagesstättenplätzen liegt der derzeit vom Bereich Jugend verwendete Versorgungsschlüssel zugrunde. Bei einer Jahrgangsstärke von 1 % ergibt sich für die südliche Gartenstadt bei ca. 1.365 Einwohnern ein Bedarf von 103 Plätzen. Bei einem Grundstücksflächenbedarf von 20 m<sup>2</sup> je Platz, der sich zu gleichen Teilen aus Hauptnutzfläche (zweigeschossig) und Freifläche zusammensetzt, ergibt sich für die Versorgung mit Kindertagesstättenplätzen ein Gesamtflächenbedarf von ca. 2.060 m<sup>2</sup>.

Eine Kindertagesstätte mit 90 Plätzen und einer Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> wurde in der südlichen Gartenstadt im Dezember 2001 fertig gestellt. Der damit verbleibende Anteil von 13 Plätzen wird im Quartier Kirschallee nachgewiesen.

### **3.2.3 Verkehr und Erschließung**

Ein wesentliches Merkmal der Erschließung der Gartenstadt ist die Hierarchie der Räume, die die Dimensionierung und Gestaltung der verschiedenen Straßen bestimmt. Die Haupterschließung von außen erfolgt über die aus dem Quartier Kirschallee kommende Erich-Mendelsohn-Allee. Das Straßenprofil von insgesamt 15,0 m weist einseitig geführte Gehwege, durch Bäume gegliederte Querparkstände, eine Fahrbahnbreite von 6,0 m sowie einen parkseitig gelegenen, 2,15 m breiten Grünstreifen als Versickerungsmulde auf.

Die innere Haupteerschließung übernimmt die 23,6 m breite Hermann-Mattern-Promenade, die sich durch ihre Gestaltung mit einem 6,0 m breiten begrünten Mittelstreifen sowie Richtungsfahrbahnen als prägendes Element der Gartenstadt darstellt. Die 3,5 m breiten Fahrbahnen werden jeweils durch Gehwege, Baumunterstreifen und Längsparken ergänzt.

Die am südlichen Grünzug geführte und den südlichen Abschluss der Gartenstadt markierende Erwin-Barth-Straße verbindet den Ausgangspunkt der Hermann-Mattern-Promenade mit der Kirschallee und der Erich-Mendelsohn-Allee. Die Erwin-Barth-Straße übernimmt nur einseitige Erschließungsfunktion für die angrenzenden Wohnbaugrundstücke. Entsprechend werden der Gehweg sowie das durch Baumscheiben gegliederte Querparken nur einseitig geführt. Die Straßenraumbreite von 14,0 m enthält zudem einen Fahrbahnquerschnitt von 5,5 m und eine Entwässerungsmulde von 1,65 m und entspricht damit der Verbindungsfunktion dieser Straße.

Das städtebauliche Konzept für die nördliche Gartenstadt wurde aufgrund der Ergebnisse eines Gutachtens zur Wiederherstellung der Lennéschen Feldflur und der Planungen für den Volkspark und das Quartier Rote Kaserne West überarbeitet. Die Hermann-Mächtig-Straße ist daher, abweichend vom Vorentwurf, nunmehr für den Beidrichtungsverkehr ausgelegt und übernimmt neben der Erwin-Barth-Straße Erschließungsfunktion von der Kirschallee aus und mündet in die Erich-Mendelsohn-Allee. Der Querschnitt weist bei einer Breite von 10,5 m eine Fahrbahnbreite von 5,5 m, einseitig geführte Gehwege, Baumun-

terstreifen und Längsparkstände auf.

Die Querschnitte der Anliegerstraßen orientieren sich an der Lage im Erschließungssystem, der Art der angrenzenden Bebauung sowie den erforderlichen Stellplatzflächen. Die Melchior-Bauer-, die Paul-Engelhard- im südlichen Abschnitt und die Karl-Krieger-Straße weisen aufgrund des im südlichen Bereich der Gartenstadt vorgesehenen Wohnungsbaus mit höherer Dichte Längs- und Querparkstände auf, die durch Bäume gegliedert werden. Die Breite dieser Straßen beträgt bei einer Fahrbahnbreite von 5,5 m insgesamt 16,6 m.

Die Herta-Hammerbacher-Straße weist bei einem Querschnitt von 15,0 m eine Fahrbahnbreite von 5,5 m sowie zweiseitig geführte Gehwege, Baumunterstreifen und Längsparkstände auf. Die Orville-Wright- und Paul-Engelhard-Straße haben bei einem Profil von 13,0 m eine ähnliche Gliederung; hier wurden der Längsparkstreifen jedoch einseitig und die Fahrbahn in einer Breite von 4,75 m angelegt. Die Orville-Wright-Straße stellt dabei die Verbindung zwischen der Gartenstadt und dem Bestandsgebiet Kirschallee her und sichert die Erschließung der auf den rückwärtigen Grundstücksteilen geplanten Bebauung.

Die Melchior-Bauer- und die Herta-Hammerbacher-Straße sind im Bestandsgebiet Kirschallee (Bebauungsplan Nr. 54 A) verkehrsberuhigt und fungieren schwerpunktmäßig nicht als Zufahrten zur Gartenstadt.

Die für die Feinverteilung des Verkehrs ausgewiesenen Wohnstraßen, Hermann-Göritz- und Walter-Funcke-Straße, weisen einen Querschnitt von 8,0 m auf. Die Straßen sind als Mischverkehrsflächen hergestellt, in denen Längsparkstände und Baumscheiben angelegt sind. Die Mischverkehrsflächen sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.

Die Erschließung der Grundstücke ist so über das vorhandene Straßennetz sichergestellt.

#### Stellplätze / Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen

Das städtebauliche Konzept der Rahmenplanung Gartenstadt 1995 zielt zur Sicherung des gartenstädtischen Erscheinungsbildes und zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft auf eine weitgehende Vermeidung von Stellplätzen und Garagen auf den privaten Grundstücken ab und weist einen Großteil der erforderlichen Stellplätze auf privaten Stellplatzinseln im öffentlichen Straßenraum nach. Insbesondere die Bebauung der zum Volkspark bzw. zu den Grünzügen ausgerichteten Baufelder soll nicht durch die Anlage von Stellplätzen beeinträchtigt werden. Die privaten Stellplatzinseln sind lagegenau dargestellt und als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: „Stellplätze“ festgesetzt. Damit die Zugänglichkeit der Stellplatzflächen gewährleistet ist, sind diese Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen belastet.

In den Baufeldern WA 5, 8, 11 und 12 ist auf den Flächen der Leitungstrassen ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt.

*Leitungsrecht auf Flächen für Stellplätze (Nr. 13)*

***Die mit „St“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten.***

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Darüber hinaus sind verschiedene Varianten der Stellplatzerstellung auf den Grundstücken möglich; die Anlage von Stellplätzen im Vorgartenbereich ist jedoch weitgehend ausgeschlossen und nur im Einzelfall beim Reihenhausbau zulässig. Im Vordergrund steht die Sicherung grundstücksübergreifender, zusammenhängender Garten- und Vorgartenbereiche, die zur Verbesserung der Wohnqualität beitragen und Störungen der Erholungs- und Gartennutzung durch Stellplätze vermeiden. Die Erstellung von Tiefgaragen wird auf allen Baufeldern grundsätzlich zugelassen, und zwar ab einer Tiefe von 2 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6).

Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen wird durch folgende textliche Festsetzungen geregelt:

*Zulässigkeit von Stellplätzen (Nr. 7)*

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2, WA 3.2, WA 4.2 an der Melchior-Bauer-Straße, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.4, WA 7 an der Hermann-Göritz-Straße, WA 8.1, WA 8.3, WA 8.4, WA 9/10 mit Ausnahme an der Erich-Mendelsohn-Allee, WA 11.1, WA 11.3, WA 11.4, WA 12.2, WA 12.3, WA 13/14 mit Ausnahme an der Erich-Mendelsohn-Allee sowie WA 15 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.***

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)*

Mit dieser Festsetzung werden die Freiflächen im Blockinnenbereich gesichert und die Vorgärten von Stellplätzen und Garagen freigehalten, um ein grün geprägtes und geschlossenes Erscheinungsbild der straßenseitigen Grundstücksflächen zu gewährleisten. Durch die Unzulässigkeit von Stellplatzanlagen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen sowie im Vorgartenbereich wird die zusätzlich versiegelte bzw. überbaute Fläche reduziert. Diese Festsetzung ermöglicht neben an die Gebäude angeschlossenen Garagen die Anlage von gemeinsamen Stellplatzanlagen zwischen den Baufluchten sowie die Erstellung von Gebäuden mit integrierten Garagen.

*Zulässigkeit von Stellplätzen (Nr. 8)*

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 5.3, WA 8.2 und WA 11.2 sind offene Stellplätze nur in einer Tiefe von 3 bis 19 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.***

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)*

*Zulässigkeit von Stellplätzen (Nr. 9)*

***Im allgemeinen Wohngebiet WA 4.2 an der Karl-Krieger-Straße sind offene Stellplätze nur innerhalb einer Tiefe von 5 bis 21 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.***

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)*

*Zulässigkeit von Stellplätzen (Nr. 10)*

***Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 an der Melchior-Bauer-Straße und der Hermann-Matern-Promenade sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb einer Tiefe von 3 bis 23 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.***

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)*

Diese Festsetzungen verfolgen die gleiche Intention wie die textliche Festsetzung Nr. 7.

Bei Freihaltung der Vorgartenbereiche und rückwärtigen Grundstücksteile vom ruhenden Verkehr kann die Anlage notwendiger Stellplätze im Falle einer aus städtebaulichen Gründen erforderlichen engen Fassung der Baugrenzen nur durch die Festlegung eines von der Straßenbegrenzungslinie aus definierten Maßes erfolgen. Damit werden die vorderen und rückwärtigen Baugrenzen als maßstabsgebende Begrenzungslinien für die Anlage von Stellplätzen beibehalten, während in diesen Fällen die Überschreitung der seitlichen Baugrenzen zulässig ist. Die Beschränkung auf offene Stellplätze entspricht dem Wunsch nach Reduzierung der versiegelbaren/überbaubaren Grundstücksfläche und dem städtebaulichen Anspruch, auf diesen Grundstücken solitäre Gebäude zu errichten.

*Zulässigkeit von Stellplätzen (Nr. 11)*

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 an der Hermann-Göritz-Straße und WA 7 an der Walter-Funcke-Straße sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.***

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)*

Mit dieser Festsetzung sind Stellplätze nicht nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sondern darüber hinaus auch in den Vorgartenbereichen. Diese für den Stellplatznachweis evtl. erforderliche weitere Möglichkeit der Unterbringung ist in ihren Auswirkungen auf das gestalterische Erscheinungsbild der Vorgärten weniger gravierend, da in diesem Bereich auf Garagen zu verzichten ist und die genannten WA über 8,0 m breite, untergeordnete Mischverkehrsflächen erschlossen werden. Die den genannten Grundstücken zugewandten Straßenseiten sind nicht durch Bäume unterbrochen, so dass sich die Zufahrten zu den Häusern problemlos einfügen können. Ferner ist die Anlage von Stellplätzen auf Flächen innerhalb der seitlichen Baugrenzen bzw. deren Verlängerungen beschränkt, um die Freihaltung der seitlichen Grenzabstände zu gewährleisten.

*Unzulässigkeit von Stellplätzen (Nr. 12)*

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2.1, WA 3.1, WA 4.1, WA 4.2, WA 6, WA 9/10, WA 11.5, WA 12.1 und WA 13/14 jeweils an der Erwin-Barth-Straße, Erich-Mendelsohn-Allee und Hermann-Mächtig-Straße, im allgemeinen Wohngebiet WA 7 auch an der Hermann-Mattern-Promenade, sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten in einer Tiefe bis zu 17 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.***

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)*

Das städtebauliche Konzept sieht für die am Volkspark bzw. den Grünzügen befindliche Bebauung neben erholungsorientierten Gartenflächen qualitätvolle Vorgärten vor, die nicht durch Stellplatzanlagen und Zufahrten beeinträchtigt werden sollen. Während die Anlage zusätzlicher Stellflächen auf den Grundstücken ausgeschlossen ist, ist die Errichtung von Tiefgaragen zulässig und insbesondere in einigen Abschnitten des Geschosswohnungsbaus auch wünschenswert. Die Versorgung mit Stellplätzen ist darüber hinaus größtenteils im öffentlichen Straßenraum gesichert.

### **3.2.4 Grünflächen**

Der Anlage öffentlicher Grünflächen innerhalb des Plangebietes kommt hinsichtlich der Entwicklung einer hochwertigen Freiraumstruktur und damit einer Verbesserung des

Landschafts- und Ortsbildes sowie der Aufwertung für die freiraumbezogene Erholung eine hohe Bedeutung zu. Durch die Ausweisung von 1,6 ha öffentlicher Grünflächen einschließlich des öffentlichen Spielplatzes sind die Freiraumversorgung für die zukünftige Bevölkerung sichergestellt und die Voraussetzungen für die Umsetzung einer qualifizierten Freiraumgestaltung geschaffen. Durch die Gestaltung der Flächen wird ein wesentlicher Beitrag zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht. Die Flächen übernehmen wesentliche Ausgleichsfunktionen für die Eingriffe, die durch die Bebauung verursacht werden.

Der südlich der Erwin-Barth-Straße in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Parkanlage“ ausgewiesen. Er stellt nicht nur einen wichtigen Grünbezug aus dem Inneren des Bornstedter Feldes zur Kirschallee her, sondern schafft auch die Verbindung zum Park auf dem Bornstedter Feld und trägt als wohnungsnahes Grün zur Erholung der Bewohner der Gartenstadt bei. Die gleiche Funktion übernimmt die zentrale, südlich der Walter-Funcke-Straße ausgewiesene öffentliche Grünfläche, die eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist und zur Erhöhung des Wohnwertes der umliegenden Bebauung beiträgt. Der Bedarf an wohnungsnahem Grün von 9.750 m<sup>2</sup> ist bei einem Ansatz von 6 m<sup>2</sup>/Einwohner durch die Anlage des südlichen Grünzuges und der zentralen Grünfläche im Plangebiet nachgewiesen.

Der Spielplatzbedarf wird mit dem Ansatz von 1 m<sup>2</sup>/Einwohner zuzüglich 50 % Umgebungsgrün berechnet, so dass eine Grundfläche von ca. 2.050 m<sup>2</sup> für die südliche Gartenstadt erforderlich ist. Der im Bebauungsplan Nr. 66 A ausgewiesene Standort befindet sich in zentraler Lage und räumlicher Nähe zur Kindertagesstätte und weist eine Größe von ca. 5.400 m<sup>2</sup> auf. Diese Fläche deckt den im Geltungsbereich entstehenden Bedarf. Darüber hinaus werden innerhalb dieser Fläche bis zu 30 % als Versickerungsmulde genutzt. Unmittelbar östlich des Baufeldes WA 9/10 befinden sich im Volkspark mit dem so genannten „Wasserspielplatz“ weitere attraktive Spielangebote.

