

**Bebauungsplan Nr. 7  
Berliner Straße - Havelseite  
(alte Nr. 5808/001)**

**Begründung**

## **Gliederung**

### **I. Räumlicher Geltungsbereich**

### **II. Verfahrensablauf**

### **III. Anlaß und Erforderlichkeit**

### **IV. Ziele und Zwecke**

1.1. Städtebauliche Ziele

1.2. Landschaftsplanerische Ziele

### **V. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen**

1.1 Art der baulichen Nutzung/Maß der baulichen Nutzung

1.2 Grünflächen

1.3 Stellplätze, Tiefgaragen, Nebengebäude

1.4 Versorgungseinrichtungen

### **VI. Auswirkungen der Planung**

### **VII. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

1.2 Beteiligung der Stadtämter

1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

1.4 Öffentliche Auslegung

- **Bebauungsplan mit Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen**

Bebauungsplan Nr. 7 (alte Nr. 5808 - 001)  
Berliner Straße - Havelseite

## Begründung

### I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt ein ca. 18 ha großes Gebiet im südöstlichen Rand der Berliner Vorstadt.

Es wird begrenzt:

im Norden	-	Glienicker Brücke
im Osten	-	Havel
im Süden	-	Grenze zwischen Flurstück 739 und Flurstück 740
im Westen	-	Berliner Straße

### II. Verfahrensablauf

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat am 06.03.1991 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5808 - 001 für das Gebiet Berliner Straße - Havelseite - gefaßt.  
  
Der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr. 3 vom 21.03.1991 und in den ortsüblichen Tageszeitungen bekanntgegeben.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 06.05. bis 24.05.1991 statt und wurde im Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr. 4 vom 18.09.1991 und in der ortsüblichen Presse bekanntgegeben.
- Wiederholung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 fand in der Zeit vom 10.09. bis 24.09.1991 statt und wurde im Amtsblatt für die Stadt Potsdam, Sonderdruck vom 21.08.1991 und in der ortsüblichen Presse bekanntgegeben.
- Die öffentliche Informationsveranstaltung und Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger fand am 24.09.1991 statt.  
Ort: Fachschule für Gesundheits- und Sozialwesen, Rubensstraße 1-3, Raum 229.  
Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes - Vorentwurfes - zum Teil berücksichtigt worden. Auswertung und Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind im Anhang dokumentiert.
- 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 gefragt worden. Da innerhalb der festgesetzten Frist von 8 Wochen keine Antwort einging, kann davon ausgegangen werden, daß es keine Einwände oder Hinweise dieses Ministeriums zum Bebauungsplan Berliner Straße - Havelseite gibt.  
In einem weiteren Schreiben vom 05.12.1991 an das Landratsamt Potsdam wurde über die Aufstellung des Bebauungsplanes informiert und gleichzeitig um Stellungnahme gebeten. Auch hier lag nach 8 Wochen noch keine Stellungnahme vor. Nach § 4 Abs. 1 BauGB kann davon ausgegangen werden, daß Belange des Kreises Potsdam durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung weist in einem Schreiben vom 08.01.1993 ausdrücklich auf die Notwendigkeit hin, die Uferzonen für die Öffentlichkeit freizuhalten. Die §§ 35 und 45 BbgNatSchg unterstützen diese Absicht.

6. Der höheren Verwaltungsbehörde (Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg) wurde mit Schreiben vom 19.02.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes angezeigt.
7. In der Zeit vom 10.03. - 13.04.1992 fand die Abstimmung mit den Ämtern und den Trägern öffentlicher Belange statt. Die Ergebnisse sind in der Planung teilweise berücksichtigt worden. Auswertung und Ergebnisse der Ämterbeteiligung sind im Anhang dokumentiert.
8. Die Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des ebauungsplanes Berliner Straße - Havelseite - wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 05.06.1991 beschlossen und im Amtsblatt für die Stadt Potsdam Nr. 6 vom 21.06.1991 und in der ortsüblichen Presse bekanntgegeben.
9. Die Erhaltungssatzung für die Berliner Vorstadt (betrifft den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Berliner Straße - Havelseite) wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 19.02.1992 beschlossen und im Amtsblatt für die Stadt Potsdam Nr. 2 vom 21.02.1992 und in der ortsüblichen Presse bekanntgegeben.
10. Der Realisierungswettbewerb zum Neubau auf den Baugrundstücken Berliner Straße Nr. 69 - 72 wurde am 25.03.1992 durch das Preisgericht ausgelobt. Der mit dem ersten Preis ausgezeichnete Entwurf (Planungsbüro Kny und Weber) ist mit den entsprechenden Empfehlungen der Jury in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.
11. Der Bebauungsplanentwurf für die Berliner Straße - Havelseite ist nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt, da der Flächennutzungsplan erst erarbeitet wird. Nach § 8 Abs. 4 BauBG kann ein Bebauungsplan auch vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden, wenn es der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht. Diese Grundsätze sind bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf gesichert.
12. Die benachbarte Gemeinde Berlin-Zehlendorf ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in die Erarbeitung des Bebauungsplanes einbezogen worden.
13. Der Ausschuß für Stadtentwicklung/Wirtschaftsförderung hat am 19.08.1992 folgende Empfehlung zur Bestätigung und Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes formuliert:  
Der Ausschuß empfiehlt die Bestätigung und Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes mit der Maßgabe, die Stellungnahme vom Grünflächenamt, Denkmalamt und Stiftung Schlösser und Gärten zur Gestaltung am Horn in der Abwägung besonders zu beachten. Gleichzeitig wird Herr Dr. von Feldmann einstimmig gebeten, durch sein Dezernat die Sicherung des öffentlichen Uferweges unablässig von Bauplanungsverfahren parallel zu regeln.
14. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 02.09.1992 die Veränderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Veränderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde in Zusammenhang mit dem Stadtverordnetenbeschuß zur zukünftigen Nutzung des Bereiches Schiffbauergasse/Gaswerk als Theaterstandort beschlossen (Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Schiffbauergasse").

