

Landeshauptstadt Potsdam

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.45
„Karl-Marx-Straße“
Teilbereich Karl-Marx-Straße 16

Begründung

Inhalt

1. Planungsgegenstand

- 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit
- 1.2 Plangebiet
 - 1.2.1 Stadträumliche Einbindung
 - 1.2.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches
 - 1.2.3 Eigentumsverhältnisse
 - 1.2.4 Nutzung des Gebietes
- 1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

2. Ziel und Inhalt der Planung

- 2.1 Ziel der Planung
- 2.2 Planinhalt
 - 2.2.1 Nutzung
 - 2.2.2 Gestaltung
 - 2.2.3 Freiraum
 - 2.2.4 Verkehrskonzept
 - 2.2.5 Eingriff
- 2.3 Begründung der Festsetzungen
 - 2.3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 2.3.4 Verkehrsflächen
 - 2.3.5 Sicherung des Spielplatzes für die Öffentlichkeit
 - 2.3.6 Gestaltungsvorschriften
 - 2.3.7 Grünfestsetzungen

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

- 3.1 Städtebauliche Auswirkung
- 3.2 Auswirkungen auf die Umwelt
- 3.3 Auswirkungen auf Wohnfolgeeinrichtungen
- 3.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

4. Verfahren

5. Rechtsgrundlagen

6. Textliche Festsetzungen

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass der Planung ist der Eigentümerwechsel der Grundstücke in der Karl-Marx-Straße 16, 15b und Virchowstraße 34-36 in der Villenkolonie Neubabelsberg und die Absicht des neuen Eigentümers hier Mehrfamilienwohnhäuser zu realisieren.

Der für die Grundstücke im Februar 2000 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ sieht hier ein Sondergebiet für die Gebietsversorgung und einen Spielplatz vor. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäudeteile verfielen in den letzten Jahren und eine wirtschaftliche Wiederbelebung der Anlage unter den Voraussetzungen des gültigen Bebauungsplanes erwies sich nicht als realisierbar. Der schlechte bauliche Zustand der Gebäude sowie die veränderten Rahmenbedingungen machen es erforderlich, eine städtebauliche Umplanung vorzunehmen, um das Gelände einer Wiedernutzbarkeit zuzuführen.

Die Planung von Mehrfamilienwohnhäusern stellt eine städtebauliche Anpassung an die umgebende Wohnbebauung und deren planungsrechtliche Grundlagen dar. Dazu bedarf es einer Änderung des gültigen Bebauungsplanes.

Da der Bedarf und die Möglichkeit für die bisher festgesetzte Nutzung der Gebietsversorgung offenbar nicht gegeben ist, läuft die aktuelle Festsetzung des Bebauungsplanes faktisch ins Leere. Insoweit kann eine Änderung des Bebauungsplanes zur Korrektur dieser Regelung nicht die Grundzüge der Planung berühren. Vielmehr soll das Grundstück an die allgemein geltenden Grundzüge der Gesamtplanung angeglichen werden.

Da die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ die Voraussetzungen des §13a Abs. 1 BauGB erfüllt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt.