### **3.2.5 Festsetzungen zum Wasserschutz, Naturschutz und zur Landschaftspflege**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine bauliche Nutzung und Verdichtung auf den Grundstücken, die zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades führen. Gleichzeitig kommt dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes höchste Priorität zu. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die zu Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen, sollen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Um die Belange des Naturschutzes und des -haushaltes mit einer baulichen Entwicklung verträglich miteinander zu verbinden, ist die Anlage von Versickerungsflächen für das anfallende Niederschlagswasser, d.h. sowohl für die privaten Grundstücke als auch für die öffentlichen Flächen, vorzusehen. Diese Maßnahmen sind auch erforderlich, da die vorhandene Vorflut in der Kirschallee in ihrer Aufnahmekapazität begrenzt ist und die Anlage eines Regenrückhaltebeckens städtebaulich nicht integrierbar ist. Die bauliche Nutzung der Grundstücke wird durch die Anlage der Versickerungsflächen nicht beeinträchtigt, da für die Mulden lediglich ca. 10 – 15 % der versiegelten Fläche benötigt werden.

Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen und um gleichzeitig eine hohe Versickerungsrate vor Ort zu gewährleisten, sind Versickerungsflächen zu

bepflanzen. Belebte, vegetationsbestandene Böden haben eine hohe ökologische Abbaufähigkeit an Schadstoffen. Die Mulden ergänzen mit den wechselnden Feuchtigkeitsbedingungen die Biotopstruktur und leisten einen Beitrag zum Biotop- und Artenschutz. Zusätzlich wird mit der örtlichen Versickerung das Kleinklima verbessert. Hierzu bedarf es jedoch keiner gesonderten Festsetzung, da dieses für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 15, den Kindertagesstättenstandort und die öffentlichen Verkehrsflächen durch § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz geregelt ist.

*Dezentrale Regenentwässerung (Nr. 14)*

**Das anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen ist in den straßenbegleitenden Mulden zur Versickerung zu bringen bzw. diesen zuzuführen.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Im Geltungsbereich ist das Niederschlagswasser der Wohnbauflächen auf den privaten Grundstücken zu versickern, das der Kindertagesstätte und des Spielplatzes auf den dazugehörigen Grundstücken; das auf öffentlichen Straßen anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb straßenbegleitender Mulden versickert oder über Flachrinnen öffentlichen Grünanlagen zugeführt und dort zur Versickerung gebracht.

Mit dieser Maßnahme wird trotz des hohen Versiegelungsgrades das Niederschlagswasser wieder dem Wasserhaushalt zugeführt. Durch die Mulden und das sukzessive Versickern wird die Retentionskapazität innerhalb des Gebietes gewährleistet. Durch die Passage des Wassers durch die belebte Bodenschicht erfolgt eine Selbstreinigung, Schadstoffe werden dezentral im Boden abgebaut. Durch diese Maßnahme ist die Grundwasseranreicherung bei gleichzeitig hoher Wasserqualität gesichert. Der Eingriff in den Wasserhaushalt durch die Bebauung wird damit weitgehend kompensiert. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone III kommt dieser Maßnahme ein besonderes Gewicht zu. Auf eine Versickerung kann nur verzichtet werden, soweit die Bodenverhältnisse dieser entgegenstehen oder eine für das Grundwasser schadlose Versickerung nicht möglich ist.

*Dezentrale Regenentwässerung (Nr. 15)*

**Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Versickerung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen auf 30 Prozent der Grundfläche zulässig.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Da das Niederschlagswasser der angrenzenden Straßen nicht vollständig in straßenbegleitenden Mulden versickert werden kann, sind in die öffentlichen Grünflächen Versickerungsmulden integriert. Um die Nutzbarkeit der Grünanlagen als Erholungsfläche zu gewährleisten und die Gestalt nicht durch die Entwässerungsfunktion dominieren zu lassen, erfolgt die Beschränkung der Versickerungsfläche auf 30 % der gesamten Grünfläche. Bei dieser Größenordnung ist die gestalterische und funktionale Integrationsfähigkeit der Mulden-Rigolen in die Grünflächen gegeben. Die Ableitung des Niederschlagswassers in die Mulden erfolgt über ein Flachnetz; die Versickerungsmulde in der zentralen öffentlichen Grünflächen ist über einen Quellschacht an das Mulden-Rigolen-System des öffentlichen Straßenraumes angeschlossen.

*Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Nr. 16)*

**In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 15 sowie auf den Flächen für die soziale Infrastruktur ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit**



**wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

*Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Nr. 17)*

**Die Befestigung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Wege, Zufahrten und Stellplätze im öffentlichen Straßenraum und auf den Baufeldern sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, um die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten. Durch diese Maßnahmen wird der Versiegelungsgrad und damit der Eingriff in den Naturhaushalt reduziert, indem zumindest anteilig die Versickerung möglich ist und Bodenfunktionen zumindest eingeschränkt zum Tragen kommen. Bei Fugen entstehen zusätzlich kleinteilig Vegetationsflächen. Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzungen nicht eingeschränkt wird, sind Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen ausgeschlossen. Damit werden Eingriffe in den quantitativen und qualitativen Wasserhaushalt vermieden werden. Dabei sind für die öffentlich zugänglichen und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen (§ 45 BbgBO, DIN 18024) zu beachten.

#### Pflanzbindungen

Die Pflanzbindungen sind zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Qualifizierung des Landschaftsbildes erforderlich und sind unmittelbarer Bestandteil der städtebaulich-landschaftsplanerischen Ordnung des Gebietes. Die Anpflanzung von Laubbäumen mindert den durch die Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft und erhöht darüber hinaus die Gestalt- und Aufenthaltsqualität der privaten Gartenzonen der Blockinnenbereiche. Die Anzahl der Baumpflanzungen, die sich aus den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergibt, stellt keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar.

*Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet (Nr. 18)*

**In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 15 ist pro 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 18/20 bzw. 10/12 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Mit dieser Maßnahme wird der Verlust von Vegetationsflächen kompensiert und der für das Gebiet beabsichtigte Charakter einer gartengeprägten Siedlung langfristig unterstützt. Durch die Mehrschichtigkeit der Vegetationsstrukturen erhöht sich gleichzeitig die Vielfalt der Biotopstrukturen. Bei Obstbäumen sollen bevorzugt alte Sorten, die für den Potsdamer Raum typisch sind, als Hochstamm Verwendung finden. Obstbäume sind mit einem Stammumfang von 10/12 zu pflanzen, Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20. Die Potsdamer Baumschutzverordnung wird durch diese Festsetzung nicht außer Kraft gesetzt.

*Begrünung von Tiefgaragen (Nr. 19)*

**Über nicht überbauten Tiefgaragen ist eine Überdeckung mit einer mindestens 0,6 m starken Bodensubstratschicht zu schaffen und gärtnerisch anzulegen.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Diese Festsetzung unterstützt den für das Wohngebiet angestrebten Charakter einer Gartenstadt und trägt der Erholungsfunktion der privaten Freiflächen Rechnung. Eine zusätzliche Versiegelung und weitere Reduzierung des Rückhaltevermögens und der Versickerungsleistung des Bodens werden vermieden. Darüber hinaus stehen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Anlage von Versickerungssystemen (Mulden-Rigolen-Systemen) zur Verfügung. Um die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Anlage von Tiefgaragen zu vermindern, sind diese mit einer mindestens 0,6 m starken Bodensubstratschicht anzulegen. Die Stärke von 0,6 m ist ausreichend, um vegetationsfähige Böden auch für Gehölze zu entwickeln.

*Begrünung von Stellplätzen und Garagen (Nr. 20)*

**Bei Sammelstellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 20/25 zu pflanzen. Die Außenwandflächen von Garagen als selbständige Gebäude und die vertikalen Bauteile von überdachten Stellplätzen sind mit rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen in einem Pflanzabstand von max. 1,5 m zu begrünen. Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Diese Maßnahme mindert Eingriffe durch die Anlage von Sammelstellplatzanlagen, Garagen und Carports, indem unabhängig von der Grundfläche Vegetationsflächen geschaffen werden. Neben den ökologischen Wirkungen und der klimatischen Entlastung durch eine Verminderung der Erwärmung erfolgt durch die Begrünung vor allem eine bessere Integration in das Landschaftsbild der Gartenstadt. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume ist mit 20/25 festgelegt. Flachdächer von Garagen mit einer Neigung bis zu 20° sind zu begrünen.

