

Bebauungsplan Nr. 2

(ehemals Nr. 5805-001)

- Horstweg - Süd -

Begründung

Gliederung

I. Räumlicher Geltungsbereich

II. Verfahrensablauf

III. Anlaß und Erforderlichkeit der Planaufstellung

IV. Ziele und Zwecke der Planung

V. Beschreibung des Plangebietes

VI. Planinhalt

1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.3. Flächen für den Gemeinbedarf

1.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

1.5. Verkehrsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr

1.6. Versorgungseinrichtungen

1.7. Grünflächen

2. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

2.1. Stellplätze, Zufahrten und Wege

2.2. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

3. Begründung der Erhaltungssatzung

3.1. Abgrenzung des Erhaltungsbereiches

3.2. Beschreibung des Erhaltungsbereiches

3.3. Künftige Entwicklung im Erhaltungsgebiet

VII. Auswirkungen der Planung

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine ca. 40 ha große Fläche im südöstlichen Stadtgebiet von Potsdam.

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Babelsberg, Flur 15 und in der Gemarkung Potsdam Flur 7, 8, 9, 13 und 14.

Sie wird begrenzt:

- im Norden: durch die Kleingartenanlage der GWG "Daheim", den Schlaatzweg und die Nuthe
- im Osten: durch den Horstweg (östliche Seite), die Kleingartenanlage "An der Alten Zauche" und die Kleingartenanlage Käthe-Kollwitz"
- im Süden: durch die Straßenbahntrasse Zentrum-Stern
- im Westen: durch die Heinrich-Mann-Allee (Straßenmitte) das Gelände des Landesvermessungsamtes Brandenburg - Außenstelle Potsdam, den Sportplatz und die Straße "Am Nuthewinkel".

II. Verfahrensablauf

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat am 5.12.1990 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5805 - 001 für das Gebiet Horstweg-Süd gefaßt. Der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt für die Stadt Potsdam Nr.1 vom 19.12.1990 und in den ortsüblichen Tageszeitungen bekanntgemacht.
2. Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung fand vom 06.05. bis 24.05.1991 statt und wurde im Amtsblatt für die Stadt Potsdam Nr. 4/1991 und in der ortsüblichen Presse bekannt gegeben. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplan-Vorentwurfes berücksichtigt worden. In diesem Zusammenhang wurden die Grenzen des Geltungsbereiches geändert (Herausnahme der Kleingärten östlich des Horstweges).
3. In einem Schreiben vom 05.12.1991 ist das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung nach den für dieses Gebiet relevanten Zielen der Raumordnung und der Landesplanung befragt worden.
Mit dem Schreiben des Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 8.01.1993 wurde zum Bebauungsplan "Horstweg-Süd (Reg.-Nr. LUA/R2-92/16) folgendes vermerkt:
"Die Standorte Horstweg und Kirchsteigfeld finden die landesplanerische Zustimmung, müssen in ihrer Ausprägung jedoch mit den Zielen von (auch einstweilig gesicherten) Schutzgebieten im Nahbereich übereinstimmen (LSG Nuthe-Nieplitz-Niederung, LSG Potsdamer Havelseen). Der genaue Verlauf ist ebenfalls dem Raumordnungskataster zu entnehmen. Es sind umfassende Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in die Landschaft vorzusehen und planungsrechtlich zu sichern. Die Grabensysteme sowie ur- und frühgeschichtliche Fundstellen sind zu beachten".

In einem weiteren Schreiben vom 05.12.1991 an das Landratsamt Potsdam wurde über die Aufstellung des Bebauungsplanes informiert und gleichzeitig um Stellungnahme gebeten. Da nach Ablauf von 8 Wochen keine Stellungnahme vorlag, kann nach § 4 Abs.1 BauGB davon ausgegangen werden, daß Belange des Kreises Potsdam durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

4. Der höheren Verwaltungsbehörde (Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg) wurde mit Schreiben vom 14.12.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes angezeigt.
5. In der Zeit vom 12.08. - 20.09.1991 fand die Abstimmung mit den Ämtern und den Trägern öffentlicher Belange statt. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.
6. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat am 03.06.1992 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes für das Gebiet "Horstweg-Süd" beschlossen. Der Entwurf wurde am 18.08. - 21.09.1992 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde den Ämtern und den Trägern öffentlicher Belange nochmals Gelegenheit gegeben zum Bebauungsplanentwurf Bedenken und Anregungen zu äußern. Die Ergebnisse sind in der Abwägung berücksichtigt.
7. Der Bebauungsplanentwurf für das Gebiet Horstweg-Süd ist nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt, da dieser erst erarbeitet wird. Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan auch vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden, wenn er der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht. Diese Grundsätze sind bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf gesichert.

