

Landeshauptstadt Potsdam

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16  
"Hotel und Büropark Voltaireweg",  
Teilbereich Voltaireweg**

**Begründung**

Januar 2009

## INHALT

<b>1.</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Durchführung des Änderungsverfahrens</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
4.1	Lage im Stadtgebiet, städtebauliche Einbindung	4
4.2	Topographie und Bodenverhältnisse, Altlasten	5
4.3	Nutzungs-/Freiraumstruktur, Vegetation	6
4.4	Erschließung	7
4.5	Eigentumsverhältnisse	7
4.6	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
<b>5.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>9</b>
5.1	Landes- und regionalplanerische Vorgaben	9
5.2	Flächennutzungsplan	10
5.3	Landschaftsplan	10
5.4	Planungsrelevante Satzungen und Verordnungen	11
<b>6.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>12</b>
6.1	Ziele und Zwecke der Planung	12
6.2	Städtebauliches Konzept	12
<b>7.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>14</b>
7.1	Geltungsbereich	14
7.2	Art der baulichen Nutzung	14
7.3	Maß der baulichen Nutzung	16
7.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
7.5	Nebenanlagen und Stellplätze	19
7.6	Erschließungsflächen	20
7.7	Grünflächen und Grünfestsetzungen	21
7.8	Immissionsschutzfestsetzungen	23
7.9	Örtliche Bauvorschriften	24
7.10	Nachrichtliche Übernahme	25
7.11	Hinweise	25
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>25</b>
8.1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	25
8.2	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung und Wohnfolgebedarfe	25
8.3	Verkehrliche Auswirkungen	26
8.4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	26
8.5	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	28
8.6	Bodenordnende Maßnahmen	28
8.7	Finanzielle Auswirkungen	28

<b>9.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>28</b>
<b>10.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>31</b>

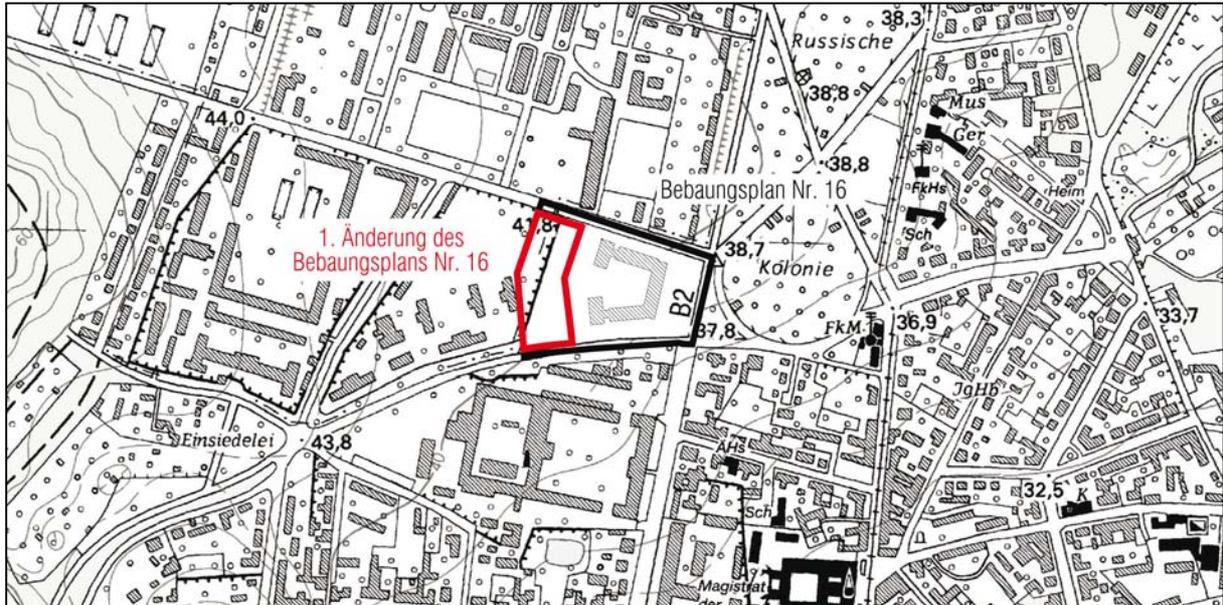
Anhang: Textliche Festsetzungen

## 1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Hotel und Büropark Voltaireweg“ umfasst knapp 1,2 ha und wird begrenzt durch die Pappelallee im Norden, den Voltaireweg im Süden, das Areal des ehemaligen Lazarett im Westen und den Hotelkomplex im Osten (westliche Grundstücksgrenze des Dorint-Hotel Jägerallee 20). Im Einzelnen liegen folgende Flurstücke aus Flur 26 der Gemarkung Potsdam im Änderungsbereich:

237/1, 238/1, 240/4, 240/5, 240/6 sowie Teile des Flurstücks 242/3.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Änderung ergibt sich aus der Planzeichnung.



*Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Hotel und Büropark Voltaireweg“ innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 16*

## 2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der seit 1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 (bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 16.07.1993) setzt auf der Grundlage des damaligen Entwicklungskonzeptes ein Sondergebiet „Fremdenbeherbergung und Kongresse“ für den Bereich an der Jägerallee und westlich davon ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Während das geplante Kongress- und Tagungshotel Mitte der 1990er Jahre realisiert wurde, blieben die angrenzenden Flächen, wo der Büropark errichtet werden sollte, seither ungenutzt. Eine Umsetzung des festgesetzten Bebauungsplans in diesem Teilbereich ist aufgrund mangelnder Flächennachfrage auch in absehbarer Zeit nicht wahrscheinlich.

Nunmehr beabsichtigt der Vorhabenträger auf der knapp 1,2 ha großen Fläche die Errichtung von 7 Mehrfamilienhäusern mit je 11-12 Wohneinheiten in 4 Vollgeschossen sowie einen größeren, langgestreckten Baukörper gleicher Höhe an der Pappelallee mit insgesamt rund 20 bis 24 Wohneinheiten. Insgesamt ist somit die Errichtung von etwa 100 Wohneinheiten geplant. Die Erschließung soll sowohl von der Pappelallee als auch vom Voltaireweg aus erfolgen, die Unterbringung der notwendigen Stellplätze ist hauptsächlich in Tiefgaragen geplant.

Eine Umsetzung des Vorhabens ist auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplans nicht möglich. Durch den Änderungsbebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Wohnbauvorhaben geschaffen werden. Dies entspricht den generellen Zielen der Potsdamer Stadtentwicklung und ergänzt das differenzierte Wohnangebot der Innenstadt. Gegen die Aufgabe von Gewerbe- insbesondere Büroflächenpotenzialen bestehen auch aus Gründen der Wirtschaftsförderung keine Bedenken.

Innerhalb des Änderungsbereichs werden alle planungsrechtlichen Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 16 vollständig ersetzt. Der Änderungsbereich betrifft die knapp 12.000 m<sup>2</sup> große Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes an der westlichen Geltungsbereichsgrenze und die unmittelbar südlich angrenzenden Grünflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 16.

### **3. Durchführung des Änderungsverfahrens**

Das Änderungsverfahren wird nach den Vorschriften von § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Die Voraussetzungen dafür sind gegeben, weil es sich um eine Änderung im Sinne der Innenentwicklung handelt, die höchstzulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> im Änderungsbereich nicht überschritten wird, keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet wird und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes bestehen.

### **4. Ausgangssituation**

#### **4.1 Lage im Stadtgebiet, städtebauliche Einbindung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Hotel und Büropark Voltaireweg“ befindet sich im Norden der Innenstadt von Potsdam, rund 1 km vom Stadtzentrum entfernt. Das Plangebiet ist Teil der Jägervorstadt und liegt zwischen der barocken Innenstadt und dem Park Sanssouci. Die Anlage von Weinbergterrassen gab ursprünglich der Jägervorstadt die typische, etwas ansteigende Lage mit interessanten Aussichtspunkten auf die Stadt Potsdam.

Die Bebauung reicht vom vorstädtischen Landhaus über die freistehende Villa bis zum gründerzeitlichen Mietshaus, eingebettet in eine von (Groß-)Bäumen dominierte Gartenlandschaft. Daneben prägen aber vor allem die großen historischen Verwaltungsbauten und militärischen Anlagen wie das Garnisonlazarett am Voltaireweg, die Garde-Ulanen-Kaserne und die ehemalige Unteroffiziersschule in der Jägerallee, das Werner-Alfred-Bad und das Amtsgericht in der Hegelallee das Stadtbild.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Pappelallee, die eine wichtige Straßenverbindung zwischen dem westlichen Stadtgebiet von Potsdam und der Nauener Vorstadt darstellt. Jenseits der Straße schließen sich größere Brachflächen eines ehemaligen Kasernenstandortes, eingerahmt vom Grundstück einer Fachhochschule und einer denkmalgeschützten 30er-Jahre-Siedlung mit zweigeschossigen Wohngebäuden, an. Für die ungenutzten Flächen liegt ein Bebauungskonzept vor, das entlang der Pappelallee zwei viergeschossige Bürogebäude und dahinter eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung in Form von Gebäudezeilen und Einzelbaukörpern (Stadt villen) vorsieht. Das Bauvorhaben wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 42-1 „Pappelallee - J.-Lepsius-Straße von 2006 planungsrechtlich vorbereitet.

Östlich des Plangebietes befindet sich der in den 90er Jahren errichtete Gebäudekomplex eines Hotels. Das Kongress- und Tagungshotel verfügt über knapp 300 Zimmer und bietet in seinen Tagungsräumen Platz für Veranstaltungen mit bis zu 800 Personen. Die u-förmig angeordneten viergeschossigen Baukörper umschließen den Baublock zwischen Pappelallee, Jägerallee und Voltaireweg und sind allseitig von den angrenzenden Straßen abgerückt. Im Blockinnenbereich findet sich ein eingeschossiger Gebäudeteil und ein überwiegend befestigter Innenhof.

Die beiden zum Änderungsbereich hin angeordneten in rund 25 m Abstand befindlichen Gebäudeflügel beherbergen Hotelzimmer, so dass kein erhöhter Störungsgrad anzunehmen ist.

Verkehrlich erschlossen wird das Grundstück über eine Vorfahrt zum Haupteingang des Hotels an der Jägerallee mit eingeschränkten Parkmöglichkeiten für Taxen und Reisebusse, die sowohl von der Pappelallee als auch vom Voltaireweg aus angefahren werden kann. Parkmöglichkeiten bestehen in einer Tiefgarage mit Zufahrt vom Voltaireweg aus, die sich unmittelbar östlich der

Plangebietsgrenze des Änderungsbereichs befindet und neben der Tiefgaragenzufahrt auch eine direkte Gebäudezufahrt für den Wirtschaftsverkehr ermöglicht. Durch diese Hotelzufahrt kann es u.U. zu Lärmbelastungen der geplanten südlichen Wohngebäude kommen, die jedoch nicht über die Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehrslärm hinausgehen und von der Wohnbebauung als heranrückende Nutzung in Kauf genommen werden müssen.

Der Straßenzug Jägerallee / Am Schragen, bildet eine wichtige Ausfallstraße Potsdams in Richtung Norden, in östlicher Richtung schließt sich die denkmalgeschützte, 1826 errichtete „Russische Kolonie Alexandrowka“ mit ihren niedrigen, russischen Holzhäusern nachempfundenen Bauten und großen Freiflächen an.

Der südlich des Plangebietes verlaufende Straßenzug Voltaireweg, der als Königsparkweg die historische Verbindung zwischen Sanssouci und dem Neuen Garten darstellt, wurde im Sinne der Lenné'schen Planung als Grünzug ausgestaltet. Zu beiden Seiten der zweispurigen Fahrbahn mit abgetrennten Radfahrstreifen sind breite baumbestandene Grünstreifen mit geschwungener Wegeführung vorhanden, die einen parkartigen Charakter vermitteln. Dieser sogenannte Bandpark ist Bestandteil des Weltkulturerbes der UNESCO.

Im hier betrachteten nördlichen Grünstreifen beträgt die Breite der Grünfläche rund 15 m und weitet sich im Vorfeld des Hotels auf bis zu 30 m auf, weil bedingt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 keine optische Trennung (Einfriedung durch Zaun, Hecke oder Mauer) zwischen den öffentlichen Grünflächen und den privaten Vorgartenflächen vorgenommen wurde.

