

Bebauungsplan Nr. 89  
**Gartenstraße Ost**  
Landeshauptstadt Potsdam

## Auftraggeber:

Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege  
Hegelallee 6, 14467 Potsdam

Joachim Koppehele

## vertreten durch

Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH  
Treuänderischer Entwicklungsträger der Landeshauptstadt Potsdam  
Schornsteinfegergasse 3, 14482 Potsdam  
Telefon (0331) 743 570, Telefax (0331) 748 2092

Kerstin Baumann, Dr. Frank Jost, Ulrike Schenke

## Bearbeitung:

Baasner, Möller & Langwald  
Büro für Stadt- und Regionalplanung GmbH  
Torstraße 179, 10115 Berlin  
Telefon (030) 344 50 55, Telefax (030) 391 05 509

Günter Baasner, Volker Schmidt

## Landschaftsplanerische Beratung:

Fugmann / Janotta  
Büro für Ökologie und Landschaftsentwicklung  
Belziger Straße 25, 10823 Berlin  
Telefon (030) 788 3109, Telefax (030) 781 2555

Bettina Dickson, Martin Janotta

## Schalltechnische Untersuchung:

Dr. Jobstvogt, Buley & Pasche  
Umweltingenieure  
Am Borsigturm 42, 13507 Berlin  
Telefon (030) 4303-2061, Telefax: (030) 44303-2069

## Inhalt

### Teil I: Planungsgegenstand

1.	Veranlassung und Erfordernis .....	5
2.	Beschreibung des Plangebiets	
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	5
2.2	Eigentumsverhältnisse .....	5
2.3	Lage im Stadtgebiet und funktionale Einbindung .....	6
2.4	Historische Entwicklung des Standorts .....	6
2.5	Heutige Nutzungsstruktur .....	7
2.6	Stadträumliche Einordnung und städtebauliche Struktur .....	7
2.7	Verkehrerschließung.....	8
2.8	Ver- und Entsorgungsleitungen .....	8
2.9	Topografie und Bodenbeschaffenheit .....	9
2.10	Altlasten und Kampfmittelbelastung .....	9
2.11	Bodendenkmale.....	10
2.12	Vegetationsbestand.....	10
3.	Planerische Ausgangssituation	
3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan .....	10
3.2	Verbindliches Baurecht.....	11
3.3	Entwicklungsrecht.....	11

### Teil II: Planinhalt

1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	12
2.	Intention des Plans .....	12
3.	Landschaftsplanerische Zielvorstellungen.....	12
3.1	Landschaftsplanerisches Konzept.....	12
3.2	Eingriffsbewertung.....	13
4.	Wesentlicher Planinhalt	
4.1	Mischgebiet.....	15
4.2	Gewerbegebiet .....	15
4.3	Straßenverkehrsflächen .....	16
4.4	Bauweise, Baugrenzen und Baulinien.....	16
4.5	Flächenbilanz.....	17
5	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	
5.1	Entwicklung aus dem FNP .....	18
5.2	Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.....	18

5.3	Belange des Wohnens .....	19
5.4	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Immissionsschutz .....	19
5.5	Belange des Gewerbes .....	22
5.6	Belange des Verkehrs .....	22
5.7	Belange von Freizeit und Erholung .....	22
5.8	Belange der technischen Ver- und Entsorgung.....	23
5.9	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege .....	24

#### Teil III: Auswirkungen der Planung

1.	Auswirkungen auf die Umwelt .....	26
2.	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur .....	26
3.	Wirtschaftliche und finanzielle Auswirkungen.....	26

#### Teil IV: Verfahren

1.	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes .....	27
2.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung .....	27
3.	Landesplanerische Stellungnahme.....	27
4.	Trägerbeteiligung .....	27
5.	Öffentliche Auslegung.....	27
6.	Zustimmung der SVV .....	27

#### Anhang

A.	Textliche Festsetzungen .....	28
B.	Rechtsgrundlagen.....	33
C.	Pflanzlisten.....	34
D.	Flurstücksverzeichnis .....	36

## Teil I: Planungsgegenstand

### 1. Veranlassung und Erfordernis

Für das Plangebiet ist ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Die ca. 8,2 ha große Fläche befindet sich zum überwiegenden Teil innerhalb des Entwicklungsbereichs Babelsberg (Entwicklungssatzung veröffentlicht im Amtsblatt 4/96 der Stadt Potsdam). Gemäß § 166 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Sicherung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen erfolgen und das zulässige Maß der Nutzung festgelegt werden.

### 2. Beschreibung des Plangebiets

#### 2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Fahrbahnbegrenzung der Großbeerenstraße, bzw. nördliche Grenze der Flurstücke 113, 112, 111, 110, 109/1,
- im Osten durch östliche Grenze des Flurstücks 109/2 (Flur 10) und deren gedachte nördliche Verlängerung bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 109/1, die westliche Grenze der Flurstücke 204/10, 204/6, 216 und 217, südliche Grenze der Flurstücke 217 und 216 und östliche Grenze des Flurstücks 283/2 (entspricht der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 21 "Gewerbepark Babelsberg"),
- im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Gartenstraße bzw. des Flurstücks 283/2 und
- im Westen durch die östliche und südliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 47 "Geschäfts- und Dienstleistungszentrum Großbeerenstraße" bzw. westliche Grenze der Flurstücke 113, 191/1, südliche Grenze des Flurstücks 193/1, westliche Grenze der Flurstücke 197/4, 197/1, 212/4, südliche Grenze der Flurstücke 192 und 191/1, östliche Grenze der Flurstücke 186/5 und 189/3, nördliche Grenze der Flurstücke 189/3, 188/4, 187/4 und 184/6, westliche Grenze der Flurstücke 184/6, 184/1 und 185, nördliche Grenze des Flurstücks 183/2 bzw. nördliche Straßenbegrenzungslinie der Gartenstraße bis hin zur gedachten Verlängerung der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 47 "Geschäfts- und Dienstleistungszentrum Großbeerenstraße".

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 8,2 ha.

#### 2.2 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich in Privateigentum. In der Regel sind sie Eigentum der ansässigen Gewerbebetriebe. Die

Grundstücke der Wohnanlage an der Ecke Grünstraße / Großbeerenstraße gehören der Gemeinnützigen Wohn- und Baugesellschaft Potsdam mbH. Die Stadt Potsdam ist lediglich Grundeigentümerin der Flurstücke 113, 112, 111, 110, 109/1 (Gehweg der Großbeerenstraße).

### 2.3 Lage im Stadtgebiet und funktionale Einbindung

Das Plangebiet liegt im Potsdamer Stadtteil Babelsberg östlich des Stadtteilzentrums an der Großbeerenstraße. Es umfasst den östlichen Teil des Blockes zwischen Großbeerenstraße, Grünstraße, Gartenstraße und Fritz-Zubeil-Straße, der auch als "Kleines Industriegebiet" bezeichnet wird. Diese Bezeichnung bezieht sich auf die unmittelbare Nachbarschaft zu dem ehemals größten Industriebetrieb der Stadt Potsdam, der Lokomotivfabrik Orenstein & Koppel (später "Karl – Marx – Werke") und beschreibt die zwischen Mitte der 1930er Jahre und Ende der 1970er Jahre sukzessive entwickelte Struktur, die sich überwiegend aus kleineren bis mittleren Industriebetrieben zusammensetzte (Dentalgerätewerk, Babelsberger Mechanische Werke, Großbäckerei der Konsumgenossenschaft, Robotron/CVU, Potsdamer Chemie Handel).

Der Geltungsbereich liegt eingebettet in sehr unterschiedlich geprägte Bereiche:

- Im Norden schließt sich ein geschlossen bebautes Wohnquartier aus den 20er Jahren an, das den Übergang bildet zu den weiter nördlich gelegenen Villengebieten. Nordöstlich befindet sich das Studiogelände Babelsberg.
- Östlich des Geltungsbereichs liegt das Gelände der früheren "Karl-Marx-Werke", die nach dem Zweiten Weltkrieg aus der Lokomotivfabrik Orenstein & Koppel hervorgegangen waren. Das Areal ist heute zu einem großen Teil ungenutzt. Eine grundlegende Neuordnung ist ebenfalls Ziel der Entwicklungsplanung.
- Südlich befindet sich ein sehr heterogenes Gebiet: Unmittelbar an der Gartenstraße befinden sich die Wohngebäude einer Werksiedlung aus den 1920er Jahren, dahinter liegen Kleinsiedlungsgebiete sowie Gewerbe- und Infrastrukturf Flächen mit geringer Dichte.
- Westlich schließt sich ein neu erbautes Einkaufszentrum und der westliche Teil des "Kleinen Industriegebietes" an, das eine ähnliche Struktur aufweist wie der Geltungsbereich. Des Weiteren schließt hier ein von der Großbeerenstraße zur Gartenstraße verlaufender öffentlicher Grünzug an.

### 2.4 Historische Entwicklung des Standorts

Bis zum Anfang des Jahrhunderts befanden sich an der damaligen Ausfallstraße Großbeerenstraße nur vereinzelte ländliche Wohnhäuser. Nahe der Kreuzung dieser Straße mit der Bahnstrecke wurde ab 1900 in Nachbarschaft zum Bahnhof Drewitz die Lokomotivfabrik Orenstein & Koppel angesiedelt, die zunächst relativ weit außerhalb des damaligen Stadtgebietes lag.

In den 1920er Jahren setzte allmählich eine bauliche Entwicklung entlang der Gartenstraße bis auf das Gelände der Lokomotivfabrik ein. Die Gartenstraße führte ursprünglich über die Grünstraße hinaus bis zur Ahornstraße (die Grünstraße wurde erst später, Anfang der 1930er Jahre, angelegt). Die übrigen Flächen blieben bis zum Zweiten Weltkrieg praktisch ungenutzt und wurden in den 1950er bis 70er Jahren erstmalig für eine gewerblich – industrielle Nutzung erschlossen.

