

ANLAGE 3

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 45 "KARL-MARX-STRASSE"
9. ÄNDERUNG
TEILBEREICH ROSA-LUXEMBURG-STRASSE 13-14**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

SATZUNG

**BEGRÜNDUNG
06. OKTOBER 2008**

Inhalt	Seite
1 Planungsanlass	3
2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
3 Übergeordnete und andere Planungen	6
4 Planung	7
4.1 Ziele der Planung	7
4.2 Wesentlicher Planinhalt	8
4.3 Begründung der Festsetzungen	8
4.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	13
5 Berücksichtigung des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
5.1 Umweltschutzziele und ihre Bedeutung	14
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	19
6 Flächenbilanz	21
7 Auswirkungen der Planänderung	21
8 Verfahren	22
9 Rechtsgrundlagen	23
10 Textliche Festsetzungen	24
11 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Empfehlungen	29

Erstellung der 9. Bebauungsplanänderung

STEFFEN PFRÖGNER
Stadtplaner Architekten Potsdam

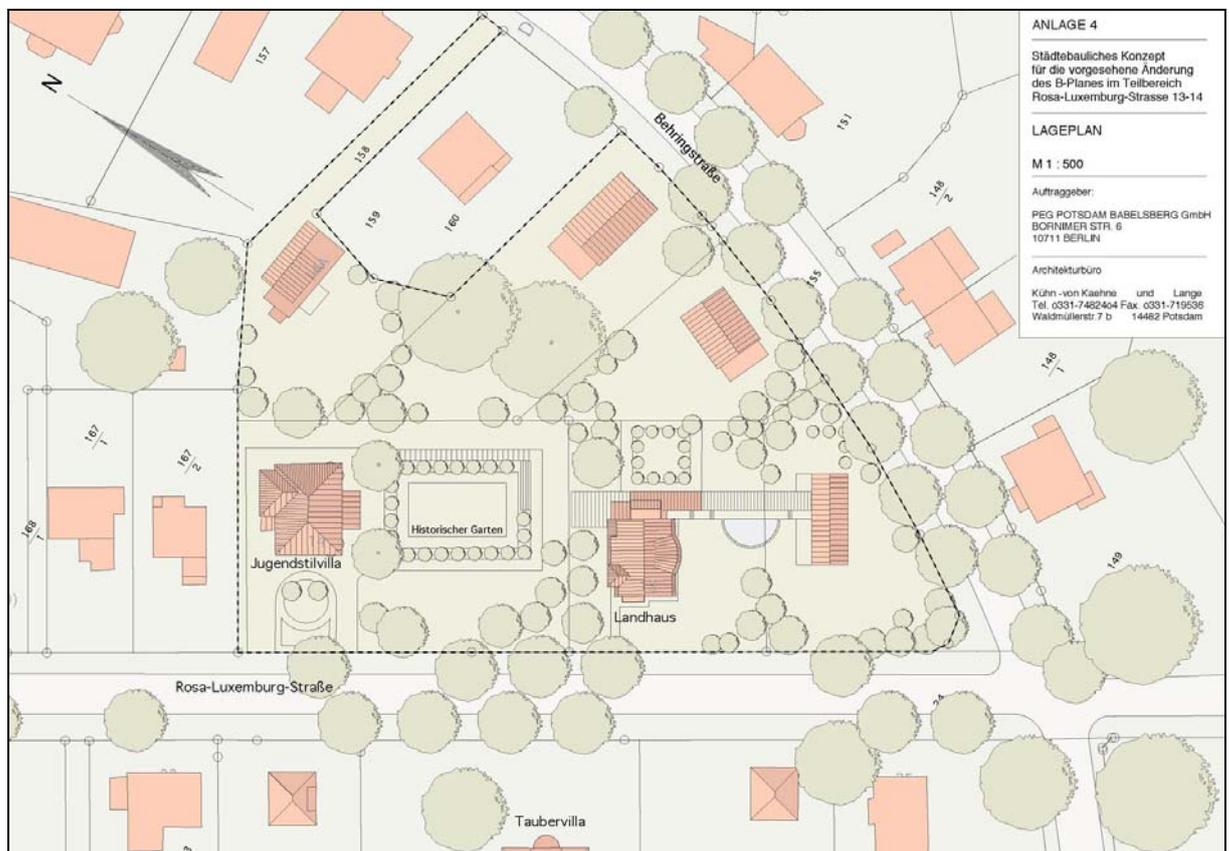
Naturschutzfachliche Begleitung

IRENE FIEDLER
Freie Landschaftsarchitektin Berlin

1 Planungsanlass

Anlass für die Planänderung ist die Absicht der bisherigen Eigentümerin, ihre Grundstücke und die darauf befindliche Villa Vorberg sowie das Landhaus "Zankapfel" an der Rosa-Luxemburg-Straße 13 und 14 nach denkmal- und gartendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten umzugestalten. Dieses schließt auch bei der vorzunehmenden Gartengestaltung eine Wiederannäherung an den verlorengegangenen historischen Senkgarten zwischen der Jugendstilvilla und dem Landhaus ein; auch mit Bezug zur straßenseitig gegenüberliegenden Villa "Tauber" mit ihrer Gartengestaltung einschließlich der Torgebäude.

Diesem Vorhaben steht jedoch ein im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" zwischen den beiden vorhandenen Gebäuden entlang der Rosa-Luxemburg-Straße festgesetztes Baufenster für die Errichtung eines neuen Baukörpers entgegen. Die verschiedenen Grundstückseigentümer beabsichtigen die bislang an der Stelle des ehemaligen Senkgartens vorgesehene Bebauung denkmalpflegerisch verträglich, wie auf dem nachfolgenden städtebaulichen Konzept dargestellt, auf dem Areal zu verteilen.



Zur Herbeiführung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieser städtebaulichen Umgestaltung hat die Stadtverordnetenversammlung auf ihrer Sitzung am 05.12.2007 die Durchführung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", Teilbereich Rosa-Luxemburg-Straße 13-14 beschlossen.

Bestehende Situation

Auf dem Areal der Grundstücke befinden sich vier zu Wohnzwecken genutzte Bauten. Es handelt sich um eine Jugendstilvilla und ein Landhaus an der Rosa-Luxemburg-Straße, beide denkmalgeschützt, ein als Remise bezeichnetes Gebäude im Blockinnenbereich sowie ein weiteres, zur Eintragung in die Liste der Baudenkmale vorgesehenes Wohnhaus an der Behringstraße. Die Grundstücke weisen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen eine starke Begrünung auf.

Die bestehenden Baurechte sind im Februar 2000 durch den Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" geschaffen worden. Der Bebauungsplan setzt hier erhaltenswerte Wohnbebauung fest und erweitert die Wohnbebauung entlang der Rosa-Luxemburg-Straße auf vier Wohngebäude und entlang der Behringstraße auf zwei Wohngebäude. Im Quartiersinneren und am Rand gibt es drei als erhaltenswert festgesetzte Bäume.

Gesetzliche Voraussetzungen für die Änderung

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) ist den Gemeinden die Möglichkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung eröffnet worden. Die Verwaltung hat das Vorliegen der Voraussetzungen geprüft und vorgeschlagen, die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB aufzustellen.

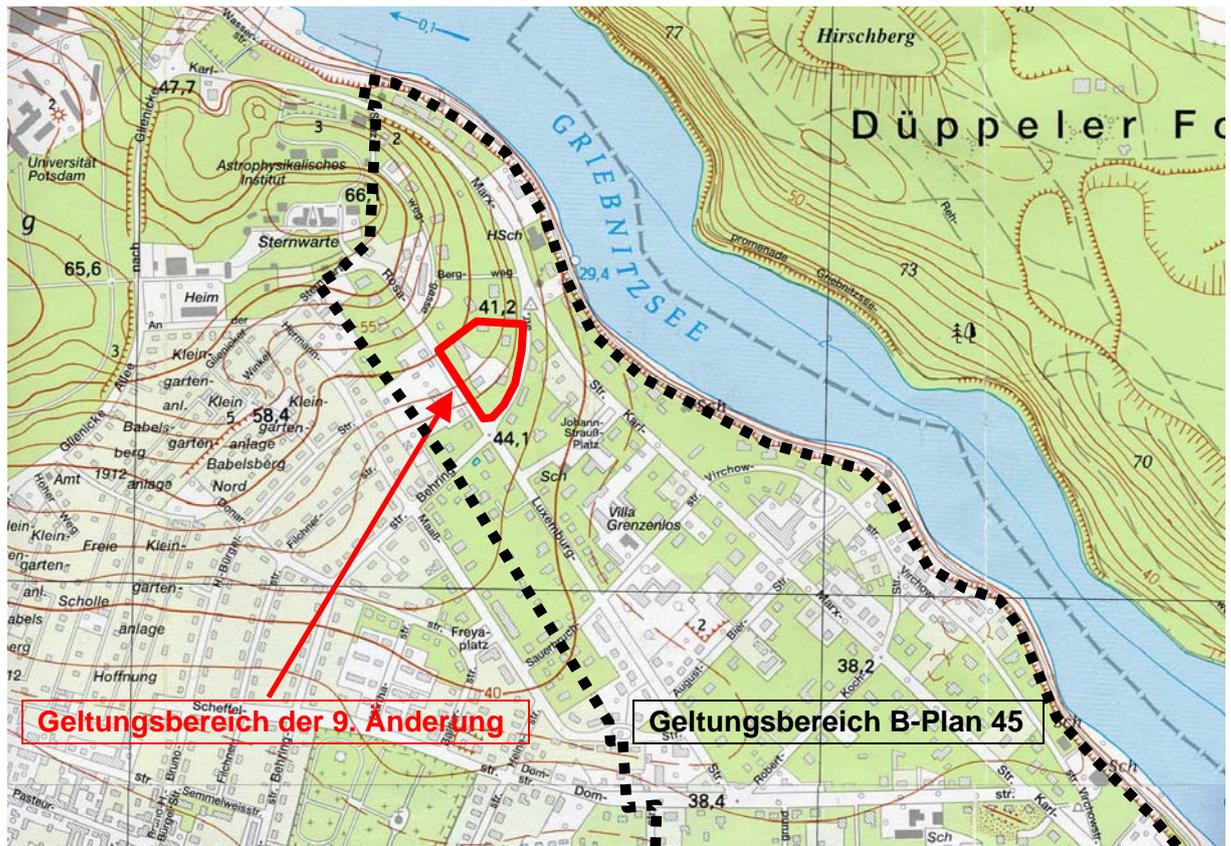
Die im Bebauungsplan festzusetzende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20.000 Quadratmeter. Auch ist ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen nicht vorhanden. Der § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB bestimmt, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren unzulässig ist, wenn durch ihn die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist daher ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan erkennbar ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG ausweisen soll. Hierzu zählen neben den UVP-pflichtigen Einzelvorhaben die in Nr. 18.1 der Anlage 1 zum UVPG genannten Bauvorhaben. Ob ein Ausschließungsgrund vorliegt, ergibt sich aus dem Inhalt des Bebauungsplans. In den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist insoweit zu ermitteln, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Projekts begründet wird, das einer UVP-Pflicht unterliegt. Dieses ist für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 nicht gegeben. Die 9. Änderungsplanung verfolgt weiterhin die Festsetzung von Flächen für die Wohngebietsnutzung. Damit begründet sich keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Einzelvorhabens als auch eines der in Nr. 18.1 der Anlage 1 zum UVPG genannten Bauvorhabens, auch nicht eines Städtebauprojektes nach der Nr. 18.7 der Anlage 1, da der unterste Schwellenwert von 20.000 m² festgesetzter Grundfläche nicht erreicht wird.

Daraus folgt die Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 darf somit im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Das wiederum bedeutet, dass Eingriffe, die auf Grund der Änderungsplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Somit werden mögliche Kompensationserfordernisse nicht Gegenstand der Festsetzungen der Änderungsplanung. Auch ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S.1 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung folgte dem Vorschlag der Verwaltung und hat am 05.12.2007 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen.

2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtteil Babelsberg an der Rosa-Luxemburg-Straße / Behringstraße nahe der Karl-Marx-Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist umgeben von einzeln stehenden meist villenartigen Wohngebäuden.



Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45 und seiner 9. Änderung,
M 1 : 10.000

Quelle: Topographische Stadtkarte M 1 : 10 000 Potsdam Blatt 2 u. 4, Landesvermessungsamt Brandenburg, 2. Auflage 1996

Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" beinhaltet die Flurstücke 158, 159, 160, 161, 162, 163, 343, 344, 345, 346, 347, 349, 351, 352, 353, 354 der Flur 23 der Gemarkung Babelsberg. Er wird begrenzt durch die Rosa-Luxemburg-Straße, die Behringstraße und die Flurstücke 157, 167/2 und 167/3 mit vorhandener Wohnbebauung. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha. Seine Lage ist im oben abgebildeten Übersichtsplan dargestellt. Die präzise Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

3 Übergeordnete und andere Planungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam stellt für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" eine Wohnbaufläche (reines Wohngebiet) der Dichtestufe 1 (besonders geringe Dichte - GFZ < 0,3) dar. Entsprechend den im Kapitel 1.5 des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan aufgeführten Grundsätzen Nr. 1 und 2 für die Entwicklung von Bebauungsplänen sind im Bebauungsplan Nr. 45 und somit auch im Geltungsbereich der 9. Änderung aus der dargestellten Wohnbaufläche (reines Wohngebiet) teilweise allgemeine Wohngebiete entwickelt worden. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes entspricht in seinen Zwecken und Zielen dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Aufgrund des erheblichen Flächen- und Bevölkerungszuwachses, der unterschiedlichen Aktualität der Flächennutzungspläne der im Jahre 2003 durch die vom Land Brandenburg veranlasste kommunale Neugliederung nach Potsdam eingemeindeten Gemeinden sowie aufgrund der Abstimmung auf gemeinsame, gesamtstädtische Ziele ist es notwendig einen neuen Flächennutzungsplan aufzustellen, was die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 02.03.2005 beschlossen hat.

Mit dem Beschluss über die Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes hat die Stadtverordnetenversammlung zugleich beschlossen, dass ab Auslegungsbeschluss der Entwurf des Flächennutzungsplans Grundlage für neu aufzustellende Bebauungspläne sein soll. Der Entwurf vom März 2008 des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes für die Landeshauptstadt Potsdam stellt für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche W3 mit der städtebaulichen Dichte "GFZ 0,2 - 0,5" dar. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes entspricht in seinen Zwecken und Zielen dem Entwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans.

Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung

In Beantwortung der nach Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" mit Schreiben vom 09.07.2008 erfolgten Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung folgenden Grundsatz und folgendes Ziel mit:

Grundsatz aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007:

- Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche
- Vorrang von Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen

Ziel 1.0.1 LEP eV:

- Vorrang von Erneuerung und Verdichtung
- Schnellstmögliche Beplanung und Nutzung brachliegender bzw. brachgefallener Bauflächen

In ihrer Bewertung stellt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung fest, dass der innerörtliche, durch vorhandene Bebauung geprägte Geltungsbereich in einem zentralen Ort sowie im Siedlungsbereich nach LEP eV liegt. Die dargelegte Absicht der 9. Planänderung steht somit

in Übereinstimmung mit dem o. g. Ziel und Grundsatz zur Innenentwicklung und Nutzung von Brachflächen.

Weiterhin teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit: "Durch den Entwurf des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 21.08.2007 liegen in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vor. Nach LEP B-B Entwurf soll die Stadt Potsdam Zentraler Ort und Gemeinde mit Gestaltungsraum Siedlung sein. Der Gestaltungsraum Siedlung soll ein Raum sein, in dem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht werden soll. Durch die kommunale Planungsebene soll dann die maßstabsgerechte Differenzierung erfolgen. Der betreffende Geltungsbereich liegt im Gestaltungsraum Siedlung. Bis zum Inkrafttreten des LEP B-B bleiben die Festlegungen des LEP eV verbindlich."

Im Zuge der Beteiligung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB teilte die Raumordnungsbehörde mit ihrem Schreiben vom 06.08.2008 die Vereinbarkeit des Entwurfes der 9. Planänderung des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung mit.

Erhaltungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der 9. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" liegt vollständig im räumlichen Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Erhaltungssatzung "Bebauungsplan Nr. 45 Karl-Marx-Straße" gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. Nr. 31 v. 30. Juni 2004, Teil I, S. 1359).

Schutzzweck der Erhaltungssatzung ist die Erhaltung der besonderen städtebaulichen Eigenart des in dieser Satzung bezeichneten Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Demnach bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der vorherigen Genehmigung. Die Genehmigung kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

4 Planung

4.1 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, durch eine veränderte Konstellation der geplanten Neubauten die Wiederherstellung des Senkgartens, zumindest jedoch eine Annäherung an das historische Vorbild zu ermöglichen. Dafür soll das Baufenster aus dem Bereich des Senkgartens in die Behringstraße verlagert werden, was wiederum eine Verschiebung der dort geplanten Baufenster erfordert. Bei dieser städtebaulichen Neuordnung sind die Maßstäblichkeit und die Gestaltungsgrundsätze, die für den gesamten Bebauungsplanbereich der Villenkolonie gelten, auch in der Änderungsplanung in Ansatz zu bringen. Dies bedeutet u.a. die Beibehaltung des Maßes der Nutzung und der Nutzungsart, sowie die Beibehaltung der Festsetzung zum Schutz der Bäume.

4.2 Wesentlicher Planinhalt

Der Geltungsbereich der 9. Bebauungsplanänderung wird in einzelne Baugebiete (ein reines Wohngebiet und allgemeine Wohngebiete) unterteilt. Mit der Festsetzung von Grundflächenzahlen sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß wird das Maß der baulichen Nutzung der Baugebiete bestimmt. Mittels Baulinien und Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. In Ergänzung der Planzeichnung werden bauplanungs- und bauordnungsrechtliche, textliche Festsetzungen getroffen. Darin eingeschlossen sind Bestimmungen zum Schutz von Natur und Landschaft.

4.3 Begründung der Festsetzungen

Die nachfolgende Begründung der Festsetzungen der Planzeichnung als auch der textlichen Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" umfasst nur die gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan geänderten Planinhalte. Die Begründung der aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" unverändert übernommenen Festsetzungsinhalte ist der Begründung zum Bebauungsplan in der Satzungsfassung vom Januar 2000 zu entnehmen.

Festsetzungen der Planzeichnung

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines reinen und zweier allgemeiner Wohngebiete entspricht im Grundsatz den Planinhalten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Allerdings sind in der 9. Änderungsplanung die Baugebietsgrenzen verändert worden. Dieses resultiert aus der städtebaulichen Zielstellung, durch eine veränderte Anordnung von Baufenstern die Wiederherstellung des auf den Flurstücken 346 und 349 ehemals vorhandenen Senkgartens, bzw. eine Annäherung an das historische Vorbild zu ermöglichen. Der städtebaulichen Intention folgend, wird die Fläche des an der Rosa-Luxemburg-Straße gelegenen Flurstückes 346 dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 zugeordnet.

Ebenso wird mit der in der 9. Änderungsplanung im nördlichen Blockinnenbereich vorgenommenen Festlegung der Abgrenzungen der verschiedenen Wohngebietsflächen die sich so zwischenzeitlich eingestellte Eigentums- und Grundstückssituation berücksichtigt.

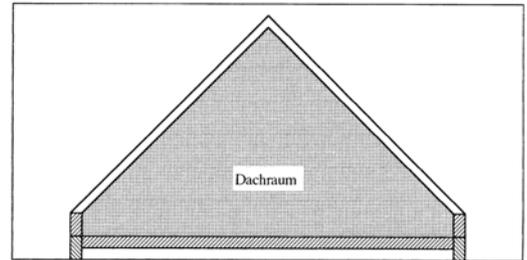
Für das auf dem Eckgrundstück Rosa-Luxemburg-Straße / Behringstraße festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA 1a (Flurstücke 343, 344 und 347) ist aufgrund einer abweichenden Bestimmung zum Maß der baulichen Nutzung (siehe textliche Festsetzung Nr. 2) die Abgrenzung zum allgemeinen Wohngebiet WA 1 erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den zwingenden Festsetzungsanforderungen des § 16 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung wird eine Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Übermäßige, städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklungen sollen damit ausgeschlossen werden. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet jedoch nicht erforderlich.

Die Grundflächenzahlen von 0,15 entspricht den Planinhalten des rechtswirksamen Bebauungsplanes. Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (hier: Grundflächenzahl) werden deutlich unterschritten.

Mit der Bestimmung des Maßes der zulässig überbaubaren Grundfläche sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß wird die erforderliche dreidimensionale Maßfestsetzung der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt. Mit der im Jahre 2003 stattgefundenen Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung ist der Vollgeschossbegriff neu definiert worden (siehe hierzu auch nachfolgende Erläuterungen). Diese neue Begriffsbestimmung führt dazu, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" in der 9. Änderungsplanung die festzusetzenden Geschossflächenzahlen standort- und bestandsbezogen neu ermittelt werden müssten. Im Ergebnis würde dieses zu einer Vielzahl von der bisherigen Festsetzungsintention abweichenden Geschossflächenzahlen führen, was durch das eingangs dargelegte Mindestanfordernis bei der Bestimmung des dreidimensionalen Maßes der baulichen Nutzung jedoch nicht notwendig ist. Somit wird in der 9. Änderungsplanung gegenüber den Planinhalten des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet.



In Anwendung der Brandenburgischen Bauordnung ist bei einer planungsrechtlichen Festsetzung einer bestimmten Geschossigkeit zusätzlich ein ausgebautes und Aufenthaltsräume ermöglichendes Dachgeschoss nicht zulässig. Um jedoch bei der festgesetzten Geschossigkeit mit einem ausgebauten, steilen Dach ausgebildete Gebäude zu ermöglichen, wird ein weiteres Vollgeschoss als Höchstmaß zugelassen, sofern es sich in einem Dachraum befindet und die Außenwand am Durchstoßpunkt mit der Dachhaut nicht höher als 1,0 m über der Fußbodenoberkante des obersten Geschosses ist. Hierzu wird eine bauordnungsrechtliche textliche Festsetzung zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse und ihrem Bezug zum Dachraum getroffen.

Die Kommentierung der Brandenburgischen Bauordnung ¹ beschreibt unter dem **Dachraum** den Raum, der durch das Dach, bestehend aus dem Tragwerk und der Dachhaut und der Decke des obersten Geschosses gebildet wird.²

Wie in der nebenstehenden Abbildung dargestellt, kann der Dachraum auch durch einen sogenannten Kniestock (auch häufig als Drempel bezeichnet) zwischen der Dachfläche und der Decke des obersten Geschosses erweitert sein.

Setzt das Dach jedoch auf Außenwände auf, die bereits hinreichend hoch ein Geschoss umschließen, ohne dass noch eine eigene Geschossdecke vorhanden ist, wird als Dachraum nur noch der Raum angesehen, der durch das Dach und der gedachten Fläche zwischen den Schnittpunkten der Außenkanten der Dachflächen mit den Außenkanten der Außenwände gebildet wird. Somit ist ausgeschlossen, dass der hinreichend hohe und mit senkrecht

¹ Jäde / Dirnberger / Reimus: Brandenburgischen Bauordnung - Kommentar mit ergänzenden Vorschriften, § 40 Rn 32 bis 36, Heidelberg / München / Landsberg / Berlin

² Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 20.11.1979 - X A 995/79 -, Baurechtssammlung - Rechtsprechung zum Bau- und Bodenrecht (Zeitschrift) 35, 214
Oberverwaltungsgericht Bremen, Urteil vom 08.09.1981 - 1 BA 17/81 - Baurechtssammlung - Rechtsprechung zum Bau- und Bodenrecht (Zeitschrift) 38, 271
Oberverwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 10.03.1989 - 2 B 4.87 -, Deutsches Verwaltungsblatt (Zeitschrift) 89, 1065

ausgebildeten Außenwänden umschlossene Raum ³ des Geschosses, auf dem das Dach ohne Geschossdecke aufsitzt, mit zu einem im Dachraum befindlichen, obersten Vollgeschoss zählt. Wäre das nicht so, würde ein im Dachraum eingebautes Vollgeschoss möglich sein, welches raumhohe Außenwände besitzt. Der Durchstoßpunkt der Außenwand mit der Dachhaut würde in einer Höhe liegen, der das oberste Geschoss nach außen hin nicht als Geschoss in einem Dachraum erscheinen lässt. Diese ist städtebauliche jedoch nicht gewollt.

Wesentlich ist, dass ein Dachraum nur unter **geneigten** Dachflächen vorhanden sein kann, unabhängig davon, welche spezielle Dachform (Satteldach, Mansarddach, Pultdach, Walm-dach, asymmetrische Dächer etc.) vorliegt. Unter dem Flachdach entsteht **kein** Dachraum.

Somit wird für die Baugebietsflächen (reines Wohngebiet, allgemeine Wohngebiete) die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer baugestalterischen, textlichen Festsetzung⁴ als Höchstmaß auf drei und bei der Villa Vorberg (Rosa-Luxemburg-Straße 14) auf vier beschränkt. Diese Festsetzung zur Geschossigkeit orientiert sich an der Vorprägung der im Plangebiet bestehenden Villen- und Landhausbebauung. Diese baugestalterische Struktur wird mit der städtebaulichen Planung aufgegriffen.

Durch die textliche Festsetzung zur Neigung der Dächer in Verbindung mit der Definition des Vollgeschossbegriffes in § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung darf jedoch bei einer vorhabenbezogenen Ausschöpfung dieser Vollgeschosszulässigkeit der Hohlraum zwischen der obersten Decke und der Bedachung Aufenthaltsräume gemäß der §§ 2 und 40 der Brandenburgischen Bauordnung nicht ermöglichen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baulinien und -grenzen wird eine Zonierung des Plangebietes in zu bebauende Bereiche vorbereitet. Dabei wird die Einhaltung einer mindestens 5 m breiten Vorgartenzone angestrebt. Einzelgebäude, die unter Denkmalschutz stehen, werden entlang des Gebäudeumrisses mit einer Baulinie versehen. Bei allen anderen bestehenden Hauptgebäuden sowie bei den Baufenstern für die Errichtung weiterer Gebäude werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Baugrenze bestimmt. Diese planerische Vorgehensweise entspricht der des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße".

Die mit einem Erhaltungsgebot versehene Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Stieleiche (*Quercus robur*) reichen dicht an das neu konzipierte Baufenster auf dem Flurstück 162 heran. In der 9. Änderungsplanung sind die eingemessenen Baumkronendurchmesser bzw. -formen für die Festsetzungsdarstellung herangezogen worden. Zum Schutz der Buche wird das Baufenster in diesem Bereich an seiner südwestlichen Ecke um eine Fläche von 1,9 x 5,1 m eingezogen.

³ Im Sinne der Anforderungen an Raumhöhen von Aufenthaltsräumen gemäß Landesbauordnung.

⁴ Bauordnungsrechtliche textliche Festsetzung: "In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem hochgestellten 'G' festgesetzt ist, muss das zulässig oberste Vollgeschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaut sein. Dabei darf die Außenwand am Durchstoßpunkt mit der Dachhaut nicht höher als 1,0 m über der Fußbodenoberkante des obersten Geschosses sein."

Flächen für Stellplätze

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze entspricht den Intentionen der Festsetzungen der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße". Hiermit wird die durch eine Baukörperfestsetzung und textliche Festsetzung zur Unzulässigkeit von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommene Zonierung zur Sicherstellung eines von Stellplätzen freien und somit begrünten Blockinnenbereichs aufgegriffen.

Erhaltung von Bäumen

Das Plangebiet ist in besonderer Weise durch wertvollen Altbaumbestand geprägt. Mit der Festsetzung einer Bindung zur Erhaltung für zwei besonders erhaltenswerte Altbäume sollen ihre Bedeutung insbesondere für das Orts- und Landschaftsbild, den Biotop- und Artenschutz sowie für die übrigen Schutzgüter von Natur und Landschaft hervorgehoben und ihre besondere Schutzwürdigkeit dargestellt werden. Es handelt sich um eine Rotbuche (*Fagus sylvatica*) sowie eine Stieleiche (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von jeweils über 3,0 m, die trotz ihres Alters eine gute Vitalität aufweisen.

Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren zwei Bäume im Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes mit einer Bindung zur Erhaltung festgesetzt. Aufgrund fehlender Einmessung des Baumbestandes stimmte jedoch der Standort der Eiche nicht mit dem tatsächlichen Standort im Gelände überein. Im Zuge der 9. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Standorte der beiden Bäume - sowie auch die der übrigen, gemäß der Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) geschützten Bäume - durch den Fachbereich Kataster und Vermessung der Stadtverwaltung Potsdam eingemessen und in den als Bebauungsplangrundlage verwendeten Lage- und Höhenplan aufgenommen. Die Änderung des Standortes der beiden mit Erhaltungsbindung belegten Altbäume wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Aufgrund der an diese mit einem Erhaltungsgebot versehenen Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Stieleiche (*Quercus robur*) dicht heranreichenden Baufenster sind die eingemessenen Baumkronendurchmesser bzw. -formen für die Festsetzungsdarstellung herangezogen worden. Darüber hinaus werden die Baugrundstücke durch einen umfangreichen Baumbestand geprägt, der gemäß Baumschutzverordnung generell geschützt ist. Es handelt sich hierbei teilweise um Relikte der ursprünglichen Gartengestaltung aber auch um Neupflanzungen bzw. durch Selbstaussaat hinzugekommene Bäume. Für diese Baumbestände gelten die Vorschriften der Baumschutzverordnung.

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht als nachrichtliche Übernahme

Im Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" befinden sich folgende Denkmale, welche in der Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgeführt sind und in die Bebauungsplanänderung nachrichtlich übernommen werden:

1. Rosa-Luxemburg-Straße 13 Landhaus "Zankapfel"
2. Rosa-Luxemburg-Straße 14 Villa Vorberg

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass für das auf dem Grundstück Behringstraße 88 (Flurstück 160 der Flur 23) stehende "Wohnhaus in Holzbauweise" nach Information der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum die Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg vorgesehen ist. In der Planzeichnung der 9. Bebauungsplanänderung wird dieses Gebäude noch im Sinne eines Hinweises als erhaltenswert gekennzeichnet.

Textliche Festsetzungen

TF 2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl bzw. Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen und unterhalb der Geländeoberfläche liegenden baulichen Anlagen ist bis 50 % und im allgemeinen Wohngebiet WA 1a bis zu 75 % zulässig, wobei die wasserdurchlässig angelegten Stellplätze nur zu 70 % anzurechnen sind.

Die Überschreitung durch Tiefgaragen einschließlich Zufahrten ist bis 50 % zulässig. Soweit eine in der Planunterlage als Bestand dargestellte Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erhalten wird, ist die Überschreitung durch Tiefgaragen einschließlich Zufahrten ausnahmsweise bis 100 % zulässig, wenn die betroffenen Tiefgaragenteile vollständig unterirdisch liegen.

Für die bauliche und unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmende Umgestaltung auf dem Grundstück Rosa-Luxemburg-Straße 13 (Flurstücke 343, 344 und 347 der Flur 23 - allgemeines Wohngebiet WA 1a) liegt das in Kapitel 1 dargestellte und mit der unteren Denkmalschutzbehörde vorabgestimmte städtebaulich-architektonisches Konzept vor. Dieses beinhaltet neben der Sanierung und dem Rückbau mit Ergänzungen des denkmalgeschützten Landhauses "Zankapfel" ein für die Wohnnutzung vorgesehenes Gartenhaus im südlichen Grundstücksbereich. Beide Gebäude sollen mittels einer baulichen Garten- und Freiraumgestaltung verbunden werden und an typische Gestaltelemente des Klassizismus in Potsdam anknüpfen.

Die Umsetzung dieses anspruchsvollen baugestalterischen und von der Denkmalpflege befürworteten Konzeptes ist jedoch nicht mit den im Bebauungsplan vorgegebenen städtebaulichen Parametern (hier: Grundflächenzahl) möglich. Während die Grundflächen der Hauptgebäude die festgesetzte zulässige Grundfläche nicht überschreiten, ist für Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen und unterhalb der Geländeoberfläche liegenden baulichen Anlagen eine Überschreitung bis zu 75 % anstelle der bisher 50 %-igen zulässig. Diese zusätzliche eingeräumte Versiegelung gegenüber den bestehenden Baurechten entspricht ca. 91 m². Im Teil 2 der Begründung Umweltinformationen / Fachbeitrag Natur und Landschaft wird dieser zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft, insbesondere in das Schutzgut Boden bewertet.

TF 5.1 In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem hochgestellten 'G' festgesetzt ist, muss das zulässig oberste Vollgeschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaut sein. Dabei darf die Außenwand am Durchstoßpunkt mit der Dachhaut nicht höher als 1,0 m über der Fußbodenoberkante des obersten Geschosses sein.

Begründung siehe unter Abschnitt "Festsetzungen der Planzeichnung / Maß der baulichen Nutzung"

4.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung haben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2008 bis zum 05.08.2008 in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam öffentlich ausgelegt und waren zusätzlich im Internet einsehbar. Während der öffentlichen Auslegung wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

Jedoch hat sich der Grundstückseigentümer eines unmittelbar an den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 angrenzenden Grundstückes bereits zeitnah zur öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum 9. Planänderungsverfahren schriftlich mit Hinweisen und der Bitte zur Beteiligung an der Bauleitplanung an die Stadtverwaltung gewandt. Seine Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Bezüglich seines Beteiligungswunsches ist auf die zum damaligen Zeitpunkt noch ausstehende öffentliche Auslegung des Planänderungsentwurfes verwiesen worden. Im Zuge der öffentlichen Auslegung hat der Grundstückseigentümer keine Stellungnahme abgegeben.

Mit Schreiben vom 08.07.2008 wurde das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum und mit Schreiben vom 01.08.2008 die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg als Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" in der Fassung vom 03.07.2008 aufgefordert.

Mit Schreiben vom 10.07.2008 wurden die Bereiche Umwelt und Natur, Grünflächen, Verkehrsanlagen und Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" in der Fassung vom 03.07.2008 aufgefordert und über dessen öffentliche Auslegung unterrichtet.

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bereiche der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam gingen von allen Beteiligten je eine, vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum (BLDAM) zwei Stellungnahmen ein, die bis auf die Abteilung Bodendenkmalpflege des BLDAM und den Bereich Grünflächen der Landeshauptstadt Potsdam keine Hinweise, Bedenken bzw. Einwendungen beinhalteten.

Die Hinweise der Abteilung Bodendenkmalpflege zum Umgang mit Bodendenkmalen gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. In der Begründung zur Planänderung wird ein Verhaltenshinweis beim Auffinden von Bodendenkmalen aufgenommen. Die Stellungnahme des Bereiches Grünflächen, die auf eine Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" zurückzuführen ist, wird nicht berücksichtigt, da diese nicht Gegenstand der 9. Planänderung ist. Die Begründung wird redaktionell fortgeschrieben.

5 Berücksichtigung des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.1 Umweltschutzziele und ihre Bedeutung

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht beachtlich, da es sich bei der 9. Änderungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 45 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB handelt. Dennoch ist die Behandlung der Belange von Natur und Landschaft im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind auch ihre Auswirkungen auf den angrenzenden Siedlungs- bzw. Landschaftsraum und die Schutzgebiete (Naturschutz-, Landschaftsschutz, Fauna-Flora-Habitat- und europäische Vogelschutzgebiete) zu betrachten.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes liegt in keinem Natur- und Landschaftsschutzgebiet sowie in keinem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und in keinem europäischen Vogelschutzgebiet. Er grenzt auch nicht unmittelbar an eines dieser Schutzgebiete an. In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" befindet sich auf dem Gebiet des Landes Berlin mit einer Entfernung von 500 m das LSG 33 "Düppeler Forst". In Anwendung der Verwaltungsvorschrift der Landesregierung zur Anwendung der §§ 19a bis 19f Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Brandenburg, insbesondere zur Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie, vom 24. Juni 2000 (Amtsblatt für Brandenburg vom 18. Juli 2000, S. 358) ist zu prüfen ob ein Projekt / Plan im Sinne der Legaldefinition des § 19a Nr. 8 vorliegt. Diese Prüfung schließt ein, ob das Vorhaben überhaupt geeignet ist, ein "Natura 2000"-Gebiet einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten erheblich zu beeinträchtigen. Im Ergebnis einer vorgenommenen überschlägigen Einschätzung wird festgestellt, dass mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 keine Auswirkungen auf FFH-Gebiete zu erwarten sind. Der Projektbegriff ist nicht erfüllt und eine FFH-Vorprüfung nicht erforderlich. Von den zulässigen Nutzungen der konzipierten reinen und allgemeinen Wohngebiete gehen keine Gefährdungen auf FFH-Gebiete aus.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter, ist im vorliegenden Fall zwischen derzeitiger Realität und dem planungsrechtlich zulässigen Zustand von Natur und Landschaft zu unterscheiden: Die betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" liegen - mit Ausnahme des Flurstückes 160 - seit längerer Zeit brach. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen bereits Baurechte für die Errichtung von insgesamt 3 Neubauten innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung festgesetzt hat, stellt nicht der Ist-Zustand die Grundlage für die Bewertung der Veränderungen von Natur und Landschaft dar, sondern die laut Festsetzungen bereits bestehenden Baurechte.

Ziel der umwelt- und naturschutzfachlichen Bewertung ist es, die Auswirkungen der 9. Planänderung gegenüber den bestehenden Baurechten auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft aufzuzeigen. Im Folgenden soll auf die Veränderungen eingegangen werden, die durch die Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes verursacht werden. Aufgrund der Aufstellung der 9. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 45 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 des Baugesetzbuches gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor

der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Kompensationsmaßnahmen für mögliche nachteilige Umweltauswirkungen sind daher nicht zu bestimmen.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Erholungsfunktionen, Lärm und Landschaftsbild) von Bedeutung.

Bewertung der Erholungsfunktion: Die Bedeutung des Plangebietes als Erholungsfläche ist als gering einzuschätzen. Es befinden sich weder öffentliche noch öffentlich zugängliche Grün- oder Erholungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches oder in dessen Nähe.

Bewertung der Lärmsituation: Die in der direkten Umgebung bzw. innerhalb des Plangebietes entstehenden Lärmemissionen sind derzeit äußerst gering und werden sich durch die Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändern.

Bewertung der Luftschad- und Abfallstoffe: Im Plangebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Energieeinsparungsstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen und keine Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch eine ungeordnete Abfallentsorgung zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Flächen des Untersuchungsgebietes stellen sich heute überwiegend als Siedlungsflächen mit geringer baulicher Dichte dar. Eine Gartennutzung findet heute nur auf dem Flurstück 160 statt. Die übrigen Grundstücke wurden ehemals ebenfalls als Garten geprägt, die Nutzung wurde jedoch mit der Aufgabe der Wohnnutzung aufgegeben, so dass sich die Flächen zu Brachflächen entwickelt haben. Innerhalb dieser Flächen wäre aber aufgrund des bestehenden Planungsrechtes jederzeit eine zusätzliche Bebauung sowie die Intensivierung der Gartennutzung möglich bzw. zulässig.

Bewertung: Im Plangebiet führen die Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich betrachtet nur für einen sehr geringen Flächenanteil zu einer Verschlechterung des Umweltzustandes:

Mit der Beibehaltung der maximal zulässig überbaubaren Grundstücksfläche von bis zu 15 % für die gesamten Baugebietsflächen werden zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vermieden. Die Verlagerung der überbaubaren Grundstücksflächen führt jedoch dazu, dass z. T. andere Flächen in Anspruch genommen werden. Da es sich bei allen betroffenen Flächen mittlerweile um brachgefallene ehemalige Gartenflächen handelt, ist mit der Veränderung der konkreten Flächeninanspruchnahme aus Sicht des Schutzgutes Tiere und Pflanzen keine zusätzliche nachteilige Beeinträchtigung zu erwarten.

Bei den geringfügigen zusätzlichen Beeinträchtigungen handelt es sich um Flächen des Grundstückes Rosa-Luxemburg-Straße 13, auf denen durch die Festsetzung der Zulässigkeit einer Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche um bis zu 75 % (statt der sonst üblichen 50 %) eine größere Versiegelung durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht wird, als dies vor Änderung des Bebauungsplanes zulässig gewesen wäre. Bei dieser zusätzlichen Versiegelung von ca. 90 m² handelt es sich gemäß Festsetzung auch um Flächen, die in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau anzulegen und zu befestigen sind. Als Vegetationsflächen gehen diese Flächen den Schutzgütern von Natur und Landschaft, in diesem Fall als Vegetationsstandort, verloren. Aufgrund der äußerst geringen Flächengröße mit unter 100 m² ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen jedoch als nicht erheblich zu bewerten.

Am 18.12. 2007 sind Änderungen des BNatSchG zu den Vorschriften des besonderen Artenschutzes in Kraft getreten. Die Zugriffsverbote nach § 42 Abs.1 BNatSchG gelten für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB auf der Bauleitplanungsebene von der Gemeinde zu behandeln.

Dem Planaufsteller sind für den Geltungsbereich der 9. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 45 keine europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bekannt. Das Planvorhaben ist nicht dazu geeignet, die Population einer geschützten Art dauerhaft zu gefährden. Die mit der 9. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 45 vorgenommene Verschiebung eines Baufensters aus dem Bereich des Senkgartens an der Rosa-Luxemburg-Straße an die Behringstraße führt zu keinen Abrissen von Gebäuden. Ein in der Plangrundlage des Bebauungsplanes Nr. 45 dargestelltes Einzelgebäude an der Behringstraße hat zum Zeitpunkt der Aufnahme des Planänderungsverfahrens nicht mehr existiert. Auch unterliegen die im Geltungsbereich bestehenden Gebäude derzeit entweder der Wohnnutzung oder auf der Grundlage der bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeiten umfassenden baulichen Veränderungen. Somit kann ausgeschlossen werden, dass durch die 9. Planänderung Brut- und Niststätten sowie Lebensräume von geschützten Arten in ungenutzten Gebäuden gefährdet werden. Während des Aufstellungsverfahrens sind im Bereich der durch die Planänderung erforderlich werdende zusätzliche Fällung von Bäumen keine Brutstätten europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie festgestellt worden. Sollten sich dennoch in diesen Bäumen geschützte Vogelarten einnisten, kann darauf im Rahmen der weiterhin vom Vorhabenträger einzuholenden Fällgenehmigung reagiert werden. Die Fällung einzelner Bäume in diesem von der Wohnnutzung geprägten stark durchgrünten Siedlungsraum führt auf keinen Fall dazu, den Lebensraum einer geschützten Art dauerhaft zu gefährden.

Auswirkungen auf den Baumbestand

Besonders prägend stellen sich die teilweise eindrucksvollen Altbaumbestände innerhalb der Gärten bzw. brachgefallenen Gärten dar. Bei dem vorhandenen, besonders erhaltenswerten Baumbestand handelt es sich um Bäume, die der ursprünglichen Gestaltung der Landhausgärten aus der Zeit der Anlage der Gärten entstammen: Hierzu zählen z.B. die beiden Linden südlich des Gebäudes Behringstraße 14, die den Übergang vom Gebäude / Terrasse zum ehemaligen Senkgarten markieren. Die beiden wertvollsten Bestandsbäume entstammen vermutlich noch der Zeit vor Anlage der Landhausgärten und wurden in die damalige Gartengestaltung aufgenommen. Es handelt sich um eine Rotbuche und eine Stieleiche, die durch eine Bindung zur Erhaltung im Bebauungsplan einem besonderen Schutz unterstellt werden. Der übrige Baumbestand ist aufgrund der Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Potsdam grundsätzlich vor Beeinträchtigungen geschützt.

Bewertung: Der Großteil des Baumbestandes wird auch nach der 9. Planänderung zu erhalten sein. Dies gilt insbesondere für die beiden besonders wertvollen Altbäume, die im Bebauungsplan zeichnerisch zu Erhaltung festgesetzt werden. Mit der Verlagerung der überbaubaren Grundstücksflächen im Zuge 9. Bebauungsplanänderung, ändern sich jedoch teilweise die Auswirkungen auf den Baumbestand:

- Das ehemalige Baufeld zwischen Rosa-Luxemburg-Straße 13 und 14 hätte - bei entsprechender Berücksichtigung von Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen während der Bauzeit - keinerlei Auswirkungen auf dem Baumbestand zur Folge gehabt.

- Die Veränderung der Form des Baufeldes im Süden des Grundstückes Rosa-Luxemburg-Straße 13 führt zu einer zusätzlich notwendigen Baumfällung: Hierbei handelt es sich um einen Spitzahorn (*Acer platanoides*) mit einem Stammumfang von 60 cm. Die rechtsverbindliche Planung hätte an diesem Standort vier Baumfällungen notwendig gemacht: Drei Spitzahorn (*Acer platanoides*) mit einem Stammumfang von 45 cm, 47 cm und 55 cm sowie einer Birke (*Betula pendula*) mit einem Stammumfang von 160 cm.
Diese Baumfällungen werden auch für die Umsetzung der geänderten Planung notwendig.
- Für das südliche Baufeld an der Behringstraße wird voraussichtlich keine Baumfällung erforderlich; der parallel zur Straße vorhandenen Baumbestand ist durch entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Bäume und ihrer Wurzelbereiche jedoch zu berücksichtigen.
- Für das nördliche Baufeld an der Behringstraße wird voraussichtlich die Fällung von 6 Bäumen erforderlich: Es handelt sich um eine 6-stämmige Ulme (*Ulmus minor*), Stammumfang 110 cm, 90 cm, 75 cm, 60 cm, 30 cm, 30 cm sowie 5 Spitzahorn (*Acer platanoides*) mit einem Stammumfang von 40 cm, 40 cm, 60 cm, 55 cm, 45 cm. Im Gegenzug lässt sich die Fällung einer Linde vermeiden, die jedoch durch starke Schäden bereits in ihrer Vitalität eingeschränkt ist: Winterlinde (*Tilia cordata*) 2-stämmig mit 32 cm und 25 cm Stammumfang.

Die mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes notwendigen zusätzlichen Baumfällungen stellen einen erheblich stärkeren Eingriff in den vorhandenen Baumbestand dar, als dies durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan erforderlich geworden wäre. Die Behandlung der Baumfällungen erfolgt im Zuge der Baugenehmigungsplanung nach konkreter Beantragung der jeweiligen Fällgenehmigung.

Schutzgut Boden

Der reale, derzeitige Versiegelungsgrad der Grundstücke ist sehr gering, das geltende Planungsrecht ließe jedoch bereits heute eine geringfügige zusätzliche Versiegelung in einem der Umgebung entsprechenden Maße von bis zu 15 % der Grundstücksflächen zu.

Bewertung: Dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Festsetzung künftiger Bauflächen innerhalb der bebauten Ortslage entsprochen, in dem für den Großteil der Flächen lediglich bestehendes Baurecht bestimmt wird. Die ehemalige Nutzung der Grundstücke durch Gebäude und Gärten hat zu einer Überformung der natürlichen Bodenstrukturen geführt. Die geringe bauliche Dichte sowie die Erhaltung eines Großteils der Bestandsgebäude führt bei Umsetzung des Baurechtes jedoch nur zu einer geringfügigen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme gegenüber dem heutigen Bestand. Hierbei wird der südliche Baukörper an der Behringstraße den Standort eines ehemaligen, inzwischen abgerissenen Gebäudes nachnutzen, so dass dort die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden minimiert werden. Eine tatsächliche Neuversiegelung erfolgt lediglich auf dem Grundstück Rosa-Luxemburg-Straße 13. Dort wird mit der 9. Planänderung die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Nebenanlagen von bisher 50 % auf 75% erhöht, was einer maximalen zusätzlichen Versiegelung von ca. 90 m² entspricht. Die betroffenen Flächen werden dem natürlichen Bodenhaushalt dauerhaft entzogen und die Funktionen des Schutzgutes Boden gehen verloren. Die geringe Größe der beeinträchtigten Flächen sowie die verfahrensseitige Zuordnung des zu ändernden Planes als Bebauungsplan der Innenentwicklung führen zu der Beurteilung, dass die entstehenden Beeinträchtigungen nicht als erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten sind. Ein Kompensationsbedarf entsteht somit nicht.

Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Trinkwasserschutzzone.

Bewertung: Für das Schutzgut Wasser gilt die durch die Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplanes vorbereitete Neuversiegelung von bis zu 90 m² als geringfügige Beeinträchtigung. Die Auswirkungen der Planung sind daher als gering zu bewerten.

Schutzgut Klima / Luft

Aus klimatischer und lufthygienischer Sicht betrachtet liegen innerhalb der Babelsberger Siedlungsflächen keine nennenswerten Beeinträchtigungen vor. Die Vorbelastungen des Schutzgutes Klima sind als gering zu bezeichnen.

Bewertung: Die durch die 9. Planänderung erstmals zulässige Versiegelung von unter 100 m² hat einen so geringen Umfang, dass Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus werden die klimatisch ausgleichend wirkenden Gehölzbestände, die das Lokalklima stark beeinflussen, zu einem großen Teil erhalten. Die Beeinträchtigungen des Klimas durch die Planung sind als gering zu bezeichnen.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Ortsbild des Plangebietes sowie der angrenzenden Siedlungsflächen ist durch seine Struktur als Villen- und Landhaussiedlung mit großen Grundstücken, markantem Altbaumbestand und charakteristischer, zum Teil denkmalgeschützter Villen- bzw. Landhausbebauung geprägt. Das Bild des Plangebietes wird jedoch durch derzeit brach liegende Grundstücke und leer stehende Gebäude bestimmt. Bei den leer stehenden Gebäuden handelt es sich um denkmalgeschützte Bausubstanz, deren historische Bedeutung vom Straßenraum her ablesbar ist. Die Flächen sind in ihrer Bedeutung für das Ortsbild heute aufgrund ihres Zustandes eingeschränkt wirksam, dennoch ist die Bedeutung sowie die Einbindung in die Villen- und Landhaussiedlung im Umfeld wahrnehmbar.

Die Lage des ehemaligen Senkgartens auf dem Grundstück Rosa-Luxemburg-Straße 14 ist anhand des Geländesprunges sowie des zur Straße hin begrenzenden Baumbestandes noch abzulesen. Im Stadtbild sind diese Relikte der Gartengestaltung jedoch heute nicht wahrnehmbar. Prägend wirken auf das Landschafts- und Ortsbild auch die markanten alten Baumbestände, die zum Teil auf die ehemalige Gestaltung der Landhausgärten zurückgehen, teilweise damals schon vorhanden gewesen sein müssen und in die Gartengestaltung integriert worden sind, teilweise aber auch später durch Pflanzung oder Selbstaussaat hinzugekommen sind.

Bewertung: Die festgesetzte, geplante Bebauungsstruktur nimmt die Villen- und Landhausbebauung der Umgebung auf und setzt sie innerhalb des Plangebietes um. Die beabsichtigte Rekonstruktion der prägenden, die gesamte Siedlungsstruktur bestimmenden Gartenelemente lässt sich durch den Bebauungsplan mittels Anordnung der Baufenster unterstützen. So wird im Plangebiet mit der Festsetzung eines Baufensters im Bereich des ehemaligen Senkgartens ein potentiell Baurecht geschaffen, welches bei Umsetzung die ehemaligen Gartenstrukturen überbaut hätte. Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit eines Baukörper aus dem Bereich des Senkgartens herausgenommen und an eine andere Stelle im Geltungsbereich verlegt. So kann ein Potenzial zur Rekonstruktion genutzt und die Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet werden. Gleichzeitig geht die Verlegung des Baukörpers an seinem neuen Standort mit dem Verlust an z. T. prägen-

dem Baumbestand einher, was als Beeinträchtigung der Funktionen des Landschafts- und Ortsbildes zu bewerten ist.

Die für das Orts- und Landschaftsbild besonders prägenden Altbäume (Buche und Eiche) werden durch den Bebauungsplan explizit geschützt. Die Standorte dieser beiden Bäume wurden bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken an der Behringstraße berücksichtigt um Beeinträchtigungen der Bäume zu vermeiden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im und an das Plangebiet angrenzend sind mit den Elementen der Baukultur sowie Bau- und Denkmale im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Bewertung: Im Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes stehen zwei der vier vorhandenen Bestandsgebäude unter Denkmalschutz. Die Anfang des 19. Jahrhunderts erbauten "Landhäuser" waren zur damaligen Zeit von gestalteten Gärten umgeben, die dem Landhausstil zuzuordnen sind. Sie beinhalteten auch typische Gestaltungselemente des Landhausgartens. Hier ist vor allem der ehemalige Senkgarten zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden Rosa-Luxemburg-Straße 13 und 14 zu nennen. Relikte dieses Senkgartens sind im Gelände noch wahrnehmbar. Der heutige Grundstückseigentümer strebt die Rekonstruktion des historischen Senkgartens an.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 schafft für diesen Bereich mittels Baugrenze ein Baurecht für die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes. Dies würde dem o.g. Konzept zur Rekonstruktion des Senkgartens widersprechen. Mit der vorliegenden 9. Änderung des Bebauungsplanes wird das nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan vorhandenen Baurecht verlagert, so dass sich in der Summe keine Erweiterung der zulässigen Baufläche ergibt, sondern lediglich die Verlagerung des Standortes zulässiger Neubauten. Die Rekonstruktion der ehemaligen Gartenstrukturen wird auf diese Weise ermöglicht und dem Ziel der Erhaltung bzw. Entwicklung charakteristischer Bau- und Freiraumelemente entsprochen. Die Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplanes stellen somit für die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter eine Verbesserung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan dar.

5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im vorliegenden Fall treten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern nicht auf. Mit der Planung sind die unter Ziffer 5.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden, die jedoch größtenteils als nicht erheblich zu bewerten sind. Aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten die Beeinträchtigungen darüber hinaus als bereits heute zulässig und ein Kompensationsbedarf entsteht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht. Dies gilt jedoch nicht bezogen auf die Auswirkungen auf den Baumbestand. Die für die Umsetzung der Planung erforderlichen Baumfällungen von nach der Potsdamer Baumschutzverordnung geschützten Bestandsbäumen sind entsprechend den Vorschriften dieser Verordnung zu behandeln.

Von der 9. Planänderung gehen nach der o.g. Einschätzung keine negativen Beeinträchtigungen für das **Schutzgut Mensch** im Planungsgebiet oder in dessen Umfeld aus. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

Durch die Planung tritt eine geringe Veränderung der aktuellen Biotopstrukturen des **Schutzgutes Tiere und Pflanzen** ein. Die brachgefallenen Gärten werden wieder zu Gärten entwickelt, wobei aufgrund der Größe der Grundstücke sowie der Einbindung in die Umgebung nur mit einer geringen Beeinträchtigung der Qualität der Biotopstrukturen zu rechnen ist. Dies wäre jedoch bereits bei Umsetzung der vorhandenen Baurechte der Fall.

Die wesentlichen, besonders wertvollen Biotopstrukturen stellen die vorhandenen, besonders markanten Altbäume dar, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geschützt werden.

Beeinträchtigungen des **Schutzgutes Boden** und seines Bodenhaushaltes gehen vor allem auf die Neuversiegelung von bisher unversiegelten Böden zurück. Die zusätzliche Versiegelung entsprechend der 9. Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 90 m². Diese Fläche ist so gering und betrifft, wie auch das vorhandene Baurecht Grundstücksflächen, die bereits früher einer baulichen bzw. gärtnerischen Nutzung unterlagen, so dass die Auswirkungen als sehr gering eingeschätzt werden.

Wie bezüglich des Schutzgutes Boden beschrieben, wird durch die 9. Planänderung nur eine minimale zusätzliche Neuversiegelung zulässig. Die Umweltfolgen dieser Planänderung für das **Schutzgut Wasser** sind als gering zu bewerten.

Von der 9. Planänderung gehen nach der o.g. Einschätzung keine negativen Beeinträchtigungen für das **Schutzgut Klima / Luft** im Planungsgebiet oder in dessen Umfeld aus. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

Mit der Verlagerung von Bauflächen als Ziel der 9. Planänderung wird die Fläche des ehemaligen Senkgartens der Landhausvilla Rosa-Luxemburg-Straße 14 von Bebauung freigehalten und eine dem historischen Vorbild folgende Gartengestaltung ermöglicht. Dies führt zu einer Aufwertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Die Festsetzungen zur baulichen Dichte und Struktur nehmen die Festlegungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auf und vermeiden so Eingriffe in das **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**. Mit der Festsetzung von Pflanzbindungen für die wertvollsten Altbäume wird auch für das Orts- und Landschaftsbild eine Vermeidung von Eingriffen erreicht.

Bezüglich des Schutzgutes **Kultur- und sonstige Sachgüter** wird mit der Verlagerung einer Baufläche aus dem Bereich des historischen Senkgartens heraus eine Überformung vermieden und die Rekonstruktion des historischen Zustandes ermöglicht.

6 Flächenbilanz

Mit Beginn des Änderungsverfahrens ist für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" folgende Flächenaufteilung festgestellt worden:

Wohnbauflächen (reines und allgemeines Wohngebiet)			
WR	ca.	905 m ²	9,8 %
WA 1	ca.	6.586 m ²	71,5 %
WA 2	ca.	1.723 m ²	18,7 %
Summe der einzelnen Flächen		9.214 m²	100 %

Künftige Flächennutzung: Für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" wird folgende künftige Flächennutzung festgesetzt:

Wohnbauflächen (reines und allgemeines Wohngebiet)			
WR		1.021,4 m ²	%
WA 1		3.494,6 m ²	%
WA 1a		2.427,8 m ²	%
WA 2		2.269,9 m ²	%
Summe der einzelnen Flächen		gerundet 9.214 m²	100 %

7 Auswirkungen der Planänderung

Mit der Umsetzung der durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" bestimmten Planinhalte werden die vorhandenen Baurechte weiterhin realisierbar. Darüber hinaus wird auf dem Grundstück Rosa-Luxemburg-Straße 14 eine Gartengestaltung nach historischem Vorbild möglich (Wiederannäherung an den verlorengegangenen historischen Senkgarten).

Die Umsetzung des für das Grundstück Rosa-Luxemburg-Straße 13 entworfenen anspruchsvollen baugestalterischen und von der Denkmalpflege befürworteten Konzeptes erfordert bezüglich der zulässigen Grundfläche für Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen und unterhalb der Geländeoberfläche liegenden baulichen Anlagen eine Überschreitung bis zu 75 % anstelle der bisher 50 %-igen.

Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung sind nicht zu erwarten. Die Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplanes haben keine Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung der Landeshauptstadt Potsdam.

8 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 5.12.2007 für den Teilbereich Rosa-Luxemburg-Straße 13-14, begrenzt durch die Rosa-Luxemburg-Straße, die Behringstraße und die Flurstücke 157, 167/3 und 167/2 der Flur 23 der Gemarkung Babelsberg die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans 45 "Karl-Marx-Straße" beschlossen.

Im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 27.12.2007 ist ortsüblich bekannt gemacht worden, dass sich die Öffentlichkeit beim Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, Haus 1, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich bis zum 18. Januar 2008 zu der Planung äußern kann.

Da die beabsichtigte zulässige Grundfläche der Bebauung nicht über 20 000 m² liegt, kann das Änderungsverfahren als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S.1 BauGB nicht erforderlich. Der geänderte Bebauungsplan entspricht in seinen Zwecken und Zielen dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB).

Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen u. sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Mit Schreiben vom 09.07.2008 ist die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" gestellt worden.

Öffentliche Auslegung des Entwurfs

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 10 am 26.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB folgende Hinweise gegeben worden:

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung haben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2008 bis zum 05.08.2008 in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam öffentlich ausgelegen.

Mit Schreiben vom 08.07.2008 wurde das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum und mit Schreiben vom 01.08.2008 die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg als Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" in der Fassung vom 03.07.2008 aufgefordert.

Mit Schreiben vom 10.07.2008 wurden die Bereiche Umwelt und Natur, Grünflächen, Verkehrsanlagen und Untere Naturschutzbehörde bei der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" in der Fassung vom 03.07.2008 aufgefordert und über dessen öffentliche Auslegung unterrichtet.

9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl.I/03 S.210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juli 2008 (GVBl.I/08 S. 172)

10 Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1.1 WA 1 mit hohem Wohnanteil

Folgende Nutzungen sind nur bis zum 1. Vollgeschoss zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets 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

1.1.2 WA 2 mit reduziertem Wohnanteil

Folgende Nutzungen sind nur bis zum 1. Vollgeschoss allgemein, oberhalb des 1. Vollgeschosses ausnahmsweise zulässig:

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

Anlagen für sportliche Zwecke können ausnahmsweise bis zum 1. Vollgeschoss zugelassen werden. Anlagen von Botschaften und Niederlassungen anderer Staaten und Bundesländer sowie von Stiftungen können ausnahmsweise in allen Geschossen zugelassen werden. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise in allen Geschossen zugelassen werden.

Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke im Freien

1.2 Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Die Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl bzw. Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen und unterhalb der Geländeoberfläche liegenden baulichen Anlagen ist bis 50 % und im allgemeinen Wohngebiet WA 1a bis zu 75 % zulässig, wobei die wasserdurchlässig angelegten Stellplätze nur zu 50% anzurechnen sind.

Die Überschreitung durch Tiefgaragen einschließlich Zufahrten ist bis 50 % zulässig. Soweit eine in der Planunterlage als Bestand dargestellte Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erhalten wird, ist die Überschreitung durch Tiefgaragen einschließlich Zufahrten ausnahmsweise bis 100 % zulässig, wenn die betroffenen Tiefgaragenteile vollständig unterirdisch liegen.

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.
- b) Ausnahmsweise ist eine maximale Gebäudebreite von 30 m und eine Gebäudetiefe von 25 m zulässig, wenn es sich um die Anbaumöglichkeiten bei den denkmalgeschützten sowie bei den in der Planzeichnung mit "E" gekennzeichneten und als erhaltenswert eingestuften Gebäuden handelt.