Westlich des Plangebietes schließt sich zur Pappelallee hin eine viergeschossige Wohnbebauung an, bestehend aus drei L- bzw. T-förmigen Gebäuderiegeln, die sich von der Straße ausgehend mit ihrer langen Seite in den Blockinnenbereich und damit parallel zur westlichen Plangebietsgrenze erstrecken.

Südlich davon werden die historischen Gebäude des ehemaligen Lazarett-Standortes saniert und durch moderne Bauteile ergänzt. Hinzu kommen aufwändige Außenanlagen, so dass ein Wohnpark für gehobene Ansprüche entsteht. Die für Fußgänger öffentlich zugängliche Wegeführung durch das Gebiet ist auf eine Weiterführung nach Osten, d.h. in das Plangebiet der 1. Änderung hinein, ausgelegt.

Die einheitliche Bauflucht am Voltaireweg, in der auch das Dorint-Hotel liegt, wird durch ein einzelstehendes historisches Wohnhaus mit vier Geschossen unterbrochen, das unmittelbar an die straßenseitigen Grundstücksgrenzen am Voltaireweg grenzt. Zumindest optisch ergibt sich dadurch auch eine Engstelle für den durchgängigen Grünstreifen, weil Teile der öffentlichen Grünfläche gleichzeitig als Eingangsbereich/ Vorgartenzone für das Wohnhaus dienen.

#### **4.2 Topographie und Bodenverhältnisse, Altlasten**

Das Plangebiet liegt landschaftsräumlich am südöstlichen Rand einer flachen bis welligen Grundmoräneninsel des Brandenburger Stadiums der Weichselvereisung im Schmelzwassertal der Havelniederung. Die Begrenzung bilden markante Endmoränenerhebungen wie der Nedlitzer Kirchberg im Norden, der Kapellen- und Pflingstberg im Osten sowie der Ruinenberg im Südwesten, die Geländehöhen von 75 bis 85 m über Normalhöhennull (NHN) aufweisen.

Mit Geländehöhen zwischen 41,0 und 38,0 m über NHN ist das Plangebiet selbst weitgehend eben und fällt zum Voltaireweg hin leicht ab. Nahe der südlichen Baugrundstücksgrenze sind zwei abgesenkte Bereiche vorhanden, die vermutlich bei der Mitte der 1990er Jahre erfolgten Beräumung des Grundstücks durch die Beseitigung von Baulichkeiten und ihren Fundamenten entstanden.

Der Baugrund besteht aus einer Wechsellagerung von Geschiebelehm/ -mergel und Sanden teilweise mit Auffüllungen in den oberen Gründungsschichten. Angaben zum Grundwasserstand beruhen auf Messungen von 1990. Zu diesem Zeitpunkt wurde das Grundwasser zwischen 7,0 und knapp 10 m unter der Geländeoberfläche eingemessen.

Bisher sind keine Bodendenkmale in diesem Bereich bekannt, bei Tiefbauarbeiten können aber bisher unentdeckte Bodendenkmale auftreten. Nach den Bestimmungen des Brandenburgischen

Denkmalschutzgesetzes sind etwaige Funde anzeige- und abgabepflichtig. Der Denkmalpflege muss Gelegenheit zur sachgerechten Untersuchung, Dokumentation und ggf. der Bergung eingeräumt werden.

### Altlasten

Die Flurstücke 240/4 und 240/5 werden als sanierte Fläche im Altlast- und Altlastverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam geführt. Es befanden sich dort eine Tankanlage sowie eine Wartungsrampe für Kfz von ehem. VEB Stadtreinigung. Im Rahmen der Erschließungs- und Baumaßnahme zum Dorint-Hotel wurde der Oberboden der benannten Flurstücke 1995 aufgrund hoher Blei- und PAK-Belastungen abgetragen und entsorgt. Die übrigen Flächen des Plangebietes werden nicht im Altlast- und Altlastverdachtsflächenkataster geführt.

Aufgrund der militärischen Vornutzung des Geländes und einer nunmehr geplanten Umnutzung zum Wohnpark wurde im Sommer 2007 eine erneute orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Dafür wurden 24 Kleinbohrungen mit einer Aufschlusstiefe von 2,0 m abgeteuft. Die gewählte Aufschlusstiefe orientierte sich dabei an der Mächtigkeit der aufgefüllten Schichten, da diese i.d.R. die Träger für etwaige Bodenkontaminationen darstellen.

Die entnommenen Bodenproben wurden – als repräsentative Mischproben – anhand der von der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LAGA) aufgestellten Kriterien labortechnisch untersucht und die ermittelten Prüfergebnisse den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch gegenüber gestellt sowie eine Einstufung der Wiederverwendbarkeit der Böden für bautechnische Zwecke (gemäß LAGA) nach den Parametern Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Nickel, Quecksilber und Benzo(a)pyren vorgenommen.

Aus den Prüfergebnissen der Untersuchungen leiten sich keine Gefährdungen für Mensch und Umwelt ab, die Maßnahmen zur sofortigen Gefahrenabwehr erfordern oder die angestrebte Nutzung als Wohnbauflächen in Frage stellen. Es wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) festgestellt. Ein vor der Beräumung am Südrand des Grundstücks festgestellter MKW-Schaden (oberflächennahe Mineralölkohlenwasserstoffkontamination im Rahmen einer ersten erkundenden Bodenuntersuchung aus dem Jahr 1990) trat bei den aktuellen Untersuchungen nicht erneut in Erscheinung.

Für einen Teil der Böden (bis zu 3.000 m<sup>3</sup>) wird aufgrund festgestellter geringer Belastungen mit Benzo(a)pyren bzw. PAK im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen eine Entsorgung/Deponierung angestrebt, da ihre Verwertung für bautechnische Zwecke nur unter Auflagen zum Grundwasserschutz möglich wäre.

### **4.3 Nutzungs-/Freiraumstruktur, Vegetation**

Das künftige Baugrundstück ist von den ehemaligen sowjetischen Streitkräften bis zu deren Abzug unter anderem als Fahrzeugabstellfläche und als Kohlelager genutzt worden. Die für diese Nutzung errichteten Bauten sind zwischenzeitlich, zumindest oberirdisch, vollständig abgetragen worden. Nach seiner Beräumung Mitte der 1990er Jahre stellt sich das Grundstück somit völlig unbebaut und unversiegelt dar und wird von Vegetationsflächen oder offenen Böden bedeckt. Bei der vorhandenen Vegetation handelt es sich vorwiegend um ruderale Spontanvegetation, die sich aufgrund der jahrelangen ungenutzten Situation gebildet hat, neben Gras- und Staudenfluren, dominiert von dichtem Robinienaufwuchs auf mindestens einem Drittel des Grundstücks. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Flächen als anthropogen geprägte Biotope mittlerer Wertigkeit einzustufen.

In der Mitte des Baugrundstücks prägt ein freistehender Berg-Ahorn mit einem Stammumfang von 2,42 m das Erscheinungsbild. Trotz vorhandener Vitalitätsschädigungen, die u.U. auf Schäden im Wurzelbereich des Baumes bei der Beräumung des Grundstücks zurückgeführt

werden können, wird der Baum von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde als erhaltenswert eingestuft.

Südlich des Baugrundstücks ist innerhalb des straßenbegleitenden Grünzuges am Voltaireweg ein umfangreicher Bestand an Laubbäumen vorhanden. Neben einer dichten Baumgruppe an der westlichen Plangebietsgrenze handelt es sich jedoch überwiegend um jüngere Bäume mit noch geringen Stammumfängen und Kronendurchmessern. Eine Ausnahme bildet eine markante Eiche unmittelbar außerhalb der südöstlichen Grenze des Baugrundstücks mit einem Stammumfang von 2,58 m und einem Kronendurchmesser von 15 m.

#### **4.4 Erschließung**

##### Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen Pappelallee und Voltaireweg sowie den Straßenzug Jägerallee / Am Schragen sehr gut an die Potsdamer Innenstadt und die Region angebunden. Das Baugrundstück selbst kann sowohl über die Pappelallee als auch über den Voltaireweg erschlossen werden, wobei eine Zufahrt aus der viel befahrenen Pappelallee durch Linksabbieger verkehrlich problematisch ist. Im Voltaireweg ist eine Gebietszufahrt aus beiden Richtungen verkehrlich unproblematisch, die Lage der Einfahrt muss jedoch den umfangreichen Baumbestand im Grünzug nördlich der Straße berücksichtigen.

Mehrere Buslinien, die auf der Straße „Am Schragen“/Jägerallee, auf der Pappelallee und auf dem Voltaireweg verkehren, stellen einen sehr guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr her.

##### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über vorhandene Leitungen in der Pappelallee und dem Voltaireweg an das örtliche Strom-, Gas- und Trinkwasserleitungsnetz sowie die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Das Leitungsnetz wurde in den vergangenen Jahren weitgehend erneuert; die Leitungen sind für den vorhandenen und künftigen Bedarf ausreichend dimensioniert.

Anfallendes Niederschlagswasser muss auf dem Baugrundstück selbst verbleiben und vor Ort versickert werden, weil das vorhandene Mischwassernetz kein Kontingent für zusätzliche Einleitungen bereithält.

#### **4.5 Eigentumsverhältnisse**

Das künftige Baugrundstück befindet sich bereits seit Mitte der 1990er Jahre im Eigentum des Vorhabenträgers, der nunmehr den Verkauf an einen Investor zur Umsetzung einer Wohnbebauung anstrebt.

Der südliche Teil des Plangebietes, d.h. die Grünfläche am Voltaireweg, befindet sich im Eigentum der Stadt Potsdam.

#### **4.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

##### Bestehendes Planungsrecht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16

Aufgrund der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 16, der für den Änderungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorsieht, sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter wie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Diese relativ starke Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten sollte störende Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes ausschließen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,4 begrenzt. Hinzu kommen die nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitungen der GRZ durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und unterhalb der Geländeoberfläche liegende bauliche Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 und die durch textliche Festsetzung ermöglichte Erhöhung der Grundstücksausnutzung bei Unterbringung notwendiger Stellplätze in einer unterirdischen Tiefgarage bis zu einer GFZ von 1,6.

Die bisherigen Bebauungsplan-Festsetzungen stellen damit ein Potential von rund 14.000 m<sup>2</sup> Büroflächen für Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen in attraktiver Lage bereit. Wohngebäude sind dagegen nicht zulässig.

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sehen vier parallel zur Pappelallee bzw. zum Voltaireweg ausgerichtete Baufelder vor, dazwischen sind schmale Bereiche für eingeschossige Verbindungsbauten definiert. Die Höhe der Bebauung ist auf vier Geschosse begrenzt; zusätzlich wird eine Trauf- und Firsthöhe (55 m bzw. 59 m) als Obergrenze festgesetzt. Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes werden außerdem Dachneigungen zwischen 30° und 40° vorgegeben.

Ebenfalls aus stadtgestalterischen Gründen werden oberirdische Stellplätze im eingeschränkten Gewerbegebiet mit Ausnahme von bis zu 15 Stellplätzen für Besucher ausgeschlossen; es wird eine parkähnliche Gestaltung der oberirdischen Freiflächen angestrebt.

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche einer möglichen Tiefgarage spart die Randbereiche des Baugrundstücks zur westlichen Geltungsbereichsgrenze und zur Pappelallee hin sowie einen mit einer Erhaltungsbindung belegten Einzelbaumstandort eines Berg-Ahorns (vgl. Abschnitt 4.3) aus.

Entlang des Voltairewegs wird der auf Lenné'sche Planungen zurückgehende Grünzug als Teil einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Park von Sanssouci und dem Neuen Garten durch die Festsetzung als Grünfläche gesichert. Ein 6,5 m breiter unmittelbar an das Baugrundstück grenzender Geländestreifen wird dabei als private Grünfläche, der Rest als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Einheitliche Begrünungsfestsetzungen und der Ausschluss von Einfriedungen sollen einen zusammenhängenden, parkähnlichen Grünzug schaffen.

Zur Erschließung des Büroparks werden in zwei Abschnitten der Grünflächen Geh- und Fahrrechte festgesetzt, an der Pappelallee dagegen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten definiert.

Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen streben trotz der weitgehenden Unterkellerung der Baugrundstücke durch Tiefgaragen eine parkähnliche Gestaltung der Außenanlagen an.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist für einen einzelnen, aufgrund seiner Größe und seines Zustandes das Plangebiet in besonderer Weise prägenden Baumstandort eines Spitzahorns ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Niederschlagswässer von Dachflächen sind zur Grundwasserneubildung auf dem Grundstück zu versickern.