## 2.5 Heutige Nutzungsstruktur

Der überwiegende Teil des Gebietes wird heute gewerblich genutzt. Die vorhandenen Grundstücke im östlichen Teil des Geltungsbereichs sind sehr großzügig geschnitten und weisen vielfach noch ein hohes Verdichtungspotenzial auf. Das Grundstück Gartenstraße 32 / 36 ist seit längerem ungenutzt, die hier befindlichen Gebäude sind verfallen. Auf den Grundstücken Grünstraße 24 und 25 sind 1999 und 2001 neue Gewerbebetriebe angesiedelt worden. Hierbei handelt es sich um ein Autohaus sowie um einen Farhengroßhandel.

Im Nordosten des Gebiets befindet sich eine Wohnsiedlung aus den 1950er Jahren, die aus mehrgeschossigen Wohngebäuden besteht und außerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs liegt. Die Mehrfamilienhäuser gruppieren sich um einen Innenbereich mit Parkplätzen, halböffentlichen Grünflächen und einem Spielplatz. Die Erschließung der Gebäude ist überwiegend zu diesem Innenbereich hin orientiert, wodurch die Anlage einen relativ abgeschlossenen Charakter erhält.

Der kleinere westliche Teil des Geltungsbereichs weist eine deutlich kleinteiligere Struktur auf als die Flächen östlich des Grünzuges. Die Grundstücke Gartenstraße 24 und 26 werden gegenwärtig ganz oder teilweise zu Wohnzwecken genutzt. Das straßenseitig gelegene Haus Gartenstraße 28 dagegen wird ausschließlich als Bürogebäude genutzt. Die übrigen Grundstücksteile und Gebäude werden gewerblich genutzt.

## 2.6 Stadträumliche Einordnung und städtebauliche Struktur

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Rand des Gewerbegebietes Babelsberg, das insgesamt durch eine sehr heterogene Struktur - Gewerbe- und Industriegebiete mit überwiegend niedriger Nutzungsdichte, Kleingartenflächen und Wohninseln - geprägt wird und dessen städtebauliche Neuordnung Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist. Der Geltungsbereich unterscheidet sich dabei von anderen Teilen des Entwicklungsgebietes dadurch, dass hier bereits eine eher homogene, geordnete Nutzungsstruktur vorzufinden ist, die im wesentlichen durchaus den Anforderungen an ein städtisches Gewerbe- und Industriegebiet entspricht. Erschließung und Parzellierung erlauben eine zeitgemäße und stadtverträgliche Entwicklung als Gewerbestandort. Allerdings ist die Intensität der Nutzung der hochwertigen Lage gegenwärtig nicht durchgängig angemessen. Eine Nachverdichtung ist städtebaulich und ökonomisch wünschenswert.

Besondere städtebauliche Anforderungen an den Standort ergeben sich durch die Lage an der Großbeerenstraße, der wichtigsten Hauptverkehrs-

straße des Stadtteils Babelsberg. Die Bebauung entlang dieser Straße bildet somit den Rand des gesamten Gewerbegebietes und den Übergang zu völlig andersartigen Stadtbereichen nördlich der Großbeerenstraße.

Der Gebäudebestand auf den Gewerbeflächen vermittelt einen relativ ungeordneten Eindruck. Neben teilweise sehr großflächigen Lager- und Produktionshallen finden sich mehrgeschossige Bürogebäude an der Großbeerenstraße sowie an der Ecke Gartenstraße / Grünstraße. Die Mehrzahl der um 1990 noch vorhandenen Baracken und behelfsmäßigen Lagerhallen wurde inzwischen abgerissen. An der Grünstraße sind nach 1999 ein neues Ausstellungsgebäude eines Autohauses sowie das Lager- und Bürogebäude eines Großhandelsbetriebes errichtet worden.

Die Bebauung der Wohnanlage an der Großbeerenstraße / Grünstraße wurde in zwei Abschnitten errichtet. Die an der Großbeerenstraße gelegenen Gebäude nehmen in ihrer Formensprache deutlich Bezug zu den Wohngebäuden aus den 1930er Jahren, die u.a. die Nordseite der Großbeerenstraße prägen. Die Gebäude auf dem rückwärtigen Teil der Fläche wurden in einem späteren Bauabschnitt errichtet. Hierbei handelt es sich um typische Wohnzeilen der 1950er und 1960er Jahre, die in früher Plattenbauweise errichtet wurden. Die Ausführung mit ähnlich ausgebildeten Satteldächern und die ähnlichen Gebäudeproportionen (die niedrigeren Gebäude an der Großbeerenstraße stehen oberhalb eines leichten Geländeversprungs, was zu einer annähernd einheitlichen Trauflinie führt) vermitteln trotz der unterschiedlichen Architektursprache den Eindruck einer zusammenhängenden Anlage.

## 2.7 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die drei tangierenden Straßen, die Großbeerenstraße im Norden, die Grünstraße im Osten und die Gartenstraße im Süden. Eine innere Erschließung im Sinne öffentlicher oder öffentlich nutzbarer Straßen existiert nicht. Daraus ergeben sich die teilweise sehr tiefen Grundstücke mit privaten, internen Erschließungswegen.

Die Gartenstraße ist Ende der 1990 Jahre grundlegend instandgesetzt und ausgebaut worden. Die Grünstraße hingegen entspricht noch nicht den Anforderungen an eine Erschließungsstraße in einem Gewerbe- und Industriegebiet. Problematisch in diesem Zusammenhang ist besonders die Anbindung der Grünstraße an die Großbeerenstraße.

Öffentliche Verkehrsmittel verkehren auf der Großbeerenstraße (Buslinien 690 und 692).

## 2.8 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung der Grundstücke erfolgt von den angrenzenden Straßen aus. Unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mit dem Umspannwerk Drewitz und dem Hauptpumpwerk Gartenstraße zwei Ver- und Entsorgungsstandorte mit gesamtstädtischer Bedeutung. Dadurch ergibt sich auch eine hohe Leitungsdichte in den an-

grenzenden Straßen. In der Gartenstraße befinden sich u.a. zahlreiche Stromkabel sowie eine Abwasserdruckleitung zum Pumpwerk.

Unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs verlaufen in der Grünstraße mehrere Leitungen mit übergeordneter Versorgungsbedeutung:

- eine Fernwärmetrasse zum Studiogelände Babelsberg,
- 10 kV und 30 kV Stromleitungen,
- eine Trinkwasserleitung DN 400,
- eine Regenwasserleitung DN 500 sowie eine Schmutzwasserleitung DN 250 zum Pumpwerk Gartenstraße.

Die Leitungen queren auf verschiedenen Wegen den Grünplatz, nur ein Teil der Leitungen verläuft hier im Straßenland.

Der Planungsbereich liegt im Fernwärmevorranggebiet, so dass als Energieträger für Heizung und Warmwasserbereitung Fernwärme zum Einsatz kommt

## 2.9 Topographie und Bodenbeschaffenheit

Das Gelände im Geltungsbereich ist größtenteils nahezu eben. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 32,8 m üDHHN und 34,0 m üDHHN wobei sich die unterschiedlichen Höhen überwiegend aus unterschiedlicher Nivellierung der Grundstücksflächen ergeben. Die Großbeerenstraße liegt mit ca. 35,0 m üDHHN leicht über dem Geländeniveau. Dadurch ergibt sich ein leichter Höhenversprung, der sich in Form von vereinzelt Böschungskanten auf den an der Straßen gelegenen Grundstücken abzeichnet. Am deutlichsten ausgeprägt ist diese Böschung im Bereich der Wohnanlage an der Ecke Großbeerenstraße / Grünstraße sowie südlich der Tankstelle, deren Fläche auf das Höhenniveau der Großbeerenstraße aufgeschüttet ist.

Der Bodenaufbau setzt sich überwiegend aus Flusssanden mit einer unterschiedlich mächtigen Humusaufgabe zusammen. Der Flurabstand des Grundwassers (HGW) beträgt zwischen einem und drei Metern (Hydrogeologischer Parameter des obersten Grundwasserleiters ca. 32,0 m üDHHN).

## 2.10 Altlasten und Kampfmittelbelastung

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für den Entwicklungsbereich Babelsberg wurde durch das Büro u.e.c. Berlin eine "zusammenfassende Gefährdungsabschätzung für den Entwicklungsbereich Babelsberg" erstellt. Hierin wurden die Ergebnisse der kleinräumlichen Altlastenuntersuchungen zusammengefasst. In diesem Gutachten wurden die Grundstücke Grünstraße 25 und Gartenstraße 42 als Altlastenstandorte erwähnt. Auf beiden Flächen sind die Schäden zwischenzeitlich saniert worden.

Zusätzlich besteht Altlastenverdacht für die Grundstücke Gartenstraße 26 (ehemalige Farben- und Lackfabrik) und Gartenstraße 28 (ehemalige Reparaturwerkstatt für Elektromaschinen und -motoren). Des Weiteren befindet

sich in der Nähe des B-Plangebietes eine großflächige Grundwasserverunreinigung. Bei Grundwasserabsenkungsmaßnahmen sind Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, die mit hohen Mehrkosten verbunden sind.

Im Rahmen der Neubebauung des westlich angrenzenden "Geschäfts- und Dienstleistungszentrums Großbeerenstraße" wurde im Juli 1996 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt, da sich in diesem Bereich Auffüllungen befinden. Daher ist im B-Plangebiet mit Auffüllungen zu rechnen, die dann bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind.

Es ist davon auszugehen, dass der Bereich insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist. Bei konkreten Bauvorhaben sind entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen.

