

Gemeinde Golm

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Nr. 1 A - Großer Plan -**

(erster Teilabschnitt)

Begründung zum Bebauungsplan

Verfasser:

**Johannes G. Dragomir
Dipl.Ing. Architekt + Stadtplaner
Maistraße 31
80337 München
Tel 089/543 88 80, FAX 089/543 88 82**

+

**Stahr & Haberland
Landschaftsarchitekten BDLA
Montgelasstraße 8
81679 München
Tel 089/98 98 92, FAX 089/98 10 227**

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Begründung ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122); die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S.132, geändert durch EVertr. vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122) sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes mit Festsetzungen durch Planzeichen und Text, sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 1:

Flurstück Nr. 246, 256/3, 257/4;

Flur 2:

Flurstück Nr. 263, 264, 265, 266, 267/4, 267/6, 267/7, 268, 269/5, 270/4;

- alle teilweise, - alle Gemarkung Golm.

Inhalt:

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
 2. Lage und Beschaffenheit des Geländes
 3. Ziele des Bebauungsplanes
 4. Städtebauliches Konzept
 5. Grünordnung
(Ergänzung Eingriffsregelung siehe Anhang)
 6. Geplante Nutzung (Art und Maß)
 7. Baugestaltung
 8. Verkehrserschließung
 - 8.1 Fahrverkehr
 - 8.2 Ruhender Verkehr
 - 8.3 Öffentlicher Personennahverkehr
 9. Infrastruktur
 - 9.1 Soziale und schulische Einrichtungen
 - 9.2 Energie
 - 9.3 Wasserversorgung
 - 9.4 Abwasser
 10. Lärmemissionen der Bahn
 11. Realisierung und Maßnahmen
- C. Festsetzungen durch Text
- D. Hinweise

Anhang:

Text Grünordnungsplan mit
integrierten Aussagen zur Eingriffsregelung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Golm hat derzeit keinen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan befindet sich in Aufstellung. Die frühzeitige Information der Bürger (§ 3 Abs.1 BauGB) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB) wurde 1992 durchgeführt.

Aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, die Mängel und Defizite des Flächennutzungsplanes aufgezeigt haben, die in ihrer Gesamtheit nochmals zu untersuchen waren, wurde das Verfahren bisher nicht weitergeführt. Die wesentlichsten Kritikpunkte am vorgelegten Flächennutzungsplanentwurf waren:

- fehlender Landschaftsplan;
- unzureichende Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung;
- fehlende bzw. unzureichende Aussagen zu den Infrastruktureinrichtungen, die sich aus der möglichen langfristigen Einwohnerzunahme notwendigerweise ergeben;
- fehlende Aussagen zur verkehrlichen Entwicklung und dazu, ob bzw. wie das aus der Zunahme von Bevölkerung und Arbeitsplätzen resultierende Verkehrsaufkommen zu bewältigen ist;
- fehlende Aussagen, ob die durch die vorgeschlagenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes möglichen Entwicklungen mit der historisch besonders bedeutsamen Kulturlandschaft der "Insel Potsdam" verträglich sind.

Es wurde beschlossen, diese Fragestellungen und Probleme mit Hilfe eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenplanes, eines Verkehrsgutachtens und einer Rahmenplanung zur Ver- und Entsorgung neu zu erarbeiten und zu klären.

Der Rahmenplan soll als Grundlage für die Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplanes dienen.

Bebauungsplan:

Die Gemeinde Golm hat am 24.08.1992 für das Gebiet "Großer Plan", das im Osten und Norden im wesentlichen von der Gemeindegrenze, im Westen von der Bornimer Chaussee und im Süden von der bestehenden Ortsbebauung und der geplanten Universitätserweiterung begrenzt wird, die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan auf der Grundlage des vorliegenden Flächennutzungsplanentwurfes beschlossen (Umgriff siehe Anlage) und am 31.07.1992 mit der Bayerischen Städte- und Wohnungsbau GmbH einen Erschließungs- und Maßnahmenvertrag zur Erschließung dieser Flächen abgeschlossen.

Die Bearbeitung dieses Gesamtbebauungsplanes, mit welchem Wohnbauflächen für mehrere Tausend Einwohner mit den dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden sollen, setzt voraus, daß das Flächennutzungsplanverfahren auf der Grundlage der Rahmenplanung weitergeführt wird, bzw. grundsätzlich Einverständnis mit der Gesamtplanung besteht.

In der Planungsgrundlage sind die gestrichelt dargestellten Flurstücks-Grenzen digitalisiert nach Flurkarten M 1 : 2.000 und M 1 : 4.000 eingetragen. Ein genaues Aufmaß war wegen fehlender Grenzsteine bei der Ermittlung der Plangrundlagen nicht möglich. Bei den gestrichelt dargestellten Flurstücks-Grenzen können sich deshalb bei Nachmessungen Änderungen ergeben.

2. Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der Umgriff umfaßt eine Fläche von ca. 6,8 ha. Das Gelände ist weitgehend eben. Es steigt nach Nordosten leicht an.

Am Süd-Ostrand des Gebietes ist ein Waldbestand vorhanden, der, da zur Erhaltung festgesetzt, durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Das Gelände wurde landwirtschaftlich genutzt und liegt derzeit brach.

Im Südosten des Geländes sind zwei Garagenzeilen vorhanden, die sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden. Diese sollen längerfristig entfernt werden. An ihrer Stelle ist ein Ballspielplatz vorgesehen, so daß die Verwirklichung der Bebauung von diesem Bestand unabhängig ist.

Altlasten sind nicht bekannt.

Die Beschaffenheit des Bodens ist so, daß mit Schwierigkeiten bei der Gründung nicht zu rechnen ist. Mit zeitweise geländenah anstehendem Schichtwasser ist zu rechnen. Die höchsten Grundwasserstände befinden sich ca. 2,8 - 3,5 m unter Geländeoberfläche.

Das Planungsgebiet grenzt im Süden und Osten an die Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Wildpark an. Aus der geplanten Nutzung allgemeines Wohngebiet ergeben sich damit keine Konflikte.

3. Ziele des Bebauungsplanes

Auf dem Grundstück ist eine Durchmischung von familiengerechtem Geschößwohnungsbau, Stadthäusern und Reihenhäusern vorgesehen. Damit wird ein Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Region Potsdam geleistet. Auch in der Gemeinde Golm selbst besteht ein dringender Wohnbedarf, der sich sowohl aus der zu geringen vorhandenen Anzahl von Wohnungen als auch aus deren Größe und Belegungsdichte als Nachholbedarf ergibt.

Im Umgriff dieses Bebauungsplanes sollen ca. 265 Wohnungen und 24 Reihenhäuser verwirklicht werden.

Die Gesamtplanung "Grosser Plan" besteht aus mehreren Segmenten mit Wohnbebauung und den notwendigen Infrastruktureinrichtungen. Im Teil Nr. 1 A soll eine Kindertagesstätte errichtet werden.

Am Rand des Planungsgebietes, dort, wo jetzt der Übergang zur Landschaft entsteht und in Flächen, die in der späteren Gesamtplanung als gliedernde Grünzüge vorgesehen sind, werden breite Grünstreifen festgesetzt, in welchen Spielplätze für verschiedene Altersgruppen vorgesehen sind.