Die östlich des Änderungsbereichs angrenzenden Flächen sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16 als Sondergebiet „Fremdenbeherbergung und Kongresse“ mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschosflächenzahl von 1,4 festgesetzt. Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine u-förmige bis zu viergeschossige Bebauung, die zum Voltaireweg einen rund 30 m betragenden Abstand und zur Jägerallee einen knapp 50 m betragenden Abstand einhalten muss. Der Grünzug wird wie oben beschrieben teilweise als private und teilweise als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### Benachbarte Bebauungspläne

Unmittelbar westlich des Baugrundstücks schließt das Gebiet des seit 2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 59 „Lazarett“ an. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um den denkmalgeschützten ehemaligen Militärstandort mit seinen prägenden Grünelementen denkmalverträglich als Wohnpark umzunutzen und den bisher abgeriegelten

Bereich mit dem angrenzenden Stadtgebiet zu vernetzen. Dazu trägt vor allem eine öffentliche Durchwegung bei, die auch auf eine Weiterführung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 16 angelegt ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 umfasst auch die Neubebauung an der Pappelallee, die aufgrund der Immissionsbelastungen durch die Straße eine Mischgebietsausweisung erhält, während die übrigen Bauflächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind. Der Bebauungsplan ermöglicht eine maximal viergeschossige Bebauung mit differenzierten Höhenbeschränkungen. An der Pappelallee wird die Gebäudehöhe (Oberkante) auf höchstens 56,20 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt und am Voltaireweg gebäudeabhängig auf 55,00 bis 60,00 m über NHN. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch enge Baukörperausweisungen und die Angabe einer höchstzulässigen Grundfläche je Gebäude definiert.

Ein weiteres wichtiges Entwicklungsziel des Bebauungsplans Nr. 59 ist die Sicherung der Lennéschen Bandparks entlang der Schlegelstraße und des Voltairewegs. Sie werden planungsrechtlich als öffentliche Grünflächen gesichert. Für beide Straßen wird ein Ausbau bzw. eine Rekonstruktion unter gartendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten angestrebt.

Nördlich der Pappelallee befindet sich das Gebiet des seit 2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 42.1 „Kaserne Pappelallee/Johannes-Lepsius-Straße“, der zur Pappelallee hin ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer maximal fünfgeschossigen Bebauung und einer Bauhöhe bis zu 20,50 m vorsieht. Westlich der Johannes-Lepsius-Straße, d.h. gegenüber dem Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16, sind die potentiellen Baukörper zugunsten einer begrünten Grundstücksfläche von der Straße abgerückt.

Südlich des Voltairewegs werden im Bebauungsplan Nr. 64 „Garde-Ulanen-Kaserne“ (rechtsverbindlich seit 2006) die historischen Baukörper planungsrechtlich gesichert und sind einer denkmalverträglichen Nutzung zugeführt (Schulstandort und Mischgebietsflächen) worden. Der Lennésche Bandpark entlang des Voltairewegs ist durch eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche gesichert.

## **5. Übergeordnete Planungen**

### **5.1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben**

Entsprechend der Funktionszuweisung im System der zentralörtlichen Gliederung Brandenburgs soll die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum im engeren Verflechtungsbereich Berlin/Brandenburg entwickelt werden (vgl. Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung). Gemäß dem Gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) liegt das Plangebiet darüber hinaus im Siedlungsbereich. Die Änderungsabsichten zur Entwicklung einer Wohnbaufläche anstelle einer gewerblichen Baufläche stehen daher in Übereinstimmung mit den Erfordernissen zur Stärkung/Entwicklung Zentraler Orte, zur Konzentration der Siedlungsentwicklung und Nutzung raumordnerisch geeigneter Siedlungsflächen.

Die Planung stimmt auch mit den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) überein, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen.

Der Regionalplan der regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, der die o.g. landesplanerischen Ziele konkretisiert, ist zurzeit unwirksam; ein neuer Regionalplan befindet sich in Aufstellung.

Die Planung entspricht auch den in Aufstellung befindlichen Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg, wonach der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 im „Gestaltungsraum Siedlung“ liegt und die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen grundsätzlich ermöglicht.

## 5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam wird derzeit neu aufgestellt (Aufstellungsbeschluss 2005). Im Zuge einer stärkeren Generalisierung der Darstellungsinhalte werden gegenüber dem bisherigen FNP-Entwurf von 2001 unterschiedliche Flächennutzungen auf Einzelgrundstücken zu größeren Flächennutzungseinheiten zusammengefasst und kleinere Einzelstandorte nicht mehr dargestellt. Die bisherige Darstellung des Hotelstandortes als Sondergebiet und des ursprünglich geplanten Büroparks als Gewerbegebiet wird in diesem Zusammenhang aufgegeben. Stattdessen wird das Bebauungsplangebiet Nr. 16 im Flächennutzungsplanentwurf (Stand März 2008) als gemischte Baufläche M 1 (GFZ 0,8 bis 1,6) dargestellt, woraus auf den nachgeordneten Planungsebenen sowohl Wohnnutzungen als auch wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen entwickelt werden können.

Die Darstellung des unmittelbar westlich angrenzenden ehemaligen Lazarettstandortes als Wohnbaufläche W 1 (GFZ 0,8 bis 1,6) trägt dem aktuellen Umbau zum Wohnstandort Rechnung, während die Flächen an der Pappelallee als gemischte Bauflächen der Kategorie M 1 dargestellt werden.

Die Pappel- und die Jägerallee sind entsprechend ihrer Verkehrsfunktion weiterhin als überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt, während der Voltaireweg im betroffenen Abschnitt hauptsächlich als Grünverbindung dienen und gegenüber den beiden vorgenannten Straßen nur untergeordnete Verkehrsfunktionen (Hauptsammelstraße) übernehmen soll. Er wird deshalb nur als Grünzug und nicht als Teil des Straßenhauptnetzes dargestellt.

Mit der Beschlussfassung am 05.03.2008 zur Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans gilt er als Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanänderung. Die geplanten Festsetzungen sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfs entwickelbar.

## 5.3 Landschaftsplan

Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Landeshauptstadt Potsdam erfolgt auch eine grundlegende Überarbeitung des Landschaftsplans.

Der Entwurf des **Landschaftsplans** (Stand März 2008) für die Stadt Potsdam verfolgt für das Baugrundstück keine spezielle Zielkonzeption.

Aus den definierten allgemeinen Zielen einer umweltverträglichen Siedlungsentwicklung lassen sich die Ergänzung der wertbestimmenden historischen Baustrukturen in angepasster Dichte, Form, Farbe und Materialität, die Gewährleistung entsprechend verträglicher Nutzungen und die Wiederherstellung bzw. Entwicklung ortsbildtypischer Vegetationsstrukturen als Entwicklungsgrundsätze für die Neubebauung ableiten.

Für den Voltaireweg wird die Sicherung und Entwicklung der historischen Bandparks als attraktive Grünverbindungen und die Stärkung der Biotopverbundfunktion als vorrangiges Ziel benannt. Eine ebensolche Biotopverbundfunktion wird dem Alleebaumbestand in der Pappelallee beigemessen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird auf eine über das Gebiet hinweg verlaufende intakte Sichtachse vom Pfingstberg aus hingewiesen.

Im Konfliktanalyseplan werden der zunehmende Versiegelungsgrad und der Biotopverlust bei maximaler Ausnutzung der Bauflächen dargestellt.

## 5.4 Planungsrelevante Satzungen und Verordnungen

### Denkmalbereichssatzung UNESCO-Welterbe

Der Lennésche Bandpark entlang des Voltairewegs ist als historische Verbindung zwischen dem Park Sanssouci und dem Neuen Garten Bestandteil des Weltkulturerbes der UNESCO. Sie sind als solche mit der Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft vom 30.10.1996 unter Schutz gestellt. Mit dem Denkmalbereich, der unter anderem den Park Sanssouci, den Neuen Garten, den Park Babelsberg aber auch die russische Kolonie Alexandrowka umfasst, wird eine erhaltene, für die Welt einmalige Komposition architektonisch und gartenkünstlerisch gestalteter Landschaft unter Schutz gestellt, die geschichtliche, wissenschaftliche, städtebauliche und künstlerische Bedeutung besitzt.

Der Voltaireweg besitzt großen Zeugniswert für die städtebauliche Entwicklung Potsdams. Die Allee ist seit dem ausgehenden 18. Jahrhundert der historische Verbindungsweg zwischen dem Park Sanssouci und dem Neuen Garten. Der ursprünglich als Reitweg angelegte Pfad wurde durch P.J. Lenné zu einer Allee umgestaltet, die heute noch gut erkennbar ist.

### Weitere Denkmale (Umgebungsschutz)

Das Plangebiet befindet sich in der Umgebung eines eingetragenen Denkmals. Der unmittelbar westlich des Plangebietes angrenzende Standort des ehemaligen Garnisonlazaretts ist seit dem 20.07.1995 gemäß § 2 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) unter Schutz gestellt und wird in der Denkmalliste des Landes Brandenburg geführt.

Das Schutzgut umfasst neben den Gebäuden als Einzeldenkmale (Krankenpflegehäuser und Krankenbaracken, Wirtschaftsgebäude und Billroth'sche Baracke) auch die Einfriedung sowie die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen.

Damit unterliegen die zum Denkmal gehörenden Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen den Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Alle Veränderungen an Denkmälern und in der Umgebung von Denkmälern sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnispflichtig.

Von der im März 2007 erlassenen Verordnung zur Unterschutzstellung des Denkmalbereichs „Jägervorstadt“ ist das Plangebiet dagegen nicht betroffen, weil der Denkmalbereich die Flächen nördlich des Voltairewegs nicht einschließt. Auch der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 liegt somit außerhalb des Denkmalbereichs.

### Werbesatzung der Stadt Potsdam

Für das Plangebiet gilt die von der Stadtverordnetenversammlung am 25.01.2006 beschlossene und nach Abschluss des Anzeigeverfahrens beim Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 9/2006 der Landeshauptstadt Potsdam in Kraft gesetzte Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 27.02.2006 für den Teilbereich „Nördliche Vorstädte – Bornstedt“, in der besondere Anforderungen an die Art, die Größe, die Gestaltung, die Farbe und den Anbringungsort der Werbeanlagen gestellt werden.

### Entwicklungsbereich Bornstedter Feld

Die westlichen Teilflächen des Änderungsbereichs des Bebauungsplans – die Flurstücke 237/1 und 238/1 - liegen im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich „Bornstedter Feld“, da sich die Abgrenzung des Entwicklungsbereichs zu Beginn der 1990er Jahre mit den Planungen für den Hotel- und Bürostandort am Voltaireweg überschneidet.

Real beschränkte sich die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme aber von Anbeginn auf die nördlich und westlich des Plangebietes gelegenen Flächen, während die benannten Flurstücke im Zusammenhang mit der beabsichtigten privaten Investitionsmaßnahme erworben und entwickelt wurden.

Eine Anwendung der im Rahmen des besonderen Städtebaurechts möglichen Instrumentarien war und ist für die benannten Grundstücke nicht beabsichtigt und steht der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 somit auch nicht entgegen.

## **6. Planungskonzept**

### **6.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Hotel und Büropark Voltaireweg“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines durchgrünten Wohnstandortes in bevorzugter Lage schaffen. Dafür wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

#### *Ergänzung des differenzierten Wohnangebots der Potsdamer Innenstadt*

Im Plangebiet soll ein anspruchsvolles Wohnquartier mit einem Wohnraumangebot in mittlerem Preisniveau entstehen. Es werden Zwei- bis Dreizimmerwohnungen auch für Familien und ältere Menschen angestrebt und damit ein Beitrag zu bedarfsgerechten Wohnungsversorgung in Potsdam geleistet.

#### *Offener Bauungscharakter mit hohem Grünanteil*

Die Bauungsstruktur soll in Verbindung mit einer qualitätvollen Gestaltung der Außenanlagen einen parkartigen Charakter des Wohnstandortes vermitteln. Die Unterbringung des Stellplatzbedarfs in Tiefgaragen und eine Dachbegrünung unterstützen diese Zielsetzung.

#### *Öffentliche Zugänglichkeit*

Die internen Erschließungswege des Wohnquartiers sollen auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Durch die Anknüpfung an die neu angelegten Fußwege im westlichen angrenzenden Areal soll eine durchgängige Wegeverbindung zur Schlegel-Straße entstehen.