### 2.11 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt.

### 2.12 Vegetationsbestand

Der Geltungsbereich umfasst neben der Wohnbebauung an der Ecke Großbeerenstraße/ Grünstraße und den teilweise zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken Gartenstraße 24 und 26 praktisch ausschließlich genutzte Betriebsgrundstücke von Gewerbebetrieben. Diese Grundstücke werden als Lager-, Verkehrs- und Stellplatzflächen genutzt und sind weitgehend versiegelt. Unversiegelte Restflächen finden sich lediglich an den Grundstücksrändern sowie in Form kleinerer Zierflächen. Brachflächen mit unterschiedlich ausgeprägter Ruderalvegetation finden sich ansonsten auf dem ungenutzten Grundstück Gartenstraße 32 - 36.

An den Grundstücksrändern befinden sich stellenweise Einzelbäume, von denen einige Stammumfänge von über 90 cm aufweisen. Hervorzuheben wären hier zwei ortsbildprägende Baumgruppen am östlichen Rand des Grundstücks Gartenstraße 28, die wesentlich zur Qualität des benachbarten Grünzuges beitragen (im Norden eine Pappelgruppe, im Süden eine Linden- / Ahorngruppe), des weiteren einzelne Exemplare an der südlichen Grenze des Flurstücks 213/9 (Autohaus Grünstraße), eine Gruppe aus Kastanien und Ahorn an der Kreuzung Gartenstraße / Grünstraße sowie mehrere Bäume im Bereich der Wohnbebauung. Ein Teil der Einzelbäume ist im Plan zur Erhaltung festgesetzt.

Innerhalb der Wohnbebauung befinden sich gärtnerisch angelegte Flächen hinter den Wohnhäusern sowie eine zentrale öffentliche Grünfläche mit Wäschetrockenplatz und einem Kinderspielplatz. Die Grünflächen innerhalb der Wohnbebauung sind im Zusammenhang mit dem direkt anschließenden "Grünplatz" zu sehen und schaffen hier insgesamt eine befriedigende Ausstattung mit wohnungsnahem Grün, das zu erhalten ist.

### 3. Planerische Ausgangssituation

#### 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam (Fassung der Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 04.04.2001) ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet dargestellt. Die Wohnanlage an der Großbeerenstraße ist als Mischgebiet der Dichtestufe 4 (höhere Dichte, GFZ 0,8 bis 1,2) dargestellt. Der Grünzug zwischen Gartenstraße und Großbeerenstraße führt – abweichend von der bisherigen Situation – über das Grundstück Großbeerenstraße 139.

#### 3.2 Verbindliches Baurecht

Im Geltungsbereich sind bisher keine Bebauungspläne aufgestellt worden bzw. Aufstellungsbeschlüsse gefasst worden. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die Geltungsbereiche bereits rechtskräftiger bzw. im Verfahren befindlicher Bebauungspläne an:

- im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 "Geschäfts- und Dienstleistungszentrum Großbeerenstraße",
- im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 "Gewerbepark Babelsberg" und
- im Nordosten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg" (außerhalb des Entwicklungsbereichs)

#### 3.3 Entwicklungsrecht

Der Geltungsbereich befindet sich größtenteils innerhalb des förmlich festgesetzten Entwicklungsbereichs Babelsberg (Satzung vom 10.04.96, Entwicklungssatzung veröffentlicht im Amtsblatt 4/96 der Stadt Potsdam). Ausgenommen ist lediglich das Grundstück der Wohnanlage Grünstraße / Großbeerenstraße. Gemäß § 166 Abs. 1 BauGB sind für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen.

Die Planinhalte basieren in ihren Grundzügen auf dem städtebaulichen Rahmenplan für den Entwicklungsbereich Babelsberg. Die Abgrenzung der Gebietsarten entspricht im wesentlichen den Vorgaben der Rahmenplanung.

## Teil II: Planinhalt

### 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes war bereits Inhalt der Voruntersuchungen zum Entwicklungsbereich Babelsberg. Die Grundzüge der Planung haben sich dabei praktisch über den gesamten Planungszeitraum nicht verändert. Eine Änderung der Nutzung oder der Erschließung war zu keinem Zeitpunkt Ziel der Planung in diesem Bereich.

### 2. Intention des Plans

Ziel der Planung ist es, gewerbliche und Mischbauflächen zu entwickeln und zu sichern. Die ungegliederte städtebauliche Situation soll geordnet werden. Das zukünftig zulässige Maß der baulichen Nutzung soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt und festgesetzt werden.

Eine weitergehende Neuordnung der Nutzung und der Erschließung ist nicht vorgesehen, da die bestehende Struktur als langfristig tragfähig und entwicklungsfähig angesehen wird.

### 3. Landschaftsplanerische Zielvorstellungen

Landschaftsplanerische Zielvorstellungen für das Planungsgebiet sind:

- für den Arten- und Biotopschutz der Erhalt, der Schutz und die Entwicklung erhaltenswerter Grünflächen;
- für den Bodenschutz die Minderung der Beeinträchtigung der naturräumlichen Aufnahmefähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser sowie seiner natürlichen Filterwirkung gegenüber möglichen Verunreinigungen des Grundwassers durch die Minimierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt notwendige Maß; Vermeidung von Schadstoffeinträgen und Bodenentsiegelungen an anderer Stelle des Planungsgebietes;
- für das Schutzgut Wasser die Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser, die Vermeidung von Grundwasserabsenkungen (durch Grundwasserentnahme), die Verbesserung bzw. der Erhalt der Wasserrückhaltung im Gelände sowie der Grundwasserneubildungsrate (Minimierung der Oberflächenversiegelung, Versickerung);
- für den Schutz des Landschaftsbildes der Erhalt, Schutz und die Entwicklung landschaftsbildprägender Strukturelemente (z.B. Gehölzbestände) sowie die Einbindung der Planungsflächen in den umgebenden Stadt- und Landschaftsraum;
- für die Erholungsbelange die Herstellung und qualitative Aufwertung von übergeordneten Wegebeziehungen sowie die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten im Planungsgebiet.

#### 3.1 Landschaftsplanerisches Konzept

Ziel aus landschaftsplanerischer Sicht ist es, das Gesamtkonzept unter besonderer Berücksichtigung der naturräumlichen Qualitäten umzusetzen. Ei-

ne geregelte Grünordnung muss zum Ziel haben, die Umweltqualitäten des Gebietes möglichst zu erhalten, die Erholungsbelange zu gewährleisten und die typischen Elemente des Landschaftsbildes trotz der Planungen nach Möglichkeit zu bewahren oder in der Gestaltung thematisch aufzugreifen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird keine wesentliche Änderung der Zulässigkeit von Bebauung gegenüber der gegenwärtigen planungsrechtlichen Situation (§ 34 BauGB) geschaffen.

Ziel ist es, einen Mindestbegrünungsgrad von Gewerbegebetsflächen von in der Regel 20 - 25 %, in den Mischgebieten von 20 - 30 % zu sichern.

Aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung bieten sich stellenweise auch Kompensationsleistungen durch zusätzliche Begrünungsmaßnahmen auf Dächern und Fassaden an, die jedoch nicht verbindlich festgesetzt werden, sondern ggf. im Rahmen der Planung einzelner Vorhaben in Betracht gezogen werden sollten. Die Beläge sollen soweit als möglich teilversiegelt angelegt werden und Stellplatzanlagen von Bäumen überspannt werden. Das Niederschlagswasser soll weitestgehend versickert werden. Der Baumbestand ist, soweit er sich in Randbereichen des Grundstücks befindet, zu erhalten.

Hervorzuhebende grünordnerische Maßnahmen sind außerdem die Verbesserung der Grünstruktur und damit ein Beitrag zum Abbau der Versorgungsdefizite bezüglich der wohnungs- und siedlungsnahen Grünversorgung durch

- Weiterentwicklung der Grün- und Gartenflächen im Bereich der Wohnanlage Grünstraße / Großbeerenstraße,
- Aufwertung des Grünzuges durch Schaffung von Vegetationsstreifen auf den angrenzenden Grundstücken und
- naturnahe Gestaltung nicht überbaubarer Freiflächen (Wiesen, Gehölzpflanzungen - einheimische, standortgerechte Arten);

sowie Maßnahmen, die zur Erhaltung besonders prägender Strukturen beizutragen, insbesondere durch

- Erhaltung der Freiflächenqualität im Bereich der Wohnanlage Grünstraße / Großbeerenstraße und
- Erhaltung wertvoller Einzelbäume, besonders der älteren Exemplare (StU > 60 cm), z.B. der Birkengruppe auf dem Grundstück Gartenstraße 28

### 3.2 Eingriffsbewertung

Seit dem Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 und der Einführung des § 8a in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) muss die Bewältigung des Eingriffstatbestandes innerhalb der Bauleitplanung erfolgen. Diese Anforderung gilt jedoch nicht für Plangebiete, in denen bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans flächendeckend Baurecht nach § 34 BauGB bestand. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

Unabhängig davon sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt im Rahmen der Entwicklung der Planungsziele zu prüfen. Bereits bei der Vorplanung ist der schonende Umgang mit den vorhandenen Schutzgütern und Freiraumelementen sowie der Erhalt der vorhandenen Umweltqualitäten anzustreben, so dass Beeinträchtigungen vermieden oder alle Möglichkeiten zur Verringerung der Eingriffsfolgen ausgeschöpft werden.

Das Minderungsgebot hat generelle Gültigkeit. Es besagt, dass ein Vorhaben nur dann als umweltverträglich eingestuft werden kann, wenn alle vermeidbaren Umweltbeeinträchtigungen unterlassen worden sind, d.h. nach dem neuesten Stand von Wissenschaft und Technik sowie im Rahmen der Zumutbarkeit die Belastungen minimiert sind. Diese Maßgabe eignet sich vor allem im Hinblick auf Vermeidung von Müll, Abwasser, Schadstoffemissionen und Verkehrsbewegung.