Der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung wurde im Amtsblatt für die Stadt Potsdam Nr. 9 vom 21.09.1992 und in den ortsüblichen Tageszeitungen bekanntgegeben.

15. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 19.10.1992 bis zum 20.11.1992. Die Träger öffentlicher Belange und Stadtämter sind von der Auslegung benachrichtigt worden. Die Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Stadtämter sind geprüft worden und in den Abwägungsprozeß eingegangen. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der Auslegung geändert worden. Da durch die Änderung jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB von einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfes abgesehen.

### III. Anlaß und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das geplante Gebiet bietet Flächenreserven, die durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung intensiver genutzt werden können, dabei soll zwischen wirtschaftlich notwendiger und landschaftsräumlich angemessener Nutzung abgewogen werden. Nach der Öffnung der innerdeutschen Grenzen hat der gesamte Bereich Berliner Straße mit dem anschließenden Uferbereich wieder seinen wichtigen städtebaulichen und landschaftlichen Stellenwert bekommen. Dieses Gebiet ist wegen seiner interessanten und sensiblen Wasserlage neu zu bewerten.

Die Erstellung eines Bebauungsplanes wird durch die bereits erfolgten Wechsel von Eigentümern an Grund und Boden und den damit zu erwartenden Nutzungsartenänderungen notwendig. Vorliegende Bauvoranfragen bekräftigen diese Feststellung.

### IV. Ziele und Zwecke der Planung

Das Entwicklungskonzept für dieses wertvolle Stadtgebiet an der Havel soll in enger Verkehrsbeziehung zu Berlin stehen und dessen Verkehrsaufkommen sollte das Potsdamer Stadtgebiet (Innenstadt, Babelsberg) nicht belasten. Der Standort eignet sich weniger für Funktionen, die mit den städtischen Dienststellen in Verbindung stehen, da damit die bereits hoch belastete Berliner Straße im engeren Stadtgebiet noch weiter belastet würde. Der Standort ist auch zu wertvoll für das Überwuchern mit einer Berliner Stadt-Wanderung von gewerblichen Funktionen. Die jetzt noch vorhandenen Wohnnutzungen würden sehr schnell durch Dienstleistungsfunktionen verdrängt werden, wenn keine Sicherung der Wohnfunktionen erfolgt.

Die besonderen landschaftlichen und städtebaulichen Qualitäten und Potentiale dieses Gebietes, sowie die Berlin benachbarte Lage mit guter Erreichbarkeit soll zur Entwicklung eines Wohnstandortes mit einem maßgerechten Anteil von Dienstleistungen und nicht störenden Gewerbe führen. Gerade die Lage am Wasser und die Nachbarschaft dreier Schloßparke - Schloßpark Babelsberg, Neuer Garten und Klein Glienicke haben einen hohen Wohnwert, jedoch nur im Sinne einer Unterordnung unter die prägnanten Elemente des Bebauungsrahmens. Durch die Grenzanlage (Grenzübergang Glienicker Brücke) ist bisher in dem grenznahen Bereich eine dichtere Bebauung vermieden worden. Bauwürdige Leichtbauten/Baracken, Gewächshäuser der ehemaligen Gärtnerei und Rettungsdienst, erheblicher Anteil versiegelter Flächen, wirken störend im Landschaftsraum. Insbesondere das Speziallager der Kapella-Baustoffe GmbH (ehemals HO-Spezialbau) Berliner Straße Nr. 69 bis 70 stört durch die Höhenentwicklung, Dachform und nicht zuletzt durch die Nutzung bedingten LKW- und PKW-Verkehr, zu entwickelnde angrenzende Nutzung.

Ähnliche Störfaktoren befinden sich auf dem Baugrundstück Berliner Straße Nr. 47 bis 48 (Stadtentsorgung).

Die gewerbliche Nutzung der Wasserflächen und die dafür notwendige Nutzung der Grundstücke für Parkplätze, Hallen etc. beeinträchtigt die Nachbargrundstücke, das gesamte Landschaftsbild, reduziert Grünflächen und erschwert die Realisierung des Ufergrünzuges (Uferweg).

## 1. Städtebauliche Ziele

Zu den beachtenswerten Qualitäten der Berliner Vorstadt zählen vor allem:

- Villencharakter der Bauten des früheren und mittleren 19. Jh., hier vor allem im Bereich nördlich der Berliner Straße
- spätklassizistisch gestaltete zweigeschossige Wohnhäuser aus der 2. Hälfte des 19. Jh.
- Bauweise konzentriert auf kleine Grundform mit ihren Außenelementen (Loggien, Balkonen, Wintergärten, Terrassen, Gartenmauern, Pergolen)
- unterschiedliche Dachformen (Dachlandschaft)
- durchgehende Materialwahl und Freigestaltung

Die Sicherung des erhaltenen baulichen Bestandes und seiner Wohnfunktion, die Sicherung des Standortes für sportliche Zwecke, Sicherung der Grünflächen für Erholung/Freizeit und Verlagerung von störenden Gewerbe sind die wesentlichen Ziele dieses Bebauungsplanes.

