

Landeshauptstadt Potsdam
Bebauungsplan Nr. 35-1
"Nördliche Berliner Vorstadt"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

15. Februar 2006

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 2. | Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung | 3 |
| 3. | Ausgangssituation | 4 |
| 3.1 | Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung der Berliner Vorstadt | 4 |
| 3.2 | Bebauungs- und Nutzungsstruktur | 5 |
| 3.3 | Denkmalschutz | 7 |
| 3.4 | Soziale Infrastruktur und Grünflächenversorgung | 8 |
| 3.5 | Umwelt und Natur | 9 |
| 3.6 | Altlastenverdacht und potenzielle Kampfmittelbelastungen | 12 |
| 3.7 | Erschließung | 12 |
| 3.8 | Eigentumsverhältnisse | 13 |
| 3.9 | Planungsrechtliche Ausgangssituation und planungsrelevante städtische Satzungen | 13 |
| 4. | Übergeordnete Planungen | 14 |
| 4.1 | Landes- und regionalplanerische Vorgaben | 14 |
| 4.2 | Darstellungen des Flächennutzungsplans | 15 |
| 4.3 | Landschaftsplanung der Stadt Potsdam | 16 |
| 4.4 | Räumliche Bereichsentwicklungsplanung für die nördlichen Vorstädte | 17 |
| 5. | Planungskonzept | 17 |
| 5.1 | Ziele und Zwecke der Planung | 17 |
| 5.2 | Städtebauliches Konzept | 19 |
| 6. | Begründung der Festsetzungen und Abwägung der berührten Belange | 23 |
| 6.1 | Nutzung der Baugrundstücke und Flächen für den Gemeinbedarf | 23 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung | 27 |
| 6.3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 30 |
| 6.4 | Erschließungsflächen | 33 |
| 6.5 | Grünflächen | 34 |
| 6.6 | Begrünung der Baugrundstücke | 35 |
| 6.7 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 37 |
| 6.8 | Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften) | 38 |
| 6.9 | Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise | 39 |
| 7. | Auswirkungen der Planung | 40 |
| 7.1 | Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen | 40 |
| 7.2 | Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung und Wohnfolgebedarfe | 41 |
| 7.3 | Verkehrliche Auswirkungen und Folgebedarfe an Ver- und Entsorgungsanlagen | 43 |
| 7.4 | Auswirkungen auf Natur und Landschaft | 44 |
| 7.5 | Bodenordnende Maßnahmen | 47 |
| 7.6 | Einnahmen und Ausgaben | 48 |
| 8. | Verfahren | 49 |
| 9. | Rechtsgrundlagen | 54 |
| 10. | Plananhang und textliche Festsetzungen | 55 |