### **6.2 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept, das der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 zugrunde liegt, sieht die Errichtung von 7 freistehenden Mehrfamilienhäusern und einem langgestreckten Baukörper an der Pappelallee vor; insgesamt ist die Errichtung von etwa 100 Wohneinheiten geplant.

Zentrales Element der Neubebauung ist ein mittig über das Baugrundstück verlaufender Erschließungsweg, der eine Zufahrt von der Pappelallee und vom Voltaireweg aus ermöglicht. Beiderseits dieses zentralen Erschließungsweges sind die freistehenden Mehrfamilienhäuser angeordnet. Durch Verzicht auf einen Baukörper gegenüber dem ersten Entwurf des potentiellen Bauherren westlich des Erschließungsweges und Erhalt des dortigen Baumes kann zum Lazarett-Standort hin eine zentrale Grünfläche mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Neben dem Erhalt des einzigen Großbaumes auf dem Baugrundstück lässt dies hier auch die Schaffung von gemeinschaftlichen Kinderspielflächen für alle Wohngebäude zu.

Die 7 viergeschossigen Gebäude mit Außenabmessungen von 21,0 x 16,0 m verfügen pro Etage über jeweils 3 nach Süden ausgerichtete Wohnungen mit großen, sonnigen Terrassen, die als Loggien ausgebildet werden. Die Gebäude sollen begrünte Flachdächer und Aufzüge erhalten.

Das rund 50 m lange Gebäude an der Pappelallee greift das Motiv der südlich angrenzenden Stadtvillen auf und fasst zwei dieser Gebäudetypen durch ein Verbindungsbauwerk zu einer Art Torhaus zusammen. Der geschlossene Baukörper entlang der vielbefahrenen Straße dient damit auch als Lärmschutz für die dahinter liegende offene Bebauung.

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist die Errichtung einer zentralen Tiefgarage vorgesehen, deren Zufahrt von der Pappelallee aus an der östlichen Grundstücksgrenze erfolgen soll. Die Tiefgarage erstreckt sich auf den östlichen Grundstücksteilflächen bis zur Baugrenze am Voltaireweg und verbindet den Baukörper entlang der Pappelallee und die vier östlichen Stadtvillen im Untergeschoss miteinander.



Entwurf Höhne Architekten, August 2008

## **7. Begründung der Festsetzungen**

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 sollen die Umsetzung des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes ermöglichen. Entsprechend orientieren sich die Festsetzungen relativ eng an der städtebaulichen Konzeption, belassen aber noch geringfügige Spielräume für die Ausdifferenzierung des Entwurfs.

### **7.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 umfasst das bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzte Baugrundstück zwischen Pappelallee und Voltaireweg und den südlich daran anschließenden öffentlichen Grünstreifen, über den die Haupteinfahrt des Wohnstandortes abgewickelt werden soll.

Aufgrund der Vielzahl der Änderungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung, der Abgrenzung der Baufelder sowie zahlreicher geänderter textlicher Festsetzungen zur Anlage von Tiefgaragen, zu oberirdischen Stellplätzen, zur Begrünung und möglichen Einfriedungen wird der Planinhalt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 vollständig abgelöst und durch den vorliegenden Änderungsplan ersetzt. Die Einbeziehung der öffentlichen Grünfläche ist notwendig, weil die Einfahrt des Baugrundstücks bisher an der östlichen Grundstücksgrenze neben der Tiefgaragen-Zufahrt des Hotels vorgesehen war und der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 hierfür ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht einräumt; nunmehr soll die Erschließung über eine mittig des Baugrundstücks angeordnete Zufahrt erfolgen und das Geh- und Fahrrecht angepasst werden.

### **7.2 Art der baulichen Nutzung**

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) neu festgesetzt. Um den vorliegenden Entwurf zur Errichtung von Wohngebäuden realisieren zu können, wird das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der vorhandenen öffentlichen Grünfläche am Voltaireweg als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung des Wohngebietscharakters und zugunsten der Wohnruhe wird der nach Baunutzungsverordnung allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungskatalog zusätzlich beschränkt. Um der unterschiedlichen Ausgangslage an der vielbefahrenen und damit lärm- und schadstoffbelasteten Pappelallee und im ruhigen Blockinnenbereich Rechnung zu tragen, wird dabei eine Differenzierung des allgemeinen Wohngebietes in einen Wohngebietsteil mit der Bezeichnung WA 1 (25,5 m tiefer Grundstücksstreifen an der Pappelallee) und einen Wohngebietsteil mit der Bezeichnung WA 2 (das übrige Baugrundstück) vorgenommen.

#### Wohngebietsteil WA 1

Im Wohngebietsteil WA 1 an der Pappelallee wird dabei ein etwas erweitertes Nutzungsspektrum ermöglicht, weil die Lage an der Straße auch eine (teilweise) Anordnung wohngietsverträglicher Nicht-Wohnnutzungen begünstigt und deshalb auf der Bebauungsplanebene offen gehalten werden soll. Aber auch die Realisierung einer ausschließlichen Wohnbebauung – wie derzeit vom Vorhabenträger vorgesehen – soll planungsrechtlich nicht ausgeschlossen werden, weshalb keine Festsetzung als Mischgebiet erfolgt. Denn planungsrechtlich gesicherte Büro- und Dienstleistungsflächen stehen in größerem Umfang bereits auf der Nordseite der Pappelallee zur Verfügung (eingeschränktes Gewerbegebiet im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 42-1a).

Eine Wohnbebauung südlich der Straße ist vertretbar, weil die Hauptausrichtung der Gebäude mit entsprechenden Freisitzen (Balkone, Loggien) zum ruhigen Blockinnenbereich nach Süden erfolgen wird und der Lärmpegel in den Wohnungen durch entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen auf ein verträgliches Maß gesenkt werden kann (vgl. Festsetzungen zum Immissionsschutz).

Eine vergleichbare Wohnbebauung wurde vor einigen Jahren bereits unmittelbar westlich angrenzend realisiert.

Im Wohngebietsteil WA 1 sind neben Wohngebäuden auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenso zulässig wie Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO (mit dem Genehmigungsvorbehalt nach § 15 BauNVO). Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können entsprechend der Regelungen der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe können im Geltungsbereich dagegen nur ausnahmsweise zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 1.2).

Im Sinne des am 10. September 2008 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Potsdam soll damit im Einzelfall geprüft werden können, ob geplante Ansiedlungen im Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 der geplanten Sicherung und Entwicklung der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) zuwiderlaufen. Dementsprechend sollen Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten nur genehmigt werden, wenn es sich um sehr kleine Einrichtungen wie Bäckereien, Kioske oder vergleichbare Nachbarschaftsläden für den täglichen Bedarf handelt, von denen keine Konkurrenz für das zu entwickelnde Zentrum Bornstedter Feld nördlich der Pappelallee oder andere zentrale Versorgungsbereiche ausgeht.

Als zentrenrelevant werden im Einzelhandelskonzept folgende Sortimente eingestuft (Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente):

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

Die Zulassung von gebietsversorgenden Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben im Ausnahmetatbestand ermöglicht im Rahmen der Einzelfallprüfung auch die Auseinandersetzung mit der problematischen Erschließungssituation (Anlieferung und Kundenstellplätze).

#### Wohngebietsteil WA 2

Das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 soll fast ausschließlich Wohnnutzungen vorbehalten bleiben, weil die geplante Baustruktur mit Einzelbaukörpern in parkartiger Umgebung nicht mit Kundenverkehr erzeugenden Nutzungen vereinbar ist. Eine größere Anzahl oberirdischer Stellplätze für Angestellte, Kunden und andere Nutzer steht ebenfalls im Widerspruch zum Charakter des geplanten Wohnparks; ihre Anzahl wird deshalb im Bebauungsplan auf maximal 16 Stellplätze für Besucher der Anwohner beschränkt.

Dementsprechend werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, und nicht störende Handwerksbetriebe (die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ( die ausnahmsweise zulässig wären) ausgeschlossen.

Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die normalerweise allgemein zulässig sind, können im WA 2 nur ausnahmsweise zugelassen werden; die Ausnahmezulässigkeit ist im Einzelfall unter besonderer Berücksichtigung der Wohnverträglichkeit und der Erschließungsproblematik zu prüfen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans generell ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer Flächenanforderungen und ihres städtebaulichen Erscheinungsbildes nicht mit der angestrebten Entwicklung eines innenstadtnahen Wohnquartiers vereinbar sind.

Die Einschränkungen der Wohnruhe durch das angrenzende Hotel sind nur unerheblich. Zusätzliche Lärmbelastungen sind lediglich im Bereich der Zufahrt am Voltaireweg zu erwarten, gehen aber nicht über die Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehrslärm hinaus und sind im Sinne einer heranrückenden Wohnbebauung an eine bestehende Sondergebietsnutzung durch die künftigen Bewohner hinzunehmen.

### **7.3 Maß der baulichen Nutzung**

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 werden zur Begrenzung der baulichen Dichte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Zahl der Vollgeschosse und die Grundfläche (GR) der einzelnen Gebäude als Höchstmaße festgesetzt. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausreichend bestimmt.

#### Grund- und Geschossflächen

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO wird für jeden Baukörper einzeln festgesetzt: für die freistehenden Mehrfamilienhäuser beträgt sie je 350 m<sup>2</sup> und für den Gebäuderiegel an der Pappelallee bis zu 850 m<sup>2</sup>.

Zusammen genommen ermöglicht der Bebauungsplan eine Gesamtgrundfläche von 3.300 m<sup>2</sup> ohne Nebenflächen wie Zufahrten und Wege und ohne die Tiefgaragenflächen außerhalb der Gebäude. Umgerechnet entspricht dies einer GRZ von rund 0,3, d.h. die Baukörper incl. dazugehöriger Terrassen und Balkone dürfen bis zu 30% des Baugrundstücks einnehmen.

Zusammen mit den nach § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglichten Überschreitungen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ergibt sich rechnerisch eine zulässige Grundfläche von 4.950 m<sup>2</sup> bzw. eine Grundflächenzahl von 0,45.

Um die Anlage einer zusammenhängenden Tiefgarage mit ausreichender Stellplatzanzahl für alle Wohngebäude zu ermöglichen, wird mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung eine weitere Überschreitungsmöglichkeit für die bloße Unterbauung des Grundstücks bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zugelassen. Entsprechende Begrünungsverpflichtungen mindern die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Auf die gesonderte Festsetzung einer Geschossfläche wird verzichtet, sie errechnet sich aus der Kombination der zulässigen Grundfläche und der höchstzulässigen Vollgeschosshöhe. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die festgesetzte Grundfläche die Flächen von Balkonen bzw. Loggien berücksichtigt, da diese gemäß § 19 BauNVO als Teil der Hauptanlage in die Grundfläche mit einzurechnen sind. Die maximale Ausnutzung der sich rechnerisch ergebenden Geschossfläche wäre demzufolge nur bei einem vollständigen Verzicht auf Balkone und Loggien möglich.

Die geplante Geschossfläche, bei deren Ermittlung gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO Balkone, Loggien u.ä. nicht mitgerechnet werden, beträgt im vorliegenden städtebaulichen Entwurf rund 12.500 m<sup>2</sup>; dies entspricht einer Geschossflächenzahl von 1,13.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete genannten Obergrenzen von 0,4 für die GRZ und 1,2 für die GFZ werden somit eingehalten und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird insgesamt eine der Lage des Plangebietes angemessene Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht, gleichzeitig jedoch eine übermäßige Verdichtung des Gebietes vermieden und der angestrebte Grüncharakter der Wohnanlage auch planungsrechtlich gesichert.

#### Anzahl der Vollgeschosse

Im Hinblick auf die in der Baunutzungsverordnung für Wohngebiete festgelegte Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung, vor allem aber unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorherrschenden maximal viergeschossigen Bebauung werden auch im Änderungsbereich für das allgemeine Wohngebiet maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt. Aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen erfolgt zusätzlich eine Höhenbegrenzung der Baukörper (vgl. Punkt 7.9).

Die Definition der Geschosse richtet sich nach der Brandenburgischen Bauordnung (§ 20 BauNVO, § 2 Abs. 4 BbgBO). Danach sind insbesondere alle Geschosse, in denen Aufenthaltsräume untergebracht werden können – also auch Dach- und Staffelgeschosse – als Vollgeschosse anzusehen.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse im Wohngebietsteil mit der Bezeichnung WA 1 als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Zusammen mit den Bestimmungen zur Bauweise (vgl. Punkt 7.4) wird entlang der Pappelallee damit eine mindestens dreigeschossige geschlossene Bebauung als Lärmschutz der südlich angrenzenden Wohngebäude gesichert.