Die genannten vorhandenen städtebaulichen Qualitäten sollen als Vorbild dienen und weiter zeitgemäß interpretiert und weiterentwickelt werden. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat am 19.02.1992 die Aufstellung einer Erhaltungssatzung für die gesamte Berliner Vorstadt beschlossen.

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt auch den Bereich des zu erstellenden Bebauungsplanes. In dieser Satzung soll die Eigenart dieses Gebietes bewahrt werden.

Besonders erhaltenswürdiger Bestand befindet sich auf dem Baugrundstück Berliner Straße Nr. 31; Nr. 46; Nr. 47/48 (Wohnhaus und Fabrikgebäude); Nr. 49; Nr. 57; Nr. 62 und Nr. 73 - 74 (Villa Kampffmeyer).

Die Glienicker Brücke mit ihren Kolonaden als Gesamt-Ensemble steht unter Denkmalschutz.

## 2. Landschaftsplanerische Ziele

Der Bereich hat eine bedeutende Stellung im Landschaftsraum Glienicker Lake und vermittelt zwischen dem Neuen Garten und Schloßpark Babelsberg. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist die Einbindung in die Havellandschaft und die Einfügung in die landschaftlichen Gegebenheiten, die gleichzeitige Unterordnung gegenüber dem Park Babelsberg, den Park vom Jagdschloß und Schloß Glienicke sowie Sacrow und die Berücksichtigung der Denkmalschutzaspekte im Zusammenhang mit den Parklandschaften.

Folgende Sichtbeziehungen sind zu berücksichtigen:

1. Marmorpalais - Flatowturm
2. Gerichtslaube - Villa Schöningen
3. Fürstenhöhe - Römerschanze
4. Flatowturm - Schloß Sacrow
5. Schloß Babelsberg - Pfingstberg

6. Schloß Babelsberg - Kirchenberg Fahrland
  7. Schloß Babelsberg - Villa Schöningen
  8. Schloßhöhe - Pfingstberg
  9. Schloßhöhe - Kirchberg Fahrland
  10. Schloßzufahrt - Pfingstberg
  11. Parkbrücke - Marmorpalais
  12. Parkbrücke - Russische Kapelle
  13. Parkbrücke - Pfingstberg
  14. Loggia Alexandra - Neues Palais
  15. Loggia Alexandra - Klausberg - Belvedere
  16. Böttcherberg - Vedute wie vor.
  17. Jagdschloßpark (mittlere Bastion) - Friedenskirche
  18. Stibadium - Heiligen Geist - Kirche
  19. Stibadium - Garnisonkirche
  20. Große Neugierde - Nikolaikirche
  21. Maschinenhaus - Nikolaikirche
  22. Heilandskirche - Belvedere auf dem Brauhausberg
- (Angaben vom Amt für Denkmalpflege und Stiftung Schlösser und Gärten)

Es wurde im Einvernehmen von Denkmalpflege und Stiftung Schlösser und Gärten eine Auswahl der Sichtbeziehungen, die das Glienicker Horn überstreichen, genannt und folgendermaßen erläutert:

1. Schloßzufahrt in Höhe des Seminargebäudes der Universität -  
Bauchlauf-Staubecken (Wilhelmwasserfall)-Große Fontäne-Pfingst-  
berg  
Quelle: Plan P.J. Lenné, Park Babelsberg um 1835  
Plansammlung SSG Nr. 5297 und Pücklersche  
Ausführung, Plan G. Meyer um 1850,  
Plansammlung SSG Nr. 5298
2. Schloßzufahrt-Große Fontäne-Marmorpalais  
Quelle: Pücklerpflanzung im Bowlinggreen um 1848/49
3. Schloß Babelsberg-Große Fontäne-Gelände vor der Glienicker  
Brücke (Glienicker Horn)  
Quelle: Plan P.J. Lenné um 1835 und Plan G. Meyer um 1850
4. Bowlinggreenabfahrt-Große Fontäne- Pfingstberg  
Quelle: Pücklers Wegeführung der Bowlinggreenabfahrt auf die  
große Fontäne
5. Goldene Rosentreppe unter dem Podest an der Tür-Pfingstberg  
Quelle: Wegeführung im Verlauf der jetzigen Goldenen Rosen-  
treppe einschließlich Hafen im Plan P.J. Lenné 1835, nach  
1840 Treppe in geschwungener Form und Weiterführung  
der gekrümmten Linie als westliches Ufer der Hafenbucht
6. Kleines Schloß-Bildstöckl-Villa Schöningen  
Quelle: Plan P.J. Lenné 1837 und Einbau des Bildstöckl 1849 unter  
Pückler
7. Maschinenhaus Glienicker Torbogen - Glienicker Horn - Tiefer See -  
Nikolaikirche

8. Große Neugierde - Glienicker Horn - Tiefer See - Garnisonkirche
9. Große Neugierde - Glienicker Horn - Tiefer See - Nikolaikirche
10. Große Neugierde - Glienicker Horn - Tiefer See - Heiliggeistkirche

Quelle für 7., 8., 9., 10.: Mehrfarbige Lithographie 1862 von Glienicke (Kunstdruck, Plan von Glienicke und Babelsberg), G. Meyer 1845 SSG Berlin-Charlottenburg

11. Römische Bank-Schloß Glienicke-Glienicker Horn- Tiefer See - Nikolaikirche

Quelle: Lithographie 1862, Meyer-Plan Glienicke und Babelsberg 1845 sowie ein Bild von Carl Daniel Freydank, Blick von Glienicke nach Potsdam um 1838 (Berlin) Ferdinand von Arnim  
Blick von der Römischen Bank in Glienicke auf Potsdam, 1851 (Berlin)