III. Anlaß und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Plangebiet war bereits in früheren Jahren durch gewerbliche (ehemalige Gewächshauswirtschaften, Wohnungsbaukombinat Potsdam) und Sondernutzungen (Nationale Volksarmee) gekennzeichnet. Durch die veränderten politischen Verhältnisse kam es im Plangebiet zu einem Wechsel von Eigentümern an Grund und Boden, vorliegende Anträge auf städtebaulichen Vorbescheid bestätigen diese Feststellung. Eine städtebauliche Neuordnung im Plangebiet ist erforderlich.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Anbindung der Flächen (vor allem Straßenbahn) liegt eine intensive Nutzung derselben nahe. Entgegen der im Aufstellungsbeschluß formulierten Ausbildung eines Stadtteilzentrums soll das ehemalige Armeegelände als Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltungen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen werden.

Die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung von Flächen wird durch die Ausweisung von "Eingeschränkten Gewerbegebieten" und "Gewerbegebieten" festgesetzt.

Die Nutheniederung die teilweise Bestandteil des Bebauungsplangebietes ist, spielt für das Stadtklima von Potsdam als Lebensraum einer umfangreichen Fauna und Flora und als typischer Teil der Potsdamer Landschaft eine wichtige Rolle. Sie muß durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten und in ihrer Wirksamkeit für das Stadtklima verbessert werden.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

Dem Bebauungsplan liegen folgende Zielsetzungen zugrunde:

1. Ausweisung der ehemaligen Armeefläche als Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltungen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen am Horstweg/ Heinrich-Mann-Allee.
2. Ausweisung von Mischgebieten um die vorhandene gemischte Struktur von Wohnen und Arbeiten zu erhalten.
3. Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten östlich des Horstweges und am Ende der Planstraße A für Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsbetriebe sowie Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
4. Ausweisung von Gewerbebetrieben nördlich der Planstraße A und westlich des Horstweges für die Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe.
5. Ausweisung von Straßenverkehrsflächen zur Erschließung geplanter Gewerbegebiete Mischgebiete und allgemeiner Wohngebiete parallel zur Heinrich-Mann-Allee.
6. Ausweisung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung für die Anlage von Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen der Heinrich-Mann-Allee und der Straße "An der alten Zauche".
7. Ausweisung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche zur Erschließung der allgemeinen Wohngebiete östlich des Horstweges.
8. Ausweisung von öffentlicher Grünfläche
 - als Wiesenfläche (Bestandteil des Landschaftsraumes Nutheniederung)
 - als Parkanlage (an der Planstraße A), Grünverbindung zwischen Planstraße A und Wiesenflächen
 - als Parkanlage (an der östlichen Plangebietsgrenze) Pufferzone zu angrenzenden Kleingärten und Erhalt des Baumbestandes.
9. Ausweisung von privater Grünfläche
 - als Wiesenfläche (Bestandteil des Landschaftsraumes Nutheniederung).

V. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen zwei wichtigen Verkehrsstrassen die aus dem Stadtzentrum in südöstliche Richtung führen (Heinrich-Mann-Allee und Nuthestraße). Der Horstweg der das Gebiet östlich begrenzt verbindet den Stadtteil Teltower Vorstadt mit dem Stadtteil Babelsberg. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km.

Das Plangebiet wird von mehreren Straßenbahnlinien tangiert, die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist ausreichend.

Im nördlichen Plangebiet befinden sich mehrere Wiesenflächen, die die Nuthe begleitend als Feuchtigkeitsreservoir unerlässlich sind. Die Nutheniederung eingeschlossen der zugehörigen Wiesenflächen spielt für das Klima der Stadt Potsdam und für die Erholung eine wichtige Rolle. Das ehemalige Armeegelände an der Heinrich-Mann-Allee/ Horstweg (davor Landesheilanstalt Potsdam) ist durch einen ausgeprägten Baumbestand gekennzeichnet. Die Gebäude auf diesem Gelände wurden überwiegend in Klinker (oder in Verbindung mit Putzflächen) gebaut und gehören durch die Wiederholung bestimmter Bauelemente zu einem städtebaulichen Ensemble. Die übrigen Flächen sind größtenteils durch eine eingeschossige Barackenbebauung gekennzeichnet.