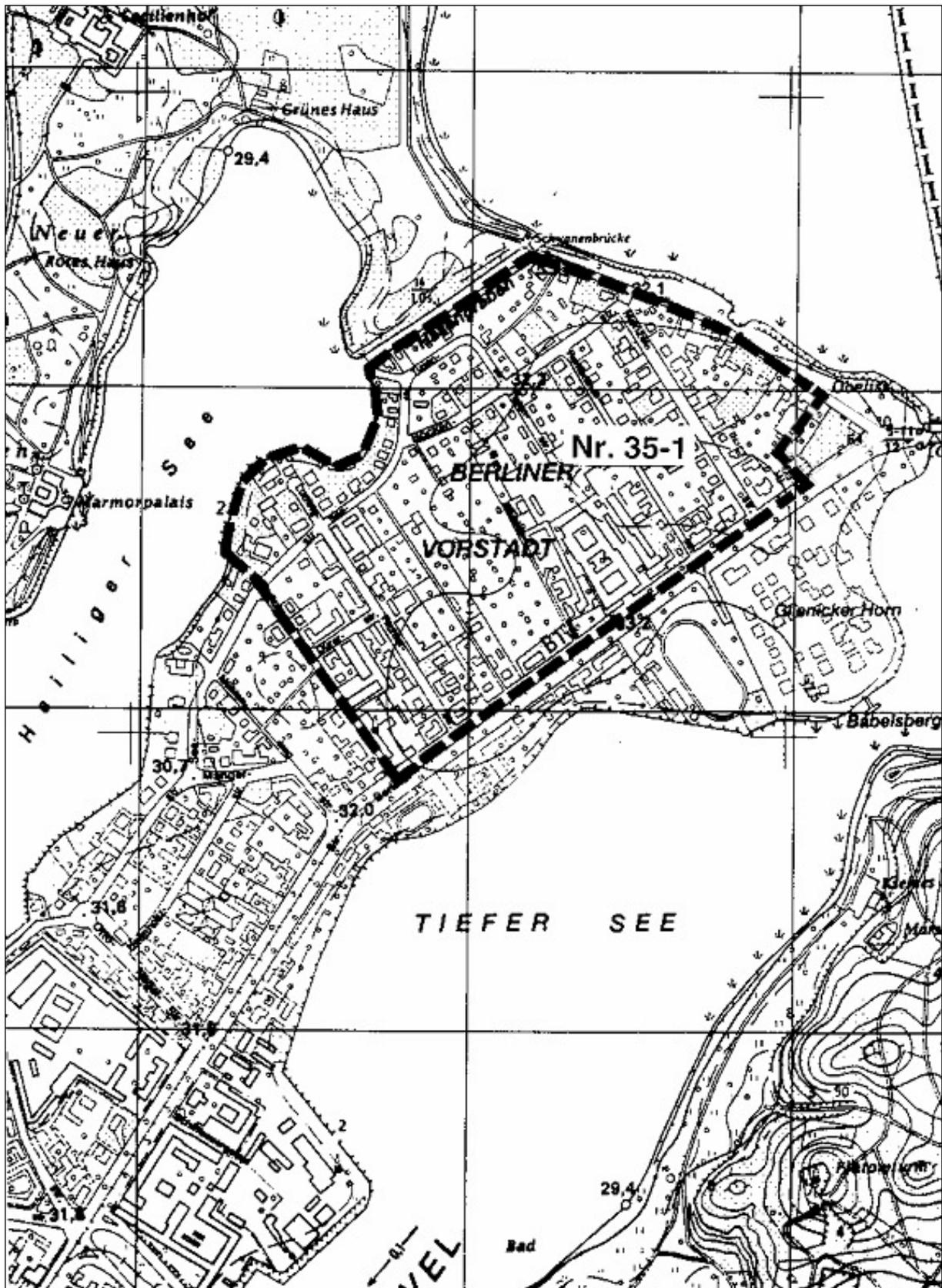


Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 35-1

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35-1 umfasst rd. 42 ha und wird begrenzt durch die Schwanenallee, die Berliner Straße, die Rubensstraße und deren Verlängerung (nordöstliche Grenze des Grundstücks Seestraße 38), den Heiligen See und den Hasengraben.

Im Einzelnen liegen folgende Flurstücke aus Flur 2 der Gemarkung Potsdam im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35-1:

139 - 143, 145, 146/1 – 146/5, 147/1, 147/2, 148 - 150, 151/1, 151/2, 153 – 155, 157 - 160, 161/1, 162/1, 162/2, 163 - 165, 167 – 169, 170/7 – 170/10, 170/12, 170/33, 171/1, 171/2, 172 - 182, 199 – 201, 203 - 210, 211/1, 211/2, 212 – 225, 227 – 229, 230/1, 230/2, 231/1, 231/2, 232, 234, 235/1, 235/2, 236, 237/1, 237/2, 238 – 270, 272 - 284, 285/1 – 285/3, 286, 287, 288/1, 288/2, 289/1, 289/2, 290 – 300, 301/1, 301/2, 302 – 310, 311/3, 311/4, 313 – 335, 337- 343, 344/1, 344/2, 345/1, 345/2, 346/1, 346/2, 347, 348/1 – 348/4, 349/1 – 349/3, 351 – 368, 370, 371, 373, 374/1, 374/2, 375, 376/1, 376/2, 377, 379/1, 380, 381/1, 381/2, 382 – 384, 388 – 392, 393/1, 393/2, 394/1, 394/2, 396, 398 – 427, 428/1, 428/2, 429/1, 429/2, 430 – 433, 434/1, 434/2, 435/1, 435/2, 753/4 – 753/6, 799, 804 – 807, 814 – 818, 828 - 831, 854, 856, 857, 861, 864, 865, 909, 910, 915 - 917, 928 - 933, sowie Teile der Flurstücke 133 (Heiliger See), 135 (Hasengraben), 183 (Schwanenallee) 827 (Berliner Straße) und 462 (Rubensstraße).