12. rechter Randbereich (Motiv dieser Begrenzung ist der Montopteros auf dem Militärweisenhaus) der Vedute der Stadt Potsdam von der Terrasse und dem Eckkabinett des Schlosses Glienicke gesehen

Quelle: aquarellierte Federzeichnung von August Wilhelm Ferdinand Schirmer 1824; abgebildet als Kat. Nr. 315 im Ausstellungskatalog Schloß Glienicke, Berlin 1987

13. rechter Randbereich (Garnisonkirche) der Vedute der Stadt Potsdam vom Stibadium gesehen. Zugleich Vedute von den Uferwegen des Jagdschloßparkes auf die Stadt Potsdam.  
Zur Beachtung: zu beiden Veduten zählt das flache Ansteigen der rechten Uferpartie.

Quelle: Ölbild von C.C.Freydank, abgebildet als Kat.Nr. 132 s.O.

Die Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung auf dem Horn wurde unter Berücksichtigung dieser ausgewählten Sichtbeziehungen untersucht und entsprechend konzipiert.

Die von der UNESCO in die Weltkulturerbeliste aufgenommene Potsdamer Kulturlandschaft ist auch durch die Uferzone und die von der Landschaft umschlossenen Seen definiert.

Aus gesamtstädtischer Sicht und als Tourismusort **ist die Uferzone durchgängig zugänglich zu machen**, um den Tiefen See und den Blick auf den Schloßpark Babelsberg, den Blick auf das Schloß und das kleine Schloß, den Böttcherberg, den Park von Schloß Glienicke und zum Jagd-Schloßpark in den Erlebnisraum einzubeziehen. Eine wesentliche Voraussetzung für die Aufnahmen des Uferweges in den Bebauungsplanvorentwurf und -entwurf ist die Erklärung im Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung, daß eines der Hauptziele dieses Bebauungsplanes die Anlage eines Uferweges an der Havel ist.

Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung weist ausdrücklich auf die Notwendigkeit hin, die Uferzonen für die Öffentlichkeit freizuhalten. Die §§ 35 und 45 BbgNatSchG unterstützen diese Absicht.

Betonufer und Spundwände sind unbedingt zu vermeiden (ingenieur-biologische Uferbefestigung).

Dieser Uferweg soll durch Wegeverbindungen an die Berliner Straße und die Querstraße in Richtung Heiliger See auf kurzem Wege erreichbar sein.



Uferweg und Verbindungswege zur Berliner Straße sollen von Rollstuhlfahrern genutzt werden können. Die Anlage des Uferweges soll über Kauf, Eintragung von Wegerechten auf Privatgrundstücken ermöglicht werden. Der Bebauungsplan bietet darüberhinaus eine Enteignungsmöglichkeit zugunsten der Allgemeinheit. Bei schmalen Grundstücken (Gartentiefe ca. 20m) treten mit größter Wahrscheinlichkeit interne Konflikte auf, Einschränkungen der Ufernutzung/Steganlagen - Beeinträchtigung des Erholungswertes der Privatgärten durch die Öffentlichkeit. Um diese Zielkonflikte zu mindern, sind die Anlagen eines parallelen Steges zum Ufer oder Aufschüttungsmaßnahmen möglich.

Den Landschaftscharakter entsprechend sind verschiedene abwechslungsreiche und standortgerechte Bepflanzungsarten mit unterschiedlichen Höhen, Wuchsformen und Farben bei Neupflanzungen anzuwenden, dabei ist der Vegetationsbestand an Großbäumen beizubehalten.

Die erhaltenen Großbäume aus der Mitte des 19. Jh., die zur Konzeption der verschönerten Landschaft gehören, sind besonders zu pflegen und bei Verlust durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Die großen Blutbuchen aus der Mitte des 19. Jh., die Pyramidenpappeln korrespondieren mit denen im Schloßpark und am Jagdschloßpark von Glienicke und Babelsberg.

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind keine neuen dominierenden Großbäume wie hohe Pappeln oder Blutbuchen zu pflanzen. Bei Neuanpflanzungen sind aus ökologischen Gründen unbedingt einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Ein Übermaß an standortuntypischen Nadelgehölzen (Koniferen) ist auszuschließen.

Die vorhandenen Vorgärten (min. 5,00m tief) mit ihren charakteristischen Einfriedungen sind zu erhalten und gärtnerisch zu gestalten. Die große zusammenhängende Grünfläche wird zur Zeit ausschließlich für den Schul-, Breiten- und Verbandssport genutzt. Hauptsächlich betriebene Sportarten sind Leichtathletik, Fußball und Wassersport.

Neben mehreren Berufsschulen sind die Hauptnutzer der ESV (Eisenbahnsportverein) Lokomotive Potsdam, Postsportverein Potsdam sowie der SV Verkehrsbetriebe. Derzeit wird nach Angaben des Sport- und Bäderamtes der Sportplatz wöchentlich von ca. 1 300 Sportlern genutzt.

In dem Bebauungsplanentwurf wird diese Sportanlage zur Mehrfachnutzung, je nach Bedarf als Sportplatz (Schul-, Breiten- und Verbandssport, Wassersport) festgesetzt.