Durch die in den Bebauungsplan eingeflossenen Planungsziele werden insgesamt positive Auswirkungen hinsichtlich der Durchgrünung des Gebietes (Entwicklung von Flächen für Arten und Lebensgemeinschaften), des Boden- und Wasserhaushaltes, hinsichtlich des lokalen Kleinklimas, für die Erholungs- und Freiraumnutzung sowie das Ortsbild erwartet. Dies wird gewährleistet durch Maßnahmen zur Entsiegelung, Bodenverbesserung, Versickerung von Niederschlagswasser und Mindestbegrünung von Grundstücken bzw. Anlage von Gehölzflächen zur Abschirmung von empfindlichen Bereichen (Wohnen, Grünflächen) gegenüber beeinträchtigenden Nutzungen.

Für den Bereich Landschaftsbild / Erholung lässt sich keine wesentliche Veränderung des Umgebungscharakters feststellen, da der Bebauungsplan grundsätzlich auf der vorgefundenen Struktur des Gebietes aufbaut. Die zu erwartende höhere Baudichte auf den gewerblichen Bauflächen führt durch die zu erwartende Änderung der Art der Bebauung, insb. den zu erwartenden Abgang großflächiger, niedriger Lagerhallen u.dgl. zu einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Auswirkungen der Planung nach Schutzgütern. Bereits in der Prognose Planung ergibt sich danach eine positive Gesamtbilanz, die durch Kompensationsmaßnahmen noch erheblich verbessert wird.

Schutzgut	Bestand			Prognose 'Planung'			Prognose 'Kompensation'		
	Faktor/ Wichtung	%	Punkte	in % v. Be- stand	Punkte	Eingr Bilanz	in % v. Be- stand	Punkte	Eingr/ Bilanz
<b>Naturhaushalt</b>									
Boden, Hemerobie	1,0	100,0	44	261,1	116	72	276,3	123	78
Niederschlagsrückhalt	1,5	100,0	67	194,6	130	63	402,3	268	201
Grundwasserneubildung	1,5	100,0	67	194,6	130	63	349,8	233	166
Kaltluftentstehung	1,5	100,0	0	-	0	0	-	0	0
Bioklimatische Belastung	1,5	100,0	189	70,3	133	-56	73,3	138	-50
<b>Summe Naturhaushalt</b>		<b>100,0</b>	<b>366</b>	<b>138,6</b>	<b>508</b>	<b>141</b>	<b>208,1</b>	<b>762</b>	<b>396</b>
<b>Biotope</b>									

Gesamtwert	1,25	100,0	47	151,8	71	24	266,9	124	78
Lagewert	1,25		0	Nicht darstellbar			Nicht darstellbar		
<b>Summe Biotope</b>		<b>100,0</b>	<b>47</b>	<b>151,8</b>	<b>71</b>	<b>24</b>	<b>266,9</b>	<b>124</b>	<b>78</b>
<b>Gesamt</b>		100,0	413	140,1	578	166	214,7	886	473

Tabelle 1: Übersicht über die Eingriffsbilanz (Punktebewertung)

#### 4. Wesentlicher Planinhalt

##### 4.1 Mischgebiet

Der Plan setzt drei Teilflächen als Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO fest. Diese Festsetzung ergibt sich im wesentlichen aus dem Bestand. Für die Wohnanlage an der Ecke Großbeerenstraße / Grünstraße eröffnet diese Festsetzung die Möglichkeit der Einbeziehung nicht störender gewerblicher Nutzungen bei einem eventuellen Umbau und Neubau insbesondere der Gebäude an der stark belasteten Großbeerenstraße. Die Höchstwerte für GRZ und GFZ entsprechen weitgehend der gegenwärtigen Ausnutzung und beinhalten darüber hinaus nur geringe Spielräume für bauliche Ergänzungen, die z.B. für den Ausbau von Dachgeschossen genutzt werden können.

Die Differenzierung der Wohnsiedlung in zwei Teilflächen – a und b – spiegelt die unterschiedliche Bebauungsstruktur wieder. Die dreigeschossigen Gebäude auf Teilfläche a sind im städtebaulichen Kontext zu den Wohnanlagen der 20er und 30er Jahre zu sehen, die diesen Abschnitt der Großbeerenstraße in weiten Teilen prägen (z.B. Wohnhäuser am Findling). Die orientieren sich trotz der vorgelagerten Vorgartenzone in urbaner Weise zum Straßenraum. Die viergeschossigen Gebäude auf Teilfläche b sind später errichtet worden und entsprechen eher dem Siedlungsbau der 50er und 60er Jahre.

Die Festsetzung der Grundstücke Gartenstraße 24 bis 26 als MI reagiert auf die vorhandene Wohnnutzung, die auch perspektivisch im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen auf den betreffenden Grundstücken gesichert werden soll.

Die festgesetzten Höchstwerte für GRZ und GFZ (0,4 und 1,0) entsprechen der baulichen Dichte im Bestand unter Berücksichtigung geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten.

Im gesamten Mischgebiet können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Durch diese Einschränkung soll der gegenwärtige Charakter des Gebietes, der praktisch ausschließlich durch Wohnen und Gewerbe geprägt wird, gewahrt bleiben.

##### 4.2 Gewerbegebiet

Abgesehen von den genannten Mischgebieten setzt der Plan alle Baugebiete im Geltungsbereich als GE (Gewerbegebiet) gem. § 8 BauNVO fest. Diese Festsetzung entspricht im wesentlichen den im Bestand vorgefundenen Nutzungsstrukturen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Gewerbeflächen nach Lage differenziert festgesetzt. Das Maß für die GRZ wird an der Großbeerenstraße und an der Gartenstraße mit 0,6 festgesetzt, für die inneren Bereiche mit 0,5. Diese Begrenzung ist in Hinblick auf eine Minimierung der Eingriffsfolgen für Boden, Wasser und Klima / Lufthygiene sinnvoll und in Anbetracht der relativ großen und tief in den Block hineinreichenden Grundstücke vertretbar.

Für die Tankstelle auf dem Grundstück Großbeerenstraße 137 gilt bezüglich der geforderten GRZ Bestandsschutz. Aufgrund der beengten räumlichen Situation der Anlage und der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten ist hier für einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf eine höhere Versiegelung erforderlich als diese nach den Festsetzungen des B-Plans zulässig wäre.

Das Maß für die GFZ wird in den Randbereichen mit 1,2 festgesetzt. Für die inneren Bereiche sowie auf der Teilfläche e wird die GFZ auf 1,0 reduziert. Im Kontext mit der Begrenzung der GRZ (und deren zulässiger Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) soll somit entlang der Großbeerenstraße und der Gartenstraße eine städtebaulich angemessene bauliche Ausprägung sowie die Ansiedlung höherwertiger Nutzungen begünstigt werden.

Auf den Teilflächen b bis f werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke durch entsprechende textliche Festsetzung generell ausgeschlossen. Dadurch soll die gewerbliche Prägung dieser Flächen zusätzlich gesichert werden. Auf der unmittelbar an der Großbeerenstraße gelegenen Teilfläche a hingegen wird eine Einbeziehung derartiger Nutzungen als verträglich angesehen.

Auf der Teilfläche c werden eigenständige Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäude ausgeschlossen. Diese Fläche liegt nicht unmittelbar an der Gartenstraße an, die hier liegenden Grundstücke sind als Hintergrundstücke der Straßengrundstücke zu betrachten. Eine Bebauung mit Bürogebäuden ist auf diesen Flächen nicht angemessen und würde der städtebaulichen Grundstruktur der hier befindlichen Gewerbeflächen – Büro- und Verwaltungsgebäude an der Straße, Fertigungs- und Lagergebäude auf den rückwärtigen Grundstücksteilen – widersprechen.

#### 4.3 Straßenverkehrsfläche

Die Ausweisung der Straßenverkehrsfläche Gartenstraße sowie entlang der Großbeerenstraße (Gehweg) entspricht im wesentlichen der Bestandssituation. Im Bereich des Grundstücks Großbeerenstraße 139 schafft die Ausweisung des Flurstücks 112 als Verkehrsfläche die Voraussetzung, nach einem Abriss des teilweise auf den Gehweg ragenden Wohnhauses diesen auf den im übrigen Straßenverlauf geltenden Ausbaustandard zu verbreitern und zu begradigen.

#### 4.4 Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

Durch Baugrenzen wird die gebietstypische Freihaltung einer Vorgartenzone entlang aller das Gebiet flankierenden Straßen festgesetzt. Darüber hinaus wird beiderseits des öffentlichen Grünzuges zwischen Großbeerenstraße

und Gartenstraße durch die Festsetzung von Baugrenzen eine optische Aufweitung des Grünzuges erwirkt.

In den Vorgartenzonen werden durch textliche Festsetzung Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Dadurch soll ein geordnetes Straßenbild auch in den Bereichen, die durch abwechselnde gewerbliche und Wohnbebauung geprägt sind, gewahrt bleiben. Es soll auch vermieden werden, dass die Vorgartenzonen - insbesondere auf Gewerbegrundstücken - für die Anlage von Stellplätzen oder baulichen Anlagen wie Schaukästen, technischen Anlagen oder Anlieferungszone genutzt werden.

Die Gebäudehöhe soll allgemein rd. 15,0 m über dem angrenzenden Gehwegniveau nicht überschreiten. Aufgrund der vielfach nicht vorhandenen Bezugsgröße "Gehwegkante" werden die Bauhöhen im Geltungsbereich mit Höhe üDHHN festgesetzt. Angesichts der Topografie werden dabei zwei unterschiedliche Höhengrenzen festgesetzt. An der Großbeerenstraße (GE-Teilfläche a und MI-Teilflächen a und b) mit einem durchschnittlichen Höhengniveau der Gehwegoberkante von 34,50 bis 35,50 m ü DHHN wird die zulässige Oberkante Gebäude entsprechend mit 50,00 m üDHHN festgesetzt, in den übrigen Teilen des Geltungsbereichs, in den das heutige Geländeniveau bei ca. 32,00 bis 34,00 m ü DHHN liegt, wird der Wert dagegen auf 47,00 m ü DHHN festgesetzt.