*Pflanzgebot im öffentlichen Straßenraum (Nr. 21)*

**Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind beidseitig in einem regelmäßigen Abstand von maximal 14 m Laubbäume mit einem Stammumfang von 20/25 zu pflanzen. In den Mischverkehrsflächen sind einseitig Laubbäume mit einem Stammumfang von 20/25 zu pflanzen. In den Mischverkehrsflächen und im Grünstreifen der Hermann-Mattern-Promenade sind auch unregelmäßige Pflanzabstände zulässig.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Diese Maßnahme dient der Aufwertung des Straßenraumes und unterstreicht den Charakter eines durchgrüneten Wohngebietes. Die Straßen im Geltungsbereich geben dem Gebiet ein besonderes Image und Wertigkeit als Gartenstadt. Daher ist der Straßencharakter so entwickelt, dass neben der Verkehrsfunktion die Straßen auch zu Aufenthaltsräumen mit hoher Gestaltqualität werden. Die Straßen verleihen dem Gebiet, das durch eine Vielzahl unterschiedlicher Architekturen bestimmt wird, einen gestalterischen Zusammenhalt. Daher ist die Gestaltung einer Straße über ihre gesamte Länge einzuhalten, ein abschnittsweiser Wechsel hinsichtlich der Baumarten oder der Pflanzabstände ist zu vermeiden. Die Pflanzabstände können in Abhängigkeit zu den Baumarten zwischen 5 und 14 m variieren, sofern die Regelmäßigkeit der Pflanzung eingehalten wird. 14 m Pflanzabstand sollten nur

in besonderen Fällen zur Anwendung kommen (z.B. bei Quer- und Längsparken in einem Straßenabschnitt). In dem überwiegenden Teil der Straßen sind ausreichend Flächen für Baumpflanzungen in eigenständigen Baumunterstreifen vorhanden. Damit erhalten diese Straßen einen besonderen Charakter. In diese überwiegend 1,5 m breiten Unterstreifen sind zudem die Mulden-Rigolen für die dezentrale Versickerung integriert.

Der begrünte Mittelstreifen der Hermann-Mattern-Promenade ist als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt; damit verfügt die Gartenstadt über eine zentrale Mittelerschließung, die im Plangebiet Orientierung gibt und dem Straßenraum eine besondere Gestaltqualität verleiht. Im Gegensatz zu den Baumpflanzungen beidseitig der Fahrbahnen erfolgten die Gehölzpflanzungen in der Hermann-Mattern-Promenade unregelmäßig und in Gruppen. Damit wird dieser Ort wiederum besonders betont. Die Anlage von einzelnen Gehwegquerungen innerhalb dieser Fläche ist als vereinbar mit den Zielen dieser Festsetzung angesehen.

Im öffentlichen Straßenraum der südlichen Gartenstadt wurden unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 21 ca. 600 Bäume gepflanzt.

Die beschriebenen Maßnahmen mindern die Eingriffe in Natur und Landschaft und werten das Landschaftsbild maßgeblich auf.

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

Die Geländemulde im Baufeld WA 7 sollte ursprünglich in ihrer Grundstruktur und mit ihrer Topographie und hohen Feuchte als Voraussetzung für die Entwicklung wertvoller Biotope feuchter Standorte gesichert werden. Trotz der umliegenden Siedlungsentwicklung und den damit verbundenen Störungen erschien eine dauerhafte Sicherung dieser Biotopstrukturen möglich.

Jedoch sind im Rahmen einer Schürfbeprobung Altablagerungen festgestellt worden, die überwiegend aus Bauschutt, Müll, Asche und Schlacke bestanden. In Abstimmung mit den zuständigen Bereichen der Stadt Potsdam wurde im I. Quartal 2001 der Boden saniert, wobei das Biotop nicht erhalten werden konnte. Der planerische Ansatz wird auch bezüglich der ökologischen Gesamtbilanz weiterverfolgt; dementsprechend ist im Baufeld WA 7 eine Biotopentwicklungsfläche analog in Größe und Bepflanzungstypologie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Entwicklungsziel: „Standort für Röhricht und Gehölze wechselfeuchter Standorte“ festgesetzt.

Durch eine entsprechende Außenraumplanung ist die Nutzungsverteilung innerhalb des Baufeldes so organisiert, dass eine künftige Beeinträchtigung der Biotopflächen weitgehend ausgeschlossen und die freiraumbezogene Nutzbarkeit der einzelnen Grundstücke nicht eingeschränkt wird. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft geleistet.

Bei Berücksichtigung der Biotopentwicklungsfläche bei der Entwässerungs- und Freiflächenplanung und einer gezielten Zuleitung des Niederschlagswassers der Bauflächen und Nebenflächen kann davon ausgegangen werden, dass sich die Standortbedingungen für die Biotopentwicklungsfläche noch verbessern können. Gleichzeitig wird mit der Sicherung dieser besonderen topographischen Situation eine Freifläche geschaffen, die sich

durch ihre Besonderheit und Eigenart auszeichnet.

### 3.3 Immissionsschutz

Der Sportplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Kaserne Kirschallee“ südlich der Erwin-Barth-Straße ist für die südliche Gartenstadt als Immissionsquelle zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Immissionen des Sportplatzes sind die Richtwerte der 18. BImSchV „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ heranzuziehen, dabei sind insbesondere die „Ruhezeiten“ zu beachten. An der angrenzenden Bebauung gelten in allgemeinen Wohngebieten gemäß der 18. BImSchV folgende Immissionsrichtwerte:

Tag, außerhalb der Ruhezeiten	55 dB(A)
Werktage 6 bis 22 Uhr	
Sonn- und Feiertage 7 bis 22 Uhr	
Tag, innerhalb der Ruhezeiten	50 dB(A)
Werktage 6 - 22 Uhr und 20 - 22 Uhr	
Sonn- und Feiertage 7- 9 Uhr, 13 - 15 Uhr und 20 - 22 Uhr	
Nacht	40 dB(A)

Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmimmissionen liegt die Schalltechnische Untersuchung „B-Plan Nr. 40 „Kaserne Kirschallee“ in Potsdam“, umwelt ingenieur consult, Dezember 1998 vor. In dieser Untersuchung wird mit Ausnahme des Großfeldes eine zeitliche Auslastung von 60 % der einzelnen Anlagenteile angesetzt; beim Großfeld wurde eine vollständige Auslastung zugrunde gelegt. Den Belangen des Immissionsschutzes wird insbesondere durch die Einbettung der Sportanlage in das vorhandene Gelände mit einer zusätzlichen Wand-/Walkombination von 2,5 m Höhe im Westen sowie der Lage und Größe der geplanten Teilsportanlagen Rechnung getragen.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Grenzwert für die Ruhezeiten von 50 dB(A) lediglich im südwestlichen Bereich des WA 1 geringfügig überschritten wird. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ liegt nicht vor. Da jedoch auch in anderen an den Sportplatz angrenzenden, nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen allgemeinen Wohngebieten der Grenzwert für die Ruhezeiten überschritten wird, beinhaltet die Baugenehmigung für den Sportplatz vom 14.04.2000 die Auflage, die Ruhezeiten gemäß der 18. BImSchV einzuhalten. Dies ist über eine Nutzungsvereinbarung zwischen dem Bereich Sport der Stadt Potsdam und dem den Sportplatz nutzenden Verein gewährleistet. Lärmimmissionen durch den Sportplatz sind somit in der südlichen Gartenstadt nicht zu erwarten.