Die Planung ist so angelegt, daß die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 1 A unabhängig von später anschließenden Bebauungsplänen ist und in sich eine geschlossene Anlage bildet.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes "Großer Plan" wurde aus der Rahmenplanung entwickelt. Das Gesamtkonzept sieht im Anschluß an den Bahnhof und an die Erweiterungsflächen der Universität Potsdam eine neue Ortsmitte mit den erforderlichen zentralen Einrichtungen vor. Davon ausgehend sollen sich in einer radialen Struktur, die in etwa der Topographie und den großräumigeren landschaftlichen Zusammenhängen (Zachlensberg, Windmühlenberg, Großer Herzberg) folgt, die neuen Wohngebiete entwickeln, gegliedert durch Grünzüge und die Erschließungsstraßen. Die bauliche Dichte, im Umfeld des Bahnhofs und der neuen Ortsmitte am höchsten, soll zum Ortsrand hin abnehmen. Entlang des Berliner Außenringes der Reichsbahn ist ein breiter Grünstreifen und anschließend daran gemischt genutzte Bebauung vorgesehen, die durch die Anordnung ihrer Baukörper die Wohngebiete von den Lärmemissionen der Bahnlinie abschirmen und gleichzeitig mit der Wohnbauentwicklung Flächen für Arbeitsplätze sowie die nötige Nahversorgung bereitstellen soll. Die Fläche für eine erforderliche Grundschule ist am Schnittpunkt zweier Grünzüge im geplanten 2. Bauabschnitt vorgesehen. Im gesamten Baugebiet ist die Errichtung von mehreren Kindertagesstätten in Abhängigkeit von Bebauungsdichte und Zeitraum der Wohnbauentwick-

lung vorgesehen. Historischen Planungszielen folgend, soll die gesamte Bebauung einen beträchtlichen Abstand zu den markanten Waldkanten von Zachlensberg, Windmühlenberg und Großem Herzberg einhalten. In diesem von Bebauung freibleibenden Bereich sollen unter anderem Kinderspiel- und Sportplätze, Kleingartenanlagen für die Bewohner u.ä. untergebracht werden.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1A ist ein Teil des geplanten 1. Bauabschnittes. Er schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung nördlich der Universität an und wurde in seinem Umgriff so definiert, daß bereits mit dem ersten Bauabschnitt die angestrebte Durchmischung von Geschößwohnungsbau, Stadt- und Reihenhäusern sowie mittels der geplanten Grünzüge eine ausreichende Randeingrünung realisiert werden kann.

5. Grünordnung

Das Gebiet des Grünordnungsplanes grenzt nordwestlich an die Laubwaldbestände des Ehrenpfortenberges und ist Teilabschnitt des Grünordnungskonzeptes zum Bauungsgebiet "Großer Plan", welches im Osten vom Großen Herzberg, im Norden von den bewaldeten Höhenrücken des Zachlensberges landschaftlich gut eingebunden wird. Nach Osten öffnet sich das Gebiet flach neigend zur Havelniederung. Im Süden grenzt das Gebiet an ein bestehendes Siedlungsgebiet, das durch eine Baumreihe von dem Neubaugebiet etwas abgeschirmt wird.

Der Blickbezug "Sichtachse Großer Herzberg - Platz nördlich Universität" ist entlang dem Fuß- und Radweg von Gehölzpflanzungen freizuhalten und am Rand mit pyramidal geformten Linden sowie Obstgehölzen (in den benachbarten Bewohnergärten) ausgebildet.

Im nordöstlichen Randbereich des Quartiers liegt ein breiter Grünzug mit unterschiedlichem Freizeitangebot, wie z.B. Bolzwiese oder Spielplätze für Jugendliche. Hier verläuft ein attraktives Fuß- und Radwegesystem, das in Verbindung mit den benachbarten, öffentlich zugänglichen Waldbeständen des Ehrenpfortenberges steht.

In den Bereichen des breiten Grünzuges und der Sichtachse befinden sich zahlreiche Regenversickerungsmulden für anfallendes Oberflächenwasser der benachbarten Grundstücke.

Diese öffentlich gewidmeten Freiflächen bilden vorerst den östlichen und nördlichen Rand dieses Teilabschnittes und dienen mit ihren größtenteils lockeren Gehölzgruppierungen einer landschaftlich guten Einbindung. Im Westen bildet die tangierende baumbestandene Erschließungsstraße zunächst den neuen Siedlungsrand.

Die Haupteerschließung (Verbindungsstraße zwischen Bahnlinie und Eiche "Altes Rad") erhält - in Anlehnung an die auf Lenné zurückzuführende Allee Bornim-Grube mit sehr schönem Ahornbestand - Alleecharakter mit der dominierenden Baumart Spitzahorn entlang von Fußwegen und beidseitigen Längsparkbuchten.

Die Quartiererschließungen sind durch wechselnde und unterschiedliche Baumarten geprägt; in West- und Südlagen vor den Bewohnergärten sind sie kleinkronig (Besonnung Terrassenplätze), westlich und südlich der Straßen großkronig ausgebildet. Hier sollen querparkende PKW's unter Baumkronen dem Straßencharakter entsprechend neben straßenschmälernden Querungshilfen Aufforderungscharakter zum Langsamfahren signalisieren.

Den Stadt- und Reihenhäusern sind Bewohner- oder Reihenhausgärten, den Erdgeschoßwohnungen der Geschoßbauten (mit Ausnahme der Gebäudenordseiten) private Gartensondernutzungszonen zugeordnet.

Die Hofinnenbereiche sind geprägt durch Spielplätze für Kleinkinder, fußläufige Erschließungswege und Pflanzflächen für kleinkronige Bäume (über Tiefgarage). Das Höhenniveau der Erdgeschoßwohnungen mit angrenzenden Terrassen liegt - mit Ausnahme der Reihenhäuser - ca. 70 - 100 cm über der angrenzenden Straßenhöhe. Damit ist auch der relativ hoch anstehende Grundwasserstand berücksichtigt.

Die Höhe der Gebäude (maximale Höhe 3 Geschosse) liegt mit ca. 13 m deutlich unter der Wipfelhöhe der Bäume (ca. 18 - 22 m).

6. Geplante Nutzungen (Art und Maß)

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

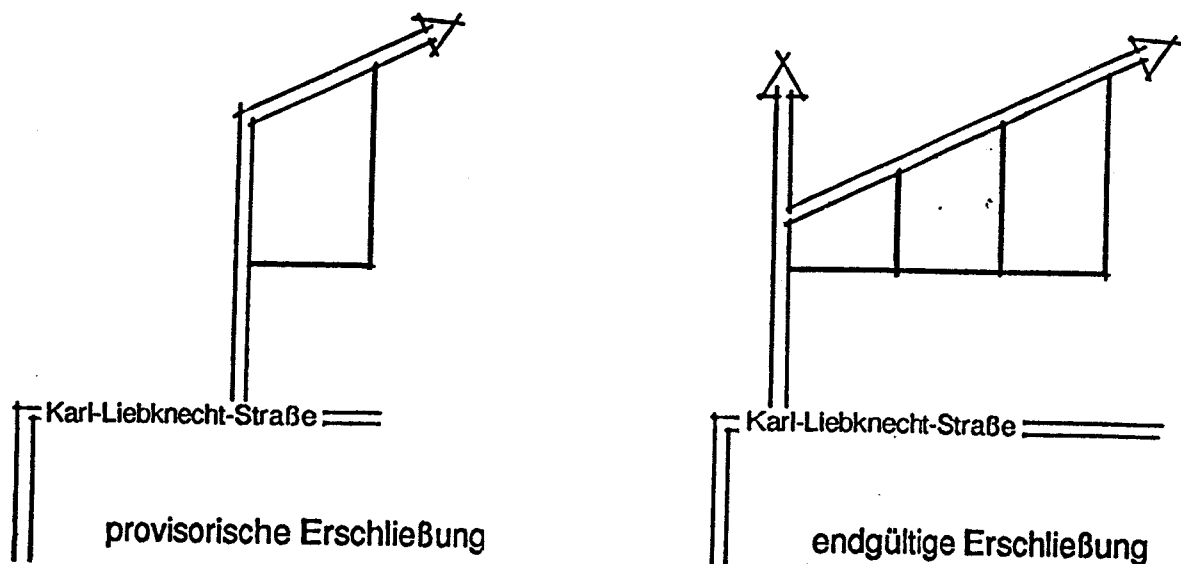
Die nach § 4 Abs. (3) Satz 2 mit Satz 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie nicht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung entsprechen.