Um die ortstypische Dachlandschaft zu erhalten und weiter zu entwickeln wird für die Siedlung an der Großbeerenstraße (MI-Teilflächen a und b) zusätzlich die Höhe der Traufkante mit 46,0 m üDHHN festgesetzt. Bei einem Gehwegniveau von ca. 35,0 m üDHHN ergibt sich somit für Teilfläche a eine Traufhöhe von rd. 11,0 m. Dies entspricht etwa dem Bestand. Für Teilfläche b ergibt sich bei einem Geländeniveau von durchschnittlich ca. 33,5 m eine Traufhöhe von rd. 12,50, die auch hier dem Bestand entspricht.

Für die GE-Teilfläche a wird eine 'Abweichende Bauweise' festgesetzt. Innerhalb dieser Teilfläche wird durch die textliche Festsetzung eine Grenzbebauung ermöglicht, die sowohl dem städtischen Charakter der Großbeerenstraße entspricht, als auch den schmalen Grundstückszuschnitten, auf denen historisch eine geschlossene Bebauung bestand, gerecht wird. Zum westlich angrenzenden Grünzug sowie zur bebauten GE-Teilfläche b ist hingegen die Einhaltung eines Grenzabstandes nach Bauordnung erforderlich. Für die vorhandenen baulichen Anlagen der Tankstelle (Waschstraße), die innerhalb der Abstandflächen liegen, wird ein Bestandsschutz eingeräumt.

#### 4.5 Flächenbilanz

Gebietsart	Bestand		Planung	
	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
WA	12.622	13,2	0	0
MI	1,714	2,1	12.620	15,3
GE	62.853	75,9	62.855	75,9
Straßenland	7.255	8,8	7.255	8,8

Summe	82.730	100,0	82.730	100,0
-------	--------	-------	--------	-------

Tabelle 2: Flächenbilanz Planung

Die Flächenanteile der einzelnen Nutzungsarten entsprechen im wesentlichen der Bestandssituation.

## 5. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

### 5.1 Entwicklung aus dem FNP

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen im wesentlichen den Inhalten des FNP. Die Höchstwerte für GFZ liegen in dem im FNP vorgegebenen Rahmen.

### 5.2 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Lage von Straßen und Wegen, die Festsetzung von Baugrenzen und zulässigen Bauhöhen sollen zu einer klareren Ordnung der stadträumlichen Gestaltung beitragen. Die praktisch durchgängige Festsetzung von zurückversetzten Baugrenzen soll der Anlage von begrünten Vorgartenzonen dienen, die ein prägendes Element des gesamten Gebietes sind bzw. werden sollen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte für die GRZ und GFZ bleiben im Rahmen der in § 17 BauNVO genannten Grenzwerte. Die differenzierten Werte berücksichtigen den angestrebten Charakter der zukünftigen Bebauung, den Charakter der Umgebung sowie die gegenwärtig vorhandene Überbauung. So soll die erhöhte GFZ auf den unmittelbar an der Großbeerenstraße liegenden Flächen dazu dienen, hier eine Bebauung mit möglichst mehrgeschossigen Gebäuden zu begünstigen, die den Straßenraum fassen und die Proportionen der übrigen Bebauung entlang dieses Straßenzuges aufnehmen.

Für die Bebauung entlang der Großbeerenstraße wird weiterhin eine Mindestbauhöhe festgesetzt, um eine ausreichend raumbildende Wirkung der Gebäude entlang der Straße sicher zu stellen.

Die Festsetzung von Gebäudehöhen, demgegenüber reduzierter Höhe der Traufkante und zulässiger Geschosshöhe spiegelt auf den MI-Teilflächen a und b die siedlungstypische Gebäudeform (Satteldach) wieder. Die Ausnutzung der zulässigen Geschosshöhe ist praktisch nur bei Ausbildung des letzten OG als ausgebautes Dachgeschoss möglich.

Auf weitergehende Festsetzungen, wie Baulinien, Festsetzungen zu Dachformen und Firstrichtung sowie zur Gebäudestellung wird verzichtet, da eine gewisse Heterogenität der Bebauung dem gewachsenen Charakter des Ortsbildes entspricht und hier durchaus gewollt ist.

### Werbeanlagen

Durch entsprechende textliche Festsetzungen wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen beschränkt. Diese sollen zwar weiterhin in dem für ein Gewerbegebiet verträglichen Umfang zulässig bleiben, es soll jedoch vermieden werden, dass Freiflächen (insb. auch die Vorgartenzonen) mit Werbetafeln u.ä. Werbeanlagen verstellt werden. Diese Beschränkungen werden primär mit der städtebaulichen Situation und Lage begründet.

Der Geltungsbereich ist zwar überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt, von seiner Lage her ist er jedoch als integrierter Bestandteil des insgesamt recht heterogenen Stadtbereichs zu sehen. Die angrenzenden Straßen sind somit weniger Erschließungsstraßen eines Gewerbegebietes, sondern städtische Straßen, die unterschiedlich geprägte Stadtbereiche erschließen. Ein städtebauliches Ziel ist es, den öffentlichen Stadträumen ein möglichst attraktives, städtische Bild zu verleihen. Dieses würde durch übermäßige Werbeanlagen erheblich beeinträchtigt werden. Aus diesen Gründen sollen im Geltungsbereich übermäßige Werbeanlagen - ähnlich wie in den Stadtbereichen, in denen die Zulässigkeit von Werbeanlagen per Satzung eingeschränkt wird - durch entsprechende Festsetzungen vermieden werden.

### 5.3 Belange des Wohnens

Innerhalb des Mischgebiets befindet sich eine Wohnanlage, die langfristig gesichert werden soll. Sie ist eher im Kontext zu der Wohnbebauung nördlich der Großbeerenstraße sowie östlich der Grünstraße zu sehen. Die historisch gewachsene enge Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe spiegelt sich in der Konzeption der Wohnanlage wieder: Die Gebäude orientieren sich primär zum Innenbereich. Die potenziell problematische Nähe von Wohnen und Gewerbe wird in gewisser Weise dadurch abgemildert, dass sich auf den betreffenden Gewerbeflächen überwiegend relativ wenig störende Nutzungen - Bürogebäude sowie ein Ausstellungsgebäude eines Autohauses befinden.

Durch entsprechende Festsetzungen werden an die zukünftigen gewerblichen Nutzungen im Gebiet verschärfte Auflagen hinsichtlich der Lärmimmissionen sowie der generellen Zulässigkeit von bestimmten Gewerbearten (entspr. Abstandleitlinie des Landes Brandenburg) gestellt.

### 5.4 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Immissionsschutz

§ 1 des BauGB fordert u.a. die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass "schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/182 EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen nach DIN 18005 Teil 1. Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro Dr. Jobstvogt, Buley & Pasche Umweltingenieure, Berlin, eine schalltechnische Untersuchung erstellt<sup>1</sup>. Aufgabe dieser Untersuchung war die Ermittlung und Beurteilung der vorhandenen und der zu erwartenden Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr und den Gewerbebetrieben an den schutzbedürftigen Nutzungen in dem Gebiet.

### Gewerbelärm

Eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen aus gewerblicher Nutzung besteht gegenwärtig im gesamten Geltungsbereich. In der Beurteilung der von diesen Flächen ausgehenden Lärmemissionen wurde sowohl für den Istzustand als auch für den Planungszustand zunächst ein flächenbezogener Schalleistungspegel  $LW'' = 60 \text{ dB(A)}$  für Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 Nr. 4.5.2 zugrundegelegt. Die Schallemissionen beschränken sich im Istzustand auf den Zeitraum zwischen 6.30 und 16.30 Uhr.

Die Berechnung der Geräuschimmissionen verursacht durch Gewerbelärm wurden in Anlehnung an die Norm DIN ISO 9613-2/5 vorgenommen. Hinsichtlich der Vorbelastung liegen danach Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 vor, die die außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Wohnbebauung an der Gartenstraße betreffen. Aus diesem Grunde wird für die südliche Teilfläche des Gewerbegebietes ein höchstzulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel von  $57 \text{ dB(A)}$  tags und  $42 \text{ dB(A)}$  nachts festgesetzt.

Die Festsetzungen des B-Plans bedeuten vorwiegend eine planungsrechtliche Sicherung von vorhandenen Gewerbebetrieben. Eine tatsächliche Zunahme der Geräuschimmissionen im Plangebiet ist – insbesondere in Anbetracht der festgesetzten Einschränkungen - praktisch nicht zu erwarten.

### Verkehrslärmimmissionen

Bezüglich der von den vorhandenen und geplanten Straßen ausgehenden Lärmimmissionen wurde eine lärmtechnische Berechnung durchgeführt. Im Istzustand gingen alle existierenden Straßen mit den aus dem Verkehr resultierenden Emissionen in die Berechnung mit ein. Den Berechnungsergebnissen des Planungszustandes lagen die vorhandenen und geplanten Straßen mit den im Prognosezeitraum zu erwartenden Emissionen zugrunde. Bereits im Istzustand liegt für Teile des Untersuchungsraums eine hohe Vorbelastung mit Verkehrslärm vor, ausgehend primär von der Großbeerenstraße. Durch die Planung im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 89 werden die Verkehrslärmimmissionen nicht nennenswert beeinflusst.

### Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche)

Zur Festlegung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden wurden Lärmpegelbereiche ermittelt, die die Gesamtlärmbelastung

---

<sup>1</sup> Bebauungsplan Nr. 89, "Gewerbegebiet Gartenstraße Ost": Schalltechnische Untersuchung, Gutachten Nr. POT 390502 P, Berlin Juni 2002

(Verkehr und Gewerbelärm) im Geltungsbereich repräsentieren. Diese Lärmpegelbereiche (LPB) wurden nach DIN 4109, Pkt. 5.1, zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm zugrundegelegt. Nach DIN 4109, Pkt. 5.5.2 wurde zu den errechneten Beurteilungspegeln für den Tag ein Zuschlag von 3 dB(A) addiert.