Die in der Berliner Straße Nr. 46 gelegene Kleinsportanlage umfaßt eine kleine Halle, ein Bootshaus sowie ein Kleinfeld und wurde bisher von der Fachschule für Gesundheitswesen genutzt (jetzt Oberstufen-Zentrum III). Die Sportanlage als Bestandteil des Oberstufenzentrums bleibt an dem Standort. Der Bebauungsplan strebt die Öffnung der Anlage für eine Mehrfachnutzung an. Lärmverursachende Sportarten sind zu vermeiden.

## V. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

### 1.1. Art der baulichen Nutzung/Maß der baulichen Nutzung

Das Wohngebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch die vorhandenen Gebäudenutzungen (Wohnen, Dienstleistung, Einzelhandelsgeschäfte, Verwaltung) ist bereits die Struktur eines allgemeinen Wohngebietes vorhanden.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet werden auch andere Nutzungsarten ermöglicht, die das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden jedoch wegen der landschaftlichen und kulturhistorischen Situation ausgeschlossen. (Textliche Festsetzung Nummer 1). Die Festsetzung Nummer 2 dient der Sicherung der Wohnfunktionen.

Auf den Baugrundstücken Berliner Straße Nr. 46; Nr. 47 - 48; Nr. 49; Nr. 62; Nr. 79 ist auf Grund schon bereits vorhandener Nutzungen, oder aus städtebaulich-architektonischen Voraussetzungen dieser Bauten, die ausschließliche Nutzung des gesamten Gebäudes für die Versorgung des Gebietes dienenden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig. Weiterhin sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zulässig. (Textliche Erfassung Nummer 3 und Nummer 4)

- Auf dem Baugrundstück Berliner Straße Nr. 46 (öffentliche Grünfläche: Sportplatz) befinden sich Bauten, welche für gesundheitliche und sportliche Zwecke genutzt werden.  
Planungsziel - Erhalt dieser Nutzung.
- Auf dem Baugrundstück Berliner Straße Nr. 47 bis Nr. 48 befindet sich zur Zeit die Stadtentsorgung (Altlastenverdachtsfläche). Dieses Grundstück befindet sich zwischen der Sportfläche und dem Haus der Jugend (Nachbargebäude, Berliner Straße Nr. 49).  
Planungsziel - die Stadtentsorgung als die benachbarten sozialen und sportlichen Funktionen störende Versorgungseinrichtung zu verlagern.
- Auf dem Baugrundstück Berliner Straße Nr. 49 (wie schon o.g.) befindet sich das Haus der Jugend. (Nutzung für soziale Zwecke)  
Planungsziel - Erhalt dieser Nutzung.
- Auf dem Baugrundstück Berliner Straße Nr. 62 und Nr. 73 bis Nr. 74 befinden sich 2 große Villen aus der Jahrhundertwende, derzeit Dienstleistungen.  
Haus Nr. 62 - Deutsche Kreditbank und Villa Kampffmeyer (ehem. Rettungsleitstelle).

Für diese Villen können durch ihre exponierte Lage repräsentative Erscheinung und äußere sowie innere architektonische Prägung andere Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2, 3 und die ausschließliche Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 1,2,3 festgesetzt werden.

Die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solche Gewerbetreibende wie Ärzte, Rechtsanwälte und ähnliche (in Bestand bereits vorhanden), als nicht wohnstörende Nutzung in Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Auf allen Grundstücken mit vorhandenen baulichen Bestand wird die neue Baugrenze entsprechend einer Erhaltungssatzung festgesetzt. Die geringen Abweichungen der festgesetzten Baugrenzen entsprechend den baulichen Gegebenheiten des einzelnen Objektes und des dazu gehörigen Grundstückes. Die möglichen Abweichungen (gartenseitig) sind in der textlichen Festsetzung Nr. 6 festgelegt:

Anbauten in einer Tiefe von max. 5,00m und einer Breite von max. 30% der Gebäudebreite und einer Höhe von 2/3 der Gebäudehöhe sind zulässig. Die Anbauten an der Grundstücksgrenze sind ausnahmsweise unter Würdigung der Nachbarschaftsbelange zulässig. Diese Festsetzung steht nicht im Widerspruch zu Zielen der Erhaltungssatzung und die Eigenart dieses Gebietes bleibt bewahrt. Die städtebaulichen Zwangspunkte sind durch festgesetzte Baugrenzen und der Zahl der Vollgeschosse festgeschrieben.

Die zukünftige Bebauung wird nach der vorhandenen Bebauungsstruktur und städtebaulichen Qualitäten orientiert.

Auf allen Baugrundstücken mit geplantem Neubau sind die neuen festgesetzten Baulinien sowie Wintergarten, Terrassen und Gebäudeverbindungselemente in den Textlichen Festsetzungen Nr. 5,7,8 und 9 entsprechend den städtebaulichen und landschaftlichen Zielen (Punkt IV), festgelegt.

Die neuen festgesetzten Baukörper:

Ihre großen Proportionen, Charakter des Baukörpers, Verhältnis der Baukörper untereinander, Traufhöhen/Firsthöhen, Gliederung und Vorbauten wie Erker, Loggien, Balkone, Wintergärten sind nach den Kriterien der Erhaltungssatzung festgelegt.

Bei der Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen Firsthöhen als Höchstgrenze (Meter) über GH (Geländehöhe) wurde im o. g. Punkt IV die als landschaftliche Ziele genannten Sichtachsen berücksichtigt.

Die vorhandene Bebauung auf den Baugrundstücken Berliner Straße Nr. 49 und Nr. 50 (wasserseitig) wirkt wegen ihrer Höhe und Lage störend im gesamten Uferbereich. Gleichzeitig stört sie empfindlich die im o. g. Punkt IV genannten Sichtachsen.