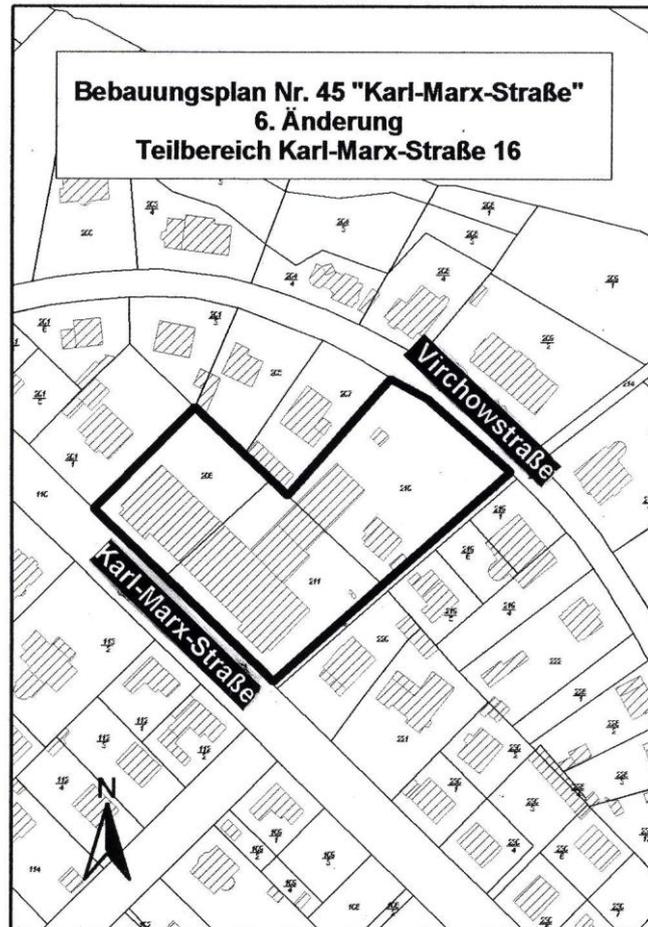
1.2 Plangebiet

1.2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ umfasst das Gebiet der ehemaligen Villenkolonie Neubabelsberg, südwestlich des Griebnitzsees zwischen S-Bahnhof Griebnitzsee und Babelsberger Park. Das Gelände des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ befindet sich im mittleren Bereich des Plangebietes nord-östlich der Karl-Marx-Straße.

1.2.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ beinhaltet die Flurstücke 206, 210 und 211 der Flur 23 der Gemarkung Babelsberg. Er wird begrenzt durch die Virchowstraße, den Weg zwischen Virchow- und Karl-Marx-Straße, die Karl-Marx-Straße sowie die Flurstücke 201/1, 205 und 207 mit vorhandener Wohnbebauung. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.570 m². Die Lage des Plangebietes ist im folgenden Planausschnitt ersichtlich.



1.2.3 Eigentumsverhältnisse

Bei dem Grundstück handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Mensa der Hochschule für Staat und Recht. In Folge der deutschen Wiedervereinigung und des Einigungsvertrages wurden die Grundstücke an die Alteigentümer zurückübertragen und weiter veräußert.

1.2.4 Nutzung / Bestand des Gebietes

Auf dem verwilderten Grundstück ist ein geringer Baumbestand vorhanden. Die Umgebung ist durch eine villenartige, meist offene Wohnbebauung geprägt. Das Grundstück stellt aufgrund der Art und Größe der vorhandenen Bebauung ein besonderes Gebiet innerhalb des städtebaulichen Ensembles der Villenkolonie dar.

Auf dem Grundstücksteil an der Karl-Marx-Straße befindet sich ein nach 1945 errichteter und seit längerem ungenutzter Saal nebst Anbau sowie ein leerstehendes Wohngebäude. Die Gebäudeteile stehen nicht unter Denkmalschutz, jedoch wurde der Saalbau zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Bebauungsplanes noch als erhaltenswert eingestuft.

Die Immobilienteile der bestehenden ehemaligen Mensa dienten zwischenzeitlich verschiedenen Nutzungen, die sich wirtschaftlich als nicht tragfähig erwiesen. Sie

stehen seit einigen Jahren leer. Die Gebäudeteile verursachen aufgrund des schlechten baulichen Zustands eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Gesamtbildes der Villenkolonie.

Für das Schadensbild und die Standsicherheit des Gebäudes und der daraus folgenden Beurteilung des Aufwandes für eine Sanierung wurde durch das Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Joachim Obst ein Gutachten erstellt. Entsprechend dem Gutachten vom 16.04.2007 wurde eine erhebliche Schädigung der vorhandenen Bebauung festgestellt. Im Gutachten heißt es hierzu: „Das Schadensausmaß sämtlicher Gebäude ist im Hinblick auf eine mögliche Sanierung des Bestandes als extrem aufwendig und unwirtschaftlich anzusehen.“

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan der Stadt sieht für das Gebiet der 6. Änderung ein allgemeines Wohngebiet vor.

Das bestehende Planungsrecht für die betreffenden Grundstücke ist im Februar 2000 mit der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ geschaffen worden.

2. Ziel und Inhalt der Planung

2.1 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist eine Wohnnutzung des Gebietes und damit verbunden die städtebauliche Eingliederung in die umgebende Bebauung.

Die bisher festgesetzten Baugrenzen entsprechen im Wesentlichen den Abmessungen der vorhandenen Gebäude und sind in ihrer Dimensionierung und Lage nicht für eine geplante Wohnbebauung geeignet. Dies gilt auch für die festgesetzte Art der Nutzung.