Da die Dichten auf dem Grundstück verschieden gruppiert sind, wird das Maß der Nutzung über die max. zulässige Bruttogeschosßfläche festgesetzt. Das Volumen der Baukörper im Bauraum wird definiert durch die höchst zulässige Grundfläche und die Zahl der maximalen Geschosse der Gebäude.

Die gemeinsame Tiefgarage für die Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 ist im Baugebiet WA 2 untergebracht. Im Baugebiet WA 2 kann deshalb die nach § 19 (4) BauNVO höchst zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, da in den Baugebieten WA 1 und WA 3 diese deutlich unterschritten wird.

Sobald in späteren Bauabschnitten die in der Gesamtplanung vorgesehene Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz durch Verlängerung der Ost-West verlaufenden Haupterschließungsstraße geschaffen ist, soll die provisorische Anbindung westlich des bestehenden Siedlungsgebietes wieder aufgelassen werden, sofern sie nicht zur Erschließung der geplanten Universitätserweiterung benötigt wird.

Das Teilstück der provisorischen Erschließungsstraße westlich des WA 7 kann dann zu einer Anliegerstraße entsprechend jener östlich des WA 7 zurückgebaut und somit eine verkehrsberuhigte Bügelerschließung hergestellt werden. Die planungsrechtlichen Vorgaben dafür sind durch den westlichen Anschluß-Bebauungsplan zu schaffen.



8.2 Ruhender Verkehr

Es wird von dem im Landkreis Potsdam üblichen Stellplatzschlüssel von 1,1 PKW pro Wohneinheit ausgegangen. 1 Stellplatz pro Wohnung wird als Bewohnerstellplatz, 0,1 als Besucherstellplatzanteil angenommen.

Etwa 70 % der Bewohnerstellplätze des Geschößwohnungsbaus sind in Tiefgaragen vorgesehen. Die übrigen 30 % Bewohnerstellplätze werden oberirdisch auf privatem Grund nachgewiesen.

Zusätzlich ist es an bestimmten im Plan mit SW gekennzeichneten Stellen möglich, auch einen Teil der notwendigen privaten Stellplätze auf öffentlichem Grund nachzuweisen. Diese Flächen sollen z. B. dann in Anspruch genommen werden, wenn bei der Erstellung von preiswertem Wohnungsbau dadurch die Kosten gesenkt werden oder wenn weitere Reserveflächen notwendig sind.

9.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde Golm ist bereits an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Bereitstellung einer ausreichenden Wasserversorgung wurde zugesagt.

9.4 Abwasser

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Für einen Teil der Oberflächenwasser sind im Norden des Gebietes Regenwasserversickerungsmulden vorgesehen.

Durch Beseitigung eines Engpasses in der bestehenden Abwasserdruckleitung im Bereich der Universität kann sichergestellt werden, daß die Abwasser des gesamten ersten Bauabschnittes durch die vorhandene Abwasserleitung über Eiche zur bestehenden Kläranlage Potsdam-Nord abgeleitet werden können.

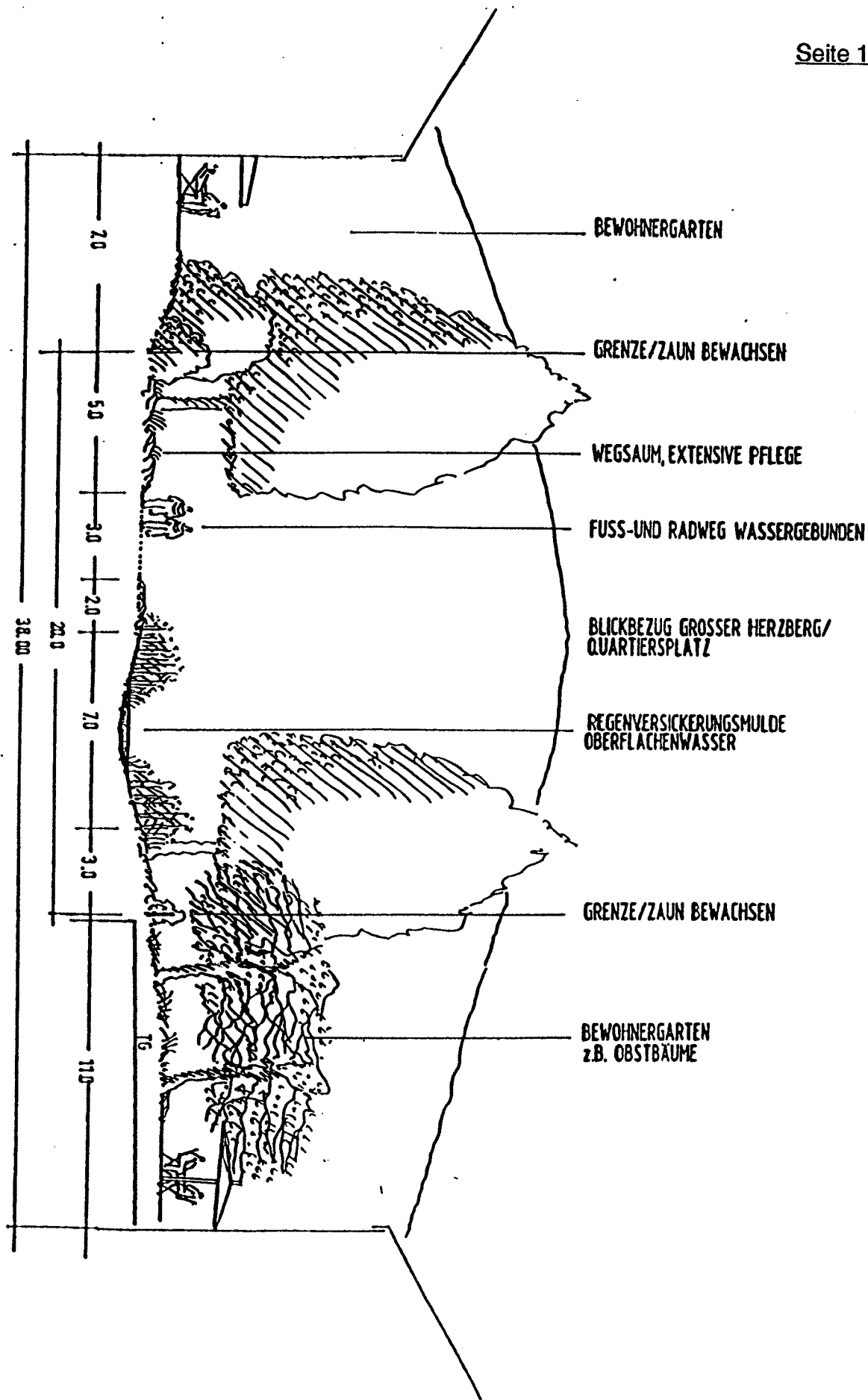
10. Lärmemissionen der Bahnstrecke

Wegen der in geringer Entfernung vorbeiführenden Bahnlinie des Berliner Außenringes wurde eine luftschalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese hat ergeben, daß sich an den nächstgelegenen und der Bahn zugewandten Fassaden der geplanten Bebauung ein maximaler Beurteilungspegel von 51 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts ergibt. An den von der Schiene abgewandten Fassaden liegen die entsprechenden Pegel um ca. 10 dB(A) darunter.