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Mit dem Bebauungsplan werden Voraussetzungen geschaffen, die Gestalt und Nutzung von Grundflächen erheblich und nachhaltig zu verändern. Damit sind auch Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Gleichzeitig gewährleistet der Bebauungsplan durch Festsetzungen, dass die Eingriffe gemindert oder durch umweltwirksame Maßnahmen ausgeglichen werden.

Um die Auswirkungen auf die Umwelt genauer zu erfassen, wurde ein Grünordnungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 A „Südliche Gartenstadt“ erarbeitet. Auf dieser Grundlage wurden die relevanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von negativen Umwelteinwirkungen abgeleitet.

Der Grünordnungsplan stellt die fachliche Grundlage dar, um die Entscheidung über die Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB zu treffen.

Die Erheblichkeit und der Umfang des Eingriffs in den Naturhaushalt (Wasser, Boden, Klima) wird im Wesentlichen durch die Zunahme der Versiegelung verursacht.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird zusätzlich auch durch die Ausweisung der ehemaligen nördlichen Grünfläche als allgemeines Wohngebiet hervorgerufen. Die Ausweisung des zusätzlichen Baufeldes WA 15 wurde in Abwägung der Gesamtbelange bezogen auf den Entwicklungsbereich vorgenommen. Die Ziele einer umweltverträglichen Siedlungsentwicklung bleiben auch mit der Neuausweisung des Baufeldes WA 15 gewahrt, da u.a. in der nördlichen Gartenstadt die bauliche Dichte reduziert wurde. Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen wird dennoch gedeckt bzw. durch den fußläufig erreichbaren Volkspark übererfüllt.

Bei Berücksichtigung der im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen reduziert sich in der Gesamtbewertung der Eingriff, der durch den Bebauungsplan Nr. 66 A verursacht wird, erheblich. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades verbleibt beim Schutzgut Boden jedoch ein Eingriff, der nicht innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden kann. Die Inhalte des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen übernommen worden.

#### Schutzgut Boden

Mit dem 3. Entwurf des Bebauungsplanes haben sich nochmals Veränderungen ergeben:

Es wird keine GRZ sondern die zulässige GR für die einzelnen Baufelder festgesetzt, dabei wurden die Grundflächen in den Baufeldern WA 4.1, 5.3, 8.2, 11.2 sowie 12.1 erhöht. Insgesamt handelt es sich um etwa 180 m<sup>2</sup> zusätzlich überbaubare Fläche. Bei der Gesamtfläche der zukünftig überbaubaren Fläche liegt diese Erhöhung deutlich unter 1 % der Gesamtversiegelung.

Andererseits entfallen die Abschnitte 3 (im Baufeld WA 9/10) und 4 (im WA Baufeld 13/14) der Karl-Krieger-Straße mit einer Gesamtfläche von etwa 1.500 m<sup>2</sup>, die als Straßenland mit Ausnahme der Baumscheiben und Versickerungstreifen vollständig versiegelt

worden wären. Mit der Ausweisung als Bauflächen mit einer mittleren Dichte von GRZ von 0,3 bis 0,4 einschließlich der Regelüberschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO reduziert sich die Zunahme der Versiegelung um etwa 700 m<sup>2</sup>.

Damit ergibt sich durch die Veränderungen im Rahmen des 3. Entwurfs hinsichtlich des Versiegelungsgrades im Gesamtgebiet bereits eine, wenn auch geringfügige Reduzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Mit der Änderung der Abgrenzung der Kindertagesstätte und dem Austausch des Planzeichens Parkanlage in Spielplatz ergeben sich hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit keine weiteren Änderungen. Im Grünordnungsplan vom August 1997 wurde bereits der Spielplatz berücksichtigt.

Der 4. Entwurf des Bebauungsplanes beinhaltet weitere Veränderungen: Im Baufeld WA 7 darf nunmehr die festgesetzte GR bei der Ermittlung der zulässigen GR durch die Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 75 % überschritten werden. Damit ist eine zusätzliche Versiegelung von ca. 850 m<sup>2</sup> möglich. Die baufeldbezogene GR 3.400 m<sup>2</sup> gemäß § 19 Abs. 1-3 BauNVO wurde nicht geändert. Die Änderungen verursachen dabei eine zusätzliche Gesamtvollversiegelung (inkl. Teilversiegelung umgerechnet mittels Abflußbeiwert von 0,6 in Vollversiegelung und Überschreitung) von rd. 510 m<sup>2</sup>.

Die zusätzliche Versiegelung von rd. 510 m<sup>2</sup> ist unter Berücksichtigung der Reduzierung der Versiegelung um 700 m<sup>2</sup> durch die Änderungen mit dem 3. Entwurf vertretbar. Im Gegensatz zur Gesamtbilanzierung zum 1. Entwurf reduziert sich der Eingriff um 190 m<sup>2</sup>. Aufgrund einer weiteren Reduzierung der GR-Werte im Baufeld WA 3 mit dem 5. Entwurf reduziert sich der Eingriff um weitere 520 m<sup>2</sup> auf insgesamt 710 m<sup>2</sup>.

Mit dem 6. Entwurf und der Ausweisung der ehemaligen nördlichen Grünfläche als allgemeines Wohngebiet erhöht sich der Versiegelungsgrad von insgesamt 7,5 ha im 1. Entwurf auf insgesamt 8,7 ha.

Damit verbleibt trotz der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, -minderung und -kompensation ein Eingriff, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden kann. Um eine vollständige Kompensation des Eingriffs zu erreichen, wurden, in Abhängigkeit zur Art des Ersatzes, Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Angesichts der Bedeutung der Maßnahme und der damit einhergehenden deutlichen Aufwertung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes kann der Eingriff unter Berücksichtigung der Umsetzung der im Grünordnungsplan dargelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung sowie der Ausgleichsfläche als naturnahe Parkanlage mit Funktionen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope innerhalb des Geltungsbereiches nur anteilig um 20 % reduziert werden. Der verbleibende Anteil von 6,9 ha ist innerhalb des Volksparks (Bebauungsplan Nr. 81) auszugleichen. Zur Kompensation sind 2,3 ha Fläche mit einer geringen Wertigkeit zu Flächen mit einer hohen Wertigkeit zu entwickeln. Der Flächenansatz ist in der Gesamteingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bornstedter Feld berücksichtigt und bereits durch die Herstellung des Volksparks nachgewiesen worden.

### Schutzgut Grundwasser

Mit der geplanten Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches und die damit verbundene dezentrale Grundwasseranreicherung sowie Reinigung des versickerten Wassers aufgrund der Bodenpassage wird der Eingriff in das Schutzgut Grundwasser reduziert. Mit der Anlage von Wegen, Zufahrten und Stellflächen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser weiter gemindert. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Eingriff in das Schutzgut Wasser damit weitgehend ausgeglichen wird.

### Schutzgut Klima

Die klimatischen Beeinträchtigungen infolge des Verlusts an Vegetationsfläche können durch die Überschirmung der versiegelten Flächen mit Laubbäumen erheblich reduziert werden. Im öffentlichen Straßenraum wurden bei den vorgesehenen Pflanzabständen von maximal 14 m ca. 600 Bäume gepflanzt. Zudem sind auf den Baufeldern Baumpflanzungen je angefangener 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche vorgesehen. Hier sind Baumpflanzungen in einer Größenordnung von 120 Stück zu erwarten. Die auf den Bauflächen alternativ pflanzbaren Obstbäume entwickeln eine kleinere Krone, bei Verwendung von alten, im Potsdamer Raum typischen Arten haben sie aber einen hohen ökologischen Wert.