An das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 35-1 grenzen folgende Bebauungspläne an:

- im Nordosten der Bebauungsplan Nr. 9 „Uferzone Schwanenallee“ (im Verfahren) und der Bebauungsplan Nr. 35-3 „Schwanenallee/Berliner Straße“ (im Verfahren),
- im Südosten der Bebauungsplan Nr. 7 „Berliner Straße - Havelseite“ (in Kraft) sowie
- im Südwesten der Bebauungsplan Nr. 35-2 „Südliche Berliner Vorstadt“ (im Verfahren).

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war der nach der Wiedervereinigung zunehmende Entwicklungsdruck, dem die Berliner Vorstadt aufgrund ihrer attraktiven Lage im Verflechtungsbereich Potsdam-Berlin unterlag und auch heute noch unterliegt. Hohe Bodenpreise sowie zahlreiche Anträge auf Umbau und Erweiterung sowie für Neubauten, die teilweise einen Abriss voraussetzen sind ebenso Ausdruck dieses Entwicklungsdrucks wie hohe Bodenpreise bei Grundstücksveräußerungen.

Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur der nördlichen Berliner Vorstadt wird insbesondere entlang der Berliner Straße auf einigen Grundstücken auch durch hohe städtebauliche Dichten und in Einzelfällen reine Tertiärnutzungen geprägt (siehe Pkt. 3.2). Da diese Nutzungsextreme auch den Rahmen für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB mitbestimmen, kann im Einzelfall eine maßvolle Ergänzung des Bestandes nicht immer durch das geltende Planungsrecht gewährleistet werden. Auch die Erhaltungssatzung kann für Neubauten zwar ein Einfügen in die städtebauliche Eigenart des näheren Umfeldes sicherstellen, konkrete Vorgaben, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zur Lage eines Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück können mit der Satzung nur eingeschränkt verbindlich hergeleitet werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit eindeutigen Festsetzungen zur Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der Grundstücke ist daher auch heute noch für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der nördlichen – wie auch der südlichen – Berliner Vorstadt erforderlich. Der Bebauungsplan dient somit auch ganz wesentlich der Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Eigenart der Berliner Vorstadt im Sinne der Erhaltungssatzung.

Darüber hinaus ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für die nördliche Berliner Vorstadt noch heute erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Innenbereich des Blocks zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan sollen potenzielle Wohnbauflächen entwickelt werden, deren Bebauung sich in die vorhandene städtebauliche Eigenart der Villen- und Landhausvorstadt einfügt. Zugleich sollen in diesem Block Flächen für Dauerkleingärten, für eine Blockdurchwegung und für einen öffentlichen Kinderspielfeld gesichert werden.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans spricht auch, dass der Bebauungsplan für die Grundstückseigentümer hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzungen eindeutige und verlässliche Aussagen enthält. Spekulationen über höhere Grundstücksausnutzungen oder finanziell lukrativere Gebäudenutzungen werden somit weitestgehend verhindert.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung der Berliner Vorstadt

Die Berliner Vorstadt ist Teil der nordöstlich der Potsdamer Innenstadt gelegenen historischen Villen- und Landhausvorstädte, die als Wohnquartiere eine wichtige Versorgungsfunktion für hochwertigen Wohnraum wahrnehmen. Aufgrund ihrer Lagegunst zur Potsdamer Innenstadt unterliegen sie jedoch einem enormen Entwicklungsdruck hinsichtlich einer Nutzungstertiärisierung (Büros und sonstige Dienstleistungen) sowie einer baulichen Verdichtung.

Die Berliner Vorstadt ist geprägt durch ihre halbinselartige Lage zwischen Heiligem See und Tiefem See sowie durch die unmittelbare Nachbarschaft zu Bereichen mit herausragender landschaftlicher und stadträumlicher Bedeutung. In unmittelbarer Umgebung liegen die historischen Grünanlagen des Neuen Gartens sowie des Glienicker und des Babelsberger Schlossparks; darüber hinaus befinden sich weitere historisch bedeutsame Anlagen wie die Sacrower Heilandskirche und die Pfaueninsel im weiteren Umfeld. Dieses Ensemble mit seinen zahlreichen Blickbeziehungen und Sichtachsen macht die Berliner Vorstadt zu einem sensiblen Teil der Potsdamer Stadtkulisse.

Während die Potsdamer Schlösser- und Gartenlandschaft im wesentlichen im 18. und in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstand, blieb das Gebiet der heutigen Berliner Vorstadt zu dieser Zeit noch weitgehend ländlich geprägt. Ab 1790 entstanden hier vor allem Einzelhäuser von Handwerkern inmitten großer Gärten, vorwiegend entlang der Berliner Straße, sowie Windmühlen mit den dazugehörigen Mühlenhäusern. Die Nähe zu den königlichen Parks und Schlössern sowie die landschaftlich reizvolle Lage leiteten ab Mitte des 19. Jahrhunderts die Entwicklung der Berliner Vorstadt zu einer durch Villen- und Landhäuser geprägten Vorstadt ein.

Aufgrund ihrer Lage befindet sich die Berliner Vorstadt in einer wichtigen räumlichen Position zwischen der historischen Potsdamer Innenstadt und dem Berliner Südwesten und besitzt mit der Glienicker Brücke den prägnantesten "Stadteingang" von Berlin nach Potsdam. Die Berliner Straße als Verbindung nach Berlin und Teil der späteren Reichs- bzw. Bundesstraße 1 stellt von jeher ein Rückgrat für die Stadtentwicklung der Berliner Vorstadt dar. Entlang der Berliner Straße vollzieht sich der Übergang von der vorstädtischen Villen- und Landhausbebauung zur geschlossenen Blockstruktur der Potsdamer Innenstadt.

Historische Sichtbeziehungen

Aufgrund der bedeutsamen Lage innerhalb der Potsdamer Kulturlandschaft verlaufen zahlreiche Sichtbeziehungen zwischen einzelnen Elementen der gestalteten Landschaft und ihrer häufig auf erhöhten Standorten errichteten Gebäude über die Berliner Vorstadt hinweg. Für die Erlebbarkeit der Potsdamer Park- und Kulturlandschaft ist die Berücksichtigung dieser Sichtachsen bei städtebaulich relevanten Planungen von besonderer Bedeutung.

Über das Plangebiet der nördlichen Berliner Vorstadt verlaufen zahlreiche Sichtachsen, die (potenzielle) Blickbeziehungen zwischen jenseits der Havel in den Parkanlagen von Babelsberg und Klein Glienicke gelegenen Aussichtspunkten und besonderen Merkzeichen der Potsdamer Stadt- und Parklandschaft darstellen. Zu den bedeutendsten zählen die Sichtachsen vom Marmorpalais und vom Pflingstberg zu den Bauten in Klein-Glienicke (Schloss und Jagdschloss).

3.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Bebauungsstruktur

Der größte Teil der nördlichen Berliner Vorstadt ist geprägt durch eine offene Bebauungsstruktur mit freistehenden Villen und Landhäusern auf teilweise großzügigen Gartengrundstücken. Neben einigen einheitlich bebauten Straßenzügen finden sich jedoch auch Bereiche mit einer großen Vielfalt unterschiedlicher Bauformen verschiedener Zeitepochen (u.a. auch Einfamilienhäuser und Mietshausbebauung).

Die bauliche Entwicklung der Berliner Vorstadt als zusammenhängende Villenvorstadt begann verstärkt in den 80er und 90er Jahren des 19. Jahrhunderts und dauerte bis zum Beginn des Ersten Weltkrieges an. Villen und vor allem Landhäuser entstanden wieder vermehrt Mitte der 20er Jahre bis Ende der 30er Jahre des 20. Jahrhunderts. Nachkriegsbebauung ist nur an verhältnismäßig wenigen Stellen entstanden. Die erste Bebauung der Berliner Vorstadt bis zum frühen 19. Jahrhundert mit Mühlen und Handwerkerhäusern ist heute fast nicht mehr nachzuvollziehen (bis auf die erhaltenen Mühlenwege und das Mühlenwohnhaus, siehe unten).

Von besonderer Bedeutung innerhalb des Plangebietes ist die nördlich gelegene **Schwanenallee**. Ihr Erscheinungsbild wird bestimmt durch eine sehr qualitätvolle Villen- und Landhausbebauung mit relativ großen Gartenbereichen. Neben der außerhalb des Plangebietes unmittelbar an der Glienicker Brücke gelegenen Villa Schöningen, dem älteste Villengebäude der Berliner Vorstadt, sind an der Schwanenallee insbesondere die drei noch erhaltenen Gebäude des 1892-95 entstandenen Ensembles der Matrosenstation „Kongsnaes“ mit ihren charakteristischen Holzfassaden (Schwanenallee 7) hervorzuheben. Ein weiteres am Jungfernsee gelegenes Gebäude des Ensembles wurde durch den Krieg und den Bau der Grenzanlagen zerstört. Reste einer Bastion sind jedoch am Ufer erhalten geblieben.

Dem Bereich Schwanenallee kommt unter denkmal- und landschaftspflegerischer Aspekte eine besondere Beachtung zu, da er eine wichtige Stellung im System der Sichtbeziehungen der Potsdamer Kulturlandschaft besitzt und zusammen mit den Park- und Schlossanlagen Glienicke, Sacrows, der Pfaueninsel und des Neuen Gartens das rahmende Ensemble am Rande des Jungfernsees bildet.

Für die erste Phase der verstärkten baulichen Entwicklung der Berliner Vorstadt seit den 80er und 90er Jahren des 19. Jahrhunderts bis zum Beginn des Ersten Weltkrieges ist insbesondere die **Menzelstraße** beispielhaft. Die Grundstücke beiderseits der Straße sind überwiegend mit freistehenden, großen und repräsentativen Villen aus der Zeit der Jahrhundertwende bebaut. Die meisten dieser Villen orientieren sich an einer gemeinsamen Baufluchtlinie, haben etwa 5 Meter tiefe Vorgärten und aufwendig gestaltete historische Einfriedungen (Metallzäune mit gemauertem Sockel und Pfeilern). Die Gebäude haben zumeist zwei über einem hohen Sockelgeschoss liegende (Normal-)Geschosse und weisen häufig eine ausgeprägte Dachlandschaft auf.

Ähnliche Baustrukturen finden sich in Teilen der Seestraße, Böcklinstraße und Ludwig-Richter-Straße - selten jedoch in ähnlich großer Geschlossenheit wie in der Menzelstraße.

Demgegenüber wird die Bebauungsstruktur beiderseits der **Rembrandtstraße** und in Teilen der **Böcklinstraße** überwiegend durch Einfamilienhäuser und kleinere Villen aus den 20er und 30er Jahren des vorigen Jahrhunderts bestimmt.

Die Bebauung nördlich der Böcklinstraße (beiderseits der **Tizianstraße**) weist eine eher heterogene Struktur mit einer teilweise deutlich jüngeren Einfamilienhausbebauung und zahlreichen Baulücken auf. Die Gebäude orientieren sich hier nicht an einer gemeinsamen Fluchtlinie und weisen in ihren Bauformen und Maßstäblichkeiten keinen einheitlichen Charakter auf.

Ähnliche Bauformen wie an der Tizianstraße sind auch im nördlichen Abschnitt der **Seestraße**, zu finden, während die südlich anschließenden großen Seegrundstücke in der Nähe der Ludwig-Richter-Straße überwiegend mit großen Villen (überwiegend Jahrhundertwende, teils auch 20 und 30er Jahre) bebaut sind.

Im nördlichen Abschnitt der **Berliner Straße** sind neben Großvillen auch viergeschossige Mietwohnhäuser zu finden, wobei jedoch der offene Bebauungscharakter zumeist gewahrt bleibt. Besonders prägend ist der große Baukörper der ehemaligen Wasserbaudirektion Kurmark (heute Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) der sich 150 m in die Tiefe des Blockes erstreckt.

Ansätze einer drei- bis viergeschossigen Mietshausbebauung befinden sich auch im südlichen Abschnitt der **Ludwig-Richter-Straße**. Stärker als in der Berliner Straße finden sich hier auffällige Bruchkanten zwischen offener und geschlossener Bebauung. In der Ludwig-Richter-Straße sind insbesondere die aus Backstein errichteten Bauten der ehemaligen Kaiser-Wilhelm-Stiftung von 1890 (Ludwig-Richter-Straße 5-7), das heute als Seniorenheim genutzt wird und das zuletzt als Blindenpflegeheim genutzte Gebäude Ludwig-Richter-Straße 25 prägend.

Das Erscheinungsbild der **Dürerstraße** und **Rubensstraße** wird überwiegend durch eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung der 20er/30er Jahre geprägt. Der Süden der Rubensstraße wird von dem großen Gebäude der ehemaligen Königlichen Handels- und Gewerbeschule für Mädchen von 1908 (Berliner Straße 114/115), das heute als Oberstufenzentrum dient, eingenommen.

Im **Inneren** des großen zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße gelegenen Baublockes befinden sich Kleingartenanlagen. Teile davon wurden im Vorfeld der Bebauungsplanung aufgegeben. Ferner erstrecken sich von der Berliner Straße vormals gewerblich genutzte Brachflächen bis ins Blockinnere, so dass der Blockinnenbereich heute sehr ungeordnet erscheint. Nur entlang des Stiches der verlängerten Tizianstraße erstreckt sich Wohnbebauung (der Zwischenkriegszeit) tiefer in den Block hinein.

Inmitten des Blockes befindet sich das vermutlich älteste erhaltene Wohnhaus der Berliner Vorstadt (rückwärtige Bebauung des Grundstücks Berliner Straße 104). Das eingeschossige Wohnhaus wurde vermutlich Anfang des 19. Jahrhunderts, vielleicht Ende des 18. Jahrhunderts, als zu einer Mühle gehörendes Wohnhaus errichtet und ist somit neben der ehemaligen Mühle auf dem Gaswerksgelände am Tiefen See letztes erhaltenes Zeugnis der ersten baulichen Entwicklungsphase der Berliner Vorstadt Ende des 18. Jahrhunderts.

Bauliche Dichte

Die bauliche Dichte variiert in den einzelnen Teilen des Bebauungsplanes bedingt durch die heterogene Bebauungsstruktur erheblich voneinander. Die in offener Bauweise bebauten Grundstücke haben eine durchschnittliche GRZ von unter 0,1 (z.B. an der Tizianstraße) und 0,2 (z.B. an der Menzelstraße). Nur in Bereichen mit sehr großen Villen oder gründerzeitlichen Mietshäusern finden sich dichter bebaute Grundstücke mit einer GRZ über 0,3 (z.B. an der Berliner Straße) und einer GFZ über 1,0 (z.B. auf den Grundstücken südwestlich der Ludwig-Richter-Straße).

Sehr gering oder fast gar nicht bebaute Grundstücke finden sich im Innern des großen Blockes zwischen Rembrandt und Ludwig-Richter-Straße.

Gebäude- und Freiflächennutzung

Die Berliner Vorstadt besitzt überwiegend den Charakter eines gering durchmischten Wohngebietes; Betriebe des produzierenden Gewerbes sind nur vereinzelt vorhanden. Dagegen breiten sich zunehmend Büronutzungen aus.

In einigen Straßen, insbesondere entlang von **Berliner Straße, Menzelstraße und Seestraße** haben sich in den vergangenen Jahren zahlreiche gewerblicher Nutzungen niedergelassen. Es handelt sich vor allem um Dienstleistungsnutzungen wie Versicherungs-, Ingenieur- und Architekturbüros in den Großvillen beiderseits der Menzelstraße, in der Regel jedoch in Mischnutzung mit Wohnen. In Einzelfällen (z.B. Berliner Straße 89) kommen aber auch reine Dienstleistungsnutzungen vor.

Mit den Standorten der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und des Hauptzollamtes (Berliner Straße 98-101) sowie der Niederlassung der Brandenburgischen Ministeriums für Frauen, Gesundheit, Arbeit und Soziales (Berliner Straße 90) befinden sich Behördenstandorte von überörtlicher Bedeutung im Plangebiet.

Auch in fast allen anderen Straßen finden sich vereinzelt Dienstleistungsnutzungen. Es handelt sich vorwiegend um kleine Ateliers, Praxen und Büros. Entlang der Tizianstraße und der Böcklinstraße spielen Nichtwohnnutzungen im Vergleich mit den übrigen Bereichen der Berliner Vorstadt nur eine sehr untergeordnete Rolle. Gänzlich ohne gewerbliche Nutzungen ist lediglich der Bereich an der Schwanenallee.

Handwerkliche Nutzungen befinden sich im Plangebiet auf den Grundstücken Berliner Straße 88 (Motorrad-Reparaturwerkstatt), Berliner Straße 110 und 110a (Klempner- und Installateurbetrieb, Solartechnik-Fotovoltaik etc.) und Böcklinstraße 1 (Kfz-Reparaturwerkstatt auf rückwärtigen Grundstücksflächen). Die von den Motorrad- bzw. Kfz-Reparaturbetrieben ausgehenden Lärmbelastigungen für die im nahen und weiteren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen ist relativ gering, da der Reparaturbetrieb jeweils in geschlossenen Hallen erfolgt. Auch die Handwerksbetriebe, die rückwärtige Teile von Grundstücken an der Berliner Straße nutzen, stellen keine Störungen des Wohnumfeldes dar. Für die Planung wird daher von wohngleichverträglichen gewerblichen Nutzungen ausgegangen.

Sonstige gewerbliche Nutzungen im Plangebiet haben eher den Charakter von Ladenhandwerk, von denen jedoch keine sichtbaren Störungen für das Wohngebiet ausgehen. Einzelhandelnutzungen sind nur sehr vereinzelt vorhanden; es handelt sich dabei vor allem um kleinere an der Berliner Straße gelegene Ladengeschäfte.

Im Süden des Plangebietes befinden sich mit dem Oberstufenzentrum III für Ernährung, Hauswirtschaft, Gesundheit und Soziales (Berliner Straße 114-115/Rubenstraße 1-2), der Fachschule für Bauwesen (Oberstufenzentrum I Seestraße 14/Ecke Ludwig-Richter-Straße) und dem Seniorenheim Ludwig-Richter-Straße 5-7 mehrere größere Gemeinbedarfsstandorte.

In mehreren Bereichen des Planungsgebietes befinden sich Kleingärten. Von den Anfang der 90er-Jahre im Blockinnenbereich zwischen Ludwig-Richter-Straße und Rembrandtstraße vorhandenen Kleingärten sind nur noch wenige vorhanden. Der südliche Teil der Kleingartenfläche wurde infolge der Planungsabsicht, diesen Bereich für den Wohnungsbau zu entwickeln, bereits geräumt. Im Block zwischen Schwanenallee und Menzelstraße werden einzelne Grundstücke noch (klein-)gärtnerisch genutzt.

3.3 Denkmalschutz

Denkmalbereichssatzungen Berliner Vorstadt und Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35-1 liegt vollständig im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung Berliner Vorstadt, die im Juli 2005 in Kraft getreten ist. Diese schließt zu drei Seiten an die bereits 1996 in Kraft getretene Denkmalbereichssatzung Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft an, deren Geltungsbereich auch das Villa-Schöningen-Grundstück (Bebauungsplan Nr. 35-3) umfasst.