VI. Planinhalt

1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als allgemeine Wohngebiete (WA), Mischgebiet (Mi), eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet:

Als allgemeines Wohngebiet sind Flächen an der Straße "Nuthewinkel" sowie zwischen der "H.-Mann-Allee" und der dazu parallelen Planstraße B festgesetzt. Die Festsetzung ergibt sich einerseits aus der teilweise schon vorhandenen Wohnnutzung und andererseits dem großen Bedarf an weiteren Wohnungen. Wegen der geplanten intensiven Ausnutzung der Flächen wird die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen. (Ziffer I.1. Textliche Festsetzungen)

Eingeschränkte Gewerbegebiete:

Als eingeschränkte Gewerbegebiete sind Flächen nördlich der Planstraße A und südöstlich des Horstweges festgesetzt. Die Nutzungsarten wurden im GE_E sehr begrenzt, da im Kreuzungsbereich Horstweg/ Heinrich-Mann-Allee und gegenüber der Gemeinbedarfsfläche eine attraktive und geschlossene Bebauung vorgesehen ist. Durch die ausgewiesenen Nutzungsarten ist eine Bebauung mit den im Entwurf enthaltenen Vorgaben gut möglich.

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete nördlich der Planstraße A erfolgt keine Begrenzung der Nutzungsarten. Wegen der angrenzenden Lage zu Wohngebieten soll der Störgrad der Gewerbebetriebe so niedrig sein, daß das Wohnen nicht wesentlich gestört wird. (Ziffer I.3. Textliche Festsetzungen)

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschosflächenzahl (GFZ), sowie der höchstzulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Für die Höhenbegrenzung wird bei allen Flächen die höchstens zulässige Gebäudehöhe bzw. die Höhe der Traufe und des Firstes bestimmt, um eine Anpassung an die vorhandene Bebauung zu erreichen. Als Bezugspunkt gilt HN (Höhe über Null). Beim Vergleich mit NN (Normalnull) ergibt sich NN als Summe aus HN plus 150 mm. (Ziffer I. 4. Textliche Festsetzungen).

Maßstabsbildend für die zukünftige Bebauung sind die Gebäude des ehemaligen Armeegeländes die den Charakter des Plangebietes weitgehend bestimmen.

Das Maß der zulässigen Gebäudehöhe ist zur Heinrich-Mann-Allee zunehmend, um am Kreuzungsbereich Heinrich-Mann-Allee/ Horstweg einen städtebaulichen Auftakt zu sichern.

Der Übergang zur Nutheniederung und zu den Kleingärten wird durch eine maximal zweigeschossige Bebauung harmonisch gestaltet.

1.3. Flächen für den Gemeinbedarf

Im Bereich Heinrich-Mann-Allee/ Horstweg sind zwei Flächen für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltungen und sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Mit dem Ausbau von Potsdam als Landeshauptstadt ist ein Zuwachs an Einrichtungen für Verwaltung und soziale Zwecke erforderlich.

1.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Versorgung der Landesregierung mit Fernwärme soll zukünftig unterirdisch mit dem kürzesten Leitungsweg erfolgen.

Die Fernwärmeleitung wird über die Straße "Nuthewinkel" und den ehemaligen Gutshof direkt zum Heizwerk geführt. Die Leitungsfläche A wird als Fläche für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen festgesetzt, um eine Wartung der Leitungen zu gewährleisten.

Die Fläche B kann mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belastet werden, damit die zwei rückwärtigen Grundstücke erschlossen werden.

Die Grundstücke an der Ecke Heinrich-Mann-Allee/ Horstweg (östliche Seite) sind wegen des Kreuzungsbereiches nur von der Planstraße B zu erschließen. Unterschiedliche Eigentumsverhältnisse erfordern eine Belastung der Fläche C mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger. Am Ende der Planstraße B wird die Fläche D mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, damit der Anschluß an die dahinterliegende Grünfläche gesichert ist. (Ziffer I.5. Textliche Festsetzungen)

1.5. Verkehrsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr

Verkehrsflächen:

Das Straßennetz wird beibehalten.

Die geplante Breite der Straßenverkehrsfläche Horstweg ergibt sich aus den notwendigen Flächen für Rad- und Gehweg, Baumstreifen, Fahrbahn und Mittelstreifen.

Die im Aufstellungsbeschluß geforderte Berücksichtigung von Flächen für eine Erweiterung des Straßennetzes ist nicht mehr notwendig. Die derzeitige Verkehrskonzeption beinhaltet die Erschließung des Horstweges mittels Bussystem.

Für die Erschließung der Baugebiete sind drei Nebennetzstraßen geplant. Neben zwei Fahrbahnen sind jeweils Baumstreifen und Gehweg Bestandteil der Verkehrsflächen.

Von der Planstraße B aus dient ein befahrbarer Wohnweg als Mischverkehrsfläche zur Erschließung der allgemeinen Wohngebiete.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg:

Der Führung von Rad- und Fußwegen durch das Plangebiet wird besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Ohne Umwege von Hauptnetzstraßen entfernt und teilweise durch die Nuthelandschaft wird eine wichtige Rad- und Fußwegeverbindung von der Teltower Vorstadt zum Wohngebiet Schlaatz festgesetzt. Eine zweite Verbindung zum Wohngebiet Schlaatz wird entlang der Straßentrasse an der südlichen Plangebietsgrenze hergestellt. Zwischen A und B (nördliche Seite der Heinrich-Mann-Allee) darf der Rad- und Fußweg zum Zwecke der Erschließung der dahinterliegenden Gemeinbedarfsfläche zweimal überfahren werden. Eine Anbindung an die Heinrich-Mann-Allee wird wegen des hohen Verkehrsaufkommens auf dieser Straße ausgeschlossen. (Ziffer I.6. Textliche Festsetzungen)

Flächen für den ruhenden Verkehr:

In den allgemeinen Wohngebieten besteht ein größerer Freiflächenbedarf als z.B. in Gewerbegebieten. Zur Sicherung dieser Freiflächen werden Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Gemäß § 21 Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschosßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. (Ziffer I. 7. Textliche Festsetzungen).

1.6. Grünflächen

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nuthetal sowohl im unmittelbaren Wiesenbereich, dem ehemaligen Überschwemmungsbereich der Nuthe, als auch auf den Ausläufern der diesen Bereich begrenzenden Talsandterrassen. Das Nuthetal hat ebenso wie das Haveltal (Flußlauf und Wiesenbereiche) für das Stadtklima große Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiet). Die Wiesenflächen sind bis zum Anfang unseres Jahrhunderts von Bebauung frei geblieben. Zuerst in den dreißiger Jahren d. Jh. und verstärkt etwa ab 1970 wurden große Flächen des Nuthetales bebaut. Die notwendigen Aufschüttungen zogen völlige Veränderungen besonders des Wasserhaushaltes nach sich. Dadurch wurde die positive Wirkung des Nuthetales für das Stadtklima wesentlich gemindert. Beeinträchtigt wurden dadurch auch andere Faktoren des Naturhaushaltes wie Boden, Flora, Fauna sowie Potentiale für Erholungsmöglichkeiten und damit auch das Landschaftsbild verändert.

Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt auch für den besiedelten Bereich vor, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und die Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 BNatschG). Da bisher, wie oben geschildert erhebliche Eingriffe in den für die Stadt wichtigen Naturraum vorgenommen wurden, ist es Ziel dieser Planung bei der Einräumung von Bebauungsmöglichkeiten verbliebene Flächen der Nuthewiesen zu erhalten bzw. für den Zusammenhang und die Wirkung wichtige Flächen zurückzugewinnen. (s. Aufstellungsbeschluß Erfordernis und Begründung/ Ziele).

Nach diesen Grundsätzen werden für das B-Plangebiet im Einzelnen Festsetzungen aus folgenden Gründen getroffen.

Im Verlauf der Nuthewiesen stellt der Lagerplatz an der Nuthe eine erhebliche Störung des Zusammenhanges derselben dar. Die Nutzung "Lagerung von Straßenbaumaterial" kann grundsätzlich auch an anderer Stelle realisiert werden. Hier ist die Wiederherstellung der Fläche als Wiesenfläche auf der jetzigen Höhe der angrenzenden Wiesenflächen für oben genannte Zwecke notwendig.