Da davon ausgegangen wird, dass die Außenbauteile der vorhandenen Gebäude im Untersuchungsraum ein bewertetes, resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB aufweisen, kann für die Wohngebäude auf dem südlichen Teil des Mischgebietes an der Großbeerenstraße auf eine Festsetzung im B-Plan verzichtet werden, da es sich ausschließlich im Lärmpegelbereich II und III befindet. Die straßenseitigen Fassaden der an der Großbeerenstraße gelegenen Wohngebäude befinden sich dagegen aufgrund der von der Großbeerenstraße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen innerhalb der LPB IV und V. Für diese Bereiche ist eine Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich, da erhöhte akustische Anforderungen an die Außenbauteile zu stellen sind.

Für Wohngebäude im Mischgebiet trifft der Bebauungsplan darüber hinaus Festsetzungen für den Fall von Modernisierungs-, Neubau- und Umbaumaßnahmen. Danach muss bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein. Sollte sich eine derartige Grundrissorganisation nicht umsetzen lassen, müssen in diesen Fällen Schlafräume mit schallgedämmte Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass in Wohnungen in angemessenem Maße Schlafräume vorhanden sind, die ausreichende Bedingungen für gesunden Schlaf gewährleisten.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus sollten bei baulichen Maßnahmen erhöhte Anforderungen hinsichtlich des Schutzes vor Lärmimmissionen umgesetzt werden. Entsprechende Maßnahmen sind über die DIN 4109 geregelt, die im Land Brandenburg als technische Baubestimmung baurechtlich eingeführt ist. Danach wären u.a. ausnahmsweise zulässige Wohnungen im Gewerbegebiet nur an der lärmabgewandten Gebäude- seite zu errichten. Bei Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden (insb. im MI-Gebiet an der Gartenstraße) sollten Schutzmaßnahmen wie der Vorbau von Wintergärten oder Vorsatzfassaden, Grundrissänderungen oder die Schließung von Lücken zwischen Baukörpern Berücksichtigung finden.

#### Luftverunreinigungen, Gerüche

Der Abstand zwischen Gewerbeflächen und Wohnnutzung im Geltungsbereich und außerhalb beträgt stellenweise weniger als 100 m. Um schädliche Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden, sind im gesamten GE Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg in den Abstandsklassen I bis VI genannt sind, nicht zulässig. Gemäß § 31.1 BauGB können abweichend davon im GE Betriebsarten der Abstandsklassen VI zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernissen den immissionsschutzrelevanten Schutzbestimmungen genügen

oder wenn sich die Einstufung in der Abstandsleitlinie ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt. Auf den GE Teilflächen c, e und f, die nahe der Gartenstraße liegen, wird die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen weiter eingeschränkt. Hier sind generell die Abstandsklassen I bis VII nicht zulässig. Lediglich Betriebe der Abstandsklasse VII können hier als Ausnahmen (analog zur Klasse V auf den übrigen GE-Flächen) zugelassen werden. Im MI sind Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg in den Abstandsklassen I bis VII genannt sind, generell unzulässig. Weiter Einschränkungen sind in Anbetracht der gewachsenen Gemengelage nicht möglich bzw. würden die Existenz vorhandener Gewerbebetriebe in Frage stellen.

In den an der Großbeerenstraße gelegenen Teilflächen a und b müssen neu entstehende schutzbedürftige Räume über mindestens ein zum Lüften zu öffnendes Fenster auf der straßenabgewandten Seite verfügen, da an dieser Straße eine erhöhte Feinstaubbelastung vorliegt.

### 5.5 Belange des Gewerbes

Ein Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist, eine verträgliche Weiterentwicklung gewerblicher Nutzungen in dem Gebiet sicherzustellen. Die gegenwärtige Nutzungsstruktur wird dabei nicht in Frage gestellt. Durch den Bebauungsplan werden die Möglichkeiten für eine Intensivierung der Nutzung auf den bestehenden Flächen definiert und gesichert. Eine wesentliche Änderung gegenüber der heute nach § 34 BauGB bestehenden Situation ergibt sich nicht.

Um den gewerblichen Nutzungscharakter sicherzustellen, wird die Zulässigkeit von nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wird darüber hinaus mit dem damit üblicherweise verbundenen Verkehrsaufkommen bzw. die Nachbarschaft zu Wohnnutzungen begründet. Für die betreffenden Nutzungen existieren in unmittelbarer Nähe ausreichend geeignete Flächen.

### 5.6 Belange des Verkehrs

Der Bebauungsplan beinhaltet keine Festsetzungen, die unmittelbare Auswirkungen auf den Verkehr haben. Die festgesetzte Verkehrsfläche der Gartenstraße gibt den Ausbaustand nach der Grundinstandsetzung der Straße Ende der 1990er Jahre wieder. Die Verkehrsflächen am nördlichen Rand des Geltungsbereichs sichern die hier vorhandenen Gehwege der Großbeerenstraße.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen weitgehend dem Bestand bei Sicherung eines städtebaulich verträglichen Nachverdichtungspotenzials. Eine relevante Zunahme der Verkehrsbelastung ist aus diesem Grunde nicht zu erwarten. Die angestrebte Nutzungsstruktur im Geltungsbereich wurde bei der Ausbauplanung der angrenzenden Straßen (Gartenstraße, Grünstraße) bereits berücksichtigt. Die Führung der Grünstraße im Bereich des Grünplatzes entspricht nur sehr eingeschränkt den Anforderungen an eine Erschließungsstraße in einem Gewerbe- und Industriegebiet. Eine Befahrbarkeit mit LKW ist unter Ausnutzung der gesamten Fahrbahnbreite möglich. Eine Änderung der Trassierung war im Vorfeld der Planung geprüft worden. Eine

Begradigung der Grünstraße wurde jedoch verworfen, da sie zu einer versetzten Kreuzung an der Großbeerenstraße geführt hätte und den Grünplatz in seiner Funktion als wohnungsnaher Grünfläche erheblich beeinträchtigt hätte.

Die Schaffung zusätzlicher Durchwegungsmöglichkeiten ist nicht erforderlich, zumal mit der Anlage des Weidendamms und des öffentlichen Grünzuges zwischen Großbeeren- und Gartenstraße Ende der 1990er Jahre zwei neue Nord-Süd-Verbindungen durch das vormals öffentlich nicht zugängliche 'Kleine Industriegebiet' geschaffen wurden.

## 5.7 Belange von Freizeit und Erholung

Im Geltungsbereich befinden sich über private oder halböffentliche Gartenflächen hinaus keine Flächen, die der Erholung oder Freizeitnutzung für Bewohner oder Beschäftigte dienen. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich und von diesem teilweise eingefasst befindet sich eine öffentliche Grünverbindung, die die Gartenstraße mit der Großbeerenstraße verbindet und die im Zusammenhang mit der Entwicklung des Einkaufszentrums Großbeerenstraße angelegt wurde.

Um die räumliche Qualität des – abgesehen vom Zugangsbereich an der Großbeerenstraße – durchschnittlich ca. 25 m breiten Grünzuges zu verbessern, werden im Bebauungsplan auf den angrenzenden Flächen jeweils fünf Meter breite Grünstreifen auf den gewerblichen Bauflächen festgesetzt, die mit einem Pflanzgebot belegt sind. Hier vorhandene ortsbildprägende Einzelbäume werden darüber hinaus zur Erhaltung festgesetzt.

## 5.8 Belange der technischen Ver- und Entsorgung

### *Regenwasserentsorgung*

Einzelheiten der technischen Erschließung werden im Zusammenhang mit der Ausbauplanung der bestehenden und geplanten Straßen mit den zuständigen Unternehmen abgestimmt. Eine gesonderte Regenwasserkonzeption wurde durch das Ingenieurbüro Merkel Ingenieur Consult, Potsdam im Jahr 1993 erarbeitet und im Jahr 2003 fortgeschrieben.

Aussagen zur Entwässerung der Privatflächen sind in der Konzeption nicht gemacht worden, weil davon ausgegangen wurde, dass durch die Festlegungen des B-Planes ausreichend unversiegelte Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Verfügung stehen. Da zum gegenwärtigen Planungsstand jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass in Einzelfällen aufgrund ungünstiger Boden- und Wasserverhältnisse oder Altlasten eine Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswasser teilweise oder vollständig ausgeschlossen ist, muss der Nachweis für die Notwendigkeit der Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation gegebenenfalls vom Grundstückseigentümer erbracht werden. Unter Umständen sind dabei Maßnahmen zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers zu treffen. Dazu müssen ggf. zur Sammlung und Zwischenspeicherung des anfallenden Nieder-

schlagswassers auf dem einzelnen Grundstück abgedichtete und / oder ver-netzte Mulden- / Rigolensysteme angelegt werden.

#### *Leitungen und Anschlusskapazitäten*

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich ausgenommen der im Stra-ßenland verlegten Leitungen keine Leitungsführungen oder Anlagen mit ü-bergeordneter Bedeutung für die stadttechnische Ver- und Entsorgung. Eine ausreichende Ver- und Entsorgung der Bauflächen im Geltungsbereich ist durch die vorhandene Erschließung gewährleistet.

Die Kapazitäten der vorhandenen Versorgungs- und Einspeisungsstellen (UW Drewitz für Elt-Versorgung, Wasserwerke Leipziger Straße und Reh-brücke für Trinkwasserversorgung, Hauptpumpwerk Süd / Gartenstraße) rei-chen für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes aus.

#### 5.9 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege

Die Verbesserung der Grünstruktur und des Ortsbildes innerhalb des Gebie-tes wird durch Straßenbaumpflanzungen, durch Anforderungen zur Mindest-begrünung von Baugrundstücken sowie durch Anlage von Gehölzstreifen, die gleichzeitig eine Pufferfunktion für empfindliche Nutzungen (Grünzug) gegenüber Beeinträchtigungen durch Gewerbebetriebe übernehmen, ver-wirklicht werden.