#### Beschränkung der Bauhöhe

In Ergänzung zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse erfolgt aus vorrangig gestalterischen Gründen die Festsetzung differenzierter absoluter Höhen für die einzelnen Baukörper, um ein Einfügen in die umgebende teils denkmalgeschützte Bebauung sicherzustellen und über das Gebiet verlaufende historische Sichtachsen zu berücksichtigen.

Die geplanten Wohnhäuser liegen in der Sichtbeziehung vom Belvedere auf dem Pflingstberg nach Sanssouci und beeinflussen auch die Sichten vom Normannischen Turm auf dem Ruinenberg.

Um die Auswirkungen der künftigen Neubauten auf die beschriebenen Sichtachsen im Vorfeld der Bebauung zu überprüfen, wurde auf Betreiben der Denkmalpflege eine Höhensimulation durchgeführt.

Im Ergebnis dieser Höhensimulation und der Begutachtung vor Ort sowie anschließender Abstimmungsgespräche wurde die Oberkante der beiden geplanten Wohngebäude am Voltaireweg auf maximal 51,5 m über Normalhöhennull (NHN) beschränkt. Die Höhe der Wohnbebauung bleibt damit unter der Traufhöhe des angrenzenden Dorint-Hotels (52,5 m über NHN) und unterschreitet die Höhe des westlich gelegenen denkmalgeschützten Lazarettgebäudes von 52,7 m über NHN bzw. 54,0 m für ein weiteres zurückgestaffeltes oberstes Geschoss.

Für die übrigen Baukörper werden ebenfalls Höhenbeschränkungen festgesetzt, die von einer Gebäudehöhe von 13,5 ausgehen und das zur Pappelallee hin leicht ansteigende Geländeniveau berücksichtigen.

Für den langgestreckten Baukörper an der Pappelallee wird mit 55,3 m über NHN dementsprechend die höchste absolute Höhe zugelassen. Sie entspricht in etwa der westlich angrenzenden Wohnbebauung (OK 55,27 m über HNH) und dem östlich gelegenen Dorint-Hotel (OK 54,20 über HNH).

Diese differenzierten Höhenbeschränkungen stellen sicher, dass sich die geplanten Baukörper stadtbildverträglich in die vorhandene Bebauung einfügen und die bestehenden Sichtbeziehungen nicht unnötig beeinträchtigen. Außerdem tragen sie den hoch gewichteten Denkmalbelangen Rechnung.

#### **7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen. Sie dienen vornehmlich der Sicherung einzelner, freistehender Baukörper, ausreichender Abstände der geplanten Gebäude untereinander und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und somit neben der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse vor allem der Festschreibung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur mit großzügigen Freiflächen für die angestrebten hochwertigen Begrünungsmaßnahmen.

Die dargestellten Baugrenzen orientieren sich am vorliegenden städtebaulichen Konzept, belassen aber noch Spielraum zur exakten Anordnung der jeweiligen Gebäude.

Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen werden die Baugrenzen einheitlich in einem Abstand von 6,70 m festgesetzt, was bei einer geplanten Gebäudehöhe von 13,4 bis 13,5 m in etwa der erforderlichen Abstandsfläche entspricht.

Die Größe der Baufenster für die freistehenden Mehrfamilienhäuser variiert in Abhängigkeit der örtlichen Gegebenheiten. Ihre Breite beträgt 22 m bzw. 21,2 m im schmaleren nördlichen Grundstücksteil. Die Tiefe der Baufenster (Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung) wird im westlichen Grundstücksteil mit 22,5 m deutlich großzügiger bemessen, um einen von Seiten der Denkmalpflege gewünschten Versatz der Gebäude gegenüber den östlichen Baukörpern (Tiefe 17,5 m) offen zu halten und damit einen größtmöglichen Abstand zu den vorhandenen Denkmalen zu erreichen.

Ein noch größerer Gestaltungsspielraum wird dem mittleren Baukörper der östlichen Baureihe eingeräumt. Hier soll die Anordnung eines gedrehten zur zentralen Freifläche hin orientierten Baukörpers ermöglicht werden.

Für den Baukörper an der Pappelallee wird ein Baufenster mit einer Tiefe von 17 m festgesetzt. Gegenüber der angestrebten Gebäudetiefe von 15 bis 16 m wird auch hierbei ein gewisser Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Baukörpers eingeräumt, der auch Vor- und Rücksprünge zur Gliederung der Fassade ermöglicht. Im Zusammenwirken mit der festgesetzten Bauweise wird eine geschlossene Bebauung entlang der Straße sichergestellt.

##### Abstandsflächen

Bei der Anordnung der Baukörper auf dem Baugrundstück sind die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die notwendigen Abstandsflächen zu beachten.

Nach § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,5 H, mindestens 3 m. Demnach sind vor den Außenwänden der geplanten 13,5 m hohen Baukörper Abstandsflächen von jeweils 6,75 m erforderlich. Geringere Abstandsflächen sind vor Außenwänden ohne Fenster von Aufenthaltsräumen möglich. Hier beträgt die erforderliche

Abstandsflächentiefe gemäß Brandenburgischer Bauordnung nur 0,4 H, mindestens 3 m. Bei einer angestrebten Gebäudehöhe bis zu 13,5 m entspricht dies einer Abstandsflächentiefe von 5,4 m.

Baugrenzen, an die herangebaut werden kann, aber nicht muss, gestatten in der Regel keine Unterschreitung der Tiefe der Abstandsflächen. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfordern vielmehr den Verzicht auf ein unmittelbares Heranbauen an die Baugrenzen, geringere Gebäudehöhen oder zurückspringende Staffelgeschosse zur Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächentiefen.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept werden die notwendigen Mindestabstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und der Gebäude untereinander eingehalten, sofern bei den seitlichen Gebäudefassaden teilweise auf die Anordnung von Fenstern von Aufenthaltsräumen verzichtet wird.

Da dies aus stadtgestalterischen Gründen vor allem entlang des zentralen Wohnweges nicht wünschenswert ist, sollte im Einzelfall die Anordnung nicht notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen auf den nachgeordneten Planungsebenen geprüft und genehmigt werden.

#### Baufluchten

Zur Pappelallee hin wird die straßenseitige Bauflucht in einem Abstand von 2,5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt und entspricht damit der Bauflucht der westlich angrenzenden Wohnbebauung. Gegenüber der ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16, die eine einheitliche Bauflucht mit dem östlich angrenzenden zurückgesetzten Hotel vorsah, rückt die Baugrenze nunmehr näher an die Straße heran, ermöglicht dadurch aber ein Abrücken der geplanten Bebauung am Voltaireweg.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 16 vermittelte die festgesetzte Baugrenze im Abstand von 6,5 m zur öffentlichen Grünfläche am Voltaireweg zwischen der historisch weiter zurückgesetzten und vom Hotel-Neubau aufgegriffenen Bauflucht und dem bis an die Grenze der Grünfläche vorspringenden Baukörper auf dem westlichen Nachbargrundstück.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird die straßenseitige Baugrenze nunmehr auf die historische Bauflucht im Abstand von 13 m zur öffentlichen Grünfläche bzw. rund 30 m zur Straßenbegrenzungslinie zurückgenommen. Damit wird eine Öffnung des Straßen- und Grünraums am Voltaireweg erreicht und die historische Bedeutung der als Bandpark bezeichneten von Lenné landschaftlich gestalteten Parkanlage entsprechend ihrer mittlerweile erfolgten Unterschutzstellung als Teil des Welterbes der UNESCO angemessen gewürdigt.

#### Bauweise

Aus Immissionsschutzgründen wird für das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 auf der Grundlage des § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise definiert, die die Errichtung eines geschlossenen Baukörpers mit einer Länge von mindestens 50 m fest schreibt. Der Baukörper soll als Lärmschutz gegenüber der Pappelallee für die Wohnbebauung im Blockinnenbereich dienen.

Die Festsetzung einer Bauweise im Wohngebietsteil WA 2 erübrigt sich durch die Festsetzung einzelner Baufenster und die ergänzende Beschränkung der jeweiligen Gebäudegrundfläche. Damit wird die angestrebte aufgelockerte Bebauungsstruktur mit großzügigen Freiflächen und hochwertigen Begrünungsmaßnahmen ausreichend gesichert.

### **7.5 Nebenanlagen und Stellplätze**

#### Oberirdische Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam sind in Abhängigkeit von der genauen Anzahl und Größe der zu realisierenden Wohneinheiten mindestens 100 Kfz-Stellplätze

auf dem Baugrundstück nachzuweisen, sowie rund 200 Fahrradstellplätze, die in der Nähe der Hauseingänge oder innerhalb der Gebäude (Fahrradräume oder -keller) unterzubringen sind.

Der für die Kfz-Stellplätze erforderliche Flächenbedarf widerspricht im Falle einer oberirdischen Unterbringung dem angestrebten Charakter eines Wohnparks und wird aus stadt- und freiraumgestalterischen Gründen sowie unter denkmalpflegerischen Aspekten abgelehnt.

Auch das abgestimmte städtebauliche Konzept sieht mit Ausnahme einiger weniger Besucherstellplätze die ausschließliche Unterbringung des Stellplatzbedarfs in einer zentralen Tiefgarage vor, die von der Pappelallee aus angefahren wird.

Aus den dargelegten Gründen schließt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO oberirdische Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in beiden Teilen des allgemeinen Wohngebietes weitgehend aus. Davon ausgenommen ist lediglich die Anlage von bis zu 16 Besucherstellplätzen, die gestalterisch verträglich im Bereich des zentralen Erschließungsweges, z.B. durch Parkbuchten, integriert werden können.

### Tiefgaragen

Im Gegenzug zum weitgehenden Ausschluss oberirdischer Stellplätze in beiden Teilen des allgemeinen Wohngebietes wird die Anlage einer zusammenhängenden Tiefgarage mit einer Ein- und Ausfahrt von und zur Pappelallee ermöglicht. In der Planzeichnung wird dafür zwischen den Baufeldern östlich der geplanten Wohnstraße eine Fläche für die mögliche Anlage einer Tiefgarage und die erforderlichen Zufahrtsbauwerke (Rampen) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.

Die Größe der Tiefgarage wird durch die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,6 (vgl. 7.3 Maß der baulichen Nutzung) begrenzt.

## **7.6 Erschließungsflächen**

### Straßenverkehrsflächen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 bezieht die angrenzende Pappelallee und den Voltaireweg nicht mit ein und setzt somit keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Zur Klarstellung wird der Hinweis aufgenommen, dass die Grenze des Änderungsbereichs an beiden Straßen zugleich Straßenbegrenzungslinie ist.

### Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die in städtischem Eigentum befindliche Grünfläche am Voltaireweg soll in einem Teilbereich auch Erschließungsfunktionen für das angrenzende Baugrundstück übernehmen.

Geplant ist eine mittig vom Baugrundstück gelegene zentrale Zuwegung für die Bewohner der südlichen Mehrfamilienhäuser sowie eine Zufahrt vor allem für Besucher, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Rettungsverkehr. Die Zufahrt zur zentralen Tiefgarage für die Anwohner soll dagegen von der Pappelallee aus erfolgen.

Notwendige Erschließungsleitungen vom Voltaireweg aus zu den Wohngebäuden sollen auch im Bereich der geplanten Zufahrt gebündelt werden, um die übrigen Flächen der öffentlichen Parkanlage hinsichtlich ihrer Bepflanzbarkeit nicht unnötig zu beschränken.

Der Bebauungsplan bereitet deshalb gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die grundbuchliche Eintragung eines Fahrrechtes zugunsten der Anlieger des Baugrundstücks und eines Leitungsrechts zugunsten der zuständigen Versorgungsträger vor (textliche Festsetzung Nr. 5.1).

Der genaue Verlauf der zu begründenden Rechte ist auf der Ebene der grundbuchlichen Sicherung zu bestimmen, der Bebauungsplan gibt lediglich einen räumlichen „Korridor“ vor. Die in der Planzeichnung mit 16 m Breite großzügig bemessene Gesamtfläche lässt ausreichend Spielraum zur Berücksichtigung vorhandener Baumstandorte und anderer örtlicher Gegebenheiten, gleichzeitig wird aber Anfangs- und Endpunkt des jeweiligen Fahr- und Leitungsrechts sowie die höchstzulässige Breite des tatsächlich zu begründenden Rechts bestimmt.