Die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für allgemeine Wohngebiete liegen bei 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts. Dies bedeutet, daß die Orientierungswerte tagsüber unterschritten und nachts überschritten werden.

Da die Bahnlinie den gesamten Ort Golm durchquert, ist es nicht möglich, durch entsprechend weitgehende Nutzungsabstufungen zu verhindern, daß die Orientierungswerte für Wohnbebauung durchgehend eingehalten werden, da sonst jede Wohnbebauung dezentral vom Ort abgesetzt werden müßte. Dies entspräche nicht einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung von Golm.

Die Gesamtplanung für das Gebiet "Großer Plan" sieht entlang der Bahnlinie eine gemischte Bauweise mit einer lärmabschirmenden Anordnung der Baukörper vor, die für das gesamte Wohngebiet wirksam sein soll. Es ist zu erwarten, daß durch diese geplante Lärmschutzbebauung längerfristig die Orientierungswerte der DIN 18005 auch nachts unterschritten werden. Da die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 nur gering und nur von begrenzter Dauer sind, können sie vorübergehend hingenommen werden.



GOLM "GROSSER PLAN" BLICKACHSE GROSSER HERZBERG-QUARTIERSPLATZ

Zusätzlich zu den Festsetzungen (A) und Hinweisen (B) durch Planzeichen (siehe Bebauungsplan) werden folgende Festsetzungen durch Text getroffen und Hinweise gegeben. Diese Festsetzungen und Hinweise sind Bestandteil der Satzung:

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und als Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. (3) Satz 2 mit Satz 5 BauNVO nicht zulässig:

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann die nach § 19 (4) BauNVO höchst zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, sofern dies durch die dort festgesetzte gemeinsame Tiefgarage für die Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 bedingt ist.

2. Bauliche Gestaltung

2.1 Dachdeckung

Die Hauptflächen der Dächer der Hauptgebäude müssen mit roten Ziegeln oder Dachsteinen gedeckt werden.

2.2 Dachgauben

Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von $>30^\circ$ zulässig.

2.3 Kniestöcke

Kniestöcke sind über eine konstruktiv notwendige Höhe hinaus nicht zulässig.

2.4 Gemeinschaftsgaragen

Die Dächer der Garagen sind als extensiv begrünte Flachdächer auszubilden.

2.5 Gartenhäuschen

Gartenhäuschen sind nur in Holz auszubilden

- 2.6 Fassade
Bei Wohngebäuden sind Fassaden aus Putz, hellem Klinker und Holz zulässig. Gestaltelemente wie Gebäudesockel und Außentreppen sind vorzugsweise in hellem Klinker auszuführen.
- 2.7 Fenster
Es sind nur stehende Fensterformate zulässig.
3. Vorbauten
Im nördlichen Bauraum der Reihenhausgruppen sind Vorbauten mit einer max. Traufhöhe von 2,50 m und halber Reihenhausbreite zulässig.
4. Auskragungen und Rücksprünge an Baulinien
Von den Baulinien vor- und rückspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Haustreppen und deren Überdachungen, und Vorbauten wie Erker und Balkone sind in einer Tiefe von max. 1,50 m, auf max. 25 % der Gebäudelänge zulässig.
5. Abstandsflächen
Soweit bei Ausnutzung der festgesetzten Bauräume und der zugelassenen Höhenentwicklung die nach § 6 BauO anfallenden Abstandsflächen im WA 6 die Grundstücksgrenze überschreiten, werden sie bis zur Nordgrenze des anschließenden Privatweges verringert.
6. Stellplätze
Im öffentlichen Straßenraum ist der Stellplatznachweis auf den gekennzeichneten Stellen "SW" zulässig.
7. Hausmüll
Im Geschoßwohnungsbau sind zentrale Müllsammelstellen einzurichten.
8. Grünordnung
 - 8.1 Als Mindest-Erdüberdeckung für Vegetationsbereiche auf Tiefgaragen werden 0,8 m festgesetzt.
 - 8.2 Als Mindestgrößen für Baumscheiben werden 9 qm festgesetzt. Baumscheiben sind als Vegetationsflächen, Pflaster mit Grasfugen oder Baumgitterrost auszubilden.
 - 8.3 Zum Schutz vorhandener Bäume sind die Baumaßnahmen so durchzuführen, daß die Gehölze weder oberirdisch noch im Wurzelbereich Schaden erleiden. Im Bereich der Kronentraufe ist das Befahren mit Baufahrzeugen und Lagern von Baumaterialien zu unterlassen. Für die übrigen Schutzmaßnahmen an Bäumen gilt DIN 18920.

- 8.4 Die Bodenversiegelung wenig oder nicht befahrener Flächen einschließlich der oberirdischen Stellplätze ist so gering wie möglich zu halten. Zulässige Materialien für diese Flächen sind:
- Kies
 - wassergebundene Decke
 - Rasenpflaster
 - Kleinpflaster
 - in Sand und Splitt verlegte Platten
- 8.5 Überdachungen von Müll- und Radständern sind mit Kletterpflanzen zu bepflanzen, Arten siehe 8.11, Liste 9
- 8.6 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m, gemessen ab Oberkante Gelände, nicht überschreiten. Zulässig sind sockellose, beidseitig zu beplantende oder zu berankende Gitterdrahtzäune.
- 8.7 Die Einfriedung der Bewohnergärten entlang öffentlicher Straßen wird als Schnitthecke (max. Höhe 1,8 m über OK Straße) festgesetzt, Arten siehe 8.11, Liste 8. Die zusätzliche Einfriedung gemäß 8.6 ist zulässig.
- 8.8 Gartenabfälle sind, um den Hausmüll zu reduzieren und fruchtbare Erde zu gewinnen, zu kompostieren. Die hierfür erforderlichen Kompostplätze sind in den Freiflächengestaltungsplänen gemäß 8.10 nachzuweisen.
- 8.9 Die nach den Festsetzungen geplanten Freiflächen und deren Ausstattung (pflanzliche und bauliche Elemente) sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich nachzupflanzen.
- 8.10 Den Baueingabeplänen sind Freiflächengestaltungspläne beizugeben.

8.11 Artenlisten

Liste 1

| | |
|----|----------------------------|
| AP | Acer platanoides |
| TG | Tilia cordata "Greenspire" |

Liste 2

Betula pendula
Corylus colurna
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Robinia pseudoacacia
Tilia cordata

Liste 3

Bäume der Listen 1 und 2, zusätzlich folgende Arten:

Carpinus betulus
Pinus silvestris
Populus tremula
Quercus palustris

Liste 4

P Populus nigra "Italica"
Q Quercus robur "Fastigiata"

Liste 5

Cc Crataegus coccinea
Cg Crataegus crus-galli
Cl Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"
Mf Malus floribunda und in Arten
Pp Prunus avium "Plena"
Pc Pyrus communis
Si Sorbus intermedia

Liste 6

Bäume der Liste 5, zusätzlich folgende Arten:

Acer campestre
Morus alba
Prunus domestica
Sorbus aucuparia

Liste 7

Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus cerasifera, Prunus mahaleb, Prunus serotina, Prunus spinosa, Rhamnus cathartica, Rhamnus frangula, Ribes alpinum, Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Rosa canina, Salix aurita, Salix caprea, Syringa vulgaris, Viburnum lantana