An Stelle der alten sollen neue Baufelder im städtebaulichen Kontext des gültigen Bebauungsplanes für die geplante Nutzung ausgewiesen werden.

2.2. Planinhalt

2.2.1 Nutzung

Das bestehende Sondergebiet SO und der Spielplatz (teilweise) werden durch ein allgemeines Wohngebiet WA 1 entsprechend der umgebenden Bebauung ersetzt. Gegenstand der Änderung sind die Nutzungsart, die Baugrenzen sowie die Anpassung des Maßes der Nutzung an die Dichte der benachbart festgesetzten Parameter im allgemeinen Wohngebiet WA 1. Der Spielplatz entlang des öffentlichen Weges soll als teils öffentlicher, teils privater Spielplatz angelegt werden.

2.2 Gestaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 ist durch Villen und Landhäuser der Jahrhundertwende sowie eine starke Durchgrünung geprägt. In Vor- und Nachwendzeiten ist diese durch entsprechende Bebauung ergänzt worden.

Zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart enthält der gültige Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften und wurde durch eine Erhaltungssatzung konkretisiert.

2.2.3 Freiraum

Inhalt des übergeordneten Grünordnungskonzeptes für die Villenkolonie Neubabelsberg war es, das gesamte Plangebiet als erlebbare naturräumliche Einheit im Einklang mit ihrer städtebaulichen Struktur wieder herzustellen. Dies beinhaltet unter anderem eine stark durchgrünte offene Baustruktur und ein „grünes Netz“ öffentlicher Räume und Alleen zu entwickeln. Die Begrünung des Kinderspielplatzes ist Teil dieses Konzeptes.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes fügt sich der Teilbereich insgesamt geeigneter in dieses Grünordnungskonzept ein als eine Sondergebietsnutzung dieses ermöglicht hätte.

2.2.4 Verkehrskonzept

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Karl-Marx-Straße und der Virchowstraße sowie der grundstücksbegleitende öffentliche Geh- und Fahrradweg zwischen Karl-Marx-Straße und Virchowstraße sind im gültigen Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ festgeschrieben. Die Grundstücksteile des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplans können in vollem Umfang über diese erschlossen werden.

2.2.5 Eingriff

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ erfüllt die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs.1 BauGB und wird als solches durchgeführt. Da die zulässige Grundfläche des Geltungsbereiches der 6. Änderung weniger als 20.000 m² aufweist, gelten gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB) vor der planerischen Entscheidung zulässig. Damit ist kein Ausgleich erforderlich.

2.3 Begründung der Festsetzungen

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6 und 7 und § 13 BauNVO festgelegt. Entsprechend der Umgebung wird ein WA1 mit hohem Wohnanteil festgeschrieben (textliche Festsetzung Nr. 1).

Folgende Nutzungen sind nur bis zum 1. Vollgeschoss zulässig :

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Räume für freie Berufe

Räume für freie Berufe können ausnahmsweise oberhalb des 1. Vollgeschosses zugelassen werden.

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen nur bis zum 1. Vollgeschoss zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke im Freien

Die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung entsprechen denen des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Das Plangebiet soll entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur überwiegend als Wohnstandort gesichert werden, ohne einen kleinen Anteil der Nichtwohnnutzungen ausschließen zu müssen. Die bisher im Sondergebiet „Gebietsversorgung“ vorgesehenen Funktionen können so weiterhin in kleinteiliger Form als der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe ermöglicht werden.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die notwendig gewordene Anwendung der aktuell rechtsgültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I/03 S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/07 S. 74) ergibt sich eine wesentliche Änderung der Anwendung des Vollgeschossbegriffes. Gegenüber der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 2. Juni 1998 (GVBl. I S. 82), die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im Februar 2000 Gültigkeit besaß, hat sich die Definition des Vollgeschosses geändert. Die Begriffsbestimmung Vollgeschoss ist nunmehr für die Ermittlung des bauplanungsrechtlich zulässigen Maßes der baulichen Nutzung von Belang. So wurde die Grundfläche von Dachgeschossen nach der damalig gültigen Bauordnung nicht in der Geschossflächenzahl (GFZ) berücksichtigt, während nach der gültigen Brandenburgischen Bauordnung die Grundfläche anzurechnen ist, wenn ein Aufenthaltsraum im Dachgeschoss möglich ist und dieses somit ein Vollgeschoss wird.