Die Festsetzung eines Gehrechts ist dagegen entbehrlich, weil die Zweckbestimmung der Grünfläche als öffentliche Parkanlage ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit impliziert.

#### Mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

Die grundstücksinterne zentrale Wohnstraße soll neben der Erschließungsfunktion für die Anwohner auch eine allgemein nutzbare Wegeverbindung zum westlich angrenzenden Lazarett-Standort herstellen. Damit wird das im Bebauungsplan Nr. 59 planungsrechtlich gesicherte öffentliche Wegesystem weitergeführt und eine Blockdurchwegung zwischen Pappelallee und dem Voltaireweg sowie zur westlich des Lazarettstandortes verlaufenden Schlegelstraße ermöglicht.

Dafür wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung der südliche Teil der Wohnstraße und eine Verbindung zum Anschlusspunkt des Wegesystems auf dem Lazarett-Grundstück mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (GFL 2) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastet. Für den nördlichen Teil der Wohnstraße erscheint ein derartiges Wegerecht nicht zwingend, weil westlich angrenzend bereits eine parallele Verbindung besteht und die unter Immissionsschutzaspekten ungünstige Anbindung der Wohnstraße an die Pappelallee mittels einer zentralen Gebäudedurchfahrt nicht zwingend vorgeschrieben werden soll.

Zum Schutz des vorhandenen Baumstandortes wird die GFL 2-Fläche in diesem Bereich aufgeweitet, so dass ein größerer Spielraum bei der endgültigen Festlegung des 3 m breiten Wegerechts besteht. Der Abstand des Weges vom Stammfuß muss so groß sein, dass Beeinträchtigungen des Wurzel- und des Kronentraufbereichs ausgeschlossen werden können.

### **7.7 Grünflächen und Grünfestsetzungen**

Die Errichtung eines parkähnlich gestalteten Wohnquartiers wird durch detaillierte Grünfestsetzungen planungsrechtlich gesichert und erweitert praktisch den angrenzenden öffentlichen Grünzug am Voltaireweg.

#### Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“

Der aus gartendenkmalpflegerischer Sicht besonders bedeutsame und in seiner grünverbindenden Funktion wichtige Lennésche Bandpark entlang des Voltairewegs wird planungsrechtlich gesichert. Die betreffende Fläche, die als Teil des UNESCO-Weltkulturerbes unter Denkmalschutz steht, ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Durch die vorhandene Gestaltung mit Baumgruppen und Rasenflächen und einer geschwungenen parkähnlichen Wegeführung kommt dem Grünzug eine wichtige Verbindungs- und Erholungsfunktion für Spaziergänger und Radfahrer zwischen den Parkanlagen Sanssouci bzw. Ruinenberg und der Kolonie Alexandrowka sowie den Parkanlagen in der Nauener Vorstadt (Pfungstberg, Neuer Garten) zu.

Die nördliche Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche entspricht der Grundstücksgrenze des Privatgrundstücks sowie der bisherigen Abgrenzung im Bebauungsplan Nr. 16.

#### Erhaltungsbindung für einen Einzelbaum

Die Erhaltungsbindung für den großen, freistehenden Baum auf dem Baugrundstück wird aus dem bisher geltenden, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 übernommen.

Die Baumerhaltungsbindung auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB geht über den allgemeinen Baumschutz nach Potsdamer Baumschutzverordnung vom 11. Februar 2003 (veröffentlicht in Amtsblatt 3/2003) hinaus, da es sich hierbei um einzelfallbezogene Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen handelt, die jeweils in Abwägung mit den privaten Belangen der Grundstückseigentümer bzw. -nutzer erfolgen. Die Einschätzung der Schutzwürdigkeit des Berg-Ahorns wurde aufgrund seiner Größe und seines Zustandes zu Beginn der 1990er Jahre getroffen und wird trotz aktueller Vitalitätsschädigungen (ca. 20% Totholzanteil der Krone) aufrechterhalten.

Bei Abgang des Baumes wird durch textliche Festsetzung eine Ersatzpflanzung vorgeschrieben. Diese muss nicht unmittelbar am gleichen Standort, aber im näheren Umkreis erfolgen, um längerfristig die gleiche stadtgestalterische Wirkung zu entfalten.

#### Begrünung des Baugrundstücks

Mit der Festsetzung einer Mindestbegrünung des Baugebietes wird aus ökologischen und gestalterischen Gründen eine dem Standort entsprechende Grünflächenausstattung angestrebt und gleichzeitig ein Ausgleich für bebauungsplanbedingte Verluste vorhandener Vegetation erreicht.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB die Pflanzung von umgerechnet mindestens 28 großkronigen Laubbäumen und die Bepflanzung von rund 1.900 Quadratmetern Wohngebietsfläche mit Sträuchern festgesetzt.

Als Bezugsfläche für die Begrünungsmaßnahmen wird dabei die Grundstücksgröße gewählt, um bei späteren Grundstücksteilungen eine gleichmäßige Begrünung sicherzustellen. Die mit Sträuchern zu bepflanzende Fläche entspricht in etwa der ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzten 35% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Festsetzung enthält außerdem Angaben zur Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume, ihrer Wuchsform und beschränkt die Auswahl auf Laubbäume; es sollen vorwiegend standortgerechte heimische Gehölzarten Verwendung finden.

#### Pflanzbindung

Entlang des Voltairewegs wird ein 6,5 m breiter Grundstücksstreifen im Anschluss an die öffentliche Grünfläche, der im Ursprungsbebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt war, mit einer Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB belegt. Damit soll der öffentliche Grünzug nach Norden gestalterisch erweitert und intensiv begrünt werden, ohne diesen Teil des Baugebietes explizit als Grünfläche zu definieren.

Gegenüber der Festsetzung als private Grünfläche wird das Baugrundstück dadurch weniger belastet, da nunmehr die betroffene Grundstücksfläche bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche mit angerechnet werden kann. Im Gegenzug wird die Bebauung um weitere 6,5 m zurückgesetzt, so dass vor den Gebäuden eine insgesamt 13 m tiefe begrünte Grundstücksfläche entsteht.

Auf der im Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß textlicher Festsetzung mindestens 8 standortgerechte großkronige Laubbäume, mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, einzeln und in Gruppen über die Gesamtfläche verteilt, zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind auf die Anzahl der zur allgemeinen Begrünung des Baugebietes gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.1 zu pflanzenden 28 Bäume anzurechnen.

Die Festsetzung dient der Einbindung der geplanten Bebauung in das grüneprägte Stadtbild der Umgebung sowie der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft, vor allem der zunehmenden Versiegelung, und wurde aus den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 übernommen. Die Zahl der zu pflanzenden Bäume wurde dabei anteilig für die im Änderungsbereich gelegene Teilfläche abgeleitet.

#### Tiefgaragenbegrünung

Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Teil-Kompensation der negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt wird durch textliche Festsetzung eine Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden bestimmt.

Die Festsetzung einer mindestens 60 cm betragenden Bodensubstratschicht ermöglicht dabei neben der Ansaat von Rasen auch die gärtnerische Anlage mit Gehölzen und kleinwüchsigen Baumarten.

#### Kein Regelungsbedarf zur Niederschlagsversickerung

Die ursprüngliche textliche Festsetzung des Bebauungsplan Nr. 16 zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück wird nicht übernommen. Eine entsprechende Verpflichtung ergibt sich mittlerweile aus den Vorschriften des Brandenburgischen Wassergesetzes, eine darüber hinaus reichende Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche stehen einer Versickerung vor Ort bei Anlage entsprechender Versickerungsanlagen grundsätzlich nicht entgegen.

### **7.8 Immissionsschutzfestsetzungen**

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert im Bebauungsplan eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung für die künftige Bebauung, insbesondere an der verkehrsreichen Pappelallee. Unter Berücksichtigung des Vorsorgeprinzips setzt der Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen fest, die ein Einhalten der für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte und eine Berücksichtigung der Lärmbelastung bei der Grundrissgestaltung sicherstellen.

Die Anforderungen des baulichen Schallschutzes ergeben sich aus der DIN 4109, die ausgehend vom maßgeblichen Außenlärmpegel die erforderlichen Luftschalldämmmaße für verschiedene Raumnutzungen vorgibt. Dämmmaße gelten für alle Außenbauteile einschließlich der Türen und Fenster, sowie für Dächer, die zur Aufnahme von Aufenthaltsräumen geeignet sind.

Für die Bestimmung der erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen wird entsprechend der Fortschreibung des Lärminderungsplans für die Landeshauptstadt Potsdam (mit Stand 2005) für den betreffenden Straßenabschnitt der Pappelallee eine Verkehrsbelastung von 10.500 Kfz/24 h (erhobene Daten vom Juni 2005) in die Berechnungen eingestellt und prognostizierte Verkehrserhöhungen bis zu 13.000 Kfz/24h berücksichtigt.

Hieraus ergibt sich eine Lärmbelastung von tags 69-70 dB(A) und nachts 59-60 dB(A). Die für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 anzunehmenden Grenzwerte von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts, werden somit um 14-15 dB (A) überschritten.

Das erforderliche Schalldämmmaß für Außenbauteile ist demzufolge gemäß DIN 4109 auf den Schallpegelbereich IV mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 66-70 dB(A) abzustellen. Im Schallpegelbereich IV ist ein Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen von 40dB(A) bzw. 35dB(A) bei Büroräumen erforderlich. Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume werden gemäß DIN 4109 hinsichtlich der Lärmschutzanforderungen den Aufenthaltsräumen in Wohnungen gleichgestellt. Eine entsprechende Schalldämmung für die straßenzugewandten Fassaden wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung festgesetzt.

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 auch in der Nacht deutlich überschritten werden und bauliche Schallschutzmaßnahmen nur bei geschlossenen Fenstern greifen, sollte außerdem eine vorrangige Anordnung der besonders ruhebedürftigen Wohn- und Schlafräume an der lärmabgewandten Gebäudeseite angestrebt werden.

Durch textliche Festsetzung wird deshalb die Anordnung mindestens eines Aufenthaltsraums mit den notwendigen Fenstern, zu der von der Pappelallee abgewandten Gebäudeseite gesichert; bei größeren Wohnungen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume zum Blockinnenbereich orientiert sein. Eine entsprechende Grundrissgestaltung wird durch die Ausrichtung des Baukörpers im Hinblick auf die Himmelsrichtungen begünstigt, d.h. Anordnung der Funktionsräume wie Treppenhaus, Bäder und Küchen im Norden, Wohnbereich mit Freisitz im Süden.

Weitere Immissionsschutzanforderungen entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 nicht. Für die Gebäude am Voltaireweg sind aufgrund der geringeren Verkehrsbelastung

und der deutlich von der Straße abgerückten Bebauung Festsetzungen zu erforderlichen Schalldämmmaßen entbehrlich, genauso wie gegenüber der Tiefgaragenzufahrt des angrenzenden Hotels.

Entsprechende Festsetzungen werden in Bebauungsplänen erst ab einer Größe von 40 dB notwendig, da ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB dem Stand der Technik entspricht und unter Berücksichtigung der Energiesparverordnung bei nahezu allen Bauvorhaben erreicht wird.

Gleiches gilt für die nördlichsten der Einzelhäuser. Selbst wenn die Realisierung des als Lärmschutz konzipierten Gebäuderiegels an der Pappelallee erst später erfolgt, werden aufgrund des größeren Gebäudeabstands zur Pappelallee keine Schalldämmmaße für die dahinter liegenden Gebäude erforderlich, die 35 dB überschreiten. Von einer bedingten Festsetzung (Realisierung der südlichen Wohnbebauung erst nach Errichtung des Gebäuderiegels an der Pappelallee) oder weiteren baulichen Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan kann somit abgesehen werden.

Die sich durch das angrenzende Sondergebiet „Fremdenbeherbergung und Kongresse“ und die entsprechende Realnutzung als Hotel ergebende zusätzliche Lärmbelastung erreicht keine planungsrelevante Größenordnung, so dass diesbezüglich ebenfalls keine Festsetzungen erforderlich sind.

## **7.9 Örtliche Bauvorschriften**

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 örtliche Bauvorschriften aufgenommen, die besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der Gebäude stellen.