Bei der Annahme, dass ein durchschnittlich ausgewachsener Laubbaum eine Fläche von etwa 80 m<sup>2</sup> überschirmt, ergibt sich bei 720 Bäumen eine Gesamtfläche von ca. 5,76 ha. Dies entspricht etwa der Hälfte der insgesamt versiegelten Fläche (inkl. Bebauung). Mit der Pflanzung von Bäumen auf den Baufeldern und im öffentlichen Straßenraum und der Anlage des Grünzuges südlich der Erwin-Barth-Straße, der klimatisch eine Verbindung zum zentralen Parkgelände schafft, ist der Eingriff in das Schutzgut Klima als ausgeglichen zu bewerten.

### Schutzgut Biotop

Hinsichtlich des Schutzgutes der Biotop ergibt sich entsprechend der Zunahme der Versiegelung insgesamt ein Verlust an vegetationsgeprägten Biotopstrukturen von annähernd der Hälfte der Gesamtfläche. Bezogen auf die Wertstufen der einzelnen Biotopstrukturen ergeben sich Differenzierungen. Von den für den Biotop- und Artenschutz bedeutsamen Biotopstrukturen (mittel und hoch) ist der Verlust relativ gering. Dies wird durch die Festsetzung einer Biotopentwicklungsfläche mit dem Entwicklungsziel: „Standort für Röhricht und Gehölze für wechselfeuchte Standorte“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Baufeld WA 7, die Anlage der öffentlichen Parkanlagen sowie des begrünten Mittelstreifens erreicht. Die Sicherung und Qualifizierung der Biotopentwicklungsfläche sowie die Grünflächen stellen innerhalb des Geltungsbereiches eine wichtige Sammelausgleichsmaßnahme dar.

Der Verlust an nach § 32 Bundesnaturschutzgesetz geschütztem Trockenrasen mit hoher Wertigkeit wird innerhalb des Volksparks kompensiert. Die entsprechenden Naturschutzrechtlichen Genehmigungen liegen vor, wurden in Anspruch genommen und die Kompensationsmaßnahmen bereits umgesetzt.

Da der Boden des Baufeldes WA 7 inklusive der Biotopfläche aufgrund der vorherigen mili-

tärischen Nutzung jedoch mit Schutt und Hausmüll durchsetzt war, war ein Bodenaustausch erforderlich, in dessen Rahmen das Biotop nicht erhalten werden konnte. Zur Sicherung der Biotopstrukturen ist weiterhin eine Biotopentwicklungsfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen; Maßnahmen, wie Zuführung des Niederschlagswassers der angrenzenden Bauflächen sowie Freihaltung des Biotopbereiches von intensiven Freiraumnutzungen (Sport- und Spielangebote), gewährleisten das Entwicklungsziel.

Bei den Biotopen mit geringer und mäßiger Wertigkeit wird ein großer Flächenanteil im Geltungsbereich verändert, indem die Flächen überbaut oder zumindest während der Baumaßnahme überformt werden.

Bei den neu begrünter Flächen handelt es sich überwiegend um Standardbiotope mäßiger bzw. eingeschränkter Wertigkeit (Gärten). Der Biotopverlust infolge der Versiegelung kann mit der Überpflanzung von über 720 Bäumen mit ihrer überschirmten Grundfläche anteilig gemindert werden. Es werden in 2. Ebene neue Biotopstrukturen geschaffen. Weitere Baum-, Gehölz- und Heckenpflanzungen und die Integration von Versickerungsmulden in den öffentlichen Parkanlagen gewährleisten die Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut innerhalb des Geltungsbereiches.

#### Schutzgut Fauna

Im Plangebiet war eine potentielle Brutstätte für Uferschwalben, die nach der Roten Liste Brandenburg als gefährdet eingestuft sind. Für den Verlust der potentiellen Brutstätte, die sich innerhalb eines ehemaligen Schießwalls befand, kann innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66 A kein Ausgleich geschaffen werden. Aufgrund eigentumsrechtlicher Voraussetzungen kann der im Grünordnungsplan vorgeschlagene Standort westlich der Kirschallee nicht umgesetzt werden. Um den Ausgleich in räumlicher Nähe und im Kontext anderer Kompensationsmaßnahmen nachweisen zu können, werden die südexponierten Hänge des Regenrückhaltebeckens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ herangezogen. Die oberen Böschungsbereiche werden als Steilwand ausgebildet. Aufgrund der Lage und Größe des Regenrückhaltebeckens kann eine ausreichend große Pufferzone (ca. 1.500 m<sup>2</sup>) für die Brutstätte nachgewiesen werden.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild und der Erholungswert der Landschaft wurden durch die geplante Gartenstadt erheblich und nachhaltig verändert. Allerdings entsprach das Landschaftsbild der ehemaligen Militärfelder mit Panzergraben, Schießwall und Müllablagerungen nicht dem Ideal einer ästhetischen Landschaft. Der Erholungswert dieses Raumes war aufgrund fehlender Erschließungswege und Einrichtungen nicht bzw. nur sehr eingeschränkt gegeben. In der Gesamteinschätzung ergibt sich mit der Umsetzung der Planungen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungswert eine deutliche Aufwertung. Hierbei sind die zusammenhängenden Gartenbereiche in den Blockinnenbereichen, der durchgängige Baumbestand in den Straßen mit begrünten Unterstreifen und die öffentlichen Grünflächen von besonderer Bedeutung. Die Aufwertung des Landschaftsbildes und die Verbesserung der Erholungsfunktionen werden durch die unmittelbare Lage der Gartenstadt am Volkspark gestärkt. Die Grünzüge nördlich und südlich des Siedlungsbereiches schaffen



eine freiraumbezogene Verflechtung mit dem Park. (Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die nördlich der Hermann-Mächtig-Straße gelegene „Visur“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 B liegt.) Mit der Ausweisung der Grün- und Freiflächen werden die Voraussetzungen geschaffen, die Nutzbarkeit und die Gestalt erheblich zu verbessern.

Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld sind der Volkspark und der südliche Grünzug bereits zur Bundesgartenschau 2001 realisiert worden; somit sind die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches bereits umgesetzt und vollständig ausgeglichen.

## **2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung**

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurechten. Unmittelbare Kosten entstehen durch seine Inkraftsetzung nicht. Mittelbare Kosten können entstehen, wenn die Stadt die durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechte ausnutzt und dafür Mittel zur Verwirklichung in den Haushalt der Stadt Potsdam einstellt.

Die Orville-Wright-Straße dient auch der rückwärtigen Erschließung der Eigenheimsiedlung an der Kirschallee (Bebauungsplan Nr. 54). Die anteilige Finanzierung der Orville-Wright-Straße, konkret des westlichen Gehweges, erfolgt durch die Stadt Potsdam, hierfür sind rd. 112.450 € zu veranschlagen. Für die außerhalb des Entwicklungsbereiches Bornstedter Feld zu erschließenden Grundstücke sind Erschließungsbeiträge zu erheben.

Die Herstellung der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünfläche und der Kindertagesstätte wird vom Entwicklungsträger Bornstedter Feld, Treuhänder der Stadt Potsdam, finanziert.

#### **IV. Verfahren**

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 66 „Gartenstadt im Bornstedter Feld“ vom 05.06.1996 eingeleitet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 A wurde vom 06.12. bis 19.12.1996 durchgeführt, in deren Rahmen am 12.12.1996 eine Informations- und Diskussionsveranstaltung stattfand.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖBs) fand vom 18.12.1996 bis zum 31.01.1997 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 A lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.02. bis zum 03.03.1998 öffentlich aus.