Die vorhandene Bebauung (Nebenanlagen) auf den Baugrundstücken Berliner Straße Nr. 40 und Nr. 45 (wasserseitig) stört die Blickbeziehungen Berliner Straße - Tiefer See.

Die bestehende Bebauung wird damit nicht in Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen, fällt aber unter den sog. Bestandsschutz, soweit keine zwingenden Gründe für eine Verwirklichung des Bebauungsplans den Abbruch erfordern. Der Erhalt von Wohn- und Gewerberaum hat dabei Vorrang vor der Wiederherstellung von Sichtbeziehungen im Landschaftsbild, eine Neubebauung jedoch nicht.

Das gleiche betrifft die über 40m langen Bootshallen auf der Grünfläche: Sportplatz. Sie wirken störend und beeinträchtigen negativ das gesamte städtebauliche Ensemble auf diesem wertvollen Standort.

Um die Grünfläche: Sportplatz baulich zu ergänzen, ist die Fläche E mit einer Nutzung für gesundheitlich und kulturelle Zwecke vorgesehen - Textliche Festsetzung Nr. 14.

Um die öffentliche Grünfläche: Parkanlage, Uferweg attraktiv zu gestalten und funktionell zu bereichern, ist die Fläche F mit der Nutzungsart - Schank- und Speisewirtschaft in der Textlichen Festsetzung Nr. 13 festgelegt.

Die Fläche ABCD im Bereich der öffentlichen Grünfläche: Sportplatz, Spielplatz, Tummelplatz, Liegewiese bleibt als wichtige grüne Sichtachse zwischen der Berliner Straße und dem Park Babelsberg (kleines Schloß) von allen baulichen Anlagen frei (Textliche Festsetzung II Nr. 4).

Störfaktoren, wie gewerbliche Nutzung der Seeufer durch massive Bootsanlagen (Berliner Straße Nr. 50, Nr. 59 bis Nr. 61a) mit ca. 40 bis 65m langen Stegen sind durch die Textliche Festsetzung Nr. 16 ausgeschlossen. Im Bereich Berliner Straße Nr. 63 bis 68 - öffentliche Grünflächen - sind vorhandene Steganlagen für Schul- und Vereinssport zulässig.

Um die Anliegerboote für die Baugrundstücke Berliner Straße Nr. 73 bis Nr. 75 unterzubringen und in der Tiefe des Baugrundstückes zu ordnen, damit die Uferbereiche (Babelsberger Enge) geschützt und entlastet werden, ist die Textliche Festsetzung Nr. 12 festgelegt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die ur- und frühgeschichtlichen Bodendenkmäler. Die Bodenfundstellen sind entsprechend der Angaben vom Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte gekennzeichnet (BD - Bodendenkmal).

Alle Veränderungen und Maßnahmen an den Bodendenkmälern sind dokumentationspflichtig (§ 15 Abs. 3 DschG). Die Termine der Erdarbeiten sind der

Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesmuseum rechtzeitig anzuzeigen. Sollten bei den Erdarbeiten auch außerhalb der gekennzeichneten Stellen ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Verfärbungen etc.), sind diese unverzüglich anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 und 2 DschG). Die Bodendenkmäler und Entdeckungsstätten sind für mindestens fünf Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 DschG).

## 1.2 Grünflächen

Das Bebauungsplangebiet bildet das Nordwestufer des Tiefen Sees und ist damit Bestandteil eines wichtigen Naturraumes innerhalb der Stadt. Durch Parzellierung und Bebauung ist das Ufer für die Allgemeinheit unzugänglich. Durch intensive Nutzung des unmittelbaren Gewässerrandes sind teilweise Uferbefestigungen entstanden, die Teile des Naturhaushaltes (Flora und Fauna) erheblich einschränken, bzw. ihren Bestand ausschließen. Der Vegetationsbestand, besonders der Großbaumbestand ist auf dem größten Teil der Grundstücke hinsichtlich seiner Vorteilswirkung für Naturhaushalt und Klima ergänzungsbedürftig. Das Landschaftsbild ist durch den zum Teil technischen Uferbau und die teilweise fehlende Ufervegetation beeinträchtigt. Hauptsächlich, um das innerhalb der Stadt für die Erhöhung hochwertiger Ufer der Allgemeinheit zugänglich zu machen und um im Bestand und bei dem beabsichtigten Wohnneubau Grünbestandteile nach den Grundsätzen und Zielen des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 1, 2 BNatSchG) und des Brandenburgischen Landesnaturschutzgesetzes sowie nach den Besonderheiten der Berliner Vorstadt und der sie umgebenden Parklandschaft selbst zu sichern, werden Festsetzungen nach folgenden Gründen getroffen.

Bei der Festsetzung des Uferweges wird davon ausgegangen, daß durch die gegenwärtige Situation die Interessen der Allgemeinheit wesentlich beeinträchtigt sind. Der gesamte Haveluferbereich der Berliner Vorstadt, von der aus sich der Tiefe See und das Panorama des Babelsberger Parkes erschließen, sind nicht zugänglich, wodurch die Nutzung vorhandener Potentiale der Erhöhung unmöglich ist. Dagegen sind die Veränderungen der Grundstückssituation und deren Folgen für die Anlieger bei Anlage des Uferweges zumutbar. Für die Trassierung des Uferweges wurde von einem 20m tiefen Garten, gemessen von der Haushinterkante bis zur neuen Grundstücksgrenze, ausgegangen. So verläuft der Uferweg entweder auf dem vorhandenen Uferstreifen oder, bei 20,00m langen Grundstücken, auf einem davor anzuschüttenden Uferbereich. Der geplante Querschnitt des öffentlichen Bereiches ermöglicht zwischen diesem und den Privatgärten eine Sichtschutzpflanzung aus Sträuchern und Einzelbäumen oder Baumgruppen und einem Abstand von mindestens 5m. Damit sind die Erholung auf dem Grundstück oder eine gärtnerische Nutzung sowie der Schutz vor Einsicht in das Grundstück gewährleistet.