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 und -linien gemäß § 23 Abs. 2 u. 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.

Ausnahmsweise kann bei den denkmalgeschützten sowie bei den in der Planzeichnung mit "E" gekennzeichneten und als erhaltenswert eingestuften Gebäuden die

Baulinie bzw. Baugrenze durch einen vortretenden Gebäudeteil um mehr als 2,5 m überschritten werden, wenn

- einschließlich dieses und der vorhandenen vortretenden Bauteile die maximale Gebäudebreite von 30 m und die maximale Gebäudetiefe von 25 m nicht überschritten werden,
- von der Außenwand dieses vortretenden Bauteils zur Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5 m eingehalten wird und
- die Breite des vortretenden Bauteils die Hälfte der Breite der betroffenen Fassade nicht überschreitet.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen einschließlich Ein- und Ausfahrten ist 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 gem. § 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) Gartenpavillons, wenn sie gemäß § 6 Abs. 10 BbgBO Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Grundfläche von insgesamt nicht mehr als 10 m² sind sowie Gartenpergolen. 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. 20 und 25 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 und b 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 und b 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.

5. Gestaltungsvorschriften (örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

5.1. In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem hochgestellten 'G' festgesetzt ist, muss das zulässig oberste Vollgeschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaut sein. Dabei darf die Außenwand am Durchstoßpunkt mit der Dachhaut nicht höher als 1,0 m über der Fußbodenoberkante des obersten Geschosses sein.

5.2 Dachform und Dachneigung gemäß § 81 BbgBO

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

- 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) Ausnahmsweise sind flachgeneigte Dächer zulässig, wenn
 - sie als Staffelgeschoß ausgebildet sind und die Dachneigungen zwischen 7° und 25° liegen und die Grundfläche des Staffelgeschosses 65 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet,
 - die Außenwände des Staffelgeschosses zu allen Seiten hin um mindestens 1,5 m eingerückt sind
 - die Traufhöhe des gestaffelten Daches, gemessen von der Oberkante der darunterliegenden Decke, maximal 2,5 m beträgt.
- d) Flachdachanteile unter 7° einschließlich Dachterrassen dürfen höchstens 35 % der Gebäudegrundfläche ausmachen.
- e) Geneigte Dachflächen eines Gebäudes inkl. Dachaufbauten sind höchstens mit zwei Arten von Materialien zu decken. Zulässig sind Ziegel, Glas und auf vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Flächen nichtglänzende Metalldeckungen. Abweichungen von den oben genannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn es sich um die Wiederherstellung eines historischen Bauzustandes handelt.

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 Trauflänge 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 u. dürfen maximal zwei unterschiedliche Größen u. 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.

- a) Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss darf die maximale Traufhöhe von 4 m und die maximale Firsthöhe von 8,5 m nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.
- b) Bei Gebäuden mit zwei 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.
- c) Bei Umbau und baulicher Ergänzung von denkmalgeschützten sowie von in der Planzeichnung mit "E" gekennzeichneten und als erhaltenswert eingestuften Gebäuden gilt die vorhandene Traufhöhe und Firsthöhe als maximales Maß.

Ausnahmsweise gelten die oben genannten Festsetzungen nicht, wenn es sich um die Wiederherstellung eines historischen Bauzustandes handelt.

Anmerkung: Als Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt gemäß § 6 Abs. 4 BbgBO die Wandhöhe. Dabei sind Wände von Staffelgeschossen, die mindestens 1,5 m hinter die darunterliegende Außenwand zurückversetzt sind, nicht einzurechnen. 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 Geländeoberfläche 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 Rankpflanzen einzugrünen.

5.8 Ebenerdige Stellplätze einschließlich Zufahrten und Wege gemäß § 81 BbgBO

Stellplätze außerhalb von Tiefgaragen sind ausschließlich offen oder mit Schutzdächern und ohne Wände (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 vom 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 zulässig.
Durchgehende Mauern aus Beton oder verputztem Mauerwerk, Stein und Backstein sind nur in Form von Sitzbänken mit einer Höhe von 40 cm zulässig.
- c) Farbe der Einfriedungen
 - Für die Bauteile aus Metall sind die Farben Grau bis Dunkelgrau, Weiß, Beige 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.

11 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Empfehlungen

Hinweis Denkmalschutz

Bei der Anwendung des Denkmalschutzgesetzes können die o.g. Gestaltungsvorschriften im Einzelfall eingeschränkt werden.

Hinweis Bodendenkmalschutz

Da bei den Arbeiten unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wird auf das "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004" (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) hingewiesen. Demnach bestehen folgende Verpflichtungen:

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren. Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17 BbgDSchG). Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.

Nachrichtliche Übernahme

Die Alleen in der Behringstraße und in der Rosa-Luxemburg-Straße sind nach § 31 BbgNatSchG gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft und werden als solche nachrichtlich übernommen.

Empfehlung Pflanzliste

Im Planungsgebiet sollen standortgerechte, vorwiegend heimische Baum- und Straucharten. Insbesondere Laubgehölze gemäß Pflanzliste 2 verwendet werden.

Liste 1: Empfohlene Gehölze auf den Kinderspielplätzen

Acer negundo - Eschenahorn
Amelanchier laevis - Felsenbirne
Betula pendula - Sandbirke
Buddleja davidii - Sommerflieder
Cornus alba - Weißer Hartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuß
Malus spec. - Apfel
Philadelphus coronarius - Falscher Jasmin
Pyrus spec. - Birne
Salix aurita - Öhrchenweide
Salix purpurea - Purpurweide
Salix purpurea 'Nana' - Zwergpurpurweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Spirea vanhouttei - Prachtspiere
Syringa vulgaris - Flieder

Liste 2: Empfohlene Bäume auf den Grundstücken

Acer negundu - Eschenahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Aesculus hippocastanum - Roßkastanie
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Amelanchier laevis - Felsenbirne
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus alba - Weißer Hartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weiß-/ Rotdorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Malus spec. - Apfel
Pinus sylvestris - Waldkiefer
Populus Alba - Silberpappel
Populus x canadensis - Kanadische Schwarzpappel
Populus tremula - Zitterpappel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus spec. - Kirsche / Pflaume
Prunus spinosa - Schlehe
Pyrus spec. - Birne
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silberweide
Salix aurita - Ohrchenweide
Salix cinera - Grauweide
Salix purpurea - Purpurweide
Salix viminalis - Korbweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia - Eberesche
Syringa vulgaris - Flieder
Taxus baccata - Eibe
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus laevis - Flatterulme

Erhaltungskriterienkatalog für die Charakteristik

- Gebäudetypologie: Villen- und Landhausarchitektur mit geneigten Dächern
- Dachlandschaft: Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer mit untergeordneten Dachaufbauten; Dachneigung von 45° bis 50°;
- Geschossigkeit: bis zu zwei Vollgeschossen

- Gebäudegrundriss: kompakt dimensionierter "Kernteil" mit vorspringenden untergeordneten Bauteilen, ein rechteckiges Format, Gebäudebreite von 14-15 m, Gebäudetiefe von 10-18 m, Ausnahme bilden die Gebäudebreite von 18-30 m und die Gebäudetiefe von 12-15 m auf den wasserseitigen Grundstücken
- Fassaden: Lochfassaden mit geschlossenem Charakter
 - Dreiteilige Zonung der Fassade; Sockel, Geschoß, Dachgeschoß
 - Horizontale Gliederung durch geschoßweise differenzierte Öffnungsformate und -formen, Fensterreihung, Gesimse sowie Ornamente
 - Vertikale Gliederung durch auf einer Achse übereinanderliegende Fenster
 - Reiche Plastizität durch untergeordnete Bauteile, Geschoß- und Fenstergesimse und sonstige Schmuckelemente sowie Stuckverzierungen
 - Stehende rechteckige Fensterformate
- Parzellen: Größe von 1000 - 2000 m², Schmalseite der Parzellen zur Straße hin bei einer Breite von 18-40 m und einer Tiefe von 60-80 m
- Gebäudeanordnung: zur Straße hin ausgerichtete Einzelgebäude im vorderen Grundstücksbereich, relativ große Seitenabstände zwischen den Gebäuden
- Blockinnenbereich: Freiflächen mit großstämmigem Altbaumbestand
- Vorgartenzone: Rasenflächen mit einer Tiefe von in der Regel 5-10 m
- Einfriedungen: Metallgitter auf einem Sockel, Durchschnittshöhe zwischen 1 m und 2,20 m
- Öffentliche Straßenräume: dichte Alleebaumpflanzungen, Baumbeetstreifen zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg
- Platzbildung: der Straßenstruktur untergeordnete Rasenflächen
- Bebauungsstruktur: offene Bauweise mit großzügigen Abständen zwischen Einzelgebäuden, vor- und rückspringendem Verlauf der Baufluchtlinie

Erhaltungskriterienkatalog für Einzelobjekterfassung

- Gebäude: Alle in der Planzeichnung mit E gekennzeichnete Gebäude
- Einfriedungen: Alle in der Planzeichnung mit E gekennzeichnete Einfriedungen