Vom 17.12.1998 bis zum 29.01.1999 wurde zum 2. Entwurf (Stand Dezember 1998) ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt, mit dem die Ergebnisse eines im IV. Quartal 1997 / I. Quartal 1998 durchgeführten kombinierten Architekten- und Investorenauswahlverfahren in den Bebauungsplan Nr. 66 A übernommen wurden. Dies beinhaltete im Wesentlichen die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen in den Baufeldern WA 1 bis 4 und 7 sowie die Erhöhung der GRZ im Baufeld WA 11.4 von 0,3 auf 0,4. Die örtliche Bauvorschrift wurde hinsichtlich ihres Geltungsbereiches präzisiert. Ferner wurden die Hermann-Göritz- und Walter-Funcke-Straße als Verkehrsflächen mit der Besonderen Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dabei wurden die privaten Stellplätze als Stellplatzinseln in der öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Die Grundzüge der Planung waren von diesem Änderungsverfahren nicht betroffen.

Die erneute öffentliche Auslegung des 3. Entwurfs (Stand Februar 2000) gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB erfolgte vom 07. bis zum 24.07.2000. Dabei wurden die Baufelder WA 9 und 10 sowie WA 13 und 14 zusammengefasst, die trennenden Planstraßen entfielen, und die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend des städtebaulichen Konzepts neu festgesetzt. Ferner wurde im Rahmen der Gesamtkonzeption für die südlichen Grünfläche und den Kita-Standort das Grundstück für die Kita neu abgegrenzt.

Die GRZ wurde in allen Baufeldern in eine baufeldbezogene GR geändert und in den Baufeldern WA 4, 6, 7, 9/10 und 13/14 anstelle der Zahl der zulässigen Vollgeschosse eine GF festgesetzt. Die Bauhöhenbeschränkung auf eine Firsthöhe von 15 m blieb dabei unverändert.

Mit der Änderung des Konzepts für die Baufelder WA 2, 3 und 4 wurde auch die Idee einer fußläufigen Verbindung zum Volkspark durch die drei Baufelder aufgegeben und die Gehrechte gestrichen. Um in den Baufeldern WA 5, 8, 11 und 12 eine größtmögliche Flexibilität beim Hochbau bei vorgezogener Herstellung der leitungsgebundenen Erschließung im öffentlichen Straßenraum zu ermöglichen, wurden für die Hausanschlüsse entsprechende Fahr- und Leitungsrechte in den Baufeldinnenbereichen festgesetzt.

Aufgrund der erforderlichen Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen sowie der Flächen für Stellplätze, Müllstandorte und Zuwegungen ist in den Baufeldern WA 5.3, 8.2 und 11.2 die zulässige Überschreitung der GR gemäß § 19 Abs. 4

Satz 2 BauNVO nicht ausreichend. Daher wurde mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die genannten Baufelder eine Überschreitung um bis zu 65 % zugelassen.

In vereinfachten Änderungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB wurden der 3. Entwurf im April 2002 bzgl. des Baufeldes WA 7 und im Juli 2003 der 4. Entwurf bzgl. des Baufeldes WA 3 geändert.

Die Biotopfläche an der Walter-Funcke-Straße, festgesetzt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, ragte ursprünglich nach Süden in den Innenbereich des Baufeldes WA 7. Da hier der Boden aufgrund der vorherigen militärischen Nutzung mit Schutt und Hausmüll durchsetzt war, wurde in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen der Stadtverwaltung Potsdam im I. Quartal 2001 eine Bodensanierung (Austausch) vorgenommen, um das Baufeld unbelastet einer Wohnnutzung zuführen zu können; das Biotop konnte dabei nicht erhalten werden. Im Rahmen der Abstimmung wurde vereinbart, dass eine Biotopentwicklungsfläche (Standort für Röhricht und Gehölze wechselfeuchter Standorte) analog in Größe und Bepflanzungstypologie als Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB weiterhin ausgewiesen wird. Die Biotopentwicklungsfläche wurde zu einer privaten Gemeinschaftsfläche und übernimmt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Park keine öffentliche Erholungsfunktion. Eine zusätzliche Vollversiegelung wurde durch diese Maßnahme nicht ermöglicht.

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens wurde auf Grundlage des neuen städtebaulichen Konzepts die GF von 10.500 m<sup>2</sup> auf 6.850 m<sup>2</sup> reduziert und mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für das Baufeld WA 7 eine Überschreitung um bis zu 75 % zugelassen, da die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige GR durch den Nachweis der gemäß BbgBO notwendigen Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie der Müllstandorte und Zuwegungen zu den Gebäuden überschritten wird.

Für das Baufeld WA 3 sah das städtebauliche Konzept ursprünglich viergeschossigen Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhausbau in Form von Stadtvillen vor. Zur Umsetzung des überarbeitenden Konzepts mit dreigeschossigen Reihenhäusern sowie zweigeschossigen Doppelhäusern wurden die Baufelder WA 3.1 und 3.2 neu abgegrenzt. Die GR wurde von 3.180 m<sup>2</sup> auf 2.660 m<sup>2</sup> und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im neu abgegrenzten Baufeld WA 3.2 von IV auf III gesenkt.

Durch die Änderungen der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und das Einfügen der textlichen Festsetzung Nr. 5 zum Ausschluss von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in den Vorgartenzonen der Baufelder WA 3 und 7 wurde die Attraktivität des öffentlichen Straßenraums weiter gehoben.

Der 6. Entwurf des Bebauungsplanes (Stand Februar 2005) wurde gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom 14.06. bis zum 15.07.2005 erneut öffentlich ausgelegt.

Die nördliche Grünfläche nördlich der Kita wurde in ein Allgemeines Wohngebiet (Baufeld WA 15) gem. § 4 BauNVO geändert. Es erfolgte eine flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer 3 m tiefen Vorgartenzone, die gegenüber der Kita auf 5 m aufgeweitet wurde, um eine ausreichende Flexibilität für künftige städtebauliche Konzepte zu bieten. Die zulässige GR wurde mit 2.680 m<sup>2</sup> festgesetzt, was rechnerisch

einer GRZ von 0,35 entspricht; zulässig sind in offener Bauweise III Vollgeschosse. Die Festsetzungen passen sich damit dem Festsetzungskanon für die umliegenden Baufelder an. Die Freiflächenversorgung wird trotz der Aufgabe der Grünfläche für das Quartier weiterhin durch den benachbarten Volkspark gewährleistet.

Die fortlaufende Konkretisierung des städtebaulichen Konzepte für die Baufelder WA 2, 9/10 und 13/14 sieht nunmehr anstelle von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau aufgelockereere Bebauungsstrukturen vor, die eine flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer 3 m tiefen Vorgartenzone erfordern, um eine ausreichende Flexibilität für die künftige Entwicklung der Baufelder sichern. Dabei wurden die Baufelder WA 2.1 und 2.2 neu abgegrenzt und im neuen Baufeld WA 2.2 die ursprüngliche GR von insgesamt 3.180 m<sup>2</sup> auf 2.870 m<sup>2</sup> und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von IV auf III gesenkt werden.

Es wird auf § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB (2004) hingewiesen, wonach das Planverfahren nach den Vorschriften des BauGB (1997) abgeschlossen wird.