Liste 8

Acer campestre, Cornus mas, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare atrovirens

Liste 9

Hedera helix, Lonicera in Arten, Parthenocissus in Arten, Polygonum aubertii

D. HINWEISE

1. Bei den im Grünordnungsplan festgesetzten, zu pflanzenden Bäumen sind geringfügige Abweichungen vom dargestellten Standort aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse zulässig, sofern die Anzahl der festgesetzten Pflanzen nicht unterschritten wird.
2. An fensterlosen Gebäudewänden ist Fassadenbegrünung mit Arten gemäß C.8.11, Liste 9 erwünscht.
3. Für die Gehölzpflanzungen im Bereich der Bewohnergärten und Grünflächen werden insbesondere die Arten gemäß C.8.11, Listen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9 empfohlen. Buntlaubige Gehölze und pyramidalförmige Koniferen sollten nicht verwendet werden.
4. Es sollten Vereinbarungen zwischen Nachbarn getroffen werden, um eine möglichst günstige Nutzung und Gestaltung der häufig kleinen Gartenräume zu erreichen. So sollten auch unmittelbar an den Grundstücksgrenzen ohne Berücksichtigung gesetzlicher Grenzabstände z.B. hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden können.
5. In der Nähe des Kindergartens und der Kleinkinderspielplätze ist die Gefährdung der Kinder durch giftige Pflanzen auszuschliessen.

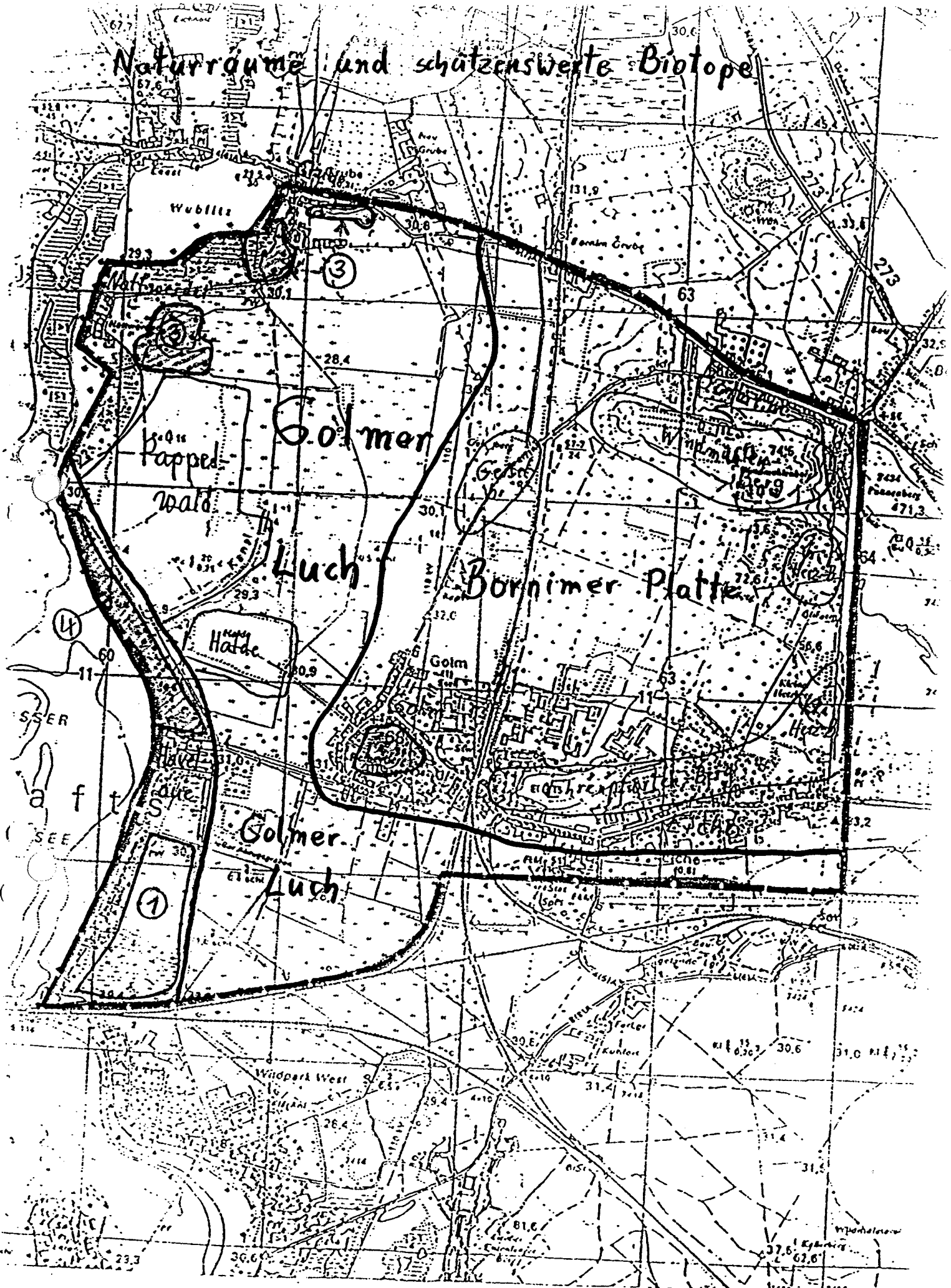
Ergänzung zum Text Bebauungsplan/Grünordnungsplan

Grünordnungsplan Golm mit integrierten Aussagen zur Eingriffsregelung

03.09.1993

**Büro Stahr und Haberland Landschaftsarchitekten BDLA
Montglasstraße 8 81679 München Tel. 089/989892**

Naturräume und schätzenswerte Biotope



ANLAGE 1
M 1 : 25.000

UMGRIFF DES RAHMENPLANES

1.5 Erholungs- und Freizeitwert

Bedarf an Erholungs- und Freizeiteinrichtungen und Grünflächen

Durch die Strukturarmut weist die derzeitige Brachfläche innerhalb des Umgriffs einen geringen Erholungs- und Freizeitwert auf. Wege entlang der Waldränder und auf der Fläche sind nicht vorhanden.

Die Umgebung mit Havelufer und bewaldeten Höhenzügen sind für naturschonende Naherholung gut geeignet.

Öffentliche, siedlungsbezogene Grünflächen (Spiel- und Sportplätze, Grünzüge) sind in Golm und Eiche kaum vorhanden.

1.6 Voraussichtliche Änderungen aufgrund städtebaulicher Planungen

Durch das geplante Wohngebiete werden Flächen durch Bebauung und Erschließung versiegelt. Die Ruderalvegetation wird durch andere Grünstrukturen ersetzt.

2. Bewertung der Landschaft

2.1 Räumliche Lage und Einbindung in Grünflächensysteme

Räumlich schließt das Baugebiet an die Erweiterungsflächen der Universität Potsdam an. Es liegt im südlichen Teil einer nach Westen leicht geneigten Sanderfläche, die von bewaldeten Höhenzügen im Osten halbkreisförmig umschlossen wird. Im Westen öffnet sie sich zu den Niederungsflächen des Golmer Luchs und zur Havel.

Höhenzüge, Golmer Luch und Havelufer bilden natürliche Grünflächensysteme, deren Zusammenhänge und Verbindungen nach Empfehlungen der Rahmenplanung großzügig erhalten werden sollen.

Im Bebauungs-/Grünordnungsplan werden die wichtigen Verbindungen durch öffentliche Freiflächen gesichert.