Um eine vergleichbare Bebauung mit der umgebenden Bebauung zu realisieren, sind demnach die zulässige Geschossigkeit von 2 auf 3 heraufzusetzen und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 auf 0,4 angehoben worden. Die textlichen Festsetzungen wurden in der 6. Änderung dahingehend geändert, dass bei der festgesetzten Dreigeschossigkeit das dritte mögliche Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Ein weiteres zusätzliches Vollgeschoss ist nunmehr nicht möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans wird folgendermaßen festgeschrieben:

- 3 Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 4 BauNVO), wobei das dritte mögliche Vollgeschoss als Dachgeschoss entsprechend der textlichen Festsetzung 5.2 auszubilden ist.
- Grundflächenzahl GRZ 0,15 als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl GFZ 0,40 als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Da für die drei Wohnbauanlagen an der Karl-Marx-Straße alle notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden sollen, wird festgesetzt, dass die Flächen der Tiefgaragen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht auf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO anzurechnen sind.

Das Maß der zulässigen Überbauung orientiert sich an der möglichen Bebauung in der Umgebung und entspricht den Planungszielen des Bebauungsplans. Die niedrigen GRZ- und GFZ-Werte ermöglichen es, die durchgrünte aufgelockerte Bebauungsstruktur weiterhin zu erhalten.

2.3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans gelten für dessen 6. Änderung auch die Festsetzungen zur Bauweise und Überbaubarkeit (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3.1 bis 3.5).

Die Festsetzungen zur Grundstückgröße und Grundstücksbreite sind erforderlich, um den Charakter der Villenkolonie mit stark durchgrüntem, parkähnlichen Grundstücken zu erhalten.

Die Festsetzungen zum Baukörper dienen der Angleichung an die typische Profilierung der Gebäude in dieser Siedlung aus der Entstehungszeit Anfang des 20. Jahrhunderts.

2.3.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Grundstücksteile des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplans erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Straßen. Der ruhende Verkehr für die Wohnungen der drei Baukörper an der Karl-Marx-Straße ist in einer Tiefgarage unter den Baufeldern geplant. Zusätzlich sind 3 oberirdische PKW-Stellplätze für die bauliche Anlage auf dem Grundstück Virchowstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Magnolienbäume vorgesehen.

2.3.5 Sicherung des Spielplatzes für die Öffentlichkeit

In Anbetracht des nahegelegenen geplanten Uferparks erscheint die Fläche für den Spielplatz im gültigen Bebauungsplan als überdimensioniert. Als Ersatz für die Überplanung des im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Spielplatzes ist in der Änderung ein öffentlich zugänglicher, privat zu errichtender und zu erhaltender Spielplatz mit 360 m² Grundfläche ausgewiesen. Dieser ist vom Verbindungsweg zwischen Karl-Marx-Straße und Virchowstraße zugänglich. Erweitert wird diese öffentliche Spielplatzanlage durch die angrenzende private Spielplatzfläche.

Die Realisierung dieser Maßnahmen, sowie die erforderliche Bepflanzung der auf dem Grundstück gekennzeichneten Fläche für Pflanzbindungen werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem neuen Eigentümer festgeschrieben.

2.3.6 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften sind in den textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5.9 geregelt. Sie sind dem gültigen Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ entnommen worden, wo sie detailliert begründet sind.

2.3.7 Grünfestsetzungen

Die auf dem nordöstlichen Grundstücksteil vorhandenen 4 Magnolien werden als erhaltenswerte Bäume festgesetzt und sind in der Planzeichnung der 6. Änderung des Bebauungsplans ausgewiesen. Diese vergleichsweise alten Magnolienbäume stellen schützenswerte Ziergehölze dar. Sie sind zudem aus städtebaulichen Gründen erhaltenswert.

Die auf dem westlichen Grundstücksteil vorhandene Linde wird als erhaltenswerter Baum festgesetzt und ist in der Planzeichnung der 6. Änderung ausgewiesen. Der Baum hat eine grundstücksübergreifende stadträumliche Bedeutung.

Diese beiden Grünfestsetzungen sind Ergebnisse der Beteiligungs- und Abwägungsprozesse im Verfahren.

Zusätzlich zu den in den textlichen Festsetzungen 4.1 bis 4.5 des Bebauungsplanes Nr. 45 festgesetzten Maßnahmen sollen in der 6. Änderung des Bebauungsplans gemäß textlicher Festsetzung 4.6 und 4.7 entlang des Gehweges zwischen Karl-Marx-Straße und Virchowstraße 11 klein- bis mittelkronige Bäume gepflanzt werden. Die öffentliche und die private Spielplatzfläche sowie die Stellplätze an der Virchowstraße werden durch Hecken aus einheimischen Sträuchern eingefasst.

Diese Festsetzungen dienen der städtebaulichen Gestaltung des Wohngebietes und der Einbindung des Teilbereiches in die Umgebung. Des Weiteren soll durch die Heckenpflanzung eine Abschirmung des Spielplatzes zum Weg und zur Wohnbebauung erreicht werden.

Die Pflanzungen werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem neuen Eigentümer vereinbart.

Empfehlungen für die Pflanzungen sind in den Pflanzlisten des gültigen Bebauungsplanes enthalten und werden dem Eigentümer mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Auswirkung

Das Brachliegen der Altbauwerke innerhalb der Villenkolonie Neubabelsberg stellt zur Zeit einen städtebaulichen Missstand dar, der durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ beseitigt werden kann.

Durch die Änderung wird die Grundlage für eine städtebauliche Entwicklung des Teilgebietes geschaffen.

Die Ausweisung des Teilbereiches als allgemeines Wohngebiet ermöglicht eine Bebauung, die sich in die Gesamtgestalt der Villenkolonie einfügt und dennoch eine kleinteilige Gebietsversorgung zulässt.

3.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Nach § 13 a Abs.2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe durch die Bebauung bereits vor der planerischen Entscheidung als ausgeglichen und damit zulässig. Die Festsetzungen des Änderungsplanes bewegen sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der umgebenden Bebauung in diesem Rahmen und stellen keinen höheren Eingriff dar. Der Eingriff fällt eher geringer aus, denn entsprechend der Gesamtbilanz ist eine Inanspruchnahme von nur 63% der vorher zulässigen Bebauung vorgesehen. Somit stellt der Eingriff keine städtebauliche Beeinträchtigung im Sinne der Erhaltung des Gebietscharakters dar.

3.3 Auswirkungen auf Wohnfolgeeinrichtungen

Der durch die Realisierung der geplanten Wohnungen höhere Bedarf an infrastrukturellen Wohnfolgeeinrichtungen im Gebiet kann durch die vorhandenen Einrichtungen an der nahe gelegenen Rudolf-Breitscheid-Straße und im Zentrum von Babelsberg gedeckt werden.

3.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Der Landeshauptstadt Potsdam entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans keine Kosten, da der jetzige Eigentümer sich zur Übernahme sämtlicher Kosten für die Planerarbeitung und die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 vertraglich verpflichtet hat.

Die Folgekosten reduzieren sich dadurch für die Stadt deutlich, da gegenüber den ursprünglich vorgesehenen 1337 m² für den Kinderspielplatz nur noch 300 m² verbleiben. Die Herstellung des öffentlichen Spielplatzes und der festgesetzten Pflanzungen sowie die Unterhaltung wird vom neuen Eigentümer übernommen und in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

4. Verfahren

Das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt.

Dieses Verfahren wird angewendet, weil der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung der Fläche dient und die Voraussetzungen nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB erfüllt sind, d.h. die Größe der zulässigen Grundfläche unter 20.000 m² liegt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Bebauungsplanänderung entspricht in ihren Zwecken und Zielen dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.04.2007 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Teilbereich Karl-Marx-Straße 16, gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt Nr. 6 vom 26.4.2007 veröffentlicht worden mit dem Hinweis, dass die Öffentlichkeit sich zu der Planung informieren und bis zum 18.5.2007 äußern kann.

Es sind drei Äußerungen von Bürgern zur Planungsabsicht eingegangen. In den Äußerungen ging es im Zusammenhang des zusätzlichen Baufensters auf dem Grundstück an der Virchowstraße um den Wunsch des Erhalts der Grünfläche mit Spielplatz und um den Erhalt von Bäumen (Magnolien, Linde). Des Weiteren wurde der Erhalt der Möglichkeit von Einkaufseinrichtungen an dem Standort gefordert.

Dem Wunsch der wenigen Vertreter der Öffentlichkeit wurde im weiteren Planverfahren teilweise entsprochen.

Beteiligungsverfahren

Im Dezember 2007 wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zur 6. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gegeben. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung erfolgte im Zeitraum vom 12.12. bis 28.12.2007.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine schriftliche Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme bezieht sich auf die im nordwestlichen Grundstücksteil befindliche über 100 Jahre alte Linde. Bisher war diese Linde lediglich als vorhandener Baum in der Planung dargestellt. Da diese Linde eine grundstücksübergreifende städtebauliche Bedeutung für die Nachbarschaft darstellt, wird darum gebeten den Baum unter Schutz zu stellen.

Da sich der Baum außerhalb der ausgewiesenen Baufenster befindet und einer möglichen Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes nicht entgegensteht, wird vorgeschlagen den Baum zusätzlich zur rechtskräftigen Potsdamer Baumschutzverordnung in der Planung der 6. Änderung als erhaltenswert zu kennzeichnen. Die Änderung wird als einfache Änderung durchgeführt.

Lediglich ein Träger öffentlicher Belange hat eine Stellungnahme zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ abgegeben. Von diesem wurden keine Bedenken geäußert.

Da die geplante öffentliche Spielplatzfläche gleichzeitig eine Grünfläche für Pflanzmaßnahmen darstellt, regt der Bereich Grünflächen der Stadtverwaltung eine Vergrößerung der in der Planung als öffentlicher Spielplatz gekennzeichneten Fläche an.

Die in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 gekennzeichnete öffentliche Spielplatzfläche wird ca. 5,00 m in Richtung Nordwesten erweitert. Diese geringfügige Änderung steht der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes

nicht entgegen, und ist mit Zustimmung der Eigentümerin wird als einfache Änderung durchgeführt worden.

5. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

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

- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S.210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74)

6. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 7 und § 13 BauNVO

WA 1 mit hohem Wohnanteil

Folgende Nutzungen sind nur bis zum 1. Vollgeschoss zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Räume für freie Berufe.

Räume für freie Berufe können ausnahmsweise oberhalb des 1. Vollgeschosses zugelassen werden.

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen nur bis zum 1. Obergeschoss zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke im Freien.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zulässigkeit von GRZ - Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Die Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen und unterhalb der Geländeoberfläche liegenden bauliche Anlagen ist bis 50% zulässig, wobei die wasserdurchlässig angelegten Stellplätze nur zu 50% anzurechnen sind.

Die Überschreitung durch Tiefgaragen einschließlich Zufahrten ist bis 50% zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB

Die Breite eines Baugrundstücks muss mindestens 18 m betragen, welches gleichzeitig eine Mindestgröße von 800 m² aufzuweisen hat.

3.2 Längenbeschränkung der Gebäude gemäß § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO

a) Einschließlich untergeordneter Bauteile dürfen die maximal zulässige Gebäudebreite von 18 m und die maximale Gebäudetiefe von 22 m nicht überschritten werden.

Anmerkung:

Die Gebäudebreite im Sinne dieser Festsetzung ist die Länge der straßenseitigen Fassadenansicht einschließlich untergeordneter Bauteile, wobei die Straße maßgeblich ist, die als Adresse für das Baugrundstück gilt. Die Gebäudetiefe ist die Länge der zu den seitlichen Grundstücksgrenzen orientierten Fassadenansicht einschließlich untergeordneter Bauteile. Untergeordnete Bauteile im Sinne dieser Festsetzung sind die Bauteile, deren Breite nicht mehr als 5 m beträgt, und deren Gesamtbreite die Hälfte der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

3.3 Überschreiten der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Loggien und Wintergärten um bis zu 2,5 m ist zulässig, wenn:

- einschließlich dieser vortretenden Bauteile die maximale Gebäudebreite von 18 m und die maximale Gebäudetiefe von 22 m nicht überschritten werden,
- von der Außenwand dieser vortretenden Bauteile zur Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5 m eingehalten wird und
- die Breite der vortretenden Bauteile die Hälfte der Breite der betroffenen Fassade nicht überschreitet.

Soweit im Plan nicht anders gekennzeichnet ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen einschließlich Ein- und Ausfahrten bis zu 7 m zulässig. Tiefgaragen dürfen ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, wenn sie vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen und eine in der Planunterlage als Bestand dargestellte Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erhalten wird.