## **V. Rechtsgrundlagen**

Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 66 A „Südliche Gartenstadt“ ist

- § 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) i.V.m dem BauGB i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 317), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 1359)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 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. Mai 2004 (GVBl. I S. 350)
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2005 (GVBl. I S. 267)

## VI. Anhang

### Flächenbilanz

		Fläche in m <sup>2</sup>	%
Allgemeine Wohngebiete	WA 1	1.512	
	WA 2	8.704	
	WA 3	8.326	
	WA 4	6.983	
	WA 5	6.131	
	WA 6	7.872	
	WA 7	13.408	
	davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.008	
	WA 8	8.680	
	WA 9/10	13.482	
	WA 11	9.646	
	WA 12	8.562	
	WA 13/14	14.492	
	WA 15	7.652	
	Stellplätze	9.123	
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>	<b>gesamt</b>	<b>124.582</b>	<b>64,9</b>
öffentliche Grünflächen	Grünfläche südlich Walter-Funcke-Straße	5.380	
	Grünfläche südlich Erwin-Barth-Straße	10.508	
<b>öffentliche Grünflächen</b>	<b>gesamt</b>	<b>15.888</b>	<b>8,3</b>
<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>	<b>Kindertagesstätte</b>	<b>2.024</b>	<b>1,1</b>
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	46.364	
	davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträu- chern und sonstigen Bepflanzungen	3.748	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestim- mung: „Verkehrsberuhigter Bereich“	2.938	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>gesamt</b>	<b>49.302</b>	<b>25,7</b>
<b>Geltungsbereich B-Plan Nr. 66 A „Südliche Gartenstadt“</b>	<b>gesamt</b>	<b>191.796</b>	<b>100,0</b>

## Textliche Festsetzungen

Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben (Nr. 1)

*In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 15 sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Zulässigkeit der Überschreitung der Grundfläche (Nr. 2)

*In den allgemeinen Wohngebieten WA 5.3, WA 8.2 und WA 11.2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen bis zu 65 %, im allgemeinen Wohngebiet WA 7 bis zu 75 % überschritten werden.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Beschränkung der Geschossfläche (Nr. 3)

*In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 3.1, WA 5.2, WA 5.4, WA 8.3, WA 8.4, WA 11.3, WA 11.5, WA 12.1 und WA 12.3 darf die Geschossfläche des III. und IV. Vollgeschosses nicht mehr als zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

Bauhöhenbeschränkung (Nr. 4)

*Bauliche Anlagen mit IV zulässigen Vollgeschossen dürfen eine Firsthöhe von 15 m über Gehweg nicht überschreiten; bauliche Anlagen mit II und III zulässigen Vollgeschossen dürfen eine Firsthöhe von 11 m über Gehweg nicht überschreiten.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Ausschluss von Nebenanlagen (Nr. 5)

*In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 7, WA 9/10, WA 13/14 und WA 15 sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze unzulässig.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Zulässigkeit von Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Nr. 6)

*In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 15 sind Tiefgaragen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksfläche ab einer Tiefe von 3 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2.1 und WA 3.1, jeweils an der Erwin-Barth-Straße, sowie WA 4.1 an der Erwin-Barth-Straße und Erich-Mendelsohn-Allee ab einer Tiefe von 2 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1, 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Zulässigkeit von Stellplätzen (Nr. 7)

*In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2, WA 3.2, WA 4.2 an der Melchior-Bauer-Straße, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.4, WA 7 an der Hermann-Göriz-Straße, WA 8.1, WA 8.3, WA 8.4, WA 9/10 mit Ausnahme an der Erich-Mendelsohn-Allee, WA 11.1, WA 11.3, WA 11.4, WA 12.2, WA 12.3, WA 13/14 mit Ausnahme an der Erich-Mendelsohn-Allee sowie WA 15 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

**Zulässigkeit von Stellplätzen (Nr. 8)**

*In den allgemeinen Wohngebieten WA 5.3, WA 8.2 und WA 11.2 sind offene Stellplätze nur in einer Tiefe von 3 bis 19 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

**Zulässigkeit von Stellplätzen (Nr. 9)**

*Im allgemeinen Wohngebiet WA 4.2 an der Karl-Krieger-Straße sind offene Stellplätze nur innerhalb einer Tiefe von 5 bis 21 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

**Zulässigkeit von Stellplätzen (Nr. 10)**

*Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 an der Melchior-Bauer-Straße und der Hermann-Mattern-Promenade sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb einer Tiefe von 3 bis 23 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

**Zulässigkeit von Stellplätzen (Nr. 11)**

*In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 an der Hermann-Göriz-Straße und WA 7 an der Walter-Funcke-Straße sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

**Unzulässigkeit von Stellplätzen (Nr. 12)**

*In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2.1, WA 3.1, WA 4.1, WA 4.2, WA 6, WA 9/10, WA 11.5, WA 12.1 und WA 13/14 jeweils an der Erwin-Barth-Straße, Erich-Mendelsohn-Allee und Hermann-Mächtig-Straße, im allgemeinen Wohngebiet WA 7 auch an der Hermann-Mattern-Promenade, sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten in einer Tiefe bis zu 17 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

**Leitungsrecht auf Flächen für Stellplätze (Nr. 13)**

*Die mit „St“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten.*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**Dezentrale Regenentwässerung (Nr. 14)**

*Das anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen ist in den straßenbegleitenden Mulden zur Versickerung zu bringen bzw. diesen zuzuführen.*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Dezentrale Regenentwässerung (Nr. 15)**

*Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Versickerung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen auf 30 Prozent der Grundfläche zulässig.*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Nr. 16)**

*In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 15 sowie auf den Flächen für die soziale Infrastruktur ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Nr. 17)**

*Die Befestigung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet (Nr. 18)**

*In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 15 ist pro 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 18/20 bzw. 10/12 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Begrünung von Tiefgaragen (Nr. 19)**

*Über nicht überbauten Tiefgaragen ist eine Überdeckung mit einer mindestens 0,6 m starken Bodensubstratschicht zu schaffen und gärtnerisch anzulegen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Begrünung von Stellplätzen und Garagen (Nr. 20)**

*Bei Sammelstellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 20/25 zu pflanzen. Die Außenwandflächen von Garagen als selbständige Gebäude und die vertikalen Bauteile von überdachten Stellplätzen sind mit rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen in einem Pflanzabstand von max. 1,5 m zu begrünen. Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Pflanzgebot im öffentlichen Straßenraum (Nr. 21)**

*Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind beidseitig in einem regelmäßigen Abstand von maximal 14 m Laubbäume mit einem Stammumfang von 20/25 zu pflanzen. In den Mischverkehrsflächen sind einseitig Laubbäume mit einem Stammumfang von 20/25 zu pflanzen. In den Mischverkehrsflächen und im Grünstreifen der Hermann-Mattern-Promenade sind auch unregelmäßige Pflanzabstände zulässig.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Hinweis**

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



**Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 81 Abs. 1 und 9 Nr. 1 BbgBO**

## 1. Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

1.1 Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 und 9 Nr. 1 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird, gilt für die Baufelder WA 2.1, WA 3.1, WA 5.2, WA 5.4, WA 8.3, WA 8.4, WA 11.3, WA 11.5, WA 12.1 und WA 12.3 des Bebauungsplanes Nr. 66 A „Südliche Gartenstadt“.

1.2 Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Kubatur baulicher Anlagen.

## 2. Gebäudekubatur

Die unter der textlichen Festsetzung Nr. 3 aufgeführten Vollgeschosse können auch als ausbaubares Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen mit einem Neigungswinkel von max. 45° ausgebildet werden.

## Pflanzlisten

Bei Anwendung von textlichen Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

### Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn * <sup>1</sup>
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke *
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus i.S.	Weißdorn / Rotdorn **
Fagus sylvatica	Rotbuche *
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche **
Sorbus intermedia	Mehlbeere **
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde **
Tilia platyphyllos	Sommerlinde **
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

### Obstgehölze

Äpfel	Baumanns Renette
	Cox Orange
	Kaiser Wilhelm
	Rheinischer Bohnapfel
Birne	Gute Luise von Avranches
	Köstliche von Charneux
Juglans regia	Walnuss

<sup>1</sup> Verträglichkeit mit Mulden-Rigolen-Systemen: Eindringen in Entsorgungsleitungen \* selten / \*\* nie

Straucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Koniferen

Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer * *
Taxus baccata	Gemeine Eibe

Der Anteil von Koniferen am gesamten Gehölzbestand sollte 5% nicht überschreiten.

Kletter- und Rankpflanzen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Fünflättrige Zaunrebe
Parthenocissus tricuspidata	Dreiblättrige Zaunrebe
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosen-Arten	Kletterrose