2.2 Landschaftsbild

Die Vielfalt der Landschaftselemente (Wälder, Wasser, Felder, Dörfer) und der Kontrast zwischen den weiten Niederungsflächen und den bewaldeten Höhenzügen bilden die Qualitäten und das Potential der Landschaft in der Umgebung des geplanten Bauvorhabens. In landschaftlich empfindlichen Bereichen (Ufer, Waldgebiete) sind Zersiedlungstendenzen durch Einzelgebäude

und flächenintensive Kleingartennutzung festzustellen.

Die das Landschaftsbild prägenden Bereiche sind auch gleichzeitig attraktive Gebiete für die Naherholung.

2.3 Bewertung und Empfindlichkeit des Naturhaushaltes

Das Baugebiet liegt in einem Landschaftsraum, der eine relativ geringe ökologische Empfindlichkeit aufweist (s. Rahmenplanung Golm). Es besteht keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Die Böden haben eine geringe Ertragsfähigkeit und haben für die Landwirtschaft einen relativ geringen Wert.

Großflächige Versiegelungen würden sich auf den Wasserhaushalt und das Bodenleben ungünstig auswirken.

Der Vegetationsbestand aus Ruderalfluren und teilweise noch vorhandenen Obstbäumen in Form von Halbstämmen und Büschen hat derzeit eine geringe Wertigkeit für den Naturschutz. Erhalt und Weiterentwicklung entsprechen nicht einem sinnvollen Nutzungsziel.

Bedingt durch die ehemalige intensiv genutzte Obstplantage sind keine anderen Gehölzbestände vorhanden.

2.4 Sensible Bereiche

Prinzipiell sind gut ausgebildete Waldränder ökologisch wertvolle Bereiche. Die im Planungsumgriff vorhandenen Waldränder weisen eine geringe Waldmantelausbildung (Gehölz- und Stauden- und Grassaum) auf. Ihre ökologische Bedeutung ist dadurch reduziert.

2.5 Landschaftspflegerische Sanierungsbereiche

Da der bisherige Vegetationsbestand im Planungsgebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege eine geringe Wertigkeit besitzt, Boden und Grundwasser durch die intensive Obstkultur beeinträchtigt wurden und die Ruderalisierung weiter Flächen dem Landschaftscharakter nicht entspricht und sich störend auf das Landschaftsbild auswirkt, wäre die Gesamtfläche als landschaftlicher Sanierungsbereich einzuordnen.

3. Grünordnung

3.1 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept ist nach folgenden Zielen ausgerichtet:

- Hoher Freiflächenanteil;
- Geringer Versiegelungsgrad;
- Intensive Durchgrünung der Höfe, Straßen und Plätze;
- Durchlässigkeit des Planungsgebietes und dadurch Verknüpfung mit der umgebenden Landschaft;
- Vielfältige Grünstrukturen;
- Großzügige, strukturreiche und ökologisch wirksame Randzonen;
- Vernetzung der umgebenden Waldflächen über innerörtliche Grünstrukturen;
- Aufgreifen historischer Planungsvorgaben (Lenne);
- Verwendung standortheimischer und der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechenden Gehölzarten.

3.2 Flächen für landschaftsplanerische Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Landschaftsplanerische Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen finden in den breiten nördlichen und östlichen Randbereichen sowie an den Grünzügen entlang der Waldränder statt.

Die Verknüpfung der Flächen miteinander und ihre naturnahe, strukturreiche Gestaltung fördert die Entwicklung eines ökologischen Verbundsystems.

4. Bilanzierung Eingriff/Ausgleich mit Ableitung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Das Baugebiet stellt infolge der Flächenversiegelung einen Eingriff in Boden, Wasserhaushalt, Klima und Vegetation dar. Biotope und wertvolle naturnahe Flächen werden nicht beeinträchtigt.

Eine streng einzelfallbezogene Ermittlung des Ausgleichsumfangs, wie aus wissenschaftlicher

anschließendem Wiederauftragen des gelockerten Oberbodens.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen entstehen durch die Bodenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen (Straßen, Parkplätze und Tiefgaragen).

- Für die zwangsläufige Bodenversiegelung durch Gebäude, Straßen und Parkplätze (s. Flächenbilanz) wird eine Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt. Nach Einschätzung des Flächen- und potentiellen Biotopwertes der derzeitigen, ruderalisierten Intensiv-Obstbaumkultur wird ein Ausgleichswert von 25 % angenommen. Das bedeutet bei einer Flächenversiegelung gemäß Flächenbilanz von 31 088 m² ein Ausgleichsbedarf von 7772 m².
- Die dafür vorgesehenen Freiflächen werden nach ökologischen Gesichtspunkten angelegt (naturnahe Gestaltung der Gehölzgruppen, Zulassen von Sukzession, Vielfalt an natürlichen Standorten).
- Die Tiefgaragen werden mit einer Mindest-Erdüberdeckung von 0,8 m versehen, um eine ausreichende Bodenstärke für eine gute Vegetationsentwicklung zu gewährleisten.
- Das Straßensystem ist so angeordnet, daß insgesamt ein geringer Erschließungsaufwand entsteht. Fuß- und Radwege, die nicht entlang der Straßen verlaufen, werden mit wasserdurchlässigen Belägen versehen, die Feuerwehruzufahrten erfolgen auf Schotterrasen. Die Bodenversiegelung wenig oder nicht befahrener Flächen einschl. der oberirdischen Stellplätze ist so gering wie möglich zu halten. Zulässige Materialien für diese Flächen sind (s. Grünordnungsplan)
 - Kies
 - wassergebundene Decke
 - Rasenpflaster
 - Kleinpflaster
 - in Sand und Splitt verlegte Platten.
- Großflächige Bodenversiegelungen (Plattenseen) werden durch eine Durchmischung und Abwechslung von bebauten Flächen und Freiflächen vermieden. So werden im Straßenkörper mind. 2,50 m breite Baumgräben zwischen Geh- und Fahrbereich vorgesehen. Für Baumscheiben im Straßenbereich sind eine Mindestgröße von 9 m² festgesetzt.
- Die Maßnahmen bedeuten eine soweit wie mögliche Verringerung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Bodens können durch Dünge- und Pflanzenschutzmitteleintrag in den privat genutzten Hausgärten entstehen.

- Der Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinsatz ist stark abhängig vom "ökologischen Bewußtsein" der Nutzer. Gartenabfälle sind zu kompostieren, so daß sich über die Verwendung von Kompost ein weiterer Düngereinsatz verringern kann. Gleichzeitig entsteht durch fachgerechte Kompostierung eine Bodenverbesserung und fruchtbarer Humus.
- Im Vergleich zur vorher längere Jahre bestandenen Intensiv-Obstanlage dürfte der zu erwartende Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinsatz eher geringer ausfallen, als wenn die Obstbaum- Intensivkultur weiterbetrieben würde.
- Aufgrund der 1987 erfolgten Neufassung des Pflanzenschutzgesetzes (Bundesgesetz) wie auch über Ländergesetze und kommunale Satzungen ist es möglich, den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auch in privaten Gärten zu reglementieren. Eine diesbezügliche Festsetzung obliegt der Gemeinde Golm.

4.2 Wasserhaushalt

Ein Eingriff in den Wasserhaushalt liegt vor durch Verminderung der Fläche, die zur Grundwasserneubildungsrate zur Verfügung steht.

- Um die Grundwasserneubildungsrate so wenig wie möglich zu minimieren, werden in den Randbereichen des Baugebietes (s. Plan) Regenversickerungsmulden und Feuchtf Flächen angelegt, in die die Dachentwässerung über möglichst kurze Wege eingeleitet wird und dort in unmittelbarer Nähe zu den überbauten Flächen versickern kann. Die Mulden stehen in Verbindung miteinander und werden unterschiedlich breit und tief ausgebildet, um möglichst vielfältige Standorte zu erhalten. Die bestehende Geländeneigung von Ost nach West soll dabei ausgenutzt werden, um auch leicht fließende Bereiche zu erhalten.

Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die Baumaßnahmen:

- Das Grundwasser (MGH) liegt im Umgriff des Bebauungs-/Grünordnungsplans ca. 3 m - 7,80 m unter Geländoberkante. Eine Beeinträchtigung des freien Grundwasserflusses und eine Absenkung des Grundwasserstandes durch die Baumaßnahme ist nicht zu erwarten.

Durch eindringende Schadstoffe kann die Grundwasserqualität beeinträchtigt werden.

- Der Oberflächenabfluß der Straßenwässer wird mittels Schlammabscheider vorgereinigt und erfährt eine weitere Reinigung durch die Versickerung im Boden.
- Nach der Quelle: Karte der Grundwassergefährdung (s. Rahmenplan) liegt im Bereich des Bebauungsplans keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers gegenüber

flächenhaft eindringenden Schadstoffen vor.

4.3 Klima

Durch die versiegelten Flächen kann eine Aufheizung des Quartiers erfolgen.

- Die Aufheizung der versiegelten Bereiche wird durch Baumpflanzungen (Beschattung), Berankung an Fassaden, Zäunen, Pergolen etc. soweit wie möglich gemildert und verringert. Die zu pflanzenden Gehölze bewirken insgesamt eine positive Temperaturstabilisierung.

Die Luftqualität wird durch Autoabgase beeinträchtigt.

- Um eine Beeinträchtigung der Luft soweit wie möglich zu minimieren, werden Großbäume entlang der Straßen, in den öffentlichen und privaten Freiflächen gepflanzt. Der hohe Baumanteil wirkt sich im Vergleich zum derzeitigen Vegetationsbestand durch Staubfilterung und Sauerstoffanreicherung verbessernd auf das Klima aus.

Die freie Luftzirkulation kann durch die Bebauung gestört werden.

- Bei der Anordnung der Baukörper, ihrer Größe und Ausrichtung wird auf eine gute Durchlüftungsmöglichkeit geachtet und eine Riegelwirkung vermieden.

4.4 Vegetation

Die derzeit vorhandene Vegetation wird entfernt.

- Die derzeit über große Flächen sich ausdehnende Vegetation verfügt über ein relativ geringes Biotoppotential, da der Bestand als dauerhafte Ruderalflur angesprochen werden kann, die sich über längeren Zeitraum kaum verändert. Die Ruderalfluren auf nährstoffreichem Boden bestehen nur aus wenigen und als Ubiquisten wenig wertvollen Arten (Melde, Gänsefuß, Gänsedistel) und sind als artenarme Dominanzökosysteme einzustufen. Der Vegetationsbestand weist einen relativ geringen Biotopwert auf. Gehölze sind keine vorhanden.
- Die vorhandene Ruderalvegetation wird in der Planung durch gut strukturierte Freiräume mit hohem Gehölzanteil ersetzt. In den Randbereichen werden heimische, hochstämmige Obstgehölze gepflanzt, die in Form von Streuobstbeständen einen größeren Beitrag zum Arten- und Biotopschutz leisten als die z.T. noch vorhandenen, aber nicht mehr genutzten Intensivkulturen.

- Es werden ca. 160 großkronige Bäume und 130 kleinkronige Bäume und Obsthochstämme gepflanzt werden.
- Durch die Verzahnung von Feuchtflächen (Regenversickerung), Wiesen und Gehölzbereichen mit langgestreckten Übergangszonen (Gehölzrand-Wiese-Feuchtbereiche) wird das Entstehen eines vielfältigen Arteninventars durch den ausgeprägten Randlinienneneffekt gefördert.
- Die Flächen sollen extensiv gepflegt werden (ein- bis zweischürige Wiesen, kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, gelegentliches Ausschneiden einzelner Sträucher auf Stock). An den Waldrändern wird empfohlen, eine natürliche Sukzession durch extensive Pflege der Saumbereiche zu ermöglichen.
- Der bestehende Waldrand wird mittels des Bebauungsplans in seinem Bestand gesichert. Ein Eingriff in den Waldmantel wird nicht vorgenommen. Entlang der Waldränder werden Pufferstreifen von ca. 20 m - 35 m Breite zur natürlichen Entwicklung freigehalten.

4.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild der Potsdamer Insel kann durch die geplante Bebauung beeinträchtigt werden.

- Das geplante Baugebiet liegt auf der Potsdamer Insel, einem historisch und landschaftlich bedeutenden Landschaftsteil. Zukünftiges Wachstum muß durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung in eine umwelt- und landschaftverträgliche Richtung gelenkt werden. Ein Baugebiet kann ein Störfaktor in der Landschaft sein, kann aber auch die Kulturlandschaft bereichern. Eine Fortführung der Zersiedlung der Landschaft durch zahlreiche Einzelgebäude kann nicht vertreten werden.
- Das Planungsgebiet liegt auf der "Kehrseite" der von Lenné überplanten Landschaft mit der historisch bedeutsamen Zone um Sanssouci und Neuem Palais und ist durch die Höhenzüge von Zachlensberg, des Kleinen und Großen Herzberg und des Kahlen Berg davon getrennt. Eine Beeinträchtigung der historischen Anlagen ist durch eine Bauentwicklung weitgehend ausgeschlossen.
- Die Baukörper wurden mit einer maximalen Höhe von drei Geschossen + Dach geplant. Sie sollten damit nicht nur dem menschlichen Maßstab entsprechen, sondern auch unter der Höhe der Baumkronen liegen, die sie schirmartig überstehen sollen. Die Gebäude sind in die Landschaft so eingegliedert, daß die Höhenzüge vom Golmer Luch aus gesehen, über die Gebäude ragen und als landschaftsbestimmende Raumkante erkennbar bleiben.
- Der Charakter der Landschaft soll durch Aufgreifen und Fortführen der landschaftstypischen und historischen Alleen auch im Planungsgebiet durch Alleepflanzungen an

den größeren Straßen erhalten bleiben und aufgegriffen werden. Der Bedeutung als Obstanbaugebiet wird durch die Anlage von extensiven Streuobstwiesen in den Randbereichen Rechnung getragen.

4.6 Erholungs- und Freizeitfunktion

Die Erholungs- und Freizeitfunktion kann durch das Baugebiet geschmälert werden.

- Der derzeitige Bestand verfügt über eine geringe Nutzbarkeit für die Erholung. Durch die Anlage von vielfältig zu gestaltenden Freiräumen (zu konkretisieren im Freiflächengestaltungsplan) mit einem zusammenhängenden Fuß- und Radwegenetzes, Spielbereichen und naturnahen Flächen wird die Erholungsfunktion verbessert.

Durch die aufgeführten Maßnahmen wird eine weitestgehende Vermeidung und Minderung des Eingriffes angestrebt. Für die Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelung werden zusätzliche Ausgleichsflächen von rd. 7700 m² in den Randbereichen zur Verfügung gestellt.

5. Darlegen von Entwicklungs- Schutz-, Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen

5.1 Bodenschützende Maßnahmen

S. 4.1

5.2 Regenversickerungsmulden

S. 4.2

Die Versickerungsmulden werden nur von der Geländemodellierung gestaltet. Eine weitere Stauden- Gras- und Krautpflanzung unterbleibt, so daß sich eine dem Standort entsprechende natürliche Sukzession einstellen kann. Die Uferzonen können sich somit zu Lebensräumen für Tiere und Pflanzen entwickeln.