#### *Erhalt Einzelbäume/Baumgruppen*

Besonders erhaltenswert aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist eine Pappelgruppe an der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Gartenstraße 28. Diese wird im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt.

#### *Anpflanzen von Alleen bzw. Baumreihen*

Entsprechend der Planungsziele für das Entwicklungsgebiet sind für beste-hende Straßen, soweit nicht bereits vorhanden und soweit aufgrund des Profils möglich, begleitende Baumpflanzungen vorzusehen. Die Verwendung ausreichend großer Bäume und Anlage ausreichend großer Baumscheiben bzw. Baumstreifen gewährleisten eine angestrebte, schnelle Raumwirksam-keit der Pflanzungen und deren Lebensfähigkeit. Bäume wirken raumbildend und -gliedernd; mit dieser Festsetzung werden bestehende Mängel im Orts- und Landschaftsbild beseitigt und positive Auswirkungen auf den Natur-haushalt erwartet. Bäume dienen im innerstädtischen Bereich darüber hin-aus als wichtige Biotope. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 wurde die Gartenstraße bereits im Rahmen der Grundinstandsetzung 1998/99 entsprechend gestaltet. An der Großbeerstraße soll die ab-schnittsweise vorhandene Lindenallee durch das Anpflanzen von Sommerlin-den wiederhergestellt bzw. ergänzt werden. An der Grünstraße (außerhalb des Geltungsbereichs) soll der Straßenbaumbestand durch das ergänzende Anpflanzen einer großkronigen Baumart ergänzt werden.

### *Private Freiflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Anpflanzungen*

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu einem festgelegten Anteil mit standortgerechten, vorzugsweise heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Gehölzfreie Freiflächen der Gewerbe- und Mischgebiete sind vorzugsweise als naturnahe Mähwiesen anzulegen. Dadurch lässt sich die Biotopwertigkeit dieser Flächen erhöhen und der Aufwand für die dauerhafte Unterhaltung der Bepflanzungen reduzieren. Vegetationsflächen und Baumpflanzungen tragen zu einem typischen Erscheinungsbild innerhalb von Siedlungsgebieten bei. Sie wirken raumbildend und gliedernd. Diesem Umstand wird durch Vorgartenzonen zum Straßenraum sowie durch Gehölzstreifen zwischen Gewerbeflächen und anderen, empfindlichen Nutzungen (Grünzug) Rechnung getragen.

Eine Mindestbegrünung der Grundstücke durch Gehölze wird durch die Festsetzung eines zu pflanzenden Baumes pro 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche in Gewerbe- und Mischgebieten gewährleistet. Dabei sollen Bäume auf den Grundstücken, auch solche in Baufenstern, die nicht dem konkreten Bauvorhaben weichen müssen, erhalten bleiben. Um einem einheitlichen und ansprechenden Landschafts- und Ortsbild zu entsprechen, werden Pflanzlisten mit Empfehlungen für Bäume und Sträucher aufgestellt. Für den Biotop- und Artenschutz haben insbesondere heimische, standortgerechte Pflanzen eine hohe Bedeutung als Lebensraum und Nahrungsgrundlage für eine Vielzahl von Tierarten. Des Weiteren besitzen sie durch ihre lineare, netzartige Ausbildung eine Funktion für den Biotopverbund.

Gehölzstrukturen besitzen eine klimatisch - lufthygienische Wohlfahrtswirkung durch Temperaturabsenkung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Bindung von Luftschadstoffen. Ihr Anteil wurde auf mindestens 13% (GRZ 0,6) bzw. 15 % (GRZ 0,5) pro Baugrundstück erhöht, um die durch die Bauvorhaben verloren gehende Kaltluftentstehung auszugleichen. Stellplätze sind grundsätzlich einzugrünen.

### *Dezentrale Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken*

Ziel der dezentralen Regenwasserentsorgung sollte es sein, anfallendes Regenwasser auf den Privatgrundstücken dezentral zu versickern (siehe auch BbgBauO), und damit die Retentionsfähigkeit des Gebietes weitgehend zu sichern und positive Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und die Verbesserung des Kleinklimas zu erreichen. Der Eintrag in die Bodenzone sichert eine Regenwasserreinigung und Sedimentation organischer Bestandteile im Regenwasser. Durch entsprechende Versickerungssysteme ist die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers den jeweiligen örtlichen Verhältnissen anzupassen. Soweit ausreichend Raum für eine einfache Muldenversickerung nicht vorhanden ist bzw. die Bodeneigenschaften eine vollständige Versickerung nicht ermöglichen, ist durch vernetzte Mulden-Rigolen-Systeme zumindest ein Großteil des Niederschlagswassers zurückzuhalten.

### Teil III: Auswirkungen der Planung

#### 1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad auf den gewerblich genutzten Flächen perspektivisch spürbar verringert. Der festgesetzte Durchgrünungsgrad von 20 - 25 % kann das Gebiet ökologisch erheblich verbessern und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen z.B. in Form von Hecken und Mähwiesen schaffen. Auch ohne Dach- und Fassadenbegrünung ist der Bebauungsplan Nr. 89 in der Planungsprognose in der Lage, für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz Defizite in anderen Bebauungsplanbereichen innerhalb des Entwicklungsbereichs zu kompensieren. Er wird entsprechend in der für den Entwicklungsbereich erstellten Gesamtbilanz mit einer positiven "Bio-Bilanz" sowohl für den Biotop- und Artenschutz wie auch für den Naturhaushalt gewertet.

#### 2. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Inhalte des Bebauungsplans keine unmittelbaren Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur haben werden. Weder entfallen vorhandene Angebote noch werden neue geschaffen.

#### 3. Wirtschaftliche und finanzielle Auswirkungen

Direkte, entwicklungsbedingte Kosten im Entwicklungsbereich werden über Abschöpfung entwicklungsbedingter Bodenwertsteigerungen refinanziert. Kosten und Finanzierung werden im Rahmen der beim Entwicklungsträger erstellten und geführten Kostenfinanzierungsübersicht kontrolliert.

Die indirekten Folgekosten der Planung sind nicht im einzelnen berechenbar. Die Sicherung der Gewerbestandorte führt hier jedoch zu einer Stärkung der lokalen Wirtschaftskraft und somit voraussichtlich zu einer positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

## Teil IV: Verfahren

### 1. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans

Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 89 wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.09.2000 eingeleitet. Der Beschluss wurde im Amtsblatt 14/2000 der Stadt Potsdam öffentlich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürger wurden auf einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 17.10.2001 in den Räumen des Entwicklungsträgers Stadtkontor über die Ziele der Planung informiert. Außerdem wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für die Dauer von 11 Tagen vom 15.10. bis zum 29.10.2001 im Stadterneuerungssamt Potsdam öffentlich ausgelegt. Die Auslegung und die Informationsveranstaltung wurden im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 04.10.2001 bekannt gemacht. Die Informations- und Diskussionsveranstaltung in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung gilt als frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Den Bürgern wurde Gelegenheit gegeben sich zur Planung zu äußern. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden in der weiteren Planung berücksichtigt.

### 3. Landesplanerische Stellungnahme

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung des Landes Brandenburg – Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung – und des Landes Berlin – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – wurde mit Schreiben vom 18.10.2001 über die Ziele der Planung informiert. In ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 3.12.2001 stellt diese fest, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

### 4. Trägerbeteiligung (§ 4 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im Februar 2002 durchgeführt.

### 5. Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)

Die Öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 09.05. bis 10.06.2005 in der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Stadterneuerung, Haus 1, Hegelallee 6 - 10, statt.

In diesem Zeitraum nutzte eine Reihe von Bürgern die Möglichkeit die Unterlagen einzusehen und sich ggf. näher informieren zu lassen. Es wurden keine schriftliche Stellungnahmen von Bürgern eingereicht. 12 städtische Ämter und sonstige Träger öffentlicher Belange reichten schriftliche Anregungen ein. Von betroffenen Bürgern liegen keine Stellungnahmen vor.

6. Zustimmung der SVV

## A: Textliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im gesamten Mischgebiet können folgende, nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO)

- 1.2 Im Gewerbegebiet Teilflächen b, c, d, e und f sind folgende, nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO)

- 1.3 Im gesamten Gewerbegebiet können folgende, nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Anlagen nicht zugelassen werden: Lagerplätze, technische Anlagen im Freien, nach 4. BImSchV, Spalte 1 und 2 genehmigungspflichtige Anlagen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO)

- 1.4 Im Gewerbegebiet Teilfläche c sind eigenständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO)

- 1.5 Für alle Bereiche gilt, dass Werbeanlagen i.S.v. § 9 BbgBO, welche als Außenwerbung der Fremdwerbung bestimmt sind und als Vorhaben i.S.v. § 29 BauGB gelten, nicht zulässig sind.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.6 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO unzulässig.

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

### 2 Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt im MI-Teilfläche c sowie auf den GE-Teilflächen b, c, d, e und f 47,0 m üDHHN. Auf den MI-Teilflächen a und b sowie auf GE-Teilfläche a beträgt die zulässige Gebäudehöhe 50,0 m üDHHN. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten etc. ist ausnahmsweise zulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO)

- 2.2 Entlang der Großbeerenstraße gilt bis zu einer Tiefe von 15 m gerechnet von der vorderen Baugrenze eine Mindestbauhöhe von 43,0 m üDHHN.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO)

3. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit Nr. 25

#### Anpflanzung von Straßenbäumen (ohne Standortbindung)

- 3.1 An der Großbeerenstraße ist die Lindenallee durch das Anpflanzen von Sommerlinden mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm auf der südlichen Straßenseite wiederherzustellen. Der Pflanzabstand richtet sich nach den vorhandenen Baumabständen an der Großbeerenstraße. Für die Baumscheiben bzw. Pflanzbeete ist eine Mindestgröße von 8 m<sup>2</sup> einzuhalten.

#### Mindestbepflanzung der Baugrundstücke

- 3.2 Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Auf mindestens 50% der Fläche sind heimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Auf Gewerbegebieten (GE) mit einer GRZ von 0,5 und 0,6 sind zu einem Flächenanteil von 10 % der Gesamtfläche die Vegetationsflächen in Form von extensiven Mähwiesen dauerhaft anzulegen und zu unterhalten. Auf 5 % der Gesamtfläche von GE-Gebieten mit einer GRZ von 0,6 bzw. auf 10% der Gesamtfläche von GE-Gebieten mit einer GRZ von 0,5 sind Gehölze gemäß beigefügter Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht.

Auf Mischgebieten (MI) mit einer GRZ von 0,4 sind zu einem Flächenanteil von 25 % der Gesamtfläche die Vegetationsflächen vorzugsweise in Form von Mähwiesen dauerhaft anzulegen und zu unterhalten. Darüber hinaus sind auf 10 % der Gesamtfläche dieser Gebiete Gehölze gemäß beigefügter Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht.

- \* Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung mindestens 16/18 cm, Heistern ab 150/175 cm hoch und Sträuchern je nach Art in der Sortierung mindestens 60/80 cm hoch;
- \* Pflanzdichte und -mischung: Aufbau einer mindestens 2-zeiligen Hecke mit je 100 m<sup>2</sup> 1 Baum II. Ordnung und 5 Heistern sowie mit 3 Stück Sträuchern pro lfd. m Heckenzeile.

Flächen mit Pflanzbindungen können hierauf angerechnet werden.

- 3.3 In den Gewerbegebieten und Mischgebieten (GE, MI) ist pro 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm oder zwei Obstbäume mit dem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf dem Grundstück vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzurechnen. Darüber hinaus können die laut textlicher Festsetzung 3.5 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

#### Mindestbepflanzung von Stellplätzen

- 3.4 Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Bäume zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der beigefügten Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> herzustellen.

#### Besondere Pflanzfestsetzungen

- 3.5 Die im Plan unter A gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung sind mit Arten der beigefügten Pflanzliste 2 derart zu bepflanzen, dass der Eindruck eines städtischen Vorgartens entsteht. Dabei sind die zur Erhaltung vorgesehenen Einzelbäume und Baumgruppen zu integrieren.

- \* Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung mindestens 16/18 cm und Sträuchern je nach Art in der Sortierung mindestens 40/60 cm hoch;
- \* Pflanzdichte und -mischung: je 100 m<sup>2</sup> 3 Bäume II. Ordnung und mindestens 20 Sträucher.

Die Pflanzbindung gilt nicht für Grundstückszufahrten und Wege. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf dem Grundstück vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzurechnen.

- 3.6 Die im Plan unter B gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen und mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung ist mit Arten der beigefügten Pflanzliste 2 derart zu bepflanzen, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht. Dabei sind die zur Erhaltung vorgesehenen Einzelbäume und Baumgruppen zu integrieren. Hinsichtlich der Pflanzenqualität und Pflanzdichte sind die Angaben der textlichen Festsetzung 3.2 maßgebend.

#### 4. Immissionsschutz

- 4.1 Im Gewerbegebiet Teilfläche e und f sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von dieser Fläche ausgehende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistung 57 dB(A) tags und 42 dB (A) nachts nicht überschreitet.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.2 Zum Schutz vor Außenlärm müssen bei schutzbedürftigen Räumen bewertete Luftschalldämmmaße nach DIN 4109, Ausgabe 1989, entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche erfüllt werden. Im Mischgebiet gilt darüber hinaus bei Modernisierungs-, Neubau- und Umbaumaßnahmen folgendes: Bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens ein, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein. Sollte dies nicht möglich sein, sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Im Mischgebiet Teilflächen a und b müssen neu entstehende schutzbedürftige Räume über mindestens ein zum Lüften zu öffnendes Fenster auf der straßenabgewandten Seite verfügen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.3 Im Gewerbegebiet Teilfläche c, e und f sowie in den Mischgebieten sind Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 06.06.1995 in den Abstandsklassen I bis VII genannt sind, nicht zulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können abweichend davon im Gewerbegebiet Betriebsarten der Abstandsklassen VII zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernissen den immissionsschutzrelevanten Schutzbestimmungen genügen oder wenn sich die Einstufung in der Abstandsleitlinie ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt.

Bei Abständen unter 100 m zwischen Emittent und schutzbedürftiger Nutzung sind gemäß der Abstandsleitlinie Einzelfalluntersuchungen erforderlich.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 4.4 Im Gewerbegebiet Teilfläche a, b und d sind Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 06.06.1995 in den Abstandsklassen I bis VI genannt sind, nicht zulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können abweichend davon Betriebsarten der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernissen den immissionsschutzrelevanten Schutzbestimmungen genügen oder wenn sich die Einstufung in der Abstandsleitlinie ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt.

Bei Abständen unter 100 m zwischen Emittent und schutzbedürftiger Nutzung sind gemäß der Abstandsleitlinie Einzelfalluntersuchungen erforderlich.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

## 5. Sonstige Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

- 5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Grundstück sind Werbeanlagen i.S.v. § 9 BbgBO in der folgenden Anzahl und Größe zulässig:

- ein Pylon mit einer maximalen Höhe von 6,00 m und einer maximalen Breite von 2,00 m

- drei Fahnen mit einer maximalen Höhe von 6,00 m

Unzulässig sind Werbeanlagen i.S.v. § 9 BbgBO, die Vorhaben i.S.v. § 29 BauGB sind und der Fremdwerbung dienen. Fremdwerbung ist jede Werbung, die nicht dem Geschäftsbetrieb des Inhabers an der Stätte der Leistung dient.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.2 Um die angestrebte räumliche Wirkung der Vorgartenzonen bzw. der Grünstreifen entlang der öffentlichen Grünfläche zu gewährleisten, sind blickdichte Einfriedungen entlang der mit Pflanzgeboten A und B tangierten Grund-

stücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über Gehwegoberkante zulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.3 Im Mischgebiet Teilflächen a und b darf die Traufkante nicht höher liegen als 46,0 m üDHHN.

(Rechtsgrundlage § 81 Abs. 1 und 9 BbgBO)

- 5.4 Für das Gewerbegebiet Teilfläche a wird als Bauweise festgesetzt: Zwischen den Punkten C und D sowie D und E sind die geforderten Grenzabstände nach Bauordnung einzuhalten. An Grundstücksgrenzen innerhalb der Teilfläche a des Gewerbegebietes darf ohne Einhaltung von Grenzabständen nach Bauordnung angebaut werden.

(Rechtsgrundlage § 81 Abs. 1 und 9 BbgBO)

Hinweis:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die nachfolgenden Pflanzlisten haben empfehlenden Charakter und stellen keine abschließende Aufstellung dar.

## B. Rechtsgrundlagen

§ 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) i.V. mit dem BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 317), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 1359).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2005 (GVBl. I S. 267).

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).

Das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz –BbgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350).

## C: PFLANZLISTEN

## Pflanzliste 1: Empfehlungen zur Verwendung für den Straßenraum, Stellplätze

**Großkronige Baumarten:**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie, Falsche Akazie
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia x euchlora	Krim-Linde

**Kleinkronige Baumarten:**

Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'	Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus subhirtella 'Dahlem'	Gefüllte Dahlem-Kirsche
Malus hybrida 'Hillieri'	Zierapfel Hilleri
Malus hybrida 'Liset'	Zierapfel Liset

## Pflanzliste 2: Empfehlungen zur Verwendung für naturnahe Grünanlagen, Heckenpflanzungen und Vorgärten

<b>Baumarten I./II. Ordnung, Heister:</b>			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Sand-Birke	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winter-Linde
Crataegus monogyna	Weißdorn	diverse Malus-, Pyrus- und Prunus-Arten	Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche etc.
Fagus sylvatica	Rotbuche	Verwendung der Obstsorten in geringem Maß und alte, regionaltypische Sorten bzw. Wildformen	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		
Salix alba	Silber-Weide		
<b>Straucharten:</b>			
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Eingrif. Weißdorn	Rosa corymbifera	Busch-Rose
Crataegus laevigata	Zweiggrif. Weißdorn	Rosa rubiginosa	Schott. Zaunrose
Evonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen	Salix caprea	Sal-Weide
Frangula alnus	Faulbaum	Salix viminalis	Korbweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Viburnum opulus	Gewönl. Schneeball
<b>Kleinsträucher:</b>			
Rosa tomentosa	Filzrose	Salix purpurea	Purpurweide
Rosa spinosissima	Bibernellrose	Salix repens	Kriechweide
<b>Auswahl Kleinsträucher für den Vorgarten:</b>			
Buxus spec.	Buchsbaum	Rubus odoratus	Zimthimbeere
Hydrangea spec.	Hortensien-Arten	Spirea japonica 'Anthony Waterer'	Rote Sommerspiere
Potentilla fractiosa spec.	Fingerkraut-Arten	Spirea firtschiana	Klein-Spiere
Hypericum spec.			

Für die Pflanzungen gemäß Pflanzliste 2 ist nach Möglichkeit autochthones Material (z.B. Bäume aus Forstbaumschulen, Heu als Wiesensaatgut aus intakter Nutheniederung, Sträucher aus Baumschulen des DBU-Projekts der FU ab 2004) zu verwenden.

## D: FLURSTÜCKSVRZEICHNIS

## Flur 10

109 / 1 (teilweise)

109 / 2

110

111

112

113

184 / 1

184 / 6

185

186 / 4

186 / 5

187 / 4

188 / 4

189 / 3

191 / 1

193 / 1

197 / 1

197 / 3

197 / 4

204 / 5

204 / 7

204 / 8

204 / 9

205 / 1

205 / 2

212 / 3

212 / 4

213 / 6

213 / 7

213 / 8

213 / 9

283 / 2 teilweise