### Fassadenoberflächen und Farbgebung

Vor allem aufgrund der unmittelbar angrenzenden denkmalgeschützten Bebauung des ehemaligen Lazarets werden Festsetzungen zur Material- und Farbwahl der Gebäudefassaden notwendig, die das gestalterische Einfügen der Neubebauung sicherstellen.

Festgesetzt wird eine Ausführung von mindestens 80% der Gebäudeaußenwandflächen als Putzfassaden. Für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Gebäudevorsprünge und die Sockelbereiche wird auch die Gestaltung mit rotem, braunem oder gelbem Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk zugelassen.

Das zulässige Farbspektrum der Putzfassaden wird auf gedeckte Gelb- bzw. Rottöne beschränkt. Sowohl sehr helle Farben als auch eine zu grelle Farbgebung werden durch den vorgegebenen Schwarz- und Buntanteil der Farbe ausgeschlossen.

Die aus städtebaulicher Sicht empfohlene Farbe ist die S2020 Y20R.

### Gestaltung der Dachflächen

Aufgrund der Lage der Wohngebäude in der Sichtachse des Belvedere auf dem Pfingstberg kommt der Gestaltung der Dachflächen eine große Bedeutung zu. Um die bestehenden Blickbeziehungen nicht unnötig zu beeinträchtigen ist dabei vor allem eine zurückhaltende Farbgebung wichtig.

Die auffällig kupfergrünen Dachflächen des angrenzenden Hotelgebäudes mit ihrer eindeutig negativen Auswirkung auf die Sichtbeziehungen nicht nur vom Pfingstberg, verdeutlichen die Notwendigkeit einer diesbezüglichen gestalterischen Festsetzung in der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Die Beschränkung der zulässigen Dacheindeckung auf braune oder schwarze Dachsteine bzw. andere Materialien mit vergleichbarer Farbwirkung, sichert ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in das begrünte Umfeld.

Die angestrebte Anlage von begrünten Dachflächen wird dieser Zielsetzung ebenso gerecht und wird deshalb alternativ zugelassen.

#### Wegfall des Einfriedungsverbots

Die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzte Unzulässigkeit von Einfriedungen zwischen der öffentlichen Parkanlage und dem südlichen Teil des Baugrundstücks, das bisher als private Grünfläche festgesetzt war, wird nicht übernommen.

Im Gegensatz zum bisher geplanten Bürogebäude an dieser Stelle ohne direkten Freiflächenbezug, ist die Abgrenzung eines Wohnbaugrundstücks mit ggf. ebenerdigen Terrassen durchaus sinnvoll bzw. ihr Verbot stellt eine unverhältnismäßige Beschränkung des Grundstückseigentümers dar. Ein derartiges Einfriedungsverbot lässt sich auch nur bedingt aus dem Bestand herleiten, weil auch der westlich angrenzende Wohnpark auf dem ehemaligen Lazarett-Standort durch eine niedrige Mauer mit aufgesetztem Zaun zur Grünfläche hin abgegrenzt ist.

### **7.10 Nachrichtliche Übernahme**

Der Schutzstatus des im Änderungsbereich befindlichen Teils der Lennéschen Parkanlage (sogenannter Bandpark) als Bestandteil des Denkmalsbereichs Berlin-Potsdamer-Kulturlandschaft (UNESCO-Weltkulturerbe) wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **7.11 Hinweise**

#### Straßenbegrenzungslinie

Weil die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 die Straßenverkehrsflächen der Pappelallee und des Voltairewegs nicht mit einbezieht, wird klarstellend darauf hingewiesen, dass die nördliche und südliche Geltungsbereichsgrenze des Änderungsplans zugleich Straßenbegrenzungslinie ist. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan Nr. 16 behält damit weiterhin ihre Verbindlichkeit.

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur**

Durch die Umsetzung der Planung wird eine innerstädtische Fläche städtebaulich wie nutzungsstrukturell erheblich aufgewertet und ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung geleistet. Die vorgesehene Nutzungsänderung des ursprünglich geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes in ein allgemeines Wohngebiet verbessert die Einbindung des Standortes in die bestehende Nutzungsstruktur, da sie keinerlei Störwirkungen für die angrenzend vorhandenen und geplanten Wohnbebauungen entfaltet. Der Nutzungswechsel entspricht außerdem den übergeordneten planerischen Entwicklungszielen der Landeshauptstadt Potsdam.

### **8.2 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung und Wohnfolgebedarfe**

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 trägt zur Sicherung und Entwicklung der Wohnraumversorgung der Stadt Potsdam bei. Aufgrund der hohen Lagegunst innerhalb des Stadtgebietes und der umgebenden Nutzungsstruktur eignet sich der Standort optimal für eine Wohnnutzung.

Die geplanten hochwertigen 2-3 Zimmerwohnungen in freistehenden Mehrfamilienhäusern entsprechen der Nachfrage am Wohnungsmarkt und ergänzen das differenzierte Angebotspektrum der Stadt und der Region.

Bei Realisierung des geplanten Baukonzeptes mit rund 100 neuen Wohneinheiten kann unter Annahme einer durchschnittlichen Belegung von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit von einer Bevölkerungszunahme von etwa 230 Einwohnern ausgegangen werden.

Die sich daraus ergebenden neubaubedingten Wohnfolgebedarfe, vor allem Plätze an Schulen und in Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Grünflächen, Spiel- und Sportplätze erreichen keine planungsrelevante Größenordnung, die die Einordnung eigener Einrichtungen erfordern würde. Die Bedarfsdeckung muss vielmehr in bestehenden Einrichtungen und Anlagen erfolgen.

Nach Einschätzung des zuständigen Fachamtes kann die Versorgung mit Plätzen in Schulen und Kitas, wenn auch ggf. nicht wohnortnah, grundsätzlich gesichert werden.

Zusätzliche Angebote werden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld entstehen. Neben weiteren Kita-Neubauten nördlich der Pappelallee ist ein Grundschulstandort (mit Hortbetreuung) in geringer Entfernung an der Pappelallee geplant (B-Plan 42.2).

### **8.3 Verkehrliche Auswirkungen**

Die Realisierung von rund 100 Wohneinheiten führt zu einer geringen Zunahme sowohl des fließenden als auch des ruhenden Verkehrs. Die gesamtstädtischen Verkehrsauswirkungen sind aber nicht bedeutsam.

Aufgrund der im Zusammenhang mit Neubauten bestehenden Verpflichtung nach der gemeindlichen Stellplatzverordnung zur Schaffung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken und der diesbezüglich geplanten Errichtung von Tiefgaragen kann davon ausgegangen werden, dass sich die vorhandene Parkraumsituation im öffentlichen Straßenraum nicht erheblich verschlechtern wird.

Die Befahrbarkeit des Grundstücks für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und den Rettungsverkehr wird gewährleistet. Im aktuellen städtebaulichen Entwurf ist eine Durchfahrtmöglichkeit zwischen Voltaireweg und Pappelallee vorgesehen; alternativ wird die Anlage eines Wendekreises für die genannten Fahrzeuge im Blockinnenbereich geprüft.

Die verkehrlichen Auswirkungen einer ggf. zentralen Tiefgaragenzufahrt sind in Abhängigkeit ihrer konkreten Lage im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und erforderlichenfalls mit verkehrlichen Auflagen (z.B. Linksabbiegeverbot in der Pappelallee) zu bewilligen.

### **8.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

#### Vorbemerkung zur Nicht-Erforderlichkeit von Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 entsteht kein naturschutzrechtliches Kompensationserfordernis, auch wenn die durch die Bebauungsplanänderung vorbereiteten Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gegenüber dem Ist-Zustand teilweise den Eingriffstatbestand im Sinne des Naturschutzrechts erfüllen.

Nach § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies gilt entsprechend auch für die Änderung eines Bebauungsplans.

#### Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 ermöglichen eine bis zu 45%ige oberirdische Versiegelung des Baugrundstücks. Diese resultiert aus der zulässigen Grundfläche von insgesamt 3.300 m<sup>2</sup> und der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung, durch die

Anlage von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen. Darüber hinaus ermöglicht die Bebauungsplanänderung eine zusätzliche bloße Unterbauung des Grundstücks für die Anlage von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,6.

Gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16, der eine GRZ von 0,6 vorsah und damit eine bis zu 80%ige Versiegelung des Grundstücks ermöglichte, ergibt sich damit eine deutliche Verbesserung für die Schutzgüter Boden und Wasser.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen bzw. auf biotopbezogene Auswirkungen bringen die geplanten Änderungen des Bebauungsplans Nr. 16 keine Veränderungen mit sich. Da es sich bei den Vegetationsflächen vorwiegend um Biotopflächen mit geringerer Wertigkeit handelt, kann der Verlust durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dem Verlust ruderaler Gras- und Staudenfluren und eines jungen Robinienaufwuchses steht die Verpflichtung zur Neupflanzung von mindestens 28 standortgerechten Laubbäumen und die Bepflanzung von 20% des Wohngebietsteils WA 2 mit Sträuchern gegenüber.

Darüber hinaus ist im Plangebiet ein ortsbildprägender Baum vorhanden, der durch die Übernahme der gültigen Erhaltungsbindung weiterhin planungsrechtlich gesichert wird.

Aufgrund der offenen Baustruktur mit vergleichsweise geringen Bebauungsdichten und einer moderaten Höhenentwicklung sind Veränderungen der stadtklimatischen Bedingungen nicht anzunehmen. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen mit vier massiven Gebäuderiegeln stellen die Festsetzungen des Änderungsplans unter stadtklimatischen Gesichtspunkten eine Verbesserung dar.

Im Hinblick auf die militärische Vornutzung der Fläche und die Mitte der 1990er Jahre erfolgte vollständige Beräumung des Grundstücks bedingt die Umsetzung des Bebauungsplans in der Gesamtbetrachtung keine erhebliche bzw. nachhaltige Veränderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Im Vergleich zu den Eingriffen in den Naturhaushalt, die sich bei Ausschöpfung der Bebauungspotenziale nach derzeitigem Planungsrecht auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 16 ergeben würden, trägt die Bebauungsplanänderung zur Verringerung von negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt bei.

#### Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 festgesetzte Bau- und Nutzungsstruktur orientiert sich an der städtebaulichen Eigenart der Jägervorstadt und erreicht somit eine verträgliche Weiterentwicklung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes. Die Prägung durch freistehende Villen und Landhäuser eingebettet in eine von (Groß-)Bäumen dominierte Gartenlandschaft wird durch die Festschreibung einer offenen Baustruktur und durch Maßnahmen zur landschaftlichen Eingrünung der geplanten Baukörper Rechnung getragen.

Durch Festsetzungen zur Höhenentwicklung, d.h. Beschränkung auf vier Geschosse und ergänzende absolute Höhenbeschränkungen der einzelnen Gebäude wird sichergestellt, dass sich die Neubauten verträglich in den Gebäudebestand einfügen und die über das Plangebiet verlaufenden Blickbeziehungen zwischen Gebäuden der Potsdamer Parklandschaft nicht beeinträchtigt werden.

Durch eine Rücknahme der straßenseitigen Baugrenze am Voltaireweg um 6,5 m gegenüber den bisherigen Festsetzungen auf die von den Lazarettgebäuden vorgegebene historische Bauflucht, wird der landschaftlich zu gestaltende Grünraum entlang der Straße deutlich verbreitert und damit der Lennésche Bandpark als Bestandteil des UNESCO-Weltkulturerbes im Orts- und Landschaftsbild entsprechend seiner Bedeutung stärker zum Ausdruck gebracht.

Vor allem an der Pappelallee bewirkt die räumliche Fassung des Straßenraums darüber hinaus eine erhebliche Aufwertung des Erscheinungsbildes und stellt auch einen Baustein zur Entwicklung des nördlich angrenzenden neuen Stadtquartiers im Bereich Bornstedter Feld dar.

### **8.5 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans und seine Umsetzung wirken sich nicht unmittelbar auf ausgeübte Nutzungen aus. Die heranrückende Wohnbebauung bleibt ohne Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzende Hotelnutzung.

### **8.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 sind keine bodenordnenden Maßnahmen auf der Grundlage des Baugesetzbuches erforderlich. Auch der Erwerb von Flächen durch die Stadt ist nicht erforderlich.

### **8.7 Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Der Projektträger hat sich gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam in einem städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Kosten der externen Planungsleistungen und Gutachten sowie der nicht hoheitlichen Verwaltungsleistungen dieses Bebauungsplanverfahrens verpflichtet.