Mit dem In-Kraft-Treten der Denkmalbereichssatzung Berliner Vorstadt unterliegen die Substanz der baulichen und gärtnerischen Anlagen im Denkmalbereich, soweit sie das vom sachlichen Geltungsbereich erfasste Erscheinungsbild der Vorstadt trägt, den Schutzvorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (§§ 7, 9, 19 bzw. 20 BbgDSchG). Der sachliche Geltungsbereich umfasst neben baugeschichtlich bedeutsamen Gebäuden (außer Villen, Land- und Mietwohnhäuser werden auch Remisen und Stallgebäude sowie besondere Einzelgebäude wie das Bürgerstift aufgeführt) auch die Straßen und Platzräume sowie die historische Parzellenstruktur.

Eingetragene Baudenkmale

Mit der Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg stehen zahlreiche historische Gebäude und Gärten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Baudenkmale bzw. Gartendenkmale unter Schutz: Im Einzelnen sind dies:

- Berliner Straße 88 (ehem. Tankstelle der "NITAG", 1937-38 von O. v. Estorff & G. Winkler)
- Berliner Straße 98 (ehem. Wasserbaudirektion Kurmark, 1938/41 von W. March, Erweiterungen 1950/53 u. 1955)
- Berliner Straße 102 (Wohnhaus, vor 1877, Umbau 1908)
- Berliner Straße 104 (ehem. Müllerwohnhaus um 1800)
- Berliner Straße 109 (Villa Hoffman, 1888 von W. Meier)
- Böcklinstraße 15/16 (Wohnhaus des Malers und Architekten W. Schmid, „Etappenhaus“, 1923, 1927, 1935 von W. Schmid)
- Ludwig-Richter-Straße 17 (Villa Rumpf mit Gartenanlage, 1896 von G. Meyer)
- Ludwig-Richter-Straße 30 (Villenartiges Mietwohnhaus)
- Ludwig-Richter-Straße 32/33 (Villa mit Stall- und Remisenanlage, 1895 von E. Petzholtz, mit Vorgartenanlage und Einfriedung)
- Menzelstraße 11 (Villenartiges Mietwohnhaus, 1895 von E. Petzholtz / 1913 A. Grabowsky)
- Schwanenallee 4 (Landhausgruppe, Landhaus Stachow, 1935-36 von O. v. Estorff & G. Winkler)
- Schwanenallee 5 (Landhausgruppe, Landhaus von Luckwald, 1934-35 von O. v. Estorff & G. Winkler)
- Schwanenallee 5a (Landhausgruppe, Landhaus Richter, 1938 von O. v. Estorff & G. Winkler)
- Schwanenallee 7 (ehem. kaiserliche Matrosenstation „Kongsnaes“, 1892-96 von H. H. Munthe)
- Schwanenallee 9/10 (Villa Eckert von A. Lüdicke, 1874, mit Gartenhaus, Gartenanlage, Resten der Neugierde und Einfriedungen)
- Seestraße 35-37 (Villa Metz von 1795, 1914 umgebaut von P. Renner, Fassade, Baukörper mit Vorfahrt)
- Tizianstraße 16 (Wohnhaus, 1929-31 von J. Bischof, mit Einfriedung)

Bodendenkmale

Im Plangebiet ist darüber hinaus ein Bodendenkmal bekannt. Es handelt sich um das Bodendenkmal Potsdam Nr. 2147, ein kulturhistorisch bedeutsames Gräberfeld der Bronzezeit im Bereich Berliner Straße nahe Einmündung Rembrandtstraße. Das Bodendenkmal unterliegt als historisches Kulturgut den Schutzbestimmungen des Denkmalschutzrechtes.

3.4 Soziale Infrastruktur und Grünflächenversorgung

Kinderbetreuungseinrichtungen

Für die Kita-Versorgung der Berliner-Vorstadt-Bevölkerung steht gegenwärtig nur eine Einrichtung mit 106 Plätzen in der Seestraße 43 zur Verfügung (Standort im Nachbarbebauungsplan 35-2). Darüber hinaus wird von einem freien Träger der Jugendhilfe ein Haus in der Puschkinallee (Nr. 14) zu einer Kita umgebaut. Vom