5.3 Immissionsschutzmaßnahmen

Entlang des Berliner Außenrings der Reichsbahn ist ein breiter Grünstreifen und anschließend daran gemischt genutzte Bebauung vorgesehen, die durch die Anordnung ihrer Baukörper die Wohngebiete vor den Lärmemissionen der Bahnlinie abschirmen.

5.4 Sanierungsmaßnahmen

Sanierungsmaßnahmen bezüglich Altlasten sind nach unserem Kenntnisstand nicht notwendig.

5.5 Erhaltung und Pflege von naturnahen Vegetationsbeständen

Die Ruderalfluren, die sich auf weiten Flächen der Umgebung ausgebreitet haben, werden im Planungsgebiet nicht erhalten. Maßnahmen zur Erhaltung und Pflege des Waldes und zur Ausbildung eines standortgerechten Waldmantels werden im Zusammenhang mit der naturnahen Gestaltung der Randzonen empfohlen.

5.6 Ableitung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

S. unter 4.

5.7 Freiräume

Die für das Baugebiet geplanten öffentlichen Freiflächen werden nach den Orientierungswerten für die städtebauliche Planung ermittelt.

Bei der Planung wurde auf eine vollständige Freiflächenhierarchie geachtet, in der der Bedarf an privaten Gärten, Gemeinschaftsgrünflächen und öffentlichen Freiflächen gedeckt ist.

Eine Abstufung der Nutzungsintensität von intensiv genutzten Privatgärten zu den öffentlichen Freiflächen ist vorgesehen.

Die unterschiedlichen Freiräume stehen miteinander in Verbindung, so daß eine Netzstruktur entsteht.

5.8 Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen in Verbindung mit sonstigen Nutzungen

In allen öffentlichen Freiflächen werden landschaftspflegerische Maßnahmen durchgeführt (extensive Pflege, Verzicht auf Düngemittel- und Pflanzenschutzmittel, Zulassen von Sukzession etc.). Besonders gilt das für die Randbereiche. Empfohlen wird es auch für die zur Erhaltung festgesetzten ca. 4000 m² Waldfläche mit Waldrändern.

5.9 Gehölzpflanzungen zur Einbindung baulicher Anlagen in die Umgebung

Bei allen Gehölzpflanzungen werden grundsätzlich die heimischen Arten und die in historischen Pflanzungen vorkommenden Arten verwendet. (S. dazu Liste Grünordnungsplan, auch Pflanzabstand und Fläche).

Die Gebäude werden durch Einzelbäume und Baumgruppen eingebunden. Entlang der Baugebietsgrenzen bilden lockere Gehölzpflanzungen den Übergang zur umgebenden Landschaft aus.

5.10 Zusätzliche Flächen im Sinne von Ausgleichsflächen

Von den in der Planung vorgesehenen 13 500 m² öffentliche Grünflächen stehen nach Abzug des Bedarfs für öffentliche Grünanlagen und Parks von ca. 5 800 m² zusätzlich rd. 7 700 m² als naturnah zu gestaltende bzw. der Sukzession zu überlassende Bereiche zur Verfügung, die im Sinne von Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft angesehen werden.

Inhalt

1. Bestandsaufnahme
 2. Bewertung der Landschaft
 3. Grünordnung
 4. Bilanzierung Eingriff/Ausgleich mit Ableitung der Vermeidungs- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
 5. Schutz- Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen
-

Grünordnungsplan Golm "Großer Plan" mit integrierten Aussagen zur Eingriffsregelung

Das geplante Baugebiet liegt im Umgriff der "Rahmenplanung Golm". Die Zielvorgaben der Rahmenplanung werden im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgegriffen. Für umfassendere Informationen wird auf den Rahmenplan verwiesen.

1. Bestandsaufnahme

1.1 Lage und siedlungsgeschichtliche Entwicklung

Die 6,8 ha große, nach Westen leicht geneigte Fläche des Bebauungsplans liegen in der Gemeinde Golm, Landkreis Potsdam, nordöstlich des alten Dorfkerns im Anschluß an das bestehende Universitätsgelände und die Waldflächen des Ehrenpfortenberges. Der Standort befindet sich auf der "Kehrseite" der historisch bedeutsamen Zone um Sanssouci, Neuem Palais und Schloß Lindstedt und ist durch die Höhenzüge von Zachlensberg, Herzberge und Kahler Berg davon getrennt. Im "Verschönerungsplan der Insel Potsdam" von Lenne ist der Westen der Potsdamer Insel als Randbereich dargestellt.

1.2 Flächennutzung

Das Gelände wurde als intensives Obstanbaugebiet genutzt. Die Obstgehölze sind überwiegend gerodet, eine landwirtschaftliche Nutzung findet seit 2 - 3 Jahren nicht mehr statt, die Flächen liegen brach.

Im Südosten des Gebietes ist ein Waldbestand vorhanden.

Im Süden befinden sich zwei Garagenzeilen, die sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden.

1.3 Naturhaushaltsfaktoren

Geologie und Boden

Der für die geplante Bebauung vorgesehene Standort liegt auf der flachen Grundmoräne im Naturraum "Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet". Nach Baugrunduntersuchung der Fa. Baugrund Berlin mbH bestehen die Bodenarten aus überwiegend bindigen und stellenweise nicht bindigen Sanden. Es steht ein durchschnittlich 0,4 m mächtiger Oberboden aus schwach organischen, schluffigen Sanden an, darunter folgt Decksand aus schluffigen Sanden mit Mächtigkeit

ten von 0,7 - 2,2 m (vereinzelt bis 4,9 m).

In der Altlastenuntersuchung (Fa. Baugrund) liegt auf dem Gelände keine Kontamination des Untergrundes vor.

Wasserhaushalt

Die höchsten Grundwasserstände liegen bei 2,8 m unter Geländeoberfläche. Das Grundwasser fließt in Richtung Südwest bis Nordwest. Oberflächengewässer sind keine vorhanden. Die natürliche Vorflut wird von dem ca. 600 m westlich der Bahn gelegenen Graben gebildet.

Klima

Die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt 586 mm/Jahr mit Schwankungen zwischen 378 mm und 787 mm. Hauptniederschlagszeit ist der Sommer.

Hauptwindrichtungen sind West (17 %), Südwest (13,6 %) und Ost (12 %). Windgeschwindigkeiten > 11,5 m/s kommen aus westlichen und südwestlichen Richtungen.

Potentielle natürliche Vegetation

Die pot. nat. Veg. besteht aus einem Traubeneichen-Mischwald auf Standorten mittlerer Nährkraftstufe mit den Hauptbaumarten Trauben- und Stieleiche, Birke, Eberesche und Kiefer.

Biotope und wertvolle naturnahe Flächen

Im Planungsgebiet kommen keine Biotope oder andere wertvolle naturnahe Flächen vor. (S. beiliegende Karte). Auf den gerodeten Flächen der Obstanlagen hat sich eine Ruderalvegetation aus Melde, Gänsefuß, Gänsedistel, Beifuß und Brennessel entwickelt.

Der Wald wird überwiegend von Eichen und Robinien gebildet, die Waldränder weisen nur einen gering ausgebildeten Strauch- und Krautsaum auf.

1.4 Schutzgebiete und unter Denkmalschutz stehende Objekte

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Seengebiet, das sich über mehrere Landschaftsteile erstreckt und eine Gesamtfläche von 54 015 ha umfaßt. Die Verordnung trat am 1.10.1990 in Kraft.

Weitere Schutzgebiete und unter Denkmalschutz stehende Objekte sind nicht vorhanden.