## **9. Verfahren**

### Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Hotel und Büropark Voltaireweg“ wurde am 04.11.1992 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und mit der Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB im Amtsblatt 7/1993 der Landeshauptstadt Potsdam vom 16.07.1993 rechtsverbindlich.

### Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Bekanntmachung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 07.11.2007 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16 „Hotel und Büropark Voltaireweg“ im westlichen Teilbereich gemäß § 13a i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern.

Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt 14/2007 der Landeshauptstadt Potsdam vom 29.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07. Dezember bis einschließlich 20. Dezember durch den Aushang von Informationstafeln im Gebäude der Stadtverwaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der vorgesehenen Bebauungsplanänderung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und aufgefordert, sich zur Planung zu äußern.

Für weitere Informationen zu den Planungsabsichten stand eine Mitarbeiterin der Stadtverwaltung zur Verfügung. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### Verwaltungsinternes Beteiligungsverfahren

Auf der Grundlage eines ersten städtebaulichen Konzeptes und einem daraus entwickelten Bebauungsplan-Vorentwurf (Stand: Oktober 2007) wurden im Dezember 2007 und in den darauf folgenden Monaten die von Planung berührten Fachbereiche und Bereiche der Potsdamer Stadtverwaltung über die Planung informiert. Im Rahmen diverser Abstimmungsgespräche zwischen dem planaufstellenden Fachbereich Stadtplanung und den Bereichen Denkmalschutz, Umwelt und Verkehrsplanung sowie der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten wurde bis zum Juli 2008 ein weitestgehend konsensfähiges städtebauliches Konzept als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren erarbeitet. Darauf aufbauend wurde die Entwurfsfassung der Bebauungsplanänderung für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erstellt.

Im Ergebnis der verwaltungsinternen Abstimmung wurde die Planung in folgenden Punkten überarbeitet:

- auf Wunsch der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten wurde die südliche Baugrenze am Voltaireweg um 6,5 m nach Norden zurückgesetzt, um einen ausreichenden Abstand der Bebauung gegenüber dem von Lenné gestalteten und als Bestandteil des UNESCO-Welterbes unter Schutz stehenden Bandparks sicherzustellen.
- Um ein verträgliches Einfügen der Neubebauung in die teils denkmalgeschützte Umgebung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung zu gewährleisten und die vorhandenen Sichtbeziehungen vom Belvedere auf dem Pfingstberg und vom Normannischen Turm aus nicht zu beeinträchtigen, wurde vor Ort eine Höhensimulation durchgeführt und aufgrund der Ergebnisse wurden detaillierte Höhenbeschränkungen (gebäudeweise Festsetzung der absoluten Gebäudehöhe) in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Außerdem wurden in Absprache mit der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten ergänzende Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dachflächen der Neubebauung getroffen, d.h. die Materialwahl und Farbgestaltung wird unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten weitgehend vorgegeben.
- Zum Schutz des einzigen Großbaumes auf dem Baugrundstück wurde bei der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes auf ein Baufeld verzichtet und die Erhaltungsbindung für den Einzelbaum aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16 übernommen. Die Freihaltung der zentralen Grundstücksfläche von Bebauung, verbessert gleichzeitig die Unterbringungsmöglichkeiten privater Spielflächen und ermöglicht die Weiterführung des vorhandenen Wegenetzes im westlich angrenzenden Baugebiet.
- Um die angestrebte Durchwegung des Plangebietes auch planungsrechtlich zu sichern und eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Schlegelstraße und dem Voltaireweg sowie zwischen Pappelallee und Voltaireweg zu schaffen, wird die Eintragung eines Geh- und Radfahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit mit dem Bebauungsplan vorbereitet.

#### Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung hat in der Zeit vom 12.09.2008 bis zum 13.10.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 18.09.2008 nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch über die öffentliche Auslegung informiert und aufgefordert, sich zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 zu äußern. Insgesamt gingen 6 Stellungnahmen ein.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte in ihrem Antwortschreiben vom 2.10.2008 mit, dass die Aufstellung des Bebauungsplans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Die obere Denkmalschutzbehörde und die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten erkennen die geplanten Festsetzungen an und äußerten keine weiteren Bedenken zur Planung. Für die von der Stiftung angeregte zusätzliche Aufnahme einer Festsetzung zur Errichtung von Solar- und Windanlagen in den Bebauungsplan wird kein Regelungsbedarf gesehen, da die Errichtung entsprechender Anlagen im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt ausgeschlossen wird. Gestalterisch relevante Solaranlagen unterliegen einer Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.

Die für den Umweltschutz zuständige Abteilung des Landesumweltamtes stimmt den vorgesehenen Regelungen im Bebauungsplan zum Immissionsschutz zu. Zusätzlich angeregte Schall-

schutzmaßnahmen gegenüber der Tiefgaragenzufahrt des angrenzenden Hotels sind nicht erforderlich, was im Pkt.7.8 entsprechend dargelegt wird.

Die vom Entwicklungsträger Bornstedter Feld benannte Lage der Flurstücke 237/1 und 238/1 (westliche Teilflächen) im Entwicklungsgebiet ist der Verwaltung und dem Grundstückseigentümer bekannt, bleibt aber ohne Auswirkungen auf die Grundstücksentwicklung. Im Einvernehmen mit dem Entwicklungsträger beschränkte sich die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme von Anbeginn auf die nördlich und westlich des Plangebietes gelegenen Flächen, während die benannten Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 im Zusammenhang mit der beabsichtigten privaten Investitionsmaßnahme erworben und zur Entwicklung vorbereitet wurden (u.a. Beräumung und Altlastenerkundung).

Eine Anwendung der im Rahmen des besonderen Städtebaurechts möglichen Instrumentarien war und ist für die benannten Grundstücke nicht beabsichtigt und steht der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 somit auch nicht entgegen. Dieser Sachverhalt wurde in der Begründung entsprechend ergänzt.

Die vom Entwicklungsträger Bornstedter Feld vorgebrachten Bedenken gegen die Zuordnung der Höhenbeschränkungen zu den örtlichen Bauvorschriften werden berücksichtigt und die inhaltlichen Ausführungen in der Begründung dem Maß der baulichen Nutzung zugeordnet. Änderungen in der Planzeichnung und den zugehörigen textlichen Festsetzungen sind nicht erforderlich, da die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen ausschließlich zeichnerisch erfolgt. Auch die inhaltlichen Aussagen zur Intention der Höhenbeschränkung und die festgesetzten Höhen selbst bleiben unverändert, so dass es sich um eine redaktionelle Änderung handelt.

Weitere Anregungen und Bedenken des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld beruhen vorrangig auf Fehlinterpretationen der Begründung und werden in der Abwägung entsprechend klargestellt; die missverständlichen Textpassagen wurden in der Begründung überarbeitet.

Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und verwaltungsinterner Abstimmungen im Zusammenhang mit dem neuen Potsdamer Einzelhandelskonzept wurden folgende geringfügige Änderungen und Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen. Änderungen der Bebauungsplaninhalte ergaben sich dadurch nicht.

- In der Begründung wurden unter Punkt 7.2 die Aussagen zur festgesetzten Art der Nutzung im Wohngebietseil WA 1 und zu Beschränkungen des Nutzungskatalogs zum besseren Verständnis präzisiert.
- Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden wurde redaktionell umformuliert und mit der bisherigen textlichen Festsetzung 1.3 (unveränderter Wortlaut) zusammengefasst. Die entsprechenden Aussagen in der Begründung unter Punkt 7.2 wurden angepasst.
- Die Lage von Teilflächen im Entwicklungsgebiet wurde als Rahmenbedingung der Planung unter Punkt 5.4 ergänzt und gleichzeitig auf den Verzicht der Instrumentarien des besonderen Städtebaurechts hingewiesen.
- Die inhaltliche Begründung der vorrangig aus gestalterischen Gründen vorgenommenen Beschränkung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen, die bisher als Gestaltungsfestsetzung unter Punkt 7.9 „Örtliche Bauvorschriften“ eingeordnet war, wurde nunmehr dem Punkt 7.3 der Begründung, d.h. dem Maß der baulichen Nutzung zugeordnet und in der Planzeichenerklärung die entsprechende Rechtsgrundlage für die Festsetzung benannt.
- Die Ausführungen zur Tiefgaragenzufahrt des angrenzenden Hotels wurden hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Aspekte präzisiert und Aussagen zu geplanten Tiefgaragenzufahrten im Änderungsbereich ergänzt.

Die Änderungen und Ergänzungen sind redaktioneller Art, so dass die Wiederholung von Verfahrensschritten hierzu nicht erforderlich ist.

## **10. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I/03, S.210), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juli 2008 (GVBl. I, S.172).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

## Anhang: Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16

### **1. Art der Nutzung**

#### *1.1 Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben*

In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.  
(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

#### *1.2 Weitere Nutzungsbeschränkungen*

Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 können die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (z.B. Bäckereien, Kioske sowie vergleichbare andere Nachbarschaftsläden für den täglichen Bedarf) sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können nur ausnahmsweise zugelassen werden.  
(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### *Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Tiefgaragen*

Die im allgemeinen Wohngebiet insgesamt zulässige Grundfläche darf durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden, soweit diese unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

### **3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

#### *Abweichende Bauweise im WA 1*

Für das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Entlang der Pappelallee ist ein geschlossener Baukörper mit mindestens 50 m Länge zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

### **4. Nebenanlagen und Stellplätze**

#### *Beschränkung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen*

Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie oberirdische Stellplätze mit Ausnahme von bis zu 16 Stellplätzen für Besucher unzulässig.

Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

## **5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

### *5.1 Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des allgemeinen Wohngebietes WA 2*

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung GFL 1 zwischen den Linien EF und GH eine bis zu 5,0 m breite Fläche mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### *5.2 Gehrecht und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit*

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Fläche mit der Bezeichnung GFL 2 mit einem Gehrecht und einem Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## **6. Pflanzbindungen**

### *6.1 Erhaltungsbindung für Einzelbäume*

Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle bzw. in einem Umkreis von 10 m gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe), zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### *6.2 Begrünung des Baugrundstücks*

Das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 ist zu mindestens 20 vom Hundert der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen.

Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### *6.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Innerhalb der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Fläche im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind mindestens 8 großkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Bäume sind einzeln und in Gruppen über die Gesamtfläche verteilt, zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume nach dieser Festsetzung sind bei der Ermittlung der Zahl der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.1 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### *6.4 Begrünung von Tiefgaragen*

Tiefgaragen(teile) sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 60 cm betragenden Bodensubstratschicht zu überdecken und gärtnerisch anzulegen.

## **7. Immissionsschutzfestsetzungen**

### *7.1 Grundrissausrichtungen*

Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Pappelallee mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Pappelallee abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## 7.2 Bauliche Schallschutzmaßnahmen

Entlang der Pappelallee müssen an den straßenzugewandten Fassaden

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'<sub>w</sub>,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB(A) aufweisen,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'<sub>w</sub>,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB(A) aufweisen.

Ausnahmsweise kann eine Minderung um bis zu 5 dB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren für das betreffende Außenbauteil ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel als 66 dB(A) nachgewiesen wird.

Es können auch andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung getroffen werden.

## 8. Örtliche Bauvorschriften

### 8.1 Fassadenoberflächen und Farbgebung

Die Außenwände von Gebäuden sind zu mindestens 80 % als Putzfassaden auszuführen. Zulässig sind dabei nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:

Schwarzanteil 20-30%, Buntanteil 10-20%;

Rot-Gelbmischung mit 10, 20 oder 30% Rotanteil.

Für untergeordnete Bauteile und Sockelbereiche ist eine Gestaltung mit rotem, braunem oder gelbem Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk zulässig.

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)

### 8.2 Gestaltung der Dachflächen

Die Dachflächen der Gebäude sind mit braunen oder schwarzen Dachsteinen einzudecken. Ausnahmsweise können andere Materialien gleicher Farbe zur Dacheindeckung zugelassen werden. Alternativ ist auch die Ausbildung von bepflanzten Dachflächen zulässig.

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)

## 9. Nachrichtliche Übernahme

### Denkmalbereich

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist Bestandteil des Weltkulturerbes der UNESCO (Teil der Lennéschen Bandparks entlang des Voltaireweges) und als solche durch die Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft vom 30.10.1996 unter Schutz gestellt.

## 10. Hinweis

### Straßenbegrenzungslinie

Die Grenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 ist zwischen den Punkten A und B sowie zwischen den Punkten C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.