3.4. Ausschluss von Nebenanlagen in Vorgartenzonen gemäß § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

In den Vorgärten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

a) Mülltonnenschränke

b) Gartenpergolen sowie Gartenpavillons, wenn sie Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Grundfläche von insgesamt nicht mehr als 10 m² sind. Von diesen Anlagen ist ein Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie und den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Anmerkung:

Die Vorgartenzone im Sinne dieser Festsetzung ist die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie.

3.5 Ausschluss von oberirdischen Garagen und Beschränkung ebenerdiger Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO

Oberirdische Garagen sind unzulässig, ebenerdige Stellplätze sind im beschränkten Umfang von 3 Stellplätzen je bauliche Anlage mit Hauptnutzung innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

4. Baumerhaltungs- und Pflanzbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Bei Abgang von Bäumen, für die der Plan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

4.2 Baumpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Je 300 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum oder zwei Obsthochstämme zu pflanzen. Dabei werden vorhandene Bäume angerechnet.

4.3 Tiefgaragenbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Teile von Tiefgaragen außerhalb der Umfassungsmauern der Gebäude sind als Teile der Gebäude, z.B. als Sockel und Terrassen bis maximal 1,0 m über Geländeneiveau zulässig. Bei gänzlich unterirdischen Tiefgaragen bzw. -teilen außerhalb der Gebäudeaußenmauern soll ihre Oberkante mindestens unter einer Erdschicht von 0,8 m unter der Geländeoberfläche liegen, die gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Wege und Zufahrten.

4.4 Fassadenbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie fensterlose Gebäudewände von mehr als 100 m² Größe sind je angefangene 100 m² Außenwandfläche mit mindestens einer rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanze zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung besteht nicht für technische Einrichtungen und Baudenkmäler.

4.5 Versiegelung auf Baugrundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Stellplätze sowie alle Wege mit Ausnahmen von Zufahrten und Hauptzugangswegen sollen mindestens 75% ihrer Flächen mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden, Zufahrten und Hauptzugangswege mindestens zu 25%.

4.6 Zusätzliche Baumpflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Entlang des Gehweges zwischen Karl-Marx-Straße und Virchowstraße sind 11 klein- bis mittelkronige Bäume gemäß den Pflanzempfehlungen der Liste 1 der textlichen

Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes zu pflanzen.

4.7 Strauchpflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die öffentliche und die private Spielplatzfläche sowie die Stellplätze an der Virchowstraße sind mit Sträuchern einzufassen.

5. Gestaltungsvorschriften

(örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

5.1. Dachform und Dachneigung gemäß § 81 BbgBO

Bei baulichen Anlagen mit einer Grundfläche über 25 m² werden folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer getroffen.

- a) Der höchste Punkt des Gebäudes darf 13 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- b) Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Mansarddächer mit einer Dachneigung von mind. 25° und max. 50°.
- c) Flachdachanteile unter 7° einschließlich Dachterrassen dürfen höchstens 35% der Gebäudegrundfläche ausmachen.
- d) Geneigte Dachflächen eines Gebäudes incl. Dachaufbauten sind höchstens mit zwei Arten von Materialien zu decken. Zulässig sind Ziegel, Glas und nichtglänzende Metalldeckungen, wobei die Metalldeckungen nur auf vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Flächen verwendet werden dürfen.

5.2 Gestaltungsbindung für das dritte Vollgeschoss gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 BbgBO

Bei der festgesetzten Dreigeschossigkeit mit hochgestelltem „G“ ist das oberste Geschoss in einen Dachraum einzubauen.

5.3 Dachfenster gemäß § 81 BbgBO

Für die Dachfenster auf vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Dachseiten sind folgende

Gestaltungsvorschriften einzuhalten:

- a) Der Anteil der durch die Dachfenster abgedeckten Dachfläche darf 30% der betroffenen Dachseite nicht überschreiten, wobei der Anteil der durch die stehenden Dachfenster abgedeckten Dachfläche 20% der betroffenen Dachseite nicht überschreiten darf.
- b) Die gesamte Ansichtbreite, die diese Dachfenster ausmachen, darf 50% der betroffenen Traulänge nicht überschreiten.
- c) Der Abstand der Dachfenster zu First und Graten muss mindestens 1 m betragen und von der aufgehenden Außenwand mindestens 50 cm zurückgesetzt werden.
- d) Die stehenden Dachfenster innerhalb einer Dachseite sollen einen einheitlichen Abstand zur Traufe aufweisen und dürfen maximal zwei unterschiedliche Größen und Arten aufweisen.
- e) Die stehenden Dachfenster müssen die Fensterachsen der betroffenen Fassade aufnehmen.

Die Dachfenster auf nicht vom Straßenraum aus einsehbaren Dachseiten dürfen bis zu einem Dachflächenanteil von 40% zugelassen werden.

5.4 Trauf- und Firsthöhen gemäß § 81 BbgBO

In Abhängigkeit zur Zahl der Vollgeschosse sind folgende Obergrenzen für die Traufhöhe und die Firsthöhe in Metern zulässig.

b) Bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen darf die maximale Traufhöhe von 8 m und die maximale Firsthöhe von 13 m nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.

Anmerkung:

Als Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt gemäß § 6 Abs. 4 BbgBO die Außenwandhöhe.

Als Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes oder bis zur Oberkante der Dachhaut.

5.5 Fassade gemäß § 81 BbgBO

Jedes Gebäude muss mindestens einen vorgebauten untergeordneten Bauteil, z.B. Erker oder Wintergärten, aufweisen.

Jede Fassade muss mindestens in drei Zonen - Sockel, Geschoss und Dachgeschoss durch Gesimse, Einschnitte, Material- oder Farbwechsel optisch klar gegliedert sein.

5.6 Abgrabungen und Aufschüttungen gemäß § 81 BbgBO

Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Höhe der Gebäudeoberfläche sind unzulässig.

Sie sind ausnahmsweise vor den Außenwänden, die sich zum Blockinneren hin orientieren bzw. nicht von den öffentlichen Straßen sowie Wegen aus einsehbar sind, bis zu einem Anteil von 25% der betroffenen Fassadenlänge zulässig, wenn sie in Abhängigkeit der Lage und der topographischen Einbindung gärtnerisch ausgebildet werden.

5.7 Abstellplatz für Müllbehälter gemäß § 81 BbgBO

Abstellplätze für Müllbehälter sind abzuschirmen. Sie sind als Teil des Gebäudes z.B. im Hauseingangsbereich, oder als ein niedriger Mauerteil der Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 140 cm integriert zu errichten.

Ausnahmsweise dürfen sie im Zusammenhang mit ebenerdigen Stellplätzen errichtet werden. In diesem Fall sind sie durch Rankenpflanzen einzugrünen.

5.8 Ebenerdige Stellplätze einschließlich Zufahrten und Wege gemäß § 81 BbgBO

Stellplätze außerhalb von Tiefgaragen sind ausschließlich offen oder in Form von Carports zulässig.

5.9 Einfriedungen gemäß § 81 BbgBO

An der Straßenseite des Grundstücks sind Einfriedungen vorzunehmen. Die seitlichen und rückseitigen Einfriedungen können entfallen. Werden sie jedoch vorgesehen, müssen sie sich den Gestaltungsregeln unterordnen, sofern sie von öffentlichen Raum aus einsehbar sind.

a) Für straßenseitige Einfriedungen sind:

- durchsehbare Metall- und Holzgitter auf einem bis zu 40 cm hohen Sockel zu verwenden.

- Wird ein Abstellplatz für Müllbehälter in Einfriedungen integriert, sind hierfür Mauerteile bis zu einer Höhe von 140 cm zulässig.

b) Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind:

- durchsehbare Metall- bzw. Holzgitter

- Durchgehende Mauern aus Beton oder verputztem Mauerwerk, Stein und Backstein sind nur in Form von Sitzbänken mit einer Höhe von 40 cm zulässig.

d) Farbe der Einfriedungen:

- Für die Bauteile aus Metall sind Farben Grau bis Dunkelgrau, Weiß, Beige, Braun und Grün zulässig.

- Für Sockel, Mauerteile sowie Pfeiler mit Mauerwerk sind helle warme Farbtöne, z.B. warmes Grau, Sandfarbe, Beige und abgetöntes Weiß zulässig.

- Sichtmauerwerk ist mit roten bis braunen Klinkern auszuführen.

- Grelles Rot, Orange, Gelb und Blau sind ausgeschlossen.

-