Darüberhinaus ist durch rückwärtige Ausgänge aus dem Grundstück der Zugang zum Wasser möglich und an privaten Sammelstegen sind Boots Liegeplätze für die Anlieger zulässig.

Die Gestaltung des unmittelbaren Gewässerrandes soll naturnah sein, d. h. überall dort, wo es möglich ist, soll eine flache, bepflanzte Böschung ausgebildet werden. Diese oder andere ingenieurbio logische Bauweisen für das Ufer sollen Steinschüttungen oder Ufermauern vorgezogen werden, um pflanzliches und tierisches Leben im Uferbereich zu ermöglichen (Bezeichnung des Naturhaushaltes, Artenschutz), und das Landschaftsbild zu bereichern. Die Festsetzungen über den Ausschluß baulicher Anlagen auf 70% der nichtüberbauten Fläche, die gärtnerische Anlage derselben, die Pflanzung großkroniger Bäume auf jedem Grundstück dienen dazu, daß jedes Grundstück im Sinne der Bau nutzungsverordnung, seinen Beitrag zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen leistet. (Schutz des Bodens und des Grundwassers, Erhaltung von

Flora und Fauna, Stadtlandschaftsbild, Stadtklima, Ökologie), daß der Charakter der Berliner Vorstadt gewahrt bleibt, als wesentlicher, imageprägender Stadtteil Potsdams und, daß das dem Babelberger Park gegenüberliegende Ufer, im Sinne des Umgebungsschutzes für das Gartendenkmal "Babelberger Park" (1990 aufgenommen in die UNESCO - Liste, des Weltkulturerbes), als grünes, landschaftliches Ufer erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

Die Festsetzung des Sportplatzes (Berliner Straße Nr. 63 bis Nr. 68) als Grünanlage (Sondervermögen) mit Bindung der Nutzung als Sportplatz, soll die Defizite abbauen, die in dieser Hinsicht in der Berliner Vorstadt bestehen. Besonders die Schulen sind nicht ausreichend mit ungedeckten Sportanlagen versorgt. Die Anlage soll auch für den sogenannten Breitensport offen sein, um Anwohnern eine körperliche Betätigung außerhalb des Vereinswesens zu ermöglichen. Dabei ist eine gemeinsame Nutzung des Platzes durch die allgemeine Öffentlichkeit und einem Verein möglich. Ausgeschlossen werden soll die regelmäßige Nutzung für Sportveranstaltungen mit großen Zuschauermengen. Dies wäre eine Störung des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes (WA).

Der Schul- und Breitensport erzeugt keine erheblichen Störungen. Die Wirkung von gelegentlichen Störungen kann durch Pflanzung von großkronigen Bäumen und von Sträuchern auf Randflächen beider Nutzungsbereiche verringert werden.

Die Festsetzung, die bestimmt, daß Zufahrten und Wege als wassergebundene Decken auszuführen sind, wurde getroffen, um die Anteile versiegelter Flächen so gering wie möglich zu halten. Damit wird der Wasseraustausch zwischen Luft und Boden gewährleistet (Klima) und das Regenwasser dem Grundwasser zugeführt, was positiv für den Naturhaushalt ist.

Das Straßenbahndreieck - Wendedreieck - wird langfristig durch Einführung von Zwei-Richtungswagen entfallen. In den Bebauungsplan-Festsetzungen ist diese Fläche zugunsten der Grünflächen ausgewiesen.

### **1.3 Stellplätze, Tiefgaragen, Nebengebäude**

Die erforderlichen Stellplätze können nicht durch die Errichtung oberirdischer Stellplätze auf den Baugrundstücken Berliner Straße Nr. 69 bis Nr. 75 untergebracht werden. Dies ist angesichts des großen Stellplatzbedarfes aus stadtgestalterischen und landschaftspflegerischen Gründen nicht anzustreben. Um die erforderlichen Stellplätze zu ermöglichen, ist die Anlage einer Tiefgarage erforderlich und in der Planzeichnung festgesetzt worden. Ausnahmsweise können max. 10% von allen erforderlichen Stellplätzen oberirdisch ausgebildet werden. (Textliche Festsetzung Nr. 11)

Oberirdische Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind mit der Textlichen Festsetzung Nr. 10 eingeschränkt, um die Blickbeziehungen Berliner Straße - Tiefer See zu sichern.

### **1.4 Versorgungseinrichtungen**

Alle Anlagen und Netze der technischen Infrastruktur ausgenommen Eit - Versorgungsanlagen - einer Trafostation und 10; 3 und 1kV Kabel, liegen im öffentlichen Straßenraum. Für eine Kapazitätserweiterung der Leitungen sind zusätzliche Flächen oder Trassen außerhalb des öffentlichen Straßenraumes nicht erforderlich.

## **VI. Auswirkungen der Planung**

Bei der Durchführung der Planung sind haushaltsmäßige Auswirkungen durch die Einrichtung des Uferweges und seines Unterhaltes zu erwarten.

Die Anlage des Uferweges soll über Kauf, Eintragung von Wegerechten auf Privatgrundstücken, oder (bei schmalen Grundstücken - Gartentiefe ca. 20m) durch Errichtung von Steganlagen - parallel zum Ufer, oder Anschüttungen ermöglicht werden.

Über die Höhe der Kosten können erst nach Vorlage von Ausbaupläätzen Aussagen getroffen werden.

## VII. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

### 1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürger wurden vom 06.05. bis 24.05.1991 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und vom 10.09. bis 24.09.1991 im Rahmen der Wiederholung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung informiert und hatten Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Während der Auslegungsfristen kamen 17 Besucher, die sich über den Bebauungsplan informieren ließen und ihre Anregungen und Bedenken äußerten.

Im Stadtentwicklungsamt wurden 4 schriftliche und 10 mündliche Stellungnahmen registriert. 3 Bürger haben sich ohne Äußerung informiert.

Die Äußerungen betrafen hauptsächlich den geplanten öffentlichen Uferweg.

Die öffentliche Informationsveranstaltung und Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger fand am 24.09.1991 statt. Die schriftlichen Äußerungen der Bürger und das Protokoll der öffentlichen Informationsveranstaltung (Kopie) sind in der Anlage beigelegt.

## Ergebnisbericht zum Thema öffentlicher Uferweg

### 1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

- 8 Bürger befürworten den öffentliche Uferweg (davon 2 direkt betroffene Bürger)
- 3 Bürger sind gegen den öffentlichen Uferweg (direkt betroffene Bürger)
- 6 Bürger haben sich nicht geäußert.

### 2. Informationsveranstaltung

- 47 Bürger waren anwesend
- 9 Bürger haben sich geäußert, davon:
- 3 Bürger befürworten den öffentlichen Uferweg
- 2 Bürger meinen, daß ein öffentlicher Uferweg nur über Anspülung oder einen Steg - parallel zum Ufer realisierbar sei.
- 4 Bürger (direkt Betroffene) sind gegen den öffentlichen Uferweg.

Abwägung und Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind im Anhang vermerkt.

### **1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Stadtämter**

Die Stadtämter wurden angeschrieben und gebeten, innerhalb von vier Wochen Hinweise und Bedenken zum Planentwurf mitzuteilen. Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergaben sich durch die Bedenken, Anregungen und Hinweise der Ämter folgende Änderungen oder Ergänzungen:

1. Textliche Festsetzung für eine naturnahe Ufergestaltung und die Verwendung heimischer Gehölzarten bei Pflanzungen;
2. Textliche Festsetzung zur Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken;
3. Wegfall der Nutzungsbeschreibung "Spielplatz, Tummelplatz, Liegewiese" auf dem Sportplatz Berliner Straße 63/68;
4. Kennzeichnung der Altlastenverdachtsgebiete;
5. Die Festsetzung auf den Baugrundstücken Berliner Straße 69 bis 75 wurden verringert.

Da diese Änderungen oder Ergänzungen nicht die Grundzüge der Planung betreffen, wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes abgesehen.

Abwägung und Ergebnis der Beteiligung der Stadtämter sind im Anhang dokumentiert.

### **1.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergaben sich durch die Bedenken und Hinweise der Träger öffentlicher Belange folgende Änderungen oder Ergänzungen:

1. Darstellung der Bereiche der Bodendenkmäler im Plan;
2. Korrektur der textlichen Festsetzung "Öffentliche Grünanlage" in "Grünanlage (Sondervermögen)" auf dem Sportplatzgelände Berliner Straße 63/68;
3. Streichung der Nutzungsbeschreibungen "Spielplatz, Tummelplatz, Liegewiese" auf dem Sportplatz Berliner Straße 63/68.
4. Die Firshöhen auf den Baugrundstücken Berliner Straße 69 bis 75 wurden verringert.

Da diese Änderungen oder Ergänzungen nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes betreffen, wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes abgesehen.

Abwägung und Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind im Anhang dokumentiert.

#### 1.4. Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes haben sich insgesamt 57 Bürger schriftlich geäußert, davon:

- 25 Bürger - direkt Betroffene/Eigentümer oder deren Vertreter und Mieter
- 31 Bürger sind **nicht** aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 1 Bürger hat seine Adresse nicht genannt

Die Äußerungen betrafen hauptsächlich den geplanten öffentlichen Uferweg.

Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergaben sich durch die Bedenken und Anregungen der Bürger folgende Änderungen bzw. Ergänzungen:

1. Seitenhäuser (ehem. Remisen), Berliner Straße nr. 41 und Nr. 42, wurden in Ihrem Bestand festgesetzt.
2. Die Firshöhen auf den Grundstücken Berliner Straße 69 - 75 wurden verringert.
3. Die textliche Festsetzung I, 3 (jetzt 4) wurde ergänzt.
4. Die textliche Festsetzung I, 4 (ehem.) ist entfallen.
5. Der öffentliche Uferstreifen auf dem Baugrundstück Berliner Straße 73 - 75 wurde bis auf 10 bis 12 m reduziert und als Geh-, Fahrrecht (Radfahrer) und Leitungsrecht festgesetzt.
6. Auf dem Baugrundstück Berliner Str. 73 - 75 wurden die privat beabsichtigten Grundstücksabgrenzungen eingetragen (siehe B-Plan), Darstellung des Normencharakters).

Da diese Änderungen oder Ergänzungen nicht die Grundzüge der Planung betreffen, wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung des B-Planes abgesehen. Abwägung und Ergebnis der öffentlichen Auslegung sind im Anhang dokumentiert.