Die zwischen den geplanten Gewerbegebieten vorhandenen Wiesen und Flächen mit Erdaufschüttungen sollen erhalten bzw. wieder als Wiese hergestellt werden, weil sie zum Nuthewiesenbereich gehören. Ihre Nutzung kann wie bisher als Weide bzw. als Grünfütter- und Heugewinnung beibehalten werden. Die Beräumung der teilweise mit Erdstoffen überschütteten Flächen muß auf Kosten der Verursacher / Nutzer erfolgen. (Ziffer I.9. Textliche Festsetzungen)

Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang des Horstweges und der Heinrich-Mann-Allee mit ihrer vorgesehenen dichteren Bepflanzung sind ein Ausgleichsfaktor in biologischer und klimatischer Hinsicht, aber auch hinsichtlich der Veränderung des Stadtbildes für die mögliche Bebauung der dahinter liegenden Flächen. Die Pflanzungen am Horstweg sollen eine Grünverbindung zwischen den Nuthewiesen und den Wäldern der Ravensberge sein, sie binden teilweise den Staub der stark durch Autoverkehr belasteten Straße binden Feuchtigkeit und produzieren Sauerstoff und verbessern das Stadtbild und so die Aufenthaltsqualität in diesem Raum. Das Gleiche gilt für die geplanten Pflanzungen an der Heinrich-Mann-Allee. Daneben ist die Pflanzung hier Fortsetzung eines vorhandenen straßenbegleitenden Grünraumes beiderseits der Straße, wie er ab Einmündung Horstweg bis Rehbrücke besteht und eine besondere Qualität sowohl ökologisch als auch gestalterisch darstellt. Sowohl das Wohlbefinden der Einwohner als auch das Image der Stadt hängen wie Untersuchungen der letzten Jahre zeigen, wesentlich von diesen Faktoren ab. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und im Gewerbegebiet sind zur Erhaltung bzw. Herstellung städtebaulicher Qualität (Gliederung Wechsel von Bebauung und Grünfläche) und als ökologischer Ausgleich für verdichtende Bebauung im oben genannten Sinne geplant.

Am Gewerbegebiet dienen sie auch als Übergang zum Nuthetal. (Ziffer I.11. Textliche Festsetzungen)

Die Flächen mit Bindungen für Pflanzungen im südlichen Planungsgebiet zwischen den vorhandenen Kleingärten und an der Heinrich-Mann-Allee sind überwiegend mit Eichen (*Quercus robur*) bestanden die ein wertvoller natürlicher Baumbestand auf der untersten Talsandterrasse dem Ausläufer der Ravensberge am Nuthewiesenrand darstellen. Sie haben einen hohen ökologischen und gestalterischen Wert und werden deshalb erhalten. (Ziffer I.10. Textliche Festsetzungen)

Als Ausgleichsmaßnahme für die Auswirkung des Versiegelungsgrades ist die Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen auf dem Grundstück selbst festgesetzt. Damit soll das Niederschlagswasser zur Anreicherung des Grundwassers dienen (Ziffer I.12. Textliche Festsetzung). Laut Schreiben vom 25.09.1992 wird das Grünflächenamt eine Grünordnungsplan in Auftrag geben.

2. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Der Erlaß örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung ergibt sich aus der Notwendigkeit, den städtebaulichen Charakter der vorhandenen Bebauung zu wahren und neu zu errichtende bauliche Anlagen in ihrer Gestaltung maßstabgerecht und diesem Charakter entsprechend einzufügen. (nach § 83 BauO)

2.1. Stellplätze Zufahrten und Wege

Sowohl aus gestalterischen als auch Gründen des Umweltschutzes ist eine Befestigung der Stellplätze, Wege und Zufahrten als wassergebundene Decken vorgeschrieben.

Die Nutheniederung mit ihren Wiesen und Bäumen bestimmt das Ortsbild vor allem im nördlichen Bereich des Horstweges. Die erforderlichen Stellplatzanlagen sollen sich durch die festgesetzte Bepflanzung harmonisch in die Nuthelandschaft einfügen. (Ziffer II. 1. Textliche Festsetzungen)

2.2. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Um eine bessere Einbindung der beweglichen Abfallbehälter und Wertstoffcontainer in ihre Umgebung zu gewährleisten wird eine Integration in die Gebäude oder eine abschirmende Bepflanzung festgesetzt. (Ziffer II. 2. Textliche Festsetzungen)

3. Begründung der Erhaltungssatzung

3.1. Abgrenzung des Erhaltungsbereiches

- Heinrich-Mann-Allee (nördöstliche Seite)
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg zwischen der Heinrich-Mann-Allee und Planstraße A
- die Straße "Am Nuthewinkel", soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt
- Planstraße A (südwestliche Seite)
- anschließendes Gewerbegebiet (nördliche und südwestliche bis südöstliche Seite)
- eine jeweils parallel zur historischen Bebauung verlaufende Linie im Südosten bis zur Heinrich-Mann-Allee (siehe Planzeichnung)

3.2. Beschreibung des Erhaltungsbereiches

Auf ca. 20 ha Fläche wurde Anfang des 20. Jahrhunderts im Bereich Heinrich-Mann-Allee/ Horstweg ein Gesamtkomplex geschaffen, der ein charakteristisches Beispiel für Krankenhaus- und Anstaltsbauten in dieser Zeit darstellt.

Die parkähnliche Anlage beherbergte neben der Brandenburgischen Provinzialanstalt für Epileptiker eine Idiotenanstalt (Wilhelm-Stift) die Erziehungsanstalt Bethlehem-Stiftung und das Helenenhof Erziehungsheim.

Zwischen 1900-1920 wurden die meisten Gebäude gebaut die zwar ein individuelles Aussehen haben, aber auch Gemeinsamkeiten in der Verwendung von bestimmten Baumaterialien und Bauelementen aufweisen. Die relativ strenge geometrische Ausrichtung der Baukörper steht in einem gelungenen Gegensatz zwischen den teilweise geschwungenen Wegen und dem lockeren Baumbestand. Auch die unterschiedlichen Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden ergeben eine interessante Abfolge von Baulichkeiten und Parklandschaft. Ein Bestandteil der Brandenburgischen Provinzialanstalt für Epileptiker ist die ehemalige Gutsanlage "Alte Zauche". Die U-förmige Anlage mit südwestlichem Gebäudeabschluß kann als wichtiges Zeugnis landwirtschaftlicher Produktion zu Beginn unseres Jahrhunderts bezeichnet werden. Das Gut "Alte Zauche" diente der Versorgung der Provinzialanstalt und fügt sich von seiner Bauweise her in den Gesamtkomplex gut ein.

Die nördliche Zufahrtsstraße "Am Nuthewinkel" ist zur Erhaltung des Gebietscharakters in den Erhaltungsbereich einbezogen.

3.3. Künftige Entwicklung im Erhaltungsgebiet

Die Flächen des Erhaltungsgebietes sind überwiegend als Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltungen und für Einrichtungen sozialer Zwecke und als Mischgebiet ausgewiesen. Es sind Bestrebungen vorhanden, die vorhandenen Flächen zu verdichten. Das sollte unter dem Vorbehalt zulässig sein, daß sich neu zu errichtende Gebäude in die vorhandene städtebauliche Struktur und den baulichen Charakter des Gesamtkomplexes einfügen.

VII. Auswirkungen der Planung

Bei der Durchführung der Planung werden haushaltsmäßige Auswirkungen durch den Unterhalt von öffentlichen Grünflächen sowie durch Flächenankauf für die Verbreiterung des Horstweges und für die geplanten Verkehrsflächen (Planstraße A und B, Mischverkehrsfläche Rad- und Fußwege) zu erwarten sein. Kostenverursachend werden der Ausbau und Fertigstellung der Verkehrsflächen einschließlich Oberflächenentwässerung und Beleuchtung sein. Über die Höhe der Kosten können Aussagen erst nach dem Abschluß der Vorplanung für die Erschließungsanlagen gemacht werden.

Aufgestellt : Potsdam den 03.05.1993

Magistrat der Landeshauptstadt Potsdam
Dezernat Stadtentwicklung Wirtschaft und Gewerbe
Stadtentwicklungsamt

i.V. Globisch
Amtsleiter
Stadtentwicklungsamt