

**Bebauungsplan Nr. 25-2 „Damaschkeweg“**

**Bebauungsplan mit Begründung**

# Inhalt

<b>1.</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
3.1	Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung	5
3.2	Historische Entwicklung	5
3.3	Bebauungsstruktur	6
3.4	Nutzungsstruktur	6
3.5	Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen, Grün- und Freiflächen	7
3.6	Natur und Landschaft	7
3.7	Alllasten	9
3.8	Erschließung	9
3.9	Ver- und Entsorgung	10
3.10	Immissionsbelastung	11
3.11	Eigentumsverhältnisse	11
3.12	Planungsrechtliche Situation	11
<b>4.</b>	<b>Planungsbindungen</b>	<b>12</b>
4.1	Landes- und regionalplanerische Vorgaben	12
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
4.3	Landschaftsplan der Stadt Potsdam	13
4.4	Bereichsentwicklungsplan Waldstadt / Schlaatz	13
4.5	Denkmalschutz	13
4.6	Sonstige Planungsbindungen	13
<b>5.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>13</b>
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	13
5.2	Städtebauliches Konzept	14
<b>6.</b>	<b>Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen</b>	<b>15</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	20
6.4	Nebenanlagen, Stellplätze	22
6.5	Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung	23
6.6	Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz des Bodens, Pflanzbindungen	24
6.7	Festsetzungen zur Gestaltung	29
6.8	Hinweise und Empfehlungen	29
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>30</b>
7.1	Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen	30
7.2	Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	30
7.3	Auswirkungen auf die Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen	31
7.4	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung	32
7.5	Verkehrliche Auswirkungen	32
7.6	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	33
7.7	Auswirkungen auf das Siedlungsbild	34

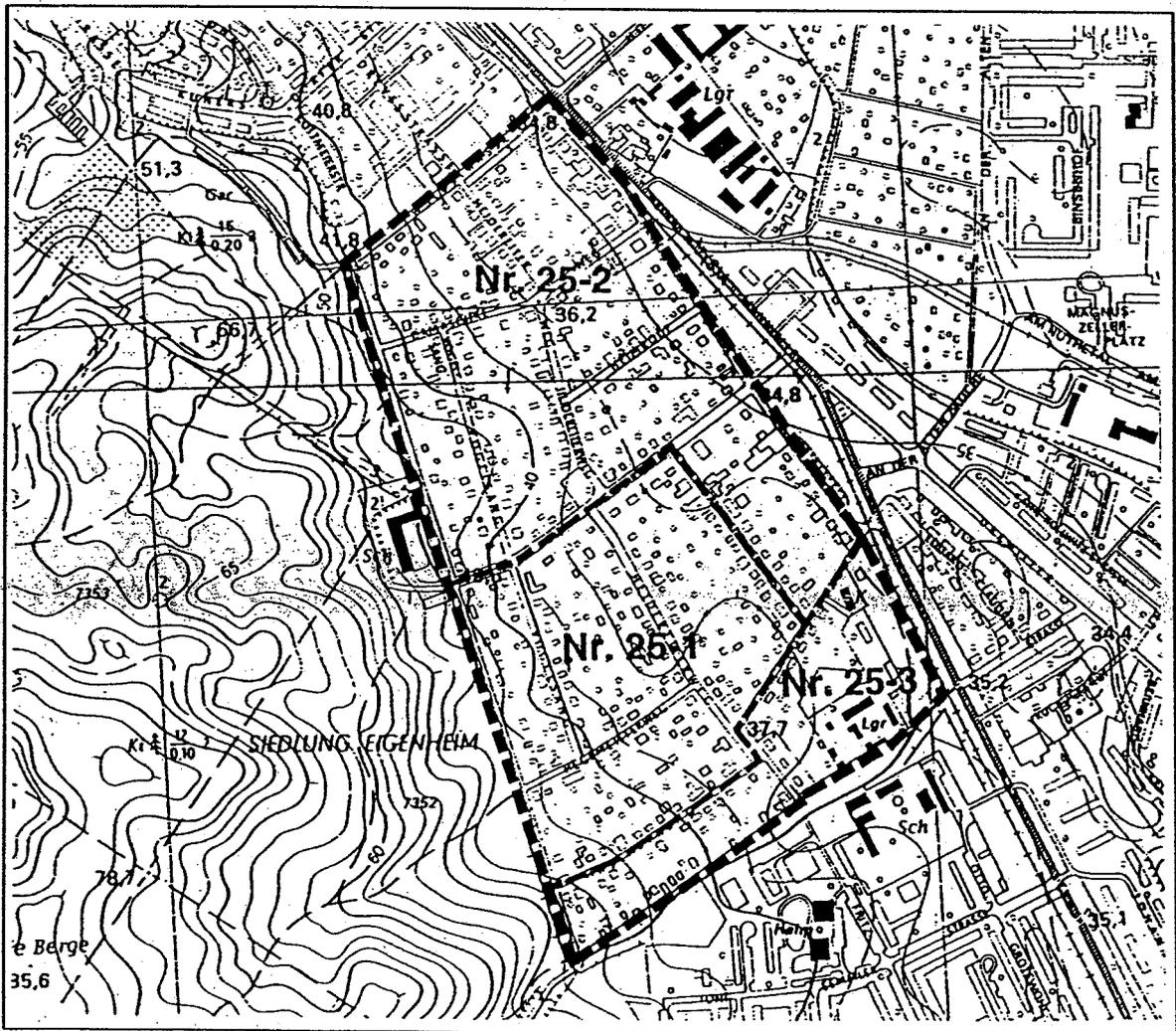
7.8	Finanzielle Auswirkungen	35
8.	<b>Verfahren</b>	<b>36</b>
8.1	Verfahrensübersicht	36
8.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	36
9.	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>41</b>
	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>41</b>
	<b>Planzeichnung im Maßstab 1:2.500</b>	<b>44</b>

## 1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25-2 umfasst einen rund 22 ha großen Teilbereich der Siedlung Eigenheim, die sich westlich der Heinrich-Mann-Allee zwischen der Teltower Vorstadt und der Waldstadt befindet. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden durch die Fahrbahnmitte der Waldstraße,
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 5 bis 8 und 46 der Flur 13,
- im Süden durch die Fahrbahnmitte der Straße Am Försteracker, die Fahrbahnmitte der Straße am Plantagenhaus und die Fahrbahnmitte des Ravensbergweges,
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 274, eine gedachte Linie im Abstand von 4,5 bis 6,5 m westlich der Flurstücke 281 bis 290, 292, 293 und 319 der Flur 13.

An das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 25-2 grenzt südlich der Bebauungsplan Nr. 25-1 "Hegemeisterweg" an, für den im August 1996 der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und im September 1997 der Abwägungsbeschluss gefasst wurde.



Abgrenzung der drei Teilbereiche und des Gesamtbebauungsplanes im Maßstab 1:10.000

## 2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25, der die gesamte Siedlung Eigenheim umfasst, sind mehrere von Grundstückseigentümern der Siedlung gestellte Vorbescheidsanträge und Bauanträge für Wohngebäude, die aufgrund des bestehenden Planungsrechtes nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) nicht oder nur zum Teil positiv beschieden werden können. Das bestehende Planungsrecht ermöglicht zwar eine Schließung bestehender Baulücken, lässt aber eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksteil in der Regel nicht zu.

Angesichts des in Potsdam bestehenden Baulandbedarfes für Einfamilienhäuser und dem Wunsch der Stadt, die Bevölkerung im Stadtgebiet zu halten, ist die Ausnutzung der vorhandenen Baulandpotenziale erklärtes Ziel der Potsdamer Stadtplanung. Eine weitere Zielsetzung besteht darin, die zusätzlichen Flächen für den Wohnungsbau vornehmlich in bereits besiedelten Bereichen zu entwickeln, um Baulandpotenziale schneller mobilisieren zu können, eine Zersiedlung der Landschaft zu begrenzen und Erschließungs- sowie Folgekosten einzusparen. Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung bietet sich eine Verdichtung der verkehrsgünstig gelegenen und nur gering verdichteten Siedlung Eigenheim an. Aufgrund der großen Grundstückstiefen besitzt diese Siedlung günstige Voraussetzungen für eine zusätzliche Verdichtung, die durch eine Bebauung in zweiter Reihe erfolgen kann. Der Bebauungsplan soll hierfür die entsprechende planungsrechtliche Grundlage schaffen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist auch erforderlich, um zu gewährleisten, dass die vorgesehene bauliche Verdichtung in einer städtebaulich geordneten Art und Weise erfolgt, bei der insbesondere die nachbarlichen Wohnbedürfnisse aufeinander abgestimmt, der Vegetationsbestand berücksichtigt und die Erhaltung freier Blockinnenbereiche ermöglicht werden. Ein wesentliches Ziel hierbei ist es, den Charakter der Siedlung so weit wie möglich zu bewahren.

Innerhalb der Siedlung Eigenheim besteht bislang nur für den ersten Teilbereich des Bebauungsplans 25 (B-Plan Nr. 25-1) Planreife im Sinne des § 33 BauGB. In den übrigen Bereichen sind Bauvorhaben nach wie vor gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die bisherigen Bauvorhaben im ersten Teilbereich haben gezeigt, dass sich mit dem Bebauungsplan eine behutsame Nachverdichtung erreichen lässt, die auch die Interessen der Nicht-Bauwilligen ausreichend berücksichtigt. Aus Gründen der Gleichbehandlung und um zu vermeiden, dass sich durch unterschiedliches Planungsrecht innerhalb der homogen strukturierten Siedlung zwei unterschiedliche Bebauungsstrukturen herausbilden, soll nun, unter Beibehaltung der bereits definierten Planungsziele, die Bearbeitung des 2. Teilbereiches fortgeführt werden. Beruhend auf den bisherigen Erfahrungen, die bei der Genehmigung von Bauvorhaben gemäß den Festsetzungen des 1. Teilbebauungsplanes gemacht wurden, sollen im Bebauungsplan 25-2 geringfügige Änderungen vorgenommen werden, ohne die wesentlichen Planungsinhalte in Frage zu stellen.

Mit der beabsichtigten zusätzlichen Verdichtung ist ein teilweiser Verlust der vorhandenen Vegetation verbunden. Parallel zum Bebauungsplan wurde daher ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet, durch den der potenzielle Eingriff der Verdichtungsmaßnahmen bilanziert und bewertet wird. Darüber hinaus wurden im Fachbeitrag Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs empfohlen, die gemäß § 1a BauGB als umweltschützende Belange in die Abwägung mit einzubeziehen sind.

### 3. Ausgangssituation

#### 3.1 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung

Das Plangebiet umfasst 7 der insgesamt 13 Baublöcke der Siedlung Eigenheim. Die Siedlung Eigenheim befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet von Potsdam, rund 3 km von der Innenstadt entfernt. Aufgrund der stadtnahen und verkehrsgünstigen Lage an der Heinrich-Mann-Allee und der unmittelbaren Nähe zum angrenzenden Potsdamer Forst besitzt die Siedlung eine besondere Standortgunst. Die in sich geschlossene Siedlung lässt sich nach außen klar abgrenzen. Eine stadträumliche Barriere nach Osten besteht durch die stark befahrene Heinrich-Mann-Allee sowie die parallel verlaufende Straßenbahntrasse. Östlich dieser Ausfallstraße befindet sich im nördlichen Bereich ein heterogener, teilweise gewerblich genutzter Bereich, nach Süden folgen Zeilenbauten der Vorkriegszeit und eine Doppelhaussiedlung der Nachkriegszeit. Südlich der Siedlung, abgeschirmt durch einen vorgelagerten Waldstreifen, befindet sich die Waldstadt II, eine in den 70er Jahren errichtete Wohnsiedlung mit bis zu fünfzehngeschossigen Gebäuden. Den westlichen Rand der Siedlung markiert das Waldgebiet des Potsdamer Forstes. Nördlich schließt sich die Siedlung "Am Brunnen" an, die zwischen 1924 und 1930 durch den Beamtenwohnungsverein errichtet wurde. Der Übergangsbereich zwischen dieser denkmalgeschützten Siedlung und der Siedlung Eigenheim wird durch einen Waldstreifen gebildet, der durch drei fünfgeschossige Wohnhäuser unterbrochen wird.

#### 3.2 Historische Entwicklung

Die Heinrich-Mann-Allee, ehemals Saarmunder Straße, ist die historische Verbindungsstraße zwischen Potsdam und Saarmund. Die westlich dieser Straße gelegenen Flächen waren bis Anfang dieses Jahrhunderts reines Waldgebiet. Südlich des Plangebietes, im Bereich der heutigen Waldstadt II wurde Anfang des 18. Jahrhunderts eine Maulbeerplantage angelegt, die offenbar bereits Anfang des 19. Jahrhunderts wieder aufgegeben wurde. Auf diese Nutzung weist noch heute die Siedlungsstraße "Am Plantagenhaus" hin. Mit dem Bau der Siedlung Eigenheim wurde in den 20er Jahren begonnen. Um den zu dieser Zeit besonders angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten, wurde neben dem Genossenschaftsbau auch der Bau von Eigenheimen in Eigeninitiative gefördert, mit der Zielsetzung, auch den weniger einkommensstarken Bevölkerungsschichten den Erwerb von Grund und Boden am Stadtrand zu erleichtern. Die Entwicklung der Siedlung Eigenheim geht unmittelbar auf die Initiative Adolf Damaschkes zurück, der von 1898 bis 1935 Vorsitzender des Bundes Deutscher Bodenreformer war. Die Bodenreformer entwickelten das Konzept der "Bodenvorratswirtschaft", das den Kommunen empfahl, preiswerten Boden zu erwerben, um diesen, unter den Bedingungen des Vorkaufsrechtes für die Kommune oder auf Grundlage von Erbbaurechten, an sozial Bedürftige zu verkaufen. Die großzügige Parzellierung der Grundstücke sollte eine teilweise Selbstversorgung durch Nutzgärten ermöglichen. Diesem Grundgedanken entsprechend wurde in jedem Garten ein Walnussbaum gepflanzt, viele dieser Bäume stehen heute noch. Der Selbstversorgungscharakter ist immer noch erkennbar, auch wenn die Mehrzahl der Gärten inzwischen eher der Erholung dienen. Auch die Bebauungsstruktur, die durch ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser unterschiedlicher Bauweise geprägt wird, ist im Wesentlichen erhalten geblieben. Die neueren Gebäude fügen sich in die vorhandene Struktur weitgehend ein, wobei jedoch in der Regel nicht die gestalterischen Qualitäten der älteren Gebäude erreicht werden.

### 3.3 Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur des Plangebietes entspricht der Struktur der gesamten Siedlung und wird durch eine offene, gering verdichtete Bauweise mit einer durchschnittlichen GFZ von 0,15 geprägt. Die Straßen teilen das Plangebiet in 7 Blöcke mit überwiegend schmalen, langgestreckten Grundstücken, deren Ursprungsgrößen, ohne nachträgliche Grundstücksteilung, in der Regel 1.200 bis 1.300 m<sup>2</sup> betragen. Die Tiefe der langgestreckten Grundstücke variiert zwischen 55 und 75 m, die Breite zwischen 16 und 20 m. Neben den langgestreckten Grundstücken gibt es im Plangebiet auch mehrere, eher quadratisch zugeschnittene Grundstücke, vor allem Eckgrundstücke, deren Außenmaße zwischen 25 und 50 m variieren.

Innerhalb des Plangebietes gibt es nur noch wenig unbebaute oder lediglich kleingärtnerisch genutzte Grundstücke. Die meisten Grundstücke sind mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern bebaut. Grundstücke, auf denen mehr als ein Wohngebäude steht oder die bereits in ein vorderes und ein hinteres Grundstück aufgeteilt worden sind, stellen bisher noch die Ausnahme dar. Häufig ergänzen Garagen, Schuppen und sonstige Nebengebäude die vorhandene Bebauung.

Die Gebäude befinden sich zumeist auf dem straßenseitigen (vorderen) Grundstücksteil mit in der Regel 5 m tiefen Vorgärten, zum Teil sind die Gebäude jedoch auch in größeren Abständen zur Straße errichtet worden. Eine Bauflucht ist erkennbar, wird jedoch nicht durchgängig eingehalten. Die Gebäude stehen in der Regel giebelständig, zum Teil jedoch auch traufständig zur Straße. Die Höhe der Wohngebäude liegt zwischen einem Geschoss ohne nutzbares Dach und zwei Geschossen mit nutzbarem Dach, wobei die eingeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dach und die zweigeschossigen Gebäude ohne ausgebautem Dach dominieren. Es überwiegen die Einzelhäuser, Doppelhäuser sind die Ausnahme. Die straßenseitige Länge der Häuser beträgt meist 9 bis 11 m, in Ausnahmefällen bis zu 20 m. Die Haustiefen liegen zwischen 8 und 13 m, in Ausnahmefällen werden Haustiefen von 20 m erreicht. Die Dachformen und Dachneigungen variieren, ermöglichen aber überwiegend eine Nutzung des Dachraumes. Es finden sich vor allem Satteldächer, aber auch Walm-, Krüppelwalm- und Zeldächer. Vereinzelt sind auch Flachdächer vorhanden.

### 3.4 Nutzungsstruktur

Die Gebäude im Plangebiet werden in der Regel zum Wohnen genutzt. Die großen Gärten dienen hauptsächlich der Erholung, zum Teil werden sie jedoch auch noch als Nutzgarten bewirtschaftet. Ursprünglich entsprach die Nutzungsstruktur des Siedlungsgebietes einem "Reinen Wohngebiet" im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Nach und nach haben sich jedoch kleinere Gewerbebetriebe im Plangebiet angesiedelt, so dass sich der reale Nutzungscharakter inzwischen mehr in Richtung "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der BauNVO entwickelt hat.

Insgesamt werden im Plangebiet 5 Grundstücke teilweise oder überwiegend gewerblich genutzt. Hierbei handelt es sich um eine gastronomische Einrichtung und eine Gärtnerei an der Heinrich-Mann-Allee, eine Reinigungsfirma mit größerem Fuhrpark am Ravensbergweg, einen Kfz-Handel an der Heinrich-Mann-Allee und einen kleineren Kfz-Pflegebetrieb am Damaschkeweg. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet vereinzelt, kleinere Gewerbenutzungen, die mit einer Wohnnutzung kombiniert sind. Hierbei handelt es sich vor allem um Dienstleistungseinrichtungen und Büroräume von freiberuflich Tätigen.

### 3.5 Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen, Grün- und Freiflächen

#### Gemeinbedarfseinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Gemeinbedarfseinrichtungen. Außerhalb des Plangebietes, auf dem Grundstück Am Plantagenhaus 11 existiert ein von der Auferstehungskirche betriebener Kindergarten. Diese Einrichtung kann den zurzeit vorhandenen Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen abdecken.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes am westlichen Ende des Ravensbergweges befindet sich eine zweizügige Grundschule (Grundschule 6), die den bestehenden Bedarf an Grundschulplätzen vollständig abdeckt, jedoch aufgegeben werden soll. Die nächstgelegene Grundschulen, die ebenfalls noch über freie Plätze verfügen, befinden sich rund 1 km südöstlich des Plangebietes in der Waldstadt I (Friedrich-Wolf-Straße) und in der Waldstadt II (Saarmunder Straße).

#### Sport- und Spielflächen

Neben dem Sportplatz in westlicher Verlängerung des Ravensbergwegs und dem öffentlichen Spielplatz an der Kreuzung Ravensbergweg / Heidereiterweg existieren in der Siedlung, bzw. in der Nähe der Siedlung keine weiteren öffentlichen Sport- oder Spielflächen. Die nächsten Sportanlagen befinden sich 1,5 km südöstlich des Plangebietes (Drewitzer Straße) und rund 1 km nördlich des Plangebietes (Heinrich-Mann-Allee). Da diese Sportanlagen größere Einzugsbereiche haben, ist eine ausreichende Versorgung der Siedlung Eigenheim mit Sportflächen nicht vollständig gegeben.

#### Wohnungs- und siedlungsnahe Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich mit Ausnahme des Spielplatzes an der Kreuzung Ravensbergweg / Heidereiterweg keine öffentlichen Grünfläche und kein für den längeren Aufenthalt nutzbarer Platzbereich. Die Versorgung durch siedlungsnahe Grünflächen wird, zumindest teilweise, durch das im Westen angrenzende Waldgebiet der Potsdamer Heide und die jeweils nördlich und südlich verlaufenden Grünzüge zwischen der Eigenheimsiedlung und der Siedlung Kunersdorfer Straße bzw. der Waldstadt II gedeckt. Die Anbindung an den Wald ist optimal. In den waldartig geprägten Gebieten können jedoch intensivere Erholungsnutzungen (z.B. spielerische oder sportliche Tätigkeiten) nicht ausgeübt werden. Dadurch verbleibt ein Defizit an nutzbaren öffentlichen Grünflächen. Die Situation relativiert sich jedoch deutlich durch die privaten Gärten, die aufgrund der ruhigen Siedlungslage und des großzügigen Zuschnitts der Grundstücke einen wesentlichen Beitrag zur Freizeit- und Erholungsnutzung leisten.

### 3.6 Natur und Landschaft

#### Landschaftsraum, Relief, Geologie, Boden

Landschaftsräumlich gehört das Plangebiet zur naturräumlichen Großeinheit der "Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen" mit der Haupteinheit "Beelitzer Heide". Dieser Landschaftsraum ist durch ein leicht welliges Relief sowie nährstoffarme Sande und Kiese charakterisiert. Innerhalb des Landschaftsraumes "Beelitzer Heide" liegt das Plangebiet im Randbereich der Nutheniederung, einer stark verzweigten Niederungslandschaft, aus der sich verschiedene Grundmoränenplatten erheben. Auf einer dieser Grundmoränenplatten befindet sich das Plangebiet. Das Gelände steigt leicht nach Südwesten an, während das Geländeniveau an der Heinrich-Mann-Allee eine durchschnittliche Höhe von 35 m über HN aufweist, steigt es am Waldrand der Potsdamer Heide auf ca. 43,5 m über HN an. Außer einigen kleineren künstlichen

Geländeversprünge auf den Privatgrundstücken ist das Plangebiet weitgehend eben. Im Untergrund befinden sich Moränenablagerungen aus dem Quartär. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist mit Talsanden, z.T. auch Flusssanden bedeckt. Diese Sande bilden das heutige Ausgangsmaterial für die Bodenbildung. Entsprechend herrschen rein mineralische Böden mit relativ geringen organischen Anteilen vor. Diese sandigen Böden weisen eine vergleichsweise geringe Wasserspeicherkapazität auf. Die gärtnerischen Nutzung mit bisweilen tiefgründiger Bearbeitung lässt auf eine Störung der natürlichen Horizontierung schließen. Intensive organische Düngung sowie häufiges Beregnen fördern zudem die Entstehung eines besonders humosen und lockeren Oberbodens. Dieser Bodentyp wird als Hortisol bezeichnet. Weitere nutzungsspezifische Veränderungen der natürlichen Bodenverhältnisse in Wohngebieten sind neben der Nährstoffanreicherung u.U. auch eine Versauerung insbesondere unter häufig gemähten Rasenflächen.

### Grundwasser

Nach Aussage des Landschaftsplans Potsdam liegt das Grundwasser mehr als 10 m unter der Geländeoberfläche. Der bindige Anteil des Bodenkörpers in der Versickerungszone beträgt weniger als 20%. Zwar besitzen die sandigen Böden des Plangebiets eine geringe Pufferkapazität, aufgrund des tiefliegenden obersten Grundwasserleiters ist die Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe jedoch als relativ gering einzuschätzen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In der Nähe befindet sich jedoch das Fließgewässer der Nuthe, die das Plangebiet mit beeinflusst.

### Vegetation

Als potenziell natürliche Vegetation auf den im Plangebiet vorkommenden Sanderstandorten würde sich der Traubeneichen-Kiefernwald einstellen, wenn jeglicher menschliche Einfluss unterbunden wäre und sich die Pflanzenwelt ungestört entwickeln könnte.

Bei der Siedlung Eigenheim handelt es sich um ein Gebiet aus Kleinsiedlungs- und Einfamilienhausbereichen mit einem erheblichen Anteil an mehr oder weniger intensiv genutzten Garten- und Freiflächen, die in der Regel baumbestanden sind. Die Grünflächen können in Blumen- und Zierstrauchrabatte, Nutz- und Obstgärten sowie in ruderalisierte Gartenflächen differenziert werden. Zusammengefasst hat dieses strukturreiche Nutzungsmosaik eine mittlere ökologische Wertigkeit. Maßgeblich wird die Siedlungsstruktur von einem gut entwickelten Gehölz- und Obstbaumbestand geprägt. Durch ihren Wuchs und Habitus sind zahlreiche Walnussbäume und Birken siedlungsprägende Elemente. Insbesondere Hängebirken befinden sich in den Vorgärten in nahezu jedem Straßenzug. Der öffentliche Straßenraum wird durch eine Lindengruppe an der Kreuzung Damaschkeweg / Heidereiterweg, einer Baumreihe aus Eichen und Eschen entlang der Heinrich-Mann-Allee sowie einer Birkenallee entlang des Ravensbergweges geprägt. Auffallend ist eine Gehölzgruppe aus Mehlbeeren, Birken (vereinzelt abgängig), Robinien und Flieder an der Waldstraße. Die Gehölze im Plangebiet gehören zu den Flächen und Elementen mit hoher ökologischer Bedeutung, die wichtige Funktionen im Naturhaushalt erfüllen und mittelfristig nicht an gleicher oder anderer Stelle in gleichwertiger Ausprägung wiederhergestellt werden können.

Zum Plangebiet gehört auch ein 4,5 bis 6,5 m breiter Streifen westlich der Siedlung, der bereits Teil des Potsdamer Forstes ist und hauptsächlich als Wegefläche genutzt wird. Da die Fläche unter anderem auch von Fahrzeugen befahren wird, ist sie weitgehend vegetationslos und weist eine verdichtete Bodenstruktur ohne besondere ökologische Wertigkeit auf. Der anschließende Waldmantel stellt hingegen einen idealen Übergang

zwischen Siedlung und Wald dar und erfüllt eine wichtige Schutzfunktionen für den Wald. Da sich das Wurzelwerk der Bäume am Waldrand auch unterhalb des Sandweges erstreckt, sind der Waldweg und der Waldmantel im Zusammenhang zu sehen.

### Klima

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des ostdeutschen Binnenlandklimas. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt in Potsdam bei 590 mm, die Jahresmittelwerte der Lufttemperatur bei 8,6°C. Das westlich an den Siedlungsbereich angrenzende ausgedehnte Waldgebiet außerhalb des Plangebietes erfüllt die klimatische Funktion eines Frischluftgebietes und wirkt klimatisch entlastend in das Stadtgebiet hinein. Aufgrund ihrer geringen Bebauungsdichte und des hohen Durchgrünungsgrads ist die Siedlung Eigenheim außerdem als Fläche mit schwacher Wärmespeicherung zu bewerten; als Frischluftentstehungsgebiet besitzt sie eine mittlere bis große Bedeutung. Bei vorherrschendem West- bzw. Südwestwind trägt die Eigenheimsiedlung zur klimatischen Entlastung der dichteren Bebauung "Am Schlaatz" bei. Als Kaltluftentstehungsgebiet hat es aufgrund der stark strukturierten, mehrschichtigen Vegetation, die die nächtliche Ausstrahlung und damit die Kaltluftbildung nur eingeschränkt zulässt, eine geringe bis mittlere Wertigkeit.

### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild der Siedlung Eigenheim wird durch die bestehende lockere Einzelhausbebauung, durch großzügige Gartenflächen sowie den umfangreichen Baumbestand geprägt. Vor allem der gut entwickelte Baumbestand in den Privatgärten, aber auch der Straßenbaumbestand im Ravensberg- und Damaschkeweg, erfüllen eine wichtige ortsbildprägende Funktion und verstärken den vorstädtischen Charakter der Siedlung. Der Übergang vom besiedelten Bereich zum Wald erfolgt nahezu idealtypisch.

### **3.7 Altlasten**

Das Altlast-/Altlastenverdachtskataster der Stadt Potsdam weist innerhalb des Plangebietes das Grundstück Heinrich-Mann-Allee 84 als Verdachtsfläche gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG vom 17 März 1998, § 2) aus. Auf dem Grundstück befindet sich seit Jahrzehnten eine Kfz-Werkstatt, so dass ein begründeter Verdacht auf eine Ölverunreinigung des Bodens besteht. Weitere Verdachtsflächen und nachgewiesene Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

### **3.8 Erschließung**

Das Plangebiet liegt innenstadtnah an der Heinrich-Mann-Allee, einer Ausfallstraße nach Südosten in Richtung Saarmund. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt von der Heinrich-Mann-Allee über den Zufahrtsbereich in Höhe der Waldstraße in Verlängerung des Horstweges oder den weiter südlich gelegenen Knotenpunkt Drewitzer Straße. Zur nördlich anschließenden Siedlung "Am Brunnen" stellt der Heidereiterweg die Verbindung her. Nach Süden, zur Waldstadt II, besteht keine direkte Straßenanbindung. Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind durch öffentliche Straßen erschlossen. Die vorhandenen Straßen im Plangebiet sind endgültig hergestellt, das heißt, dass sie den örtlichen Ausbauepflogenheiten entsprechend fertiggestellt sind. Einen Sonderfall stellt der Waldweg im westlichen Plangebiet dar. Während die Wohngebäude in dem Block zwischen Vogelsang und Wald hauptsächlich über den Vogelsang erschlossen werden, wurden in der Vergangenheit auf einigen rückwärtigen Grundstücksbereichen

Garagen und Wohnhäuser errichtet, die nur über einen unbefestigten, jedoch öffentlich gewidmeten Waldweg angefahren werden können. Durch die Nutzung des Waldweges am 11.6.92 (In-Kraft-Treten des Brandenburger Straßengesetzes, BbgStrG) als öffentliche Straße gilt diese nach § 48 Abs. 7 BbgStrG als gewidmete Verkehrsfläche.

Die öffentlichen Straßen des Plangebietes weisen unterschiedliche Breiten und Ausbaustandards auf. Ein großer Teil der Straßen ist 7 m breit. Hiervon abweichende Straßenbreiten weisen der Damaschkeweg westlich des Vogelsangs (5 m), der Ravensbergweg (12 m), der Heidereiterweg zwischen Damaschkeweg und Ravensbergweg (10 m), der Waldweg östlich des Heidereiterweges (14 m) und die Seitenstraße der Heinrich-Mann-Allee (10 bis 14 m) auf. Die 4 bis 6 m breiten Fahrbahnen sind in der Regel asphaltiert, lediglich kurze Teilstücke des Ravensbergweges und des Damaschkeweges sind gepflastert. Die meist schmalen Gehwege sind zum Teil nur einseitig angelegt, häufig sind sie unbefestigt oder mit Betonplatten belegt. Straßenbäume gibt es in den großzügiger angelegten Straßenzügen des Ravensbergweges, der Waldstraße, der Heinrich-Mann-Allee und im Kreuzungsbereich Heidereiterweg / Damaschkeweg. Nach Angabe des Tiefbauamtes sind die meisten Straßen im Plangebiet ausbau- bzw. instandsetzungsbedürftig. Dies betrifft insbesondere die Befestigung von Gehwegen, die ordnungsgemäße Entwässerung der Straßen und die Verbesserung des Aufbaus der Fahrbahnen mit einem frostsicheren Unterbau.

Das Plangebiet ist über die Straßenbahnlinien 92 (Kapellenberg - Drewitz), 93 (Bhf. Rehbrücke - Berliner Vorstadt), 96 (Bhf. Pirschheide - Drewitz) und 98 (Schloss Charlottenhof - Stern), sowie über die Buslinie 611 (Potsdam, Bassinplatz - Bhf. Saarmund) sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die gemeinsame Haltestelle dieser Linien befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes an der Heinrich-Mann-Allee in Höhe der Waldstraße. 600 m südlich davon befindet sich eine weitere Haltestelle, die neben der Straßenbahnlinie 93 und der Buslinie 611 auch noch von der Buslinie 602 (Potsdam, Bassinplatz - Bhf. Schönefeld) angefahren wird.

Der S-Bahnhof Potsdam, der gleichzeitig auch Fern- und Regionalbahnhof ist, liegt rund 2 km nördlich des Plangebietes und ist durch die Bus- und Straßenbahnlinien gut erreichbar. 2,5 km südlich befindet sich der Regionalbahnhof Rehbrücke, der ebenfalls durch Bus- und Straßenbahnlinien gut erreichbar ist.

### 3.9 Ver- und Entsorgung

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind in ausreichendem Maße an das Ver- und Versorgungsnetz angeschlossen. Die vorhandenen Leitungen liegen vollständig im öffentlichen Straßenland, lediglich der Waldweg verfügt über keinen Leitungsbestand, so dass die am Waldweg gelegenen Flächen über den Vogelsang erschlossen werden müssen. Das Plangebiet ist nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Strom, Gas und Telefon sind nach Auskunft der zuständigen Versorgungsunternehmen im Plangebiet ausreichend dimensioniert, um auch die Ver- und Entsorgung zusätzlicher Wohneinheiten gewährleisten zu können. Die Schmutzwasserkanalisation ist in Teilen erneuerungsbedürftig. Da im Plangebiet nur eine unzureichende Regenwasserkanalisation vorhanden ist - lediglich der östliche Abschnitt des Ravensbergweges, der südliche Abschnitt des Heidereiterweges und die Heinrich-Mann-Allee verfügen über eine Regenwasserkanalisation - wird das Niederschlagswasser weitgehend auf den Grundstücken versickert.

### 3.10 Immissionsbelastung

Die vorhandenen kleinen Gewerbebetriebe im Plangebiet verursachen nur geringfügige Lärm- und Schadstoffemissionen, die keine wesentlichen Konflikte hervorrufen. Die vereinzelt auftretenden Konflikte zwischen der Gewerbenutzung und der Wohnnutzung sind in erster Linie auf den zeitweise erhöhten Gewerbeverkehr zurückzuführen.

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die Heinrich-Mann-Allee. Diese Straße erfüllt eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen Rehbrücke und der Potsdamer Innenstadt und weist eine hohe Verkehrsbelastung auf. Der Abstand zwischen der zur Heinrich-Mann-Allee ausgerichteten Bauflucht und der Fahrbahn beträgt zwischen 25 und 100 m. Der Lärminderungsplan Potsdam errechnet für den an das Plangebiet angrenzenden Abschnitt der Heinrich-Mann-Allee Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) bei Tag und 59 dB(A) bei Nacht. In wachsendem Abstand zur Heinrich-Mann-Allee sinken die Pegel entsprechend. Gemäß des vereinfachten Ermittlungsverfahren für Lärmimmissionen (Anlage 1 zur 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BimSchV) ist davon auszugehen, dass in den zur Heinrich-Mann-Allee ausgerichteten Grundstücksbereichen noch Lärmimmissionen von 60 dB(A) und mehr auftreten (Tageswert).

### 3.11 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind entsprechend der Parzellierung kleinteilig strukturiert. Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Potsdam. Die Baugrundstücke befinden sich fast vollständig im Privateigentum. Von den 8 nicht im Privateigentum befindlichen Grundstücken gehören sechs der Gebäudewirtschaft Potsdam, ein Grundstück der Stadt Potsdam und ein Grundstück der Deutschen Post AG. Die meisten Grundstücke sind Eigentum der Bewohner, der Anteil der Mieter ist gering.

Der schmale Waldstreifen am westlichen Rand der Eigenheimsiedlung, als Teil des Forstes Potsdam, wird zwar durch das Amt für Forstwirtschaft bewirtschaftet, befindet sich jedoch in der Verfügungsberechtigung der Bodenverwertungs- und -verwaltungs-GmbH Berlin. Da der Forst Potsdam ehemaliger Preußenbesitz ist, ist davon auszugehen, dass die Fläche an das Land Brandenburg rückübertragen wird.

### 3.12 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Da ein verbindlicher Bauleitplan bislang nicht vorliegt, regelt § 34 Baugesetzbuch (BauGB) die Zulässigkeit von Vorhaben. Bei der Beurteilung eines Bauantrages nach § 34 BauGB wird insbesondere auf die Einfügung in die nähere Umgebung geachtet. Aufgrund dieser Rechtslage kann in der Regel nur eine Schließung bestehender Baulücken in vorderer Reihe zugelassen werden.

Innerhalb des Plangebietes sind seit 1996 insgesamt 10 Baugenehmigungen für eine straßenseitige Bebauung erteilt worden. Die genehmigten Vorhaben entsprechen im Wesentlichen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## 4. Planungsbindungen

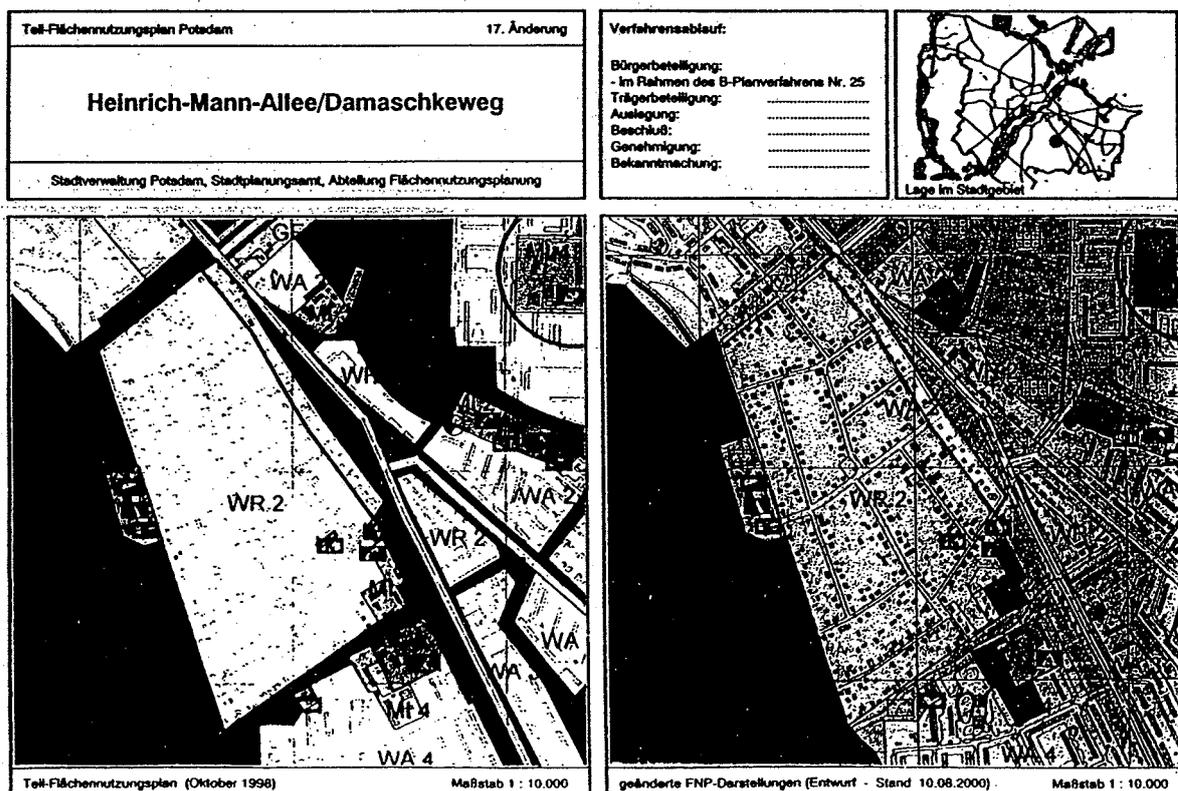
### 4.1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben

Entsprechend der Funktionszuweisung im System der zentralörtlichen Gliederung Brandenburgs soll die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum im engeren Verflechtungsbereich Berlin/Brandenburg entwickelt werden (vgl. Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I – Zentralörtliche Gliederung).

Hinsichtlich der Stadt- und Wohnungsentwicklung ist die in § 17 Abs. 7 LEPro formulierte Zielvorgabe zu berücksichtigen, wonach Flächenpotenziale für zusätzlichen Wohnungsneubau vorrangig im Rahmen der Innentwicklung durch bessere Nutzung bereits besiedelter Flächen (Lückenschließung, Verdichtung etc.), insbesondere im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel, zu erschließen sind. Die für die gesamte Eigenheimsiedlung geplante Nachverdichtung und Sicherung der Wohnnutzung stehen somit im Einklang mit den allgemeinen Zielen der Landesplanung. Dies ist durch die landesplanerische Stellungnahme zur Bebauungsplanung bestätigt worden.

### 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam ist parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert und an die aktuelle Bebauungsplanung angepasst worden. Während die vorderen Bereiche der an der Heinrich-Mann-Allee gelegenen Grundstücke nunmehr als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt werden, wird der übrige und überwiegende Teil des Plangebietes weiterhin als reines Wohngebiet (WR) dargestellt. Beiden Baugebieten werden mit GFZ-Werten zwischen 0,2 und 0,5 geringe Dichtewerte zugeordnet. Im Beiplan Natur- und Landschaftsschutz wird die Allee entlang des Ravensbergweges als ein nach § 31 BbgNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen.



### **4.3 Landschaftsplan der Stadt Potsdam**

Im Landschaftsplan für die Stadt Potsdam wird das Plangebiet als Siedlungsfläche mit hohem Grünanteil ausgewiesen, den es zu erhalten gilt. Die Birken entlang des Ravensbergwegs sind als Allee (nach § 31 BbgNatSchG) ebenso zu schützen wie die ortsbildprägende Baumreihe an der Einmündung des Heidereiterwegs in den Damaschkeweg. Als grundsätzliche landschaftsplanerische Zielvorstellung des Landschaftsplanes Potsdam wird für das Plangebiet die Forderung formuliert, dass der Charakter der Siedlung als Stadtrandsiedlung mit hohem Grünanteil gewahrt werden muss und dass sich Nachverdichtungsmaßnahmen, die in Teilbereichen möglich sind, an diesem Ziel zu orientieren haben. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Landschaftsplan wird der Kompensationsbedarf für die Durchführung des gesamten Bebauungsplans Nr. 25 als mäßig bis gering eingestuft. Es werden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Flora und Fauna, Boden, Wasser und Landschaftsbild erwartet.

### **4.4 Bereichsentwicklungsplan Waldstadt / Schlaatz**

Der Bereichsentwicklungsplan Waldstadt / Schlaatz formuliert als Zielsetzung für die Siedlung Eigenheim eine siedlungsverträgliche Verdichtung und den behutsamen Ausbau der Erschließungsstraße am Waldrand.

### **4.5 Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Es existieren jedoch innerhalb des östlichen Plangebietes Fundplätze der Steinzeit, der Bronzezeit und des Mittelalters, die als Bodendenkmale einzustufen sind. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Plangebiet um ein aus urgeschichtlicher Sicht sehr siedlungsgünstig gelegenes Areal in Hanglage zur Niederung der Nuthewiesen, in dem mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit weitere urgeschichtliche Siedlungsspuren vorhanden sind. Nähere Erläuterungen zum erforderlichen Umgang mit Bodendenkmalen sind unter Punkt 6.8 "Nachrichtliche Übernahme / Hinweise" zu finden.

### **4.6 Sonstige Planungsbindungen**

Sonstige Planungsbindungen, die für die Bebauungsplanung relevant sind, sind nicht bekannt.

## **5. Planungskonzept**

### **5.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht weitgehend der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 25-1 "Hegemeisterweg", der bereits 1996 öffentlich ausgelegen hat und für den es einen Abwägungsbeschluss gibt. Beide Plangebiete sind Teil der Siedlung Eigenheim und sollen daher inhaltlich so weit wie möglich gleich behandelt werden. Wesentliches Ziel der Planung ist es, die baulichen Entwicklungspotenziale des Gebietes für eine Wohnnutzung auszuschöpfen, indem Wohnbaumaßnahmen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen ermöglicht werden sollen, sofern die bestehende Größe der Grundstücke dies zulässt. Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan eine städtebauliche Ordnung erreicht werden, durch die eine an der vorhandenen Bauweise orientierte bauliche Entwicklung und der Erhalt der Wohnruhe

gewährleistet werden können. Die zusätzliche Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen in den Blockinnenbereichen soll sich in ihrer baulichen Ausprägung und ihrer Nutzungsstruktur so behutsam wie möglich in die durch Gärten geprägte Freiraumstruktur einfügen. Die weitgehend noch erkennbare straßenseitige Bauflucht soll weiterentwickelt werden, wobei sich die ergänzende Bebauung an der vorhandenen Nutzungs- und Bebauungsstruktur orientieren soll.

Ein wesentliches Ziel der Planung besteht darin, trotz der Nachverdichtung, möglichst große zusammenhängende Freiflächen im inneren Blockinnenbereich als auch zwischen der vorderen und hinteren Baureihe zu erhalten und hierbei Eingriffe in Natur und Landschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Der im Zusammenhang mit der Nachverdichtung nicht zu vermeidende Eingriff soll sowohl durch zusätzliche Baumpflanzungen in den privaten Gärten als auch im öffentlichen Straßenraum so weit wie möglich ausgeglichen werden.

## 5.2 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption sieht eine siedlungsverträgliche Nachverdichtung vor, die auf dem vorhandenen Erschließungsnetz und der vorhandenen Straßenstruktur aufbaut und grundstücksweise durch die Umsetzung einzelner privater Baumaßnahmen erreicht werden kann. Durch die Nachverdichtung soll langfristig eine Bebauungsstruktur herausgebildet werden, die sich, abgesehen von den rückwärtigen Baufenstern, weitgehend an der vorhandenen Bauweise und Nutzungsstruktur orientiert. Im Wesentlichen wird folgende städtebauliche Ausprägung angestrebt:

Die vorhandene Grundstücks- und Straßenstruktur wird erhalten, da keine Straßenverbreiterungen oder -ergänzungen vorgesehen sind. Im gesamten Plangebiet überwiegt die Wohnnutzung, nicht störende Gewerbenutzungen und öffentliche Nutzungen bilden sich nur sehr vereinzelt aus und dann vornehmlich entlang der Heinrich-Mann-Allee, in selteneren Fällen in den vorderen Baureihen des übrigen Siedlungsgebietes. In den hinteren Grundstücksbereichen entstehen reine Wohnnutzungen. Die bereits vorhandenen 5,0 m bzw. an der Heinrich-Mann-Allee 10,0 m tiefen Vorgartenzonen bleiben erhalten und sind von jeglicher Bebauung und von Stellplätzen weitgehend freizuhalten. In den vorderen Grundstücksbereichen wird die vorhandene Bebauung durch ein- bis zweigeschossige Gebäude mit zusätzlichem Dachgeschoss ergänzt. Die Einzel- und Doppelhäuser weisen Gebäudekanten von maximal 14,0 bzw. 20,0 m auf und orientieren sich an der vorhandenen Bauflucht. Hinter der ersten Baureihe erstreckt sich ein 15,0 bis 25,0 m breiter Grundstücksbereich, der von Nebengebäuden und Stellplätzen weitgehend freigehalten ist. Die zweite Baureihe erstreckt sich, analog der ersten Baureihe, ebenfalls in einem eher schmalen Korridor, der nur geringfügige Versprünge zwischen den Gebäuden zulässt. In der hinteren Baureihe entstehen eingeschossige Gebäude mit zusätzlichem Dachgeschoss. Trotz der angestrebten Nachverdichtung sind die Grundstücke relativ gering versiegelt und weisen einen der Garten- und Erholungsnutzung angemessenen Baumbewuchs auf. In den Blockinnenbereichen erstreckt sich ein 18,0 bis 25,0 m breiter Freiflächenbereich ohne Bebauung und Stellplatzanlagen.

Der landschafts- und ortsbildprägende Baumbestand wird weitgehend erhalten und durch entsprechende Pflanzbindungen, die sich an der vorhandenen Baumdichte orientieren, weiterentwickelt. Grundstücke ohne Baumbewuchs gibt es nur noch vereinzelt. Zusätzlich zu den vorhandenen Straßenbäumen wird auch im Heidereiterweg eine einseitige Baumreihe gepflanzt. Der Spielplatz im Kreuzungsbereich Ravensbergweg / Heidereiterweg bleibt erhalten und dient als Treffpunkt für die Bewohner der Siedlung.

## 6. Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Dem Bestand entsprechend werden die vorhandenen Baugrundstücke als reines Wohngebiet, bzw. entlang der Heinrich-Mann-Allee als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### Reines Wohngebiet (WR)

Durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird die bestandsorientierte Weiterentwicklung der Siedlung Eigenheim und ein weitgehender Schutz der Wohnruhe vor möglichen Störungen durch andere, nicht dem Wohnen dienende Nutzungen ermöglicht. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen haben zwar weiterhin Bestandsschutz, durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes kann jedoch einer weiteren gewerblichen Durchmischung, ob durch Neuansiedlung oder Ausbau der vorhandenen Gewerbenutzungen, entgegengewirkt werden. Hiermit wird vor allem dem Wunsch zahlreicher Bewohner des Plangebietes entsprochen, die eine Beeinträchtigung der Wohnruhe durch die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe befürchten, während die Belange der Gewerbetreibenden weniger schwer gewichtet werden. Dies wird vor allem damit begründet, dass sich andere Nutzungen als die Wohnnutzung in die Siedlung Eigenheim mit ihren schmalen Straßen nur schwer einfügen und die vorhandene überwiegende Wohnnutzung die ältere und ursprüngliche Nutzung darstellt.

*Im reinen Wohngebiet sind ab einer Entfernung von 30 m zur Straßenbegrenzungslinie und innerhalb der Fläche ABCDA nur Wohngebäude zulässig (textliche Festsetzung Nr. 1,1).*

Entsprechend § 1 Abs. 6 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO gliedert der Bebauungsplan das reine Wohngebiet nach der Art der Nutzung. So werden innerhalb des reinen Wohngebietes für die vorderen Grundstücksbereiche und die rückwärtigen Grundstücksbereiche unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten festgesetzt. In den vorderen Grundstücksbereichen des reinen Wohngebietes, mit Ausnahme der Grundstücksbereiche entlang der Planstraße 1, die nicht weiter als 30 m von der Straße entfernt liegen, gelten die Bestimmungen des § 3 BauNVO ohne weitere Einschränkungen. So sind neben Wohngebäuden ausnahmsweise auch folgende gewerbliche und soziale Einrichtungen zulässig:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen,
- kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für die Grundstücksbereiche entlang der Planstraße 1 (ABCDA) und in allen rückwärtigen Grundstücksbereichen, die weiter als 30 m von der Straße entfernt liegen, wird durch die textliche Festsetzung 1.1 festgesetzt, dass dort ausschließlich Wohngebäude zulässig sind. Durch den Ausschluss der in § 3 Abs. 3 der BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll erreicht werden, dass die sensiblen Blockinnenbereiche und der Waldrand so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass jede andere Nutzung als Wohnen Störungen durch stärkeren Zu- und

Abfahrtsverkehr verursacht; dies würde einem wesentlichen Planungsziel, die Erhaltung der Wohnruhe, widersprechen.

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die vorderen Bereiche der an der Heinrich-Mann-Allee gelegenen Grundstücke werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird dem vorhandenen Nutzungscharakter entsprochen, der neben der überwiegenden Wohnnutzung auch durch kleinere gewerbliche Einrichtungen geprägt wird, die sich in diesem Bereich aufgrund der besseren Verkehrsanbindung stärker als in dem übrigen Siedlungsbereich angesiedelt haben. Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes, entsprechend der Darstellung des gültigen Teilflächennutzungsplanes, wird nicht übernommen, da der Gewerbebestand und die wohnverträgliche Entwicklung des Gewerbes entlang der Heinrich-Mann-Allee nicht zu stark eingeschränkt werden sollen. Darüber hinaus wird die Festsetzung eines reinen Wohngebietes wegen der Immissionsbelastungen entlang der Heinrich-Mann-Allee als ungeeignet angesehen. Der Teilflächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

*Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 1.2).*

Um die Ansiedlung von Tankstellen entlang der stark frequentierten Heinrich-Mann-Allee grundsätzlich zu verhindern, wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO durch die textliche Festsetzung 1.2 bestimmt, dass Tankstellen im WA nicht zulässig sind. Diese Festsetzung ist erforderlich, da Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, sich aber im Plangebiet wegen der hiermit verbundenen Verkehrsbelastung und gestalterischen Beeinträchtigung nicht in das Siedlungsgebiet integrieren lassen. Für das übrige Plangebiet (WR) ist diese Festsetzung nicht erforderlich, da Tankstellen im reinen Wohngebiet grundsätzlich nicht zulässig sind.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB das Maß der baulichen Nutzung fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlagen und die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da die Baudichte durch die GRZ und die Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt ist. Entsprechend § 16 Abs. 5 BauNVO werden bezüglich der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der zulässigen Gebäudehöhe unterschiedliche Nutzungsmaße innerhalb der Grundstücke festgesetzt. Hierbei wird, analog der Nutzungsdifferenzierung, zwischen den besonders störungsanfälligen, rückwärtigen und am Waldrand gelegenen Grundstücksbereichen, wo nur eingeschossig gebaut werden soll, und den weniger störungsanfälligen, vorderen Grundstücksbereichen, wo zweigeschossig und geringfügig höher gebaut werden kann, unterschieden.

#### Zahl der Vollgeschosse

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstruktur des Plangebietes trifft der Bebauungsplan gemäß § 16 Abs. 2 Satz 3 BauNVO Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, durch die ein Einfügen der Neubauten in die vorhandene Bausubstanz sichergestellt werden soll. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb der Baufenster in den vorderen Grundstücksbereichen auf zwei

Vollgeschosse und innerhalb der Baufenster in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie innerhalb des Baufensters entlang der Planstraße 1, innerhalb der Fläche ABCDA, auf ein Vollgeschoss begrenzt. Zusätzliche Dachgeschossausbauten sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe grundsätzlich zulässig. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Geschosse gemäß der Brandenburger Bauordnung als Vollgeschoss gelten, wenn mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m aufweisen.

Die Bauweise von maximal zwei Geschossen zuzüglich Dach für die vorderen Baufenster orientiert sich am Bestand, während durch die eingeschossige Bauweise in den rückwärtigen Baufenstern insbesondere dem Ziel entsprochen werden soll, die der Erholung dienenden rückwärtigen Gärten bzw. den angrenzenden Waldrand so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

#### Höhe baulicher Anlagen

*Bei baulichen Anlagen mit einem Vollgeschoss darf die Traufhöhe höchstens 3,5 m, die Firsthöhe höchstens 8,0 m und die Höhe der Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses höchstens 0,7 m über der festgesetzten Bezugshöhe laut Nebenzeichnung liegen (textliche Festsetzung Nr. 2.1).*

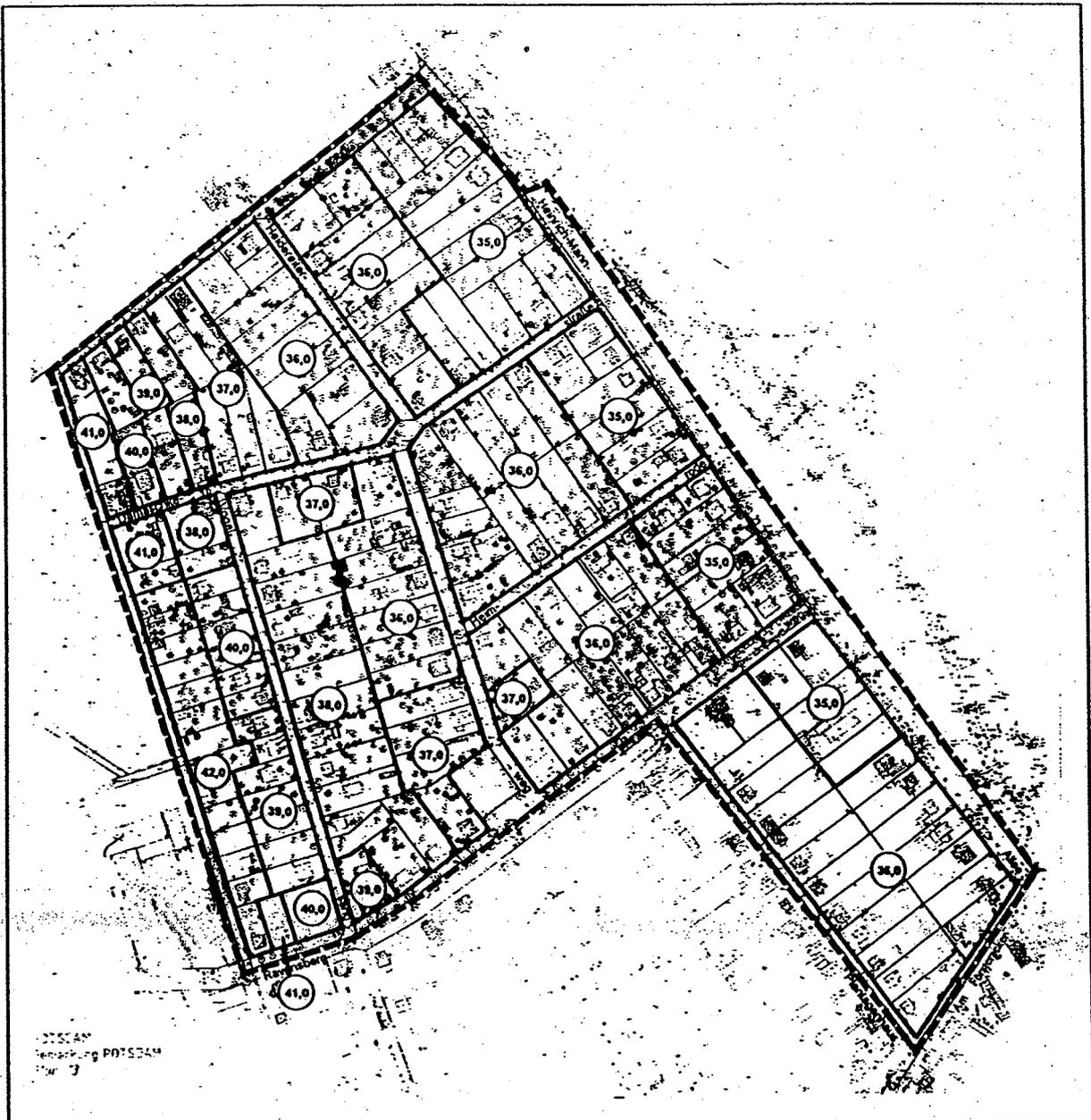
*Bei baulichen Anlagen mit zwei Vollgeschossen darf die Traufhöhe höchstens 7,0 m, die Firsthöhe höchstens 11,0 m und die Höhe der Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses höchstens 0,7 m über der festgesetzten Bezugshöhe laut Nebenzeichnung liegen (textliche Festsetzung Nr. 2.2).*

Mit den textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.2 wird gemäß § 16 Abs. 2 Satz 4 BauNVO die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass sich die Neubauten hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in den Bestand einfügen und keine Beeinträchtigung der benachbarten Wohn- und Gartennutzung, bzw. des angrenzenden Waldrandes erfolgt. Die Festsetzungen sind erforderlich, da die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse allein nicht gewährleisten kann, dass keine unproportionierten Gebäude errichtet werden, die sich nicht mehr in die vorhandene Bauweise einfügen und unzumutbare Verschattungen verursachen. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut), als maximal Firsthöhe (höchster Punkt des Gebäudes) und als maximale Höhe der Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses (Sockelhöhe) in Metern über der festgesetzten Bezugshöhe bestimmt. Die für die einzelnen Grundstücke geltenden Bezugshöhen sind in der Nebenzeichnung des Bebauungsplans und auf der folgenden Seite dargestellt und orientieren sich an der jeweils vorhandenen Geländehöhe.

Während sich die festgesetzten Höhenangaben bezüglich der Trauf- und Firsthöhe in den vorderen Grundstücksbereichen an den vorhandenen Gebäuden orientieren, soll durch die Höhenbegrenzung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vor allem ein möglichst behutsames Einfügen neuer Gebäude in die vorhandene Gartenstruktur erreicht werden. Die Festsetzung, dass die Sockelhöhen unabhängig von der Lage der Gebäude maximal 0,7 m über dem mittleren Geländeniveau liegen dürfen, wird aus gestalterischen Gründen getroffen. Vor allem sollen zu stark erhöhte Terrassen verhindert werden, durch die die Privatheit der benachbarten Gärten gestört werden könnte.

Die getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen bedeuten keine unzumutbare Einschränkung der privaten Baufreiheit, da die hieraus resultierenden Gebäudehöhen der üblichen Bauweise entsprechen und die Nutzbarkeit der Grundstücke keine wesentliche Einschränkung erfährt.

Die empfohlenen Firsthöhen liegen um 2,0 m niedriger als die im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 25-1 (1. Teilbereich). Die Abweichung ist erforderlich, da sich aus den bisherigen Erfahrungen im Baugenehmigungsverfahren gezeigt hat, dass sich mit einer niedrigeren, stärker am Bestand orientierten Firsthöhe, ein besseres Einfügen der zukünftigen Bebauung in die vorhandene Bebauung gewährleisten lässt.



Darstellung der festgesetzten Bezugshöhen in m über NHN

Hinweis: Die Höhenangaben in der Planunterlage beziehen sich auf das inzwischen überholte Höhenbezugssystem SNN 76, Angaben in m über HN. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf das amtliche Höhenbezugssystem DHHN 92, Angaben in m über NHN. Für die Umrechnung gilt in Potsdam: m über HN zuzüglich 0,148 m = NHN.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige grundstücksbezogene Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend § 16 Abs. 2 Satz 1 BauNVO für alle Baublöcke mit 0,2 festgesetzt. Gemäß § 34 BauGB wäre auf den Grundstücken zurzeit eine Bebauung zulässig, die etwas über 0,1 liegt. Mit der festgesetzten GRZ von 0,2 wird somit ein ausreichender Spielraum für eine zusätzliche Verdichtung gegeben, ohne dass sich die Siedlungsstruktur in ihrem Charakter grundsätzlich verändert. Eine geringere GRZ als 0,2 würde eine Bebauung in der zweiten Reihe in der Regel verhindern. Ein höherer Wert als 0,2 könnte dagegen zu einer unnötigen Versiegelung und zu unvermeidbaren Eingriffen in den Naturhaushalt führen, darüber hinaus würde eine höhere GRZ auch die Errichtung überdimensionierter Bauvorhaben ermöglichen, die sich nicht mehr in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen würden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich durch die Teilung eines Grundstückes zwei neue, erheblich kleinere Grundstücke ergeben, auf denen nach wie vor die zulässige GRZ von 0,2 eingehalten werden muss. In diesem Zusammenhang sind auch die mit einer Grundstücksteilung in der Regel verbundenen zusätzlichen Versiegelungsmaßnahmen durch erforderliche Zufahrtswege zu beachten. Es werden daher in einigen Fällen besondere Maßnahmen erforderlich sein, damit die zulässige GRZ nicht überschritten wird. Im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren gilt es daher zu überprüfen, ob die Grundflächenzahl eingehalten wird und welche Maßnahmen sich zur Verringerung der Grundfläche anbieten.

*Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 80 vom Hundert überschritten werden. (textliche Festsetzung Nr. 2.3).*

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und unterhalb der Geländeoberfläche liegende bauliche Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Diese Regelung gilt für das reine Wohngebiet, wo eine höhere Überschreitungsmöglichkeit nicht erforderlich und auch nicht gewollt ist. Für das allgemeine Wohngebiet setzt der Bebauungsplan jedoch durch die textliche Festsetzung 2.3 fest, dass die zulässige Grundfläche um bis zu 80 % überschritten werden darf. Hierdurch soll der stärkeren gewerblichen Durchmischung sowie der größeren Vorgartentiefe entsprochen werden. Beide Situationen ziehen einen höheren Bedarf an Zufahrtsflächen, und im Falle der gewerblichen Nutzung auch an Stellplätzen und Nebenanlagen nach sich.

### Erreichbare Geschossflächenzahlen

Im Falle einer Grundstücksteilung ist folgende Ausnutzung möglich: Auf dem vorderen Grundstücksteil kann durch die zulässige GRZ von 0,2, in Verbindung mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von zwei, eine maximale GFZ von 0,4 erreicht werden (GRZ 0,2 x 2 Vollgeschosse). Auf dem rückwärtigen Grundstück kann durch die zulässige GRZ von 0,2 und die Zulässigkeit von einem Vollgeschosse eine maximale GFZ von 0,2 erreicht werden (GRZ 0,2 x 1 Vollgeschoss). Bei einer vorderen und hinteren Bebauung ohne Teilung des Grundstückes würde sich, auf das gesamte Grundstück bezogen, eine GFZ von 0,3 ergeben. Im Falle einer alleinigen Bebauung des vorderen Grundstücksbereiches ließe sich eine maximale GFZ von 0,4 erreichen.

Die dargestellten Dichtewerte berücksichtigen nicht die Aufenthaltsräume in den Nicht-Vollgeschossen. Bei Anrechnung der möglichen Geschossflächen in den Nicht-Vollgeschossen kann auf den vorderen Grundstücksbereichen eine maximale GFZ von

0,56 und auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine maximale GFZ von 0,33 erreicht werden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss maximal zwei Drittel des darunter liegenden Geschosses erreichen können.

Es ist davon auszugehen, dass durch die getroffenen Festsetzungen im Wesentlichen die beiden folgenden Bauweisen realisiert werden:

Zusätzlich zu der vorderen, in der Regel schon vorhandenen Bebauung kann auf dem rückwärtigen Grundstücksteil ein kleineres Wohngebäude errichtet werden. Alternativ kann aber auch ein größeres Gebäude im vorderen Grundstücksbereich errichtet werden, das die zulässige GRZ von 0,2, bezogen auf das gesamte Grundstück, bereits weitgehend ausschöpft, so dass dann der hintere Grundstücksbereich freigehalten werden muss.

### 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen fest. Während die festgesetzte Bauweise, die eine Längenbeschränkung von Gebäuden und den Ausschluss von Hausgruppen vorsieht, und die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in den vorderen Grundstücksbereichen im Wesentlichen der vorhandenen Bebauungsstruktur entsprechen, wird durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine zusätzliche Bebaubarkeit und somit eine Nachverdichtung der Grundstücke ermöglicht. Hiermit wird eine von der vorhandenen Bebauungsstruktur abweichende Festsetzung getroffen, die eine Veränderung des Siedlungscharakters ermöglicht. In Abwägung der unterschiedlichen Belange wird das städtebauliche Ziel der Stadt Potsdam, neues Bauland für Eigenheim-Baumaßnahmen zu schaffen, ohne bislang unbebaute Flächen neu zu erschließen (Nachverdichtung im Bestand), schwerer gewichtet als der Belang "Erhaltung des bisherigen Siedlungscharakters". Da durch die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine behutsame Integration der Neubaumaßnahmen in den Bestand gewährleistet werden kann, wird der Belang "Erhaltung des Siedlungscharakters" zumindest teilweise, so weit dies im Rahmen der angestrebten Nachverdichtung möglich ist, berücksichtigt. Störungen, die von einer Bebauung in zweiter Reihe auf Nachbargrundstücke ausgehen können, vor allem wenn diese in erster Reihe bebaut sind, werden in Abwägung mit den übrigen städtebaulichen Zielen als zumutbar erachtet.

#### Bauweise

Der Bebauungsplan setzt eine mit a bezeichnete abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO fest, die durch die textliche Festsetzung 3.1 näher definiert wird.

*In den Gebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise a sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Die Länge der Einzelhäuser darf 14,0 m, die von Doppelhäusern 20,0 m betragen, gemessen entlang der straßenseitigen Baugrenze (textliche Festsetzung Nr. 3.1).*

Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht im Wesentlichen den Bestimmungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, d.h. vor allem, dass zu den Nachbargrundstücken ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist. Hiervon kann im Allgemeinen abgewichen werden, wenn ein Doppelhaus errichtet werden soll, das in der Regel zu einer Seite an die Grundstücksgrenze herangebaut wird. Gemäß der festgesetzten

abweichenden Bauweise sind im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Hausgruppen, worunter zum Beispiel Reihenhäuser fallen, werden ausgeschlossen, da diese Bauform nicht dem Siedlungscharakter entspricht. Des Weiteren wird durch die abweichende Bauweise die Länge der Einzelhäuser auf 14,0 m und die Länge der Doppelhäuser auf 20,0 m begrenzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, da nicht auszuschließen ist, dass durch die Zusammenlegung von Einzelgrundstücken Häuserlängen entstehen, die sich nicht mehr in die ortsübliche Bebauung einfügen und den Charakter der Siedlung nachhaltig verändern würden. Das zulässige Längenmaß für Einzelhäuser und Doppelhäuser entspricht den im Bestand vorhandenen längeren Haustypen und ermöglicht ausreichende Freiräume. Vereinzelt existieren im Plangebiet auch Einzelhäuser, die größere Hauslängen aufweisen, diese Haustypen sind jedoch ortsfremd überdimensioniert und fügen sich nicht mehr in die gewachsene Siedlungsstruktur ein.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan definiert die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO. Auf die Festsetzung einer straßenseitigen Baulinie wird verzichtet, da sich bereits einige Bestandsgebäude nicht in der Bauflucht befinden und die Festsetzung einer Baulinie eine zu starke Einschränkung der Baufreiheit bedeuten würde. Durch die Festsetzung von ausreichend tiefen Baufenstern, die durch Baugrenzen definiert werden, ergibt sich hingegen eine größere Flexibilität für den Bauherren, wodurch sich Eigenheiten der örtlichen Situation (vorhandene Bäume, Nebenanlagen und Zufahrten etc.) besser berücksichtigen lassen. In diesem Zusammenhang wird vor allem auf die günstigeren Spielräume für den Erhalt einzelner Bäume hingewiesen. Die überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken sich zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen und weisen Bebauungstiefen von 12,0 bis 16,0 m auf. Für die vorderen Grundstücksbereiche werden in der Regel 16,0 m tiefe Baufenster festgesetzt, die einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Die meisten Bestandsgebäude befinden sich somit noch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Vorhandene Gebäude oder Gebäudeteile, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden, haben Bestandsschutz. Durch die um 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzte Baugrenze kann eine mindestens 5,0 m breite Vorgartenzone gesichert werden, während durch die 16,0 m tiefen Baufenster eine relativ einheitliche Fassung des Straßenraumes ermöglicht werden soll; da Versprünge von mehr als 5,0 m zwischen den Gebäuden bei einer angenommenen Gebäudetiefe von 11,0 m nicht mehr möglich sind.

Entlang der Heinrich-Mann-Allee werden Baugrenzen festgesetzt, die abweichend vom übrigen Mindestabstand, einen 10,0 m tiefen Abstand zwischen Bebauung und Straßenbegrenzungslinie gewährleisten. Hiermit wird der erkennbaren Bauflucht entsprochen, die zur Straßenbegrenzungslinie bereits einen Abstand von etwa 10 m einhält. Eine Ausnahme stellt das Grundstück Heinrich-Mann-Allee 71 dar, wo der Abstand des Baufensters zur Straßenbegrenzungslinie der Heinrich-Mann-Allee aufgrund der Lage des Bestandsgebäudes und der geringen Grundstückstiefe 6 m beträgt.

Während bei der Festsetzung der vorderen Baufenster einem nahezu einheitlichem Anordnungsprinzip gefolgt wird (5,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie, 16,0 m tiefe Baufenster), sind bei der Festsetzung der rückwärtigen Baufenster mehrere Kriterien zu beachten, die zu einer unterschiedlichen Anordnung der rückwärtigen Baufenster führen. Grundsätzlich werden die rückwärtigen Baufenster so festgesetzt, dass den zulässigen Gebäuden zu mindestens zwei Seiten eine mindestens 12,0 m breite, nicht durch

Gebäude überbaute Fläche verbleibt. Ansonsten werden bei der Festsetzung der rückwärtigen Baufenster die folgenden Prinzipien berücksichtigt:

- Die Tiefen der Baufenster betragen im Regelfall 15,0 m, mindestens jedoch 12,0 m.
- Die Abstände der rückwärtigen überbaubaren Grundstücksflächen zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen betragen mindestens 9,0 m. In Ausnahmefällen, bei ungünstig geschnittenen Grundstücken, betragen die Mindestabstände 5 m.
- Die Abstände zwischen den vorderen und rückwärtigen Baufenstern betragen zur Sicherung eines Sozialabstandes nach Möglichkeit 15,0 m und mehr, mindestens jedoch 12,0 m.
- Die Baugrenzen der rückwärtigen Baufenster verlaufen möglichst parallel zu den straßenseitigen Baufenstern und werden vorwiegend in einer Reihe angeordnet. Die Versprünge innerhalb der Baufenster betragen nicht mehr als 5,0 m.
- Die rückwärtigen Baufenster werden, sofern die oben beschriebenen Abstände und Baufenstertiefen eingehalten werden, so angeordnet, dass sich die Gärten der rückwärtigen Bebauung nach Süden oder Westen orientieren können und der zu sichernde Baum- und Gehölzbestand nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt wird.

Um die Regelmaße von 5,0 m Vorgarten, 16,0 m vorderes Baufenster, 15,0 m Abstand zum rückwärtigen Baufenster, 15,0 m rückwärtiges Baufenster und 9,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten zu können, ist eine Grundstückstiefe von mindestens 60 m erforderlich. Bei geringeren Grundstückstiefen werden zunächst die rückwärtigen Baufenstertiefen bis auf 12,0 m reduziert. Bei Grundstückstiefen von weniger als 57 m werden die Abstände zwischen den vorderen und rückwärtigen Baufenstern auf mindestens 12,0 m reduziert. Bei Grundstückstiefen von weniger als 54 m verringert sich der Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze von 9 m auf mindestens 5 m. Bei Grundstücken, die weniger als 50 m tief sind, wird von der Festsetzung rückwärtiger Baufenster abgesehen, um keine zu engen Bebauungsverhältnisse zu ermöglichen. Hierdurch soll eine Beeinträchtigung der Wohnruhe und eine zu starke Veränderung des Siedlungscharakters verhindert werden.

#### **6.4 Nebenanlagen, Stellplätze**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO Einschränkungen für die Anlage von Stellplätzen und Garagen fest.

*Stellplätze und Garagen sind nur auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die einen Abstand von mindestens 5,0 m und höchstens 30,0 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen, kann je Baugrundstück ein Stellplatz zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 3.2).*

Stellplätze und Garagen werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, um die zusammenhängenden Grünbereiche nicht durch die Anlage von Garagen und Stellplätzen zu entwerten. Um auf besondere Fälle reagieren zu können, wenn z.B. die Errichtung einer Stellplatzanlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Anlage einer Zufahrt für die rückwärtige Bebauung verhindern würde, wird die Ausnahmeregelung bestimmt, dass ein nicht umbauter Stellplatz auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden kann, sofern ein Mindestabstand von 5,0 m und ein Höchstabstand von 30,0 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Durch die festgesetzten Abstände kann eine Überbauung der Vorgärten und der Blockinnenbereiche verhindert werden.

Die Errichtung von Nebenanlagen soll durch den Bebauungsplan nicht weiter eingeschränkt werden, da dies im Zusammenhang mit der bereits recht niedrigen Grundflächenzahl eine zu starke Einschränkung der privaten Baufreiheit bedeuten würde und dem Ziel der Freihaltung von Grundstücksflächen durch die niedrigen Grundflächenzahlen bereits entsprochen werden kann.

## 6.5 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan setzt die vorhandenen öffentlichen Straßen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen fest und trennt diese durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Nutzungen. Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichern den Erhalt der zur Erschließung des Plangebietes notwendigen Straßen und Fußgängerbereiche. Die Dimensionierung der vorhandenen Straßen ist ausreichend, um neben der verkehrlichen Erschließung auch eine ausreichende Erschließung durch die erforderlichen Medien (Energie, Trink-, Schmutz- und Regenwasser etc.) zu gewährleisten. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Auf die Festsetzung von Eckabschrägungen wird verzichtet, da hierfür Eingriffe in die private Grundstücksstruktur erforderlich wären und Abbiegevorgänge auch ohne Eckabschrägungen möglich bleiben.

### Erschließung der rückwärtigen Bebauung

Die Festsetzung weiterer öffentlicher Straßenverkehrsflächen zur Erschließung der Blockinnenbereiche wird wegen des hiermit verbundenen finanziellen und zeitlichen Aufwandes als eine nicht geeignete und auch nicht erforderliche Festsetzung angesehen, da die Erschließung der rückwärtigen Bebauung über zusätzliche private Zufahrtswege und Zufahrten erfolgen kann, die über die vorderen Grundstücksbereiche verlaufen müssten. Hierfür sind entweder privatrechtliche Regelungen zu treffen, die dem rückwärtigen Grundstücksnutzer ein Geh- und Fahrrecht für Teile des vorderen Grundstückes einräumen oder es werden so genannte Hammergrundstücke gebildet, so dass das rückwärtige Grundstück direkt an die öffentliche Straße angrenzt. Da sich nicht eindeutig vorhersagen lässt, auf welchen Grundstücken und in welchen Bereichen der einzelnen Grundstücke Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte erforderlich sein werden, wird keine eindeutige Verortung dieser Rechte vorgenommen. Eine Festsetzung der Zufahrten im Bebauungsplan wäre zudem in Bezug auf den Erhalt bestehender Nebenanlagen und schützenswerter Vegetation zu unflexibel und würde dem örtlichen Einzelfall kaum gerecht.

### Planstraße 1

Der Waldweg zwischen Ravensbergweg und Waldstraße wird, da er bereits teilweise der verkehrlichen Erschließung der am Waldrand gelegenen Grundstücke dient, ebenfalls als Straßenverkehrsfläche (Planstraße 1) in einer Breite von 4,5 bis 6,5 m festgesetzt. Während die 4,5 m breite Fläche im Wesentlichen der vorhandenen Breite des Waldweges entspricht, ist die festgesetzte Aufweitung auf 6,5 m in ausgewählten Abschnitten erforderlich, um in den Anschlussbereichen abzweigender Straßen Abbiegevorgänge sowie das Halten und Kurzparken im Straßenraum zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche kann die Erschließung der am Waldrand gelegenen Grundstücksbereiche gesichert werden. Ohne diese Festsetzung müssten die entsprechenden Grundstücksbereiche durch lange Zufahrtswege, die über die Grundstücksbereiche am Vogelsang verlaufen, erschlossen werden. Die verkehrliche Erschließung über den Vogelsang soll jedoch nicht Voraussetzung für

eine Bebauung am Waldweg sein, da sie mit einem höheren Aufwand und mit höheren Eingriffen in die vorhandenen Gartenstrukturen verbunden ist als eine Erschließung über den Waldweg, der bereits als Verkehrsfläche genutzt wird. Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung muss hingegen über den Vogelsang erfolgen, da eine Unterbauung des Waldweges mit Leitungen durch die textliche Festsetzung 5.1 ausgeschlossen wird. Hierdurch soll verhindert werden, dass die Wurzeln der Bäume des angrenzenden Waldrandes geschädigt werden.

#### **6.6 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz des Bodens, Pflanzbindungen**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB die öffentlichen Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Maßnahmen zum Schutz des Bodens und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanz- und Erhaltungsbindungen für Bäume und Sträucher fest.

##### Öffentliche Grünfläche

Entsprechend der Bestandssituation wird der öffentliche Spielplatz am Heidereiterweg Ecke Ravensbergweg als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt. Hierdurch kann die für Kinderspiel und Erwachsenen-kommunikation wichtige Nutzung an ihrem zentral im Siedlungsbereich gelegenen Standort gesichert werden. Entlang des Ravensbergweges wird eine in etwa 330 m<sup>2</sup> große städtische Fläche, die zurzeit noch dem Tiefbauamt zugeordnet ist, der Grünfläche zugeordnet. Die Gesamtgröße der öffentlichen Grünfläche beträgt somit gut 1.600 m<sup>2</sup>.

##### Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Zur Verringerung der Eingriffe in den Boden setzt der Bebauungsplan Schutzmaßnahmen für die Planstraße 1 und für die Wege und Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken fest.

*Die Unterbauung der Planstraße 1 mit Ver- und Entsorgungsanlagen ist nicht zulässig. Die Befestigung der Planstraße 1 ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 5.1).*

Um die Erschließungskosten und die Eingriffe durch den Bau der Verkehrsfläche so gering wie möglich zu halten, wird festgesetzt, dass innerhalb der Planstraße 1 keine unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen geführt werden dürfen. Dies setzt voraus, dass die Ver- und Entsorgung der zusätzlichen Bebauung am Waldrand vom Vogelsang über die vorderen Grundstücksbereiche erfolgt. Des Weiteren werden besondere Anforderungen an den Straßenaufbau gestellt, um die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens nicht zu stark zu beeinträchtigen. Diese Maßnahmen sind insbesondere zum Schutz des angrenzenden Waldrandes erforderlich. Aus verkehrlicher Sicht reicht es aus, den vorhandenen bereits verdichteten Sandweg am Waldrand weitgehend unversiegelt zu belassen, bzw. für den erforderlichen Fahrweg von 3,5 m eine wasser- und luftdurchlässige Pflasterung zu wählen. Die textliche Festsetzung 5.1 dient nicht der Vorbereitung eines Ausbaus des Waldweges, sie regelt vielmehr, dass im Falle eines Ausbaus des Waldweges, dieser so behutsam wie möglich durchgeführt werden soll.

*Im reinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich*

*mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 5.2).*

Die textliche Festsetzung 5.2 dient insbesondere dazu, den Versiegelungsgrad, resultierend aus dem Bau von Zufahrten und Wegen, innerhalb der Privatgrundstücke im reinen Wohngebiet auf ein Mindestmaß einzuschränken. Somit können insbesondere die negativen Auswirkungen, wie die Trennwirkung zwischen bestehenden Biotopen und die Verschlechterung der Lebensbedingungen der Mikroorganismen im Boden, verringert werden. Diese Festsetzung verhindert nicht die Befestigung von Wegen und Zufahrten, sondern schränkt den Bauherren lediglich in der Wahl seiner Materialien ein, sie bedeutet daher keinen erheblichen Eingriff in die privaten Belange der Grundstücksbesitzer. Im allgemeinen Wohngebiet wird diese Festsetzung aufgrund der bestehenden und möglichen gewerblichen Durchmischung und den hieraus resultierenden höheren Ansprüchen an die Befestigung von Zufahrten und Gehwegen nicht getroffen.

#### Pflanzmaßnahmen und -bindungen

Während die textliche Festsetzung zum Erhalt landschaftsbildprägender Bäume in erster Linie erhaltenden und schützenden Charakter besitzt, dienen die textlichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen innerhalb der privaten Grundstücke und innerhalb des Heidereiterweges auch der Weiterentwicklung der vorhandenen Grünstrukturen und können somit auch als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden.

*Die als zu erhaltend gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzbestände sind in ihrem Bestand zu sichern und zu pflegen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen (textliche Festsetzung Nr. 5.3).*

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden nur die Bäume und Gehölze als zu erhaltende Bäume gekennzeichnet, die aufgrund ihrer landschaftsbild- bzw. siedlungsbildprägenden Wirkung als besonders schützenswert eingestuft werden. Insgesamt setzt der Bebauungsplan 16 Bäume als zu erhaltende Bäume fest, für die bei Abgang an gleicher Stelle Ersatz zu schaffen ist. Die festgesetzten Bäume befinden sich vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und sind hauptsächlich in Vorgärten zu finden. Die getroffene Festsetzung geht über das durch die Baumschutzverordnung vorgegebene Maß des Schutzes hinaus, da die entsprechenden Bäume nur in ganz besonderen und ausreichend begründeten Ausnahmesituationen gefällt werden dürfen und auch im Falle eines Abgangs an gleicher Stelle nachgepflanzt werden müssen. Für alle anderen Bäume gilt unabhängig vom Bebauungsplan die Baumschutzverordnung, wonach die Fällung eines Baumes mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm genehmigungs- und ersatzpflichtig ist.

*Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit 16 cm Stammumfang zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen, sofern sie den oben genannten Vorgaben zu Art und Qualität entsprechen. Es wird die Verwendung von Bäumen der Pflanzenliste A empfohlen. (textliche Festsetzung Nr. 5.4)*

Mit der textlichen Festsetzung 5.4, nach der je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist, wird im Falle einer Neubaumaßnahme eine Mindestbepflanzung von ortstypischen und landschaftsprägenden Bäumen erreicht. Durch die geforderten Neuanpflanzungen wird an die vorhandene Vegetationsstruktur und -dichte im Geltungsbereich angeknüpft. Die Zahl der zu pflanzenden Bäume orientiert sich nicht nur an der Grundstücksgröße sondern auch

am Bestand der vorhandenen größeren Bäume, die auf die Zahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden kann. Hierdurch wird verhindert, dass auf Grundstücken mit einer hohen Baumdichte zusätzliche Baumanpflanzungen vorgenommen werden müssen, die die Nutzbarkeit des Gartens in einem nicht mehr vertretbaren Maße einschränken würden. Bei den zurzeit rund 1.200 m<sup>2</sup> großen Grundstücken kann gemäß der getroffenen Festsetzung von mindestens 4 größeren Laubbäumen je Grundstück ausgegangen werden. Obwohl die Festsetzung zur Durchgrünung des Plangebietes und zum Erhalt des durch Bäume geprägten Siedlungsbildes beiträgt, ist sie als Ausgleichsmaßnahme nur teilweise wirksam, da sie sich an der vorhandenen Baumdichte orientiert und somit nicht in jedem Fall, wo ein durch den Bebauungsplan ermöglichter Eingriff stattfindet, eine entsprechende anrechenbare Baumanpflanzung gewährleistet wird.

*Im Heidereiterweg im Abschnitt zwischen Damaschkeweg und Ravensbergweg sind einreihig 20 Laubbäume mit 18 cm Stammumfang in 4 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Bäumen der Pflanzenliste B empfohlen. (textliche Festsetzung Nr. 5.5)*

Aufgrund der Festsetzung 5.5 ist davon auszugehen, dass im 260 m langen Straßenabschnitt eine einseitige Baumreihe mit Baumabständen von durchschnittlich 13,0 m gepflanzt wird. Zurzeit weist das Straßenprofil des Heidereiterweges eine nicht ganz mittig gelegene 5,0 m breite Fahrbahn und beidseitige 2,0 bis 3,0 m breite Gehwege auf. Aufgrund des vorhandenen unterirdischen Leitungsbestandes, der sich mittig und westlich im Straßenland befindet, bietet sich eine Anpflanzung innerhalb des östlichen Fahrbahnbereiches an. Die Fahrbahn würde somit in Teilbereichen auf 3,0 bis 3,5 m verengt werden, was sich, aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und des kurzen Straßenabschnittes auf die Verkehrssituation im Plangebiet nur unwesentlich auswirkt. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass durch die Verengungen eine für die Bewohner positiv wirkende Verkehrsberuhigung eintreten wird. Zwischen den Baumstandorten besteht ausreichend Platz für die Anlage von öffentlichen Stellplätzen und die Integration der vorhandenen und zusätzlich erforderlichen Ausfahrten, die zugleich auch als Begegnungsflächen für den Fahrzeugverkehr dienen können. Somit können auch die Belange des Verkehrs ausreichend berücksichtigt werden.

Durch die Festsetzung zur Anpflanzung von Straßenbäumen wird eine gestalterische und ökologische Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes erreicht, die auch als Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in den Naturhaushalt anrechenbar ist. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt entsprechend der Haushaltslage mittel- bis langfristig. Die Ausführungsplanung ist Aufgabe des Fachbereichs Straße und Stadtgrün und soll unter Beteiligung der Anlieger durchgeführt werden. Die Kosten für die Baumanpflanzung übernimmt die Stadt Potsdam. Die Übernahme der Kosten wird damit begründet, dass über die Baumpflanzung ein teilweiser Ausgleich für den durch die Baulandaktivierung verursachten Eingriff erreicht werden kann und die Aktivierung zusätzlichen Baulandes letztlich dem übergeordneten Ziel der Stadt Potsdam entspricht, die Bevölkerung zu halten und die Zuwanderung zu fördern (Innenentwicklung).

*In der Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für Erhaltung von Bäumen sind je 30 m<sup>2</sup> ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume gleicher Qualität können angerechnet werden. Zur Anlage von Grundstückszufahrten können Ausnahmen von der Erhaltungsbindung zugelassen werden. Es wird die Verwendung der Pflanzenliste C empfohlen (textliche Festsetzung Nr. 5.6).*

Durch die festgesetzte Erhaltungsbindung für den rund 10 m breiten Baumstreifen auf der

südlichen Seite der Waldstraße zwischen Heidereiterweg und Heinrich-Mann-Allee wird der Erhalt eines ortsbildprägenden Landschaftsbestandteiles gewährleistet, der eine Verbindung zum westlich gelegenen Wald herstellt und im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Waldstreifen zu sehen ist. Durch die Pflanzbindung, die sich bezüglich der vorgesehenen Dichte und der Baumqualität am Bestand orientiert, kann der sukzessiven Rückentwicklung des Baumstreifens entgegengewirkt werden. Da der Baumstreifen unter anderem auch eine Erschließungsfunktion für die südlich angrenzenden Grundstücke erfüllt, sind Ausnahmeregelungen für die Grundstückszufahrten erforderlich. Aufgrund der geringen Grundstückstiefe werden für die angrenzenden Grundstücke keine rückwärtigen Baufenster festgesetzt, entsprechend sind aller Voraussicht nach keine zusätzlichen, den vorhandenen Baumstreifen zerschneidende Grundstückszufahrten erforderlich.

#### Abwägung bezüglich der nicht übernommenen Empfehlungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages

Die folgenden im landschaftsplanerischen Fachbeitrag empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft sind nach Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht oder nur teilweise in den Bebauungsplan übernommen worden.

#### *Erhaltungsbindung für Bäume*

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag empfiehlt, zahlreiche Bäume als zu erhaltende Bäume festzusetzen. Diese Empfehlung wird nur teilweise übernommen, da durch die Baumschutzverordnung ein ausreichendes Rechtinstrumentarium besteht, um schützenswerte Bäume zu erhalten. Die Erhaltungsbindung wird nur in solchen Fällen angewandt, wo Bäume einen besonderen orts- und landschaftsbildprägenden Charakter aufweisen. Ein weitergehender Schutz würde die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer zu stark einschränken.

#### *Begrünung der privaten Grundstücksflächen mit Bäumen*

Die Empfehlung zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen mit Bäumen übernimmt der Bebauungsplan weitgehend. Anstelle der Vorgabe, dass je 200 m<sup>2</sup> ein Baum zu pflanzen ist, setzt der Bebauungsplan jedoch einen Wert von 300 m<sup>2</sup> fest, um die Grundstückseigentümer in der Gestaltung ihrer Gärten nicht zu stark einzuschränken.

#### *Fassaden- und Dachbegrünung*

Gemäß den Empfehlungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages sollen für fensterlose Außenwände von mehr als 40 m<sup>2</sup> Fassadenbegrünung und für Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad Dachbegrünung festgesetzt werden. In beiden Fällen ist die Vollziehbarkeit der Festsetzung mit einem hohen Verwaltungs- und Überprüfungsaufwand verbunden. Auf der anderen Seite würden die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen aller Voraussicht nach keinen wesentlichen Nutzen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit sich bringen, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass im Plangebiet größere ungestaltete Dach- und Fassadenflächen entstehen werden, bei denen die Umsetzung der empfohlenen Begrünungsmaßnahmen einen nennenswerten Beitrag zur Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes mit sich bringen würde. Darüber hinaus würde die Festsetzung der empfohlenen Begrünungsmaßnahmen einen Eingriff in die private Gestaltungsfreiheit bedeuten, der sich mit dem öffentlichen Interesse an einer durchgrünten Siedlung nicht ausreichend begründen lässt.

### *Gestaltung der Vorgärten*

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag empfiehlt, im straßenseitigen Grundstücksbereich, je angefangene 15 m straßenseitige Grundstücksbreite einen Obstbaum zu pflanzen. Diese Empfehlung wird nicht übernommen, da die Grundstückseigentümer durch die Pflanzbindung, dass je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist, bereits relativ stark eingeschränkt werden, und sich eine weitere Vorgabe zur Gestaltung der Gärten mit dem öffentlichen Interesse an durchgrünten Straßenräumen gegenüber den Belangen der Grundstückseigentümer nicht mehr ausreichend begründen lässt. Die Festsetzung zur Vorgartenbegrünung steht darüber hinaus im Widerspruch zum Planungskonzept, das davon ausgeht, dass im Rahmen der Nachverdichtung auch Hammergrundstücke gebildet werden können. Die Anpflanzung von Bäumen im straßenseitigen Bereich ist jedoch innerhalb der straßenseitigen Grundstücksbereiche von Hammergrundstücken in der Regel nicht möglich.

### *Sonstige Entsiegelungs- und Bepflanzungsmaßnahmen*

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag empfiehlt, die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in den Boden durch Entsiegelungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auszugleichen. Als Entsiegelungsflächen werden der Parkplatz an der Straße "Zum Jagenstein" und ein unmittelbar südlich der Siedlung Eigenheim anschließender Waldstreifen vorgeschlagen. Des Weiteren unterbreitet der landschaftsplanerische Fachbeitrag Vorschläge für die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den möglichen Eingriffen, um die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Eingriffsverursacher zu erreichen. Diese Empfehlungen und Vorschläge werden aus den folgenden Gründen nicht übernommen:

Der mit dem Bebauungsplan ermöglichte Eingriff kann weitgehend ausgeglichen werden, lediglich bezüglich des Schutzgutes Boden verbleibt ein geringfügiger Eingriff, der sich auch auf das Schutzgut Klima auswirkt, da im ungünstigsten Fall von einer zehnprozentigen Verringerung der unversiegelten Fläche auszugehen ist. Die Durchführung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahme, die Renaturierung von 1.500 m<sup>2</sup>, kann nur einen vergleichsweise geringen Ausgleich des Eingriffs bewirken und ist mit einem unverhältnismäßigem Umsetzungsaufwand (teilweiser Grundstückserwerb, 2. Bebauungsplan, erneutes Planungsverfahren, ca. 85 Kostenerstattungsbeiträge) verbunden. Die Aufstellung eines zusätzlichen Bebauungsplanes, der zeitgleich mit der Wirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes Rechtsgültigkeit erlangen müsste, sowie der mit der Rückfinanzierung verbundene Organisationsaufwand stehen bei der Vielzahl der betroffenen Grundstückseigentümer in keinem Verhältnis zum angestrebten Nutzen. Die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes würde sich aller Voraussicht nach um weitere Jahre verzögern. Eine weitere Verzögerung würde jedoch dem Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei geringstmöglichen Eingriff in den Naturhaushalt zu erreichen, entgegenwirken, da bereits seit einiger Zeit zu beobachten ist, dass im Plangebiet, auch ohne Bebauungsplan, eine städtebaulich ungeordnete Nachverdichtung ohne Begrünungs- und Vermeidungsmaßnahmen stattfindet. Ein weiterer Grund, keinen vollständigen Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt zu gewährleisten, besteht darin, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25-1 zur Umsetzung der Nachverdichtung kein vollständiger Ausgleich vorgeschrieben wurde, mit der Begründung, dass die Nachverdichtung im Bestand auch dem landesplanerischen Ziel dient, Flächen im Außenbereich von Baumaßnahmen freizuhalten. Die Durchsetzung eines vollständigen Ausgleichs im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist mit zusätzlichen Kosten für einzelne Grundstückseigentümer verbunden und würde diese gegenüber den

Grundstückseigentümern aus dem Planbereich 25-1 kaum nachvollziehbar benachteiligen.

## 6.7 Festsetzungen zur Gestaltung

Die Festsetzungen zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Baudichte genügen im Wesentlichen, um den Bau von unproportionierten Gebäuden zu verhindern. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden daher nur wenige zusätzliche Regeln zur Gestaltung festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) und beziehen sich auf die Gestaltung der Dächer im Plangebiet.

*Im Plangebiet dürfen Dächer von mehr als 25 m<sup>2</sup> Fläche eine mittlere Neigung von 30 Grad nicht unterschreiten (textliche Festsetzung Nr. 6.1).*

Durch die textliche Festsetzung 6.1, die vorgibt, dass im Plangebiet nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 30° Grad zulässig sind, werden die im Allgemeinen anzutreffenden Dachformen im Geltungsbereich als verbindliche Dachform grundsätzlich ermöglicht. Flachdächer, die nur sehr vereinzelt im Plangebiet existieren, werden ausgeschlossen. Hierdurch soll ein typisches Siedlungselement wiederaufgenommen werden, das vor allem durch Gebäude jüngerer Zeit zunehmend geschwächt wurde.

*Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen (textliche Festsetzung Nr. 6.2).*

Die textliche Festsetzung Nr. 6.2, die eine einheitliche Neigung der Dächer bei Doppelhäusern vorschreibt, ist erforderlich, da nicht immer davon ausgegangen werden kann, dass die Bauherren von Doppelhäusern von sich aus eine Einigung über die einheitliche Gestaltung erzielen.

*Geneigte Dachflächen von mehr als 25 m<sup>2</sup> Fläche sind mit roten oder braunen Dachsteinen zu decken (textliche Festsetzung Nr. 6.3).*

Mit der textlichen Festsetzung 6.3, die die Verwendung von roten und braunen Dachziegeln bei geneigten Dächern ab einer Größe von mehr als 25 m<sup>2</sup> vorschreibt, wird ein wesentliches, noch vorhandenes Gestaltungsmerkmal der Siedlung aufgenommen. Hierdurch kann bei den Dächern ein relativ einheitliches Erscheinungsbild erreicht werden, wodurch der Siedlungscharakter zusätzlich betont wird.

## 6.8 Hinweise und Empfehlungen

### Bodendenkmale

Die im Plangebiet befindlichen Bodendenkmale sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen worden. Die in der Planzeichnung eingetragenen Bodendenkmale stellen den zurzeit bekannten Bestand dar. In den dazugehörigen (textlichen) Hinweisen ist darauf verwiesen, dass gemäß § 15 Abs. 1 und 3 Brandenburger Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) Veränderungen und Maßnahmen an den innerhalb des Plangebietes befindlichen Bodendenkmalen durch Bodeneingriffe jeglicher Art der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde bedürfen und dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers sind. Erdeingriffe müssen archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20). Wer Bodendenkmale entdeckt, muss diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen.

### Pflanzenlisten

In den textlichen Festsetzungen 5.4, 5.5 und 5.6 wird die Verwendung von Bäumen der Pflanzenlisten A, B und C empfohlen. Bei den in der Pflanzenliste A aufgeführten Bäumen handelt es sich um standorttypische Bäume, die dem Charakter der Siedlungsgrundstücke entsprechen. Die in der Pflanzenliste B aufgeführten Bäume sind kleinere bis mittelgroße standorttypische Bäume, die sich für die Bepflanzung des Heidereiterweges eignen, während die in der Pflanzenliste C aufgeführten Bäumen dem Baumbestand in der Waldstraße entsprechen.

### Lärmschutz

Die Grundstücke entlang der Heinrich-Mann-Allee werden durch verkehrsbedingte Lärmemissionen belastet. Im Baugenehmigungsverfahren sollte auf die Umsetzung lärmschützender Maßnahmen hingewirkt werden. So sollten sich die Grundrisse von Bauvorhaben auf den Grundstücken entlang der Heinrich-Mann-Allee nach Westen orientieren und Fenster und Außenbauteile von Bauvorhaben in der vorderen Baureihe entlang der Heinrich-Mann-Allee ein Schalldämmmaß von bis zu 40 dB(A) aufweisen.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **7.1 Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen**

Der Bebauungsplan setzt den größten Teil des Plangebietes als reines Wohngebiet fest und stellt somit die Wohnruhe und den Schutz vor Störungen durch andere Nutzungen in den Vordergrund. Hierdurch wird die Wohnqualität im Plangebiet gesichert und gefördert. Auf der anderen Seite wird durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes die Ansiedlung anderer, nicht dem Wohnen dienender Nutzungen erheblich eingeschränkt, da andere Nutzungen außer der Wohnnutzung nur noch ausnahmsweise zulässig sind, sofern sie den Bewohnern des Gebietes dienen und sie eine eindeutig untergeordnete Funktion erfüllen, durch die keine Störungen auf die Wohnnutzung ausgehen kann. Die bestehenden Gewerbebetriebe müssen sich, da der Wohnruhe innerhalb eines reinen Wohngebietes erste Priorität eingeräumt wird, erhöhten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen stellen, und werden somit ebenfalls in ihrer Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt. Für die im Plangebiet existierenden bzw. ansiedlungswilligen freiberuflich Tätigen, die einzelne Räume in Wohnhäusern für ihre Berufsausübung nutzen, bedeutet die Festsetzung eines reinen Wohngebietes keine Einschränkung, da die Nutzung von Räumen durch freiberuflich Tätige nach § 13 der BauNVO auch im reinen Wohngebiet allgemein zulässig ist.

Während die erhöhten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen des reinen Wohngebietes mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in Kraft treten, betreffen die vorgesehenen Regelungen zur Art der Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen die bestehenden zugelassenen Gewerbeeinrichtungen erst im Falle von Betriebserweiterungen oder Nutzungsänderungen.

### **7.2 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes können zusätzliche Flächen innerhalb einer bestehenden und bereits erschlossenen Siedlung für den Wohnungsbau planungsrechtlich gesichert werden, ohne eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu fördern und ohne erhebliche Kosten für Erschließungsmaßnahmen zu verursachen. Hiermit wird der

besonders hohen Nachfrage nach günstigem Wohnbauland für den Eigenheimbau Rechnung getragen. Es ist davon auszugehen, dass viele der zusätzlichen Wohnungen die aus der Siedlung heraus entstehende Nachfrage, vor allem von Angehörigen, nach neuem Wohnraum befriedigen. Von der höheren Ausnutzbarkeit des Grundstückes profitieren vor allem die Grundstückseigentümer, die Teile ihres Grundstückes als Wohnbauland veräußern möchten oder die zusätzliche überbaubare Fläche für eigene Zwecke nutzen wollen.

Zurzeit existieren im Plangebiet rund 160 Wohngebäude. Unter der Annahme, dass alle überbaubaren Grundstücksflächen maximal bebaut werden, können auf den vorderen Grundstücksflächen weitere 32 Einzelhäuser mit durchschnittlich 2 Wohnungen, am Waldrand weitere 10 Einzelhäuser mit jeweils 1 Wohnung und auf den rückwärtigen Grundstücksflächen weitere 84 Einzelhäuser mit im Regelfall einer Wohnung errichtet werden. Insgesamt kann sich hieraus ein maximaler Zuwachs von 158 Wohneinheiten ergeben. Darüber hinaus können bereits bebaute Grundstücksflächen nachträglich verdichtet werden, indem z.B. anstelle eines eingeschossigen Wohngebäudes ein zweigeschossiges Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschoss errichtet wird. Insgesamt können somit bis zu 200 zusätzliche Wohnungen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches geschaffen werden. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass ungefähr die Hälfte dieser Wohnungen auch ohne Bebauungsplan errichtet werden könnte, indem die noch freien vorderen Grundstücksbereiche bebaut bzw. die bereits bebauten Flächen weiter ausgebaut werden. Der Bebauungsplan ermöglicht lediglich die zusätzliche Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche und schafft somit die Voraussetzungen für die Errichtung von rund 100 zusätzlichen Wohnungen.

Bei der weiteren Betrachtung wird unabhängig davon, ob die zusätzlichen Wohnungen nur mit Bebauungsplan oder auch ohne Bebauungsplan möglich wären, vom insgesamt zu erwartenden Wohnungszuwachs ausgegangen, da dieser auch für die Ermittlung der Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen heranzuziehen ist. Die oben beschriebenen Zahlen stellen den maximal möglichen Zuwachs dar, der aller Voraussicht nach auch langfristig nicht erreicht wird. Bei einer realistischen Betrachtungsweise ist davon auszugehen, dass in den nächsten 15 Jahren nur die Hälfte des maximal Möglichen umgesetzt wird, entsprechend wird mit einem Zuwachs von rund 100 Wohneinheiten gerechnet.

### **7.3 Auswirkungen auf die Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen**

#### Soziale Einrichtungen

Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,7 Einwohnern je Wohneinheit und unter der Annahme, dass innerhalb des Geltungsbereiches in den nächsten 15 Jahren rund 100 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden, ist mit einem Zuwachs von rund 270 Einwohnern zu rechnen. Bei einer Jahrgangsstärke von 1,2 % ist somit von 3,25 Personen je Jahrgang auszugehen.

#### Kinderbetreuungseinrichtungen

Entsprechend den Vorgaben des Brandenburgischen Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport ist ein bedarfsgerechtes Angebot an Kindertagesstättenplätzen gewährleistet, wenn für 40 % aller Kinder bis zum Alter von drei Jahren, für 90 % aller Kinder von drei Jahren bis zur Einschulung und für 40 % aller Kinder im Grundschulalter ein Kindertagesstättenplatz zur Verfügung steht. Bei 270 zusätzlichen Einwohnern entsteht somit ein zusätzlicher Bedarf an etwa 21 Kita-Plätzen. Da die beabsichtigte Verdichtung und der damit verbundene Bevölkerungszuwachs jedoch nur sehr allmählich erfolgen werden, ist

davon auszugehen, dass der zukünftige Bedarf zunächst in den bestehenden Einrichtungen außerhalb des Plangebietes abgedeckt werden kann, nicht zuletzt wegen der generell rückläufigen Belegung vorhandener Einrichtungen.

#### Grundschule

Aus der oben beschriebenen Schätzung zur Bevölkerungsentwicklung ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von rund 20 Grundschulplätzen. Es ist davon auszugehen, dass dieser Bedarf zunächst durch die nahegelegene Grundschule am Ravensbergweg und längerfristig, nach der Schließung der Grundschule am Ravensbergweg durch die nächstgelegenen Grundschulen in der Waldstadt I (Friedrich-Wolf-Straße) und in der Waldstadt II (Saarmunder Straße) abgedeckt werden kann.

#### Öffentliche Kinderspielplätze

Die Versorgung mit öffentlichen Kinderspielplätzen kann bislang noch durch den rund 1.300 m<sup>2</sup> großen Spielplatz am Ravensbergweg erfüllt werden. Unter der Annahme, dass die Einwohnerzahl nicht nur innerhalb des Geltungsbereiches sondern auch im übrigen Siedlungsbereich um mehr als die Hälfte anwachsen wird, ergibt sich jedoch eine Unterversorgung. Die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen ist dennoch insgesamt als unproblematisch einzustufen, da durch den nahe gelegenen Wald und die Gärten ausreichende Spielmöglichkeiten bestehen.

#### Grünflächenversorgung

Bei einem langfristig zu erwartenden Einwohnerzuwachs von 270 Einwohnern ergibt sich nach den geltenden Richtwerten insgesamt ein zusätzlicher Bedarf an 1.890 m<sup>2</sup> siedlungsnahem Grün und 1.620 m<sup>2</sup> wohnungsnahem Grün. Dieser Bedarf kann durch die festgesetzte Grünfläche, die zudem in erster Linie als Spielplatz dient, nicht abgedeckt werden. Für Erholungssuchende aus dem Siedlungsgebiet sowie außerhalb des Siedlungsgebietes kann der westlich des Plangebietes gelegene Stadtforst jedoch wesentliche, wenn auch nicht alle Erholungs- und Freizeitfunktionen übernehmen, so dass sich die dargestellte Versorgungslücke stark relativiert.

### **7.4 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung**

Eine bauliche Nachverdichtung der Eigenheimsiedlung führt nach Auskunft der zuständigen Versorgungsunternehmen zu keiner Überlastung der bestehenden Systeme. Auch das vorhandene Trink- bzw. Abwassersystem kann die vorgesehene Verdichtung von der Kapazität her bewältigen, da sich die Nachverdichtung auf das gesamte Siedlungsgebiet verteilt und nicht in konzentrierter Form erfolgt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass ein Teil der vorhandenen Schmutzwasserkanäle sanierungsbedürftig ist.

### **7.5 Verkehrliche Auswirkungen**

Der Kraftfahrzeugverkehr wird entsprechend der allmählichen Nachverdichtung des Plangebietes, zusätzlich zur allgemeinen Entwicklung, um 40 bis 60 % zunehmen. Da die Verkehrsbelastungen auf den Straßen im Plangebiet zurzeit noch sehr gering sind, kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Verkehrsflächen auch in Zukunft den verkehrlichen Anforderungen genügen werden. Es werden daher keine neuen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Unabhängig von der vorgesehenen Nachverdichtung der Siedlung ist bei einigen der bereits fertiggestellten Erschließungsanlagen aufgrund ihres schlechten Ausbauszustandes eine Nachbesserung erforderlich.

Der zusätzliche Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücken abzudecken. Für die zusätzlichen Zufahrtswege und Zufahrten, die nur teilweise bestehende Wege mitnutzen können, müssen auf einigen Grundstücken bestehende Nebenanlagen beseitigt werden. Da die Zuwegungen und Zufahrten privatrechtlich zu regeln sind und somit das Einverständnis des vorderen Grundstückseigentümers voraussetzen, ist davon auszugehen, dass die aus den Zufahrtswegen resultierenden Störungen vom vorderen Grundstückseigentümer in Kauf genommen werden.

## 7.6 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die geplante bauliche Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes erfordert Eingriffe in den Vegetationsbestand, die vor allem durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens und die Verringerung des Vegetationsbestandes verursacht werden. Hiermit bereitet der Bebauungsplan einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft vor. Da der Bebauungsplan zugleich mehrere Festsetzungen trifft, durch die der Eingriff gemindert und zum Teil auch ausgeglichen werden kann, verbleibt insgesamt nur ein geringfügiger Eingriff in den Naturhaushalt, durch den die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht mehr nachhaltig beeinträchtigt wird.

Zurzeit ist davon auszugehen, dass bei einer Genehmigungspraxis nach § 34 BauGB maximal 48.000 m<sup>2</sup> der rund 190.000 m<sup>2</sup> großen Wohnbaufläche (Summe aller Baugrundstücke) überbaut werden können. Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen Bereichen, wird eine zusätzliche Überbauung von rund 12.000 m<sup>2</sup> auf insgesamt 60.000 m<sup>2</sup> ermöglicht. Bei den 12.000 m<sup>2</sup> handelt es sich um Biotopflächen mit mittlerer Bedeutung. Die zusätzliche Überbauung mindert die Wertigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet gegenüber der jetzigen Situation, wonach 142.000 m<sup>2</sup> Biotopflächen mit mittlerer Wertigkeit erhalten werden können, um rund 10 %. Dieser Eingriff wirkt sich auf die unterschiedlichen Schutzgüter des Naturhaushaltes in gleicher Intensität aus, kann jedoch, mit Ausnahme des Schutzgut Bodens, durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen fast vollständig ausgeglichen werden.

Das Schutzgut Arten- und Biotopschutz wird beeinträchtigt, da diverse Pflanzen, insbesondere Bäume und Sträucher, und somit auch Lebensräume von Tieren vernichtet werden. Während der mögliche Eingriff in den Baumbestand, durch die geltende Baumschutzverordnung in ausreichendem Maße ausgeglichen werden kann, kann der übrige Eingriff in den Arten- und Biotopschutz durch die festgesetzten Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum, aber auch durch die Mindestbegrünung der privaten Grundstücke weitgehend ausgeglichen werden.

Die zusätzliche Versiegelung und die Minderung des Vegetationsvolumens wirken sich negativ auf das Kleinklima aus, da aufgrund des erhöhten Wärmespeichervolumens neuer Gebäude und der verringerten Verdunstungskälte auch die nächtliche Abkühlung und die Luftfeuchtigkeit im Plangebiet herabgesetzt wird. Auch hier gilt jedoch, dass durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen ein weitgehender Ausgleich erreicht werden kann.

Eingriffe in den Wasserhaushalt verbunden mit der zusätzlichen Versiegelung des Bodens, können durch die Anwendung des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vollständig vermieden werden, da nach § 54 Abs. 4 BbgWG das anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und andere Belange nicht entgegenstehen. Beide Bedingungen können im Plangebiet erfüllt werden, so dass einer Versickerung des Niederschlagswassers nichts entgegensteht und entsprechend auch keine Eingriffe in den Wasserhaushalt zu erwarten sind.

Es verbleiben somit lediglich die negativen Auswirkungen durch die zusätzliche Versiegelung von rund 12.000 m<sup>2</sup> anthropogen überformtem Boden, der eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzt. Um den erforderlichen Ausgleichsumfang auf der Grundlage eines angemessenen Mindeststandards zu bestimmen, geht der landschaftsplanerische Fachbeitrag von dem Ansatz aus, dass bei einer Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung ein Ausgleichsverhältnis 1 : 0,3 vorzunehmen ist. Hiervon abweichend empfiehlt das Landesumweltamt Brandenburg ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 anzuwenden. Im vorliegenden Fall müssten also rund 3.500 m<sup>2</sup>, bzw. gemäß des höheren Ansatzes 6.000 m<sup>2</sup> Fläche einer bodenverbessernden Maßnahme zugeführt werden, um einen vollständigen Ausgleich zu erreichen. Da diese Flächen im Plangebiet nicht vorhanden sind und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wegen der unter Punkt 6.6 beschriebenen Gründe nicht durchgeführt werden sollen, verbleibt ein bebauungsplanbedingter Eingriff in den Boden.

Der mögliche Ausbau des unbefestigten Waldweges (Planstraße 1) stellt zwar einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, ist jedoch kein bebauungsplanbedingter Eingriff, da diese Baumaßnahmen auch ohne Bebauungsplan möglich wäre und somit kein abwägungsrelevantes Ausgleichserfordernis besteht. Der Eingriff lässt sich zudem erheblich einschränken, da diese Straße nur die verkehrliche Mindesterschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche sichern soll und durch den Bebauungsplan eine Unterbauung durch Versorgungsleitungen ausgeschlossen und eine Mindestbefestigung mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien vorgeschrieben wird.

#### Begründung des unvollständigen Ausgleichs von bebauungsplanbedingten Eingriffen in den Naturhaushalt

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht einen Eingriff in den Naturhaushalt, der innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden kann und für den außerhalb des Plangebietes, abweichend von der Empfehlung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages, kein Ausgleich durchgeführt werden soll. Der mit dem Bebauungsplan verbundene Eingriff wird in Abwägung mit den Zielen des Bebauungsplanes in Kauf genommen. Dies wird insbesondere damit begründet, dass durch die zusätzliche Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen im untergenutzten Siedlungsbereich das Angebot an Wohnbauland innerhalb der Gemeinde verbessert werden kann und hierdurch der bestehenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken, insbesondere der Nachfrage aus dem Siedlungsgebiet heraus, entsprochen werden kann. Durch die Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen in untergenutzten Siedlungsbereichen wird der Siedlungsdruck auf die schlechter erschlossenen und für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wertvolleren Flächen außerhalb der Siedlungsbereiche abgeschwächt. Darüber hinaus wird mit der Nachverdichtung dem übergeordneten landesplanerischen Ziel entsprochen, wonach neue Bauflächen in erster Linie innerhalb der bebauten Siedlungsbereiche erschlossen werden sollen (Innenentwicklung).

#### **7.7 Auswirkungen auf das Siedlungsbild**

Das Erscheinungsbild der Siedlung wird durch eine zusätzlich mögliche Bebauung in den Blockinnenbereichen verändert. Durch die Festsetzungen zur zulässigen Geschosshöhe und zur zulässigen Bauhöhe können jedoch schwerwiegende Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes vermieden werden. Durch die Festsetzungen zur Gestaltung werden weitere Fehlentwicklungen vermieden, ohne die Gestaltungsfreiheit der Eigentümer zu stark einzuschränken. Dies gilt auch für das Pflanzgebot von Bäumen auf den privaten

Grundstücksflächen. Weitere Festsetzungen, durch die ein Ausgleich für die Bebauung der Blockinnenbereiche erreicht werden kann, sind die Festsetzung zur Straßenbaumbepflanzung innerhalb des südlichen Abschnittes des Heidereiterweges und die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen zur Bepflanzung und zum Erhalt der vorhandenen Bäume im Bereich der östlichen Waldstraße. Durch die festgesetzten, zu erhaltenden Bäume, die bei Abgang nachzupflanzen sind, kann ein weiterer Beitrag zur Erhaltung des Siedlungsbildes geleistet werden. Die Summe der Festsetzungen trägt dazu bei, dass der vorhandene Baumbestand als typisches Merkmal der landschaftlich geprägten Siedlung, bewahrt bleibt und somit der vorhandenen Lage der Siedlung, die sich im Übergangsbereich zum Wald befindet, entsprochen wird.

Die Vorprägung durch die vorhandenen Siedlungshäuser mit roten Ziegelmauerwerk wird schrittweise durch neue Materialien, z.B. bei Fassaden, abnehmen. Eine vollständige gestalterische Einpassung der neuen Gebäude könnte nur mit unverhältnismäßig hohem Regelungs- und Vollzugsaufwand durchgesetzt werden, ein schrittweise Veränderung des Siedlungsbildes wird daher hingenommen.

## **7.8 Finanzielle Auswirkungen**

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurechten entsprechend dem veränderten Bedarf. Unmittelbare Kosten entstehen durch die Festsetzungen für die Stadt nicht. Mittelbare Kosten können dann entstehen, wenn die Fachbereiche die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherten Maßnahmen realisieren wollen und Mittel für die Verwirklichung dieser Projekte in den Haushalt einstellen.

Die planungsrechtliche Sicherung des Waldweges als Verkehrsfläche entspricht der Bestandssituation und stellt keine grundsätzlich neue Rechtssituation dar. Da eine Befestigung des Waldweges auch ohne Bebauungsplan möglich wäre, ergeben sich mit der vorgesehenen Festsetzung keine finanzielle Auswirkungen.

Die Anpflanzungen von 20 Straßenbäumen im Heidereiterweg verursacht der Stadt Potsdam einschließlich der Kosten für Anschaffung, Anpflanzung, Entwicklungspflege und Planungsmaßnahmen Aufwendungen in Höhe von rund 30.000 DM. Die Umsetzung erfolgt mittel- bis langfristig und ist je nach Haushaltslage der Stadt vom Fachbereich Straße und Stadtgrün in die Haushaltsplanung des Jahres 2005/2006 einzustellen.

## 8. Verfahren

### 8.1 Verfahrensübersicht

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat am 04.11.1992 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet der Eigenheimsiedlung beschlossen.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Februar 1993, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im März 1993 durchgeführt.
- Der Ausschusses für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr der Stadt Potsdam hat am 16.08.94 dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt, einen ersten Teilbepauungsplan südlich des Ravensbergweges (Bebauungsplan Nr. 25-1) für die öffentliche Auslegung zu erarbeiten.
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat am 13.09.2000 entschieden, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 zu teilen, den Bebauungsplan 25-1 "Hegemeisterweg" formal zum Abschluss zu bringen und den Bebauungsplan 25-2 "Damaschkeweg" öffentlich auszulegen.
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 25-2 "Damaschkeweg" fand in der Zeit vom 09.10.2000 bis 10.11.2000 statt. Gleichzeitig wurde auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat am 04.07.2001 über die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 25-2 "Damaschkeweg" entschieden und dabei beschlossen, eine vereinfachte Änderung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB vorzunehmen. Die Beteiligung der Betroffenen fand in der Zeit vom 13.09. bis 27.09.2001 statt.

### 8.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

#### *Frühzeitige Bürgerbeteiligung*

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zwischen dem 08.02.1993 und dem 19.02.1993 durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung fand am 09.02.1993 in der Grundschule am Ravensbergweg eine Erörterungsveranstaltung statt, zu der sich mehr als 200 Personen einfanden. Die Ziele und Inhalte der Planung wurden durch den zuständigen Dezernenten für Stadtentwicklung, Herrn Dr. von Feldmann, sowie den Leiter des Stadtentwicklungsamtes, Herrn Röhrbein, dargestellt und mit den Anwesenden diskutiert.

Bei der Erörterungsveranstaltung zeigte sich, dass unbegründete Befürchtungen in Bezug auf einen Eingriff in private Eigentumsverhältnisse nicht vollständig entkräftet sowie die Funktion eines Bebauungsplanes nicht hinreichend vermittelt werden konnten. Sowohl Gegner als auch Befürworter einer Nachverdichtung meldeten sich zu Wort. Die Gegner einer Nachverdichtung äußerten insbesondere ihre Befürchtung, dass mit zusätzlichen Baumaßnahmen in den Blockinnenbereichen der Siedlungscharakter zerstört wird, während die Befürworter vor allem eigene Bauinteressen zum Ausdruck brachten. Bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung stellte sich insbesondere heraus, dass die Art und die Höhe von Erschließungsbeiträgen, die bei einer weiteren baulichen Entwicklung zu

erwarten sind, von großem Interesse sind.

Zwischen dem 13.01. und dem 11.03.1993 sind insgesamt 10 Einzeleingaben und zwei Sammeleingaben in der Verwaltung eingegangen. Hiervon sprachen sich 8 gegen den B-Plan aus, 2 begrüßten ihn. In einer Unterschriftensammlung haben insgesamt ca. 220 Personen Position gegen den B-Plan bezogen. Die Stellungnahmen der Bürger wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingegangen.

#### *Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange*

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 21 Behörden und Stellen im Land Brandenburg, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 29.03.1993 um Stellungnahme bis zum 15.05.1993 gebeten. Sie wurden durch den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 (gesamter Geltungsbereich) und eine Begründung zum Vorentwurf über die Planung informiert. Von den angesprochenen Trägern öffentlicher Belange sowie von weiteren, von diesen Trägern um Stellungnahme gebeten. Stellen, gingen insgesamt 17 Stellungnahmen ein. Bei den übrigen Behörden und Stellen kann davon ausgegangen werden, dass sie sich mit der Planung einverstanden erklären. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden von 4 Behörden bzw. Stellen keine Bedenken zu der Planung vorgebracht. 3 Behörden erklärten sich als nicht zuständig bzw. leiteten die Unterlagen zur fachlichen Prüfung weiter, 2 Behörden baten um angemessene Fristverlängerung. 7 Behörden befürworteten grundsätzlich die Planung, brachten jedoch Anregungen und Hinweise in das weitere Verfahren ein.

- Das Landesbüro der Naturschutzverbände und das Landesumweltamt Brandenburg forderten, dass auf Grundlage von § 7 Abs.1 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes als wesentlicher Bestandteil von Bebauungsplänen ein detaillierter Grünordnungsplan zu erarbeiten ist.
- Das Amt für Forstwirtschaft sprach sich dafür aus, dass zur Erschließung der rückwärtigen, an den Wald grenzenden Grundstücke keine zusätzliche Straße auf Kosten von Waldflächen errichtet werden sollte.
- Die Potsdamer Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH teilte mit, dass das Gebiet regenwasserseitig nur unzureichend erschlossen ist. Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung und Verdichtung des Gebietes erfolgt zudem eine Untersuchung der vorhandenen Schmutzwasseranlagen. Das Ergebnis dieser Untersuchung lag Ende 1993 vor und ergab, dass die Anlagen mit Einschränkung noch leistungsfähig genug sind. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingegangen.

#### *Frühzeitige Beteiligung der Stadtämter*

Mit Schreiben vom 29.03.93 wurden 20 Ämter der Stadt Potsdam um Stellungnahme zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 gebeten. Sie wurden durch den Bebauungsplanvorentwurf sowie eine textliche Erläuterung zum Vorentwurf über die Planung informiert.

Bis zum 26.05.93 gingen 14 Stellungnahmen beim Stadtentwicklungsamt der Stadt Potsdam ein. Von den 14 eingegangenen Stellungnahmen befürworteten 2 Ämter die Planung ohne Bedenken und Hinweise, 12 Ämter befürworteten die Planung, brachten jedoch Anregungen und Hinweise ein. Die wesentlichen für den Bebauungsplan 25-1 relevanten Anregungen und Hinweise bezogen sich auf folgende Punkte:

- Der Versiegelungsgrad und die aus der Verdichtung resultierenden Beeinträchtigungen sind so weit wie möglich einzuschränken.
- Zur Vermeidung zusätzlicher Belastungen der inneren Straßen sollten vorhandene

- Wege und Grundstückszufahrten am Waldrand nicht ausgeschlossen werden.
- Die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet stellen ein Problem dar und sollten nach Möglichkeit eingeschränkt werden.
  - Bei einer deutlichen Zunahme der Bevölkerungszahl sind infrastrukturelle Maßnahmen erforderlich.
  - Die Ver- und Entsorgung ist zu prüfen. Die Fragen zur Art und zur Höhe von Erschließungsbeiträgen, die bei einer weiteren baulichen Entwicklung zu erwarten sind, sind ebenfalls zu prüfen.

Die Stellungnahmen der Stadtämter wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingegangen.

#### *Beteiligung der Bürger im Rahmen der öffentliche Auslegung*

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 25-2 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 9. Oktober 2000 bis zum 10. November 2000 durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde am 25. Oktober 2000 eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt, zu der sich rund 40 Personen einfanden. Die Ziele und Inhalte der Planung wurden durch die Verwaltung und das beauftragte Stadtplanungsbüro dargestellt und mit den Anwesenden diskutiert.

Es wurden vor allem hinsichtlich der Themenbereiche "Bebauung in der 2. Reihe", "Straßenbaumpflanzung im Heidereiterweg" und "Ausbau des Waldweges" kritische Fragen gestellt. Sowohl Gegner als auch Befürworter der Planung meldeten sich zu Wort. Die Gegner einer Nachverdichtung äußerten insbesondere ihre Befürchtung, dass mit zusätzlichen Baumaßnahmen in den Blockinnenbereichen der Siedlungscharakter zerstört werden könnte, während die Befürworter vor allem eigene Bauinteressen zum Ausdruck brachten. Die Straßenbaumbepflanzung im Heidereiterweg wurde von einigen Beteiligten für unnötig erachtet, da die Vorgärten bereits grün genug seien und die Verkehrsfunktion des Heidereiterweges hierdurch beeinträchtigt werden würde. Bezüglich des Waldweges wurde von einzelnen Bürgern darauf hingewiesen, dass eine Befestigung des Waldweges Kosten für die Anlieger und Schäden für den Waldrand nach sich ziehen könne.

In der Zeit zwischen dem 9. Oktober 2000 und dem 10. November 2000 sind insgesamt 38 Einzeleingaben sowie 3 Sammeleingaben in der Verwaltung eingegangen. In 2 Sammeleingaben identischen Inhaltes mit insgesamt 22 Unterschriften aus 14 Haushalten wurde die Planung grundsätzlich begrüßt, während in der 3. Sammeleingabe mit 67 Unterschriften aus 40 Haushalten die Ablehnung eines Ausbaus des Waldweges deutlich gemacht wurde. Von den 38 Einzeleingaben waren 12 Schreiben nahezu identischen Inhaltes. In diesen 12 Schreiben, die in erster Linie von Anliegern des Heidereiterweges stammen, wurde vor allem die Befürchtung geäußert, dass sich der Siedlungscharakter durch die Nachverdichtung zu stark ändern könne, und dass die Bepflanzung des Heidereiterweges finanzielle und wohnwertmindernde Auswirkungen für die Anlieger nach sich ziehen könne. Die übrigen Einzelschreiben bezogen sich überwiegend auf die Themenbereiche "Bebauung in der 2. Reihe", "Straßenbaumbepflanzung im Heidereiterweg" und "Ausbau des Waldweges". In mehreren Einzeleingaben wurde die Planung insgesamt begrüßt. In weiteren Schreiben wurde eine geänderte Anordnung der Baufenster (geänderte Baugrenzen oder zusätzliche Baufenster) und die Festsetzung eines reinen Wohngebietes an der Heinrich-Mann-Allee angeregt, des Weiteren wurde auf Einzeldarstellungen des Bebauungsplanes eingegangen.

Die Stellungnahmen der Bürger wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingegangen. Die Abwägung durch das Stadtplanungsamt hat im Ergebnis, bis auf eine

geringfügige Korrektur der festgesetzten Bezugshöhen für Teilbereiche der Flurstücke 275 – 279, keine Änderung des Bebauungsplanes ergeben.

#### *Beteiligung der Träger öffentlicher Belange*

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 14 Behörden und Stellen im Land Brandenburg, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 12. Oktober 2000 um Stellungnahme bis zum 13. November 2000 gebeten. Sie wurden durch den Entwurf des Bebauungsplanes und eine Begründung zum Entwurf über die Planung informiert. Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 11 Stellungnahmen ein. Bei den übrigen Behörden und Stellen kann entsprechend der gesetzlichen Regelung davon ausgegangen werden, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt sind.

In den Stellungnahmen wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming stellen fest, dass die Planung mit der übergeordneten Planung übereinstimmt. Auch von Seiten des Landesumweltamtes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, es wird jedoch auf ein höheres Ausgleichserfordernis hingewiesen. Das Amt für Immissionsschutz weist auf die Immissionsbelastungen entlang der Heinrich-Mann-Allee und die Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen hin. Das Amt für Forstwirtschaft fordert Sicherheitsabstände zum Wald und besondere bauliche Maßnahmen beim Ausbau des Waldweges. Von Seiten des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege wird auf vorhandene Bodendenkmale im Plangebiet und eine entsprechende Kennzeichnung im Plan hingewiesen. Die Industrie- und Handelskammer Potsdam und die Kreishandwerkerschaft weisen darauf hin, dass die vorhandenen Betriebe Bestandsschutz besitzen.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingegangen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde bis auf einzelne redaktionelle Änderungen nicht geändert. Die Planzeichnung wurde um die nachrichtliche Übernahme der Bodendenkmale ergänzt. Bezüglich des Ausgleichserfordernisses ist das vom Landesumweltamt vorgeschlagene Kompensationsverhältnis von 1:0,5 übernommen worden, hieraus ergibt sich ein rechnerisch höheres Ausgleichserfordernis.

#### *Vereinfachtes Änderungsverfahren*

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wurden die Bedenken und Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan 25-2 "Damaschkeweg" ausführlich behandelt. Das Stadtplanungsamt hat der Stadtverordnetenversammlung einen Abwägungsvorschlag sowie einen geringfügig angepassten Planentwurf mit entsprechender Begründung vorgelegt. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 4. Juli 2001 entschieden, die Anregung eines Bürgers nach einem zusätzlichen Baufenster zu berücksichtigen, die Planung geringfügig zu ändern und ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 BauGB durchzuführen. Die geänderte Planung sah vor, dass die erforderliche Mindestdiefe von Grundstücken, auf denen eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden soll, von 54 auf 50 m reduziert wird. In diesem Zusammenhang erhielten 3 Grundstücke ein zusätzliches Baufenster und wurde ein bereits vorhandenes Baufenster geringfügig verschoben.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke einschließlich der Nachbargrundstücke wurden angeschrieben und über die geplante Änderung informiert. Darüber hinaus hatten die Bürger die Gelegenheit, sich während der Sprechzeiten in der Zeit vom 13. bis 27.

September 2001 beim zuständigen Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu informieren. Der Beschluss zur vereinfachten Änderung wurde im Amtsblatt 9/2001 bekannt gemacht. In der Zeit zwischen dem 18. September und dem 8. Oktober 2001 gingen beim Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung insgesamt 4 Einzelschreiben von betroffenen Grundstückseigentümern ein. In 2 Schreiben wurde die geänderte Planung begrüßt. Die Absender dieser Schreiben waren Eigentümer von Grundstücken, die gemäß der geänderten Planung ein zusätzliches Baufenster erhalten sollen. In 2 Schreiben wurde die geänderte Planung abgelehnt, da befürchtet wurde, dass die Grundstücksnutzung durch die mögliche zusätzliche Bebauung in der Nachbarschaft beeinträchtigt wird. Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingegangen. Die Abwägung hat im Ergebnis ergeben, dass die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes in der bisherigen Form weiterverfolgt werden soll.

## 9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. September 1996 (BGBl. I S. 2049) in Verbindung mit § 233 Abs. 1 Satz des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 1998 (BGBl. I S. 823).

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. I S. 82).

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Zwischenüberschriften (kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1) *Nutzungsbeschränkung im Blockinnenbereich des WR*

Im reinen Wohngebiet sind ab einer Entfernung von 30 m von der Straßenbegrenzungslinie und innerhalb der Fläche ABCDA nur Wohngebäude zulässig.

#### 1.2) *Ausschluss von Tankstellen*

Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1) *Höhenbegrenzung für eingeschossige Gebäude*

Bei baulichen Anlagen mit einem Vollgeschoss darf die Traufhöhe höchstens 3,5 m, die Firsthöhe höchstens 8,0 m und die Höhe der Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses höchstens 0,7 m über der festgesetzten Bezugshöhe laut Nebenzeichnung liegen.

#### 2.2) *Höhenbegrenzung für zweigeschossige Gebäude*

Bei baulichen Anlagen mit zwei Vollgeschossen darf die Traufhöhe höchstens 7,0 m, die Firsthöhe höchstens 11,0 m und die Höhe der Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses höchstens 0,7 m über der festgesetzten Bezugshöhe laut Nebenzeichnung liegen.

#### 2.3) *Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche im WA*

Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 80 vom Hundert überschritten werden.

### 3. Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche

#### 3.1) *Zulässige Hausformen und Gebäudelängen*

In den Gebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise a sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Die Länge der Einzelhäuser darf 14,0 m, die von Doppelhäusern 20,0 m betragen, gemessen entlang der straßenseitigen Baugrenze.

#### 3.2) *Ausschluss von Stellplätzen und Garagen*

Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die einen Abstand von mindestens 5,0 m und höchstens 30,0 m zur Straßenbegrenzungslinie haben, kann je Baugrundstück ein Stellplatz zugelassen werden.

### 4. Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen und Stellplätzen

#### 4.1) *Einteilung der Straßenverkehrsfläche*

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

## **5. Festsetzungen zum Schutz der Umwelt und zur Begrünung**

5.1) Die Unterbauung der Planstraße 1 mit Ver- und Entsorgungsanlagen ist nicht zulässig. Die Befestigung der Planstraße 1 ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

5.2) Im allgemeinen und reinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

5.3) Die als zu erhaltend gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzbestände sind in ihrem Bestand zu sichern und zu pflegen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

5.4) Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum mit mindestens 16 cm Stammumfang zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen, sofern sie den oben genannten Vorgaben zu Art und Qualität entsprechen. Es wird die Verwendung von Bäumen der Pflanzenliste A empfohlen.

5.5) Im Heidereiterweg im Abschnitt zwischen Damaschkeweg und Ravensbergweg sind einreihig 20 Laubbäume mit 18 cm Stammumfang in 4 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Bäumen der Pflanzenliste B empfohlen.

5.6) In der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ist je 30 m<sup>2</sup> ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume gleicher Qualität können angerechnet werden. Zur Anlage von Grundstückszufahrten können Ausnahmen von der Erhaltungsbindung zugelassen werden. Es wird die Verwendung der Pflanzenliste C empfohlen.

## **6. Festsetzungen zur Gestaltung**

6.1) Im Plangebiet dürfen Dächer von mehr als 25 m<sup>2</sup> Fläche eine mittlere Neigung von 30 Grad nicht unterschreiten.

6.2) Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

6.3) Geneigte Dachflächen mit einer Größe von mehr als 25 m<sup>2</sup> Fläche sind mit roten oder braunen Dachsteinen zu decken.

### Nachrichtlicher Hinweis ohne Normcharakter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bodendenkmale. Veränderungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (§ 15 Abs. 1 und 3 BbgDSchG). Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen.

### Empfehlungen

Es wird empfohlen, bei Baumanpflanzungen Bäume der folgenden Pflanzenlisten zu verwenden.

#### Pflanzenliste A (private Grundstücksflächen):

Juglans regia	Walnussbaum
Malus spec., Prunus spec., Prunus Spec.	Obstbäume
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Hängebirke
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia x Vularis	Europäische Linde

#### Pflanzenliste B (öffentliche Verkehrsfl.):

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanius	Bergahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Betula pendula	Hängebirke
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche

#### Pflanzenliste C (Fläche mit Bindung für Bepflanzung):

Sorbus intermedia	Mehlbeere
Betula pendula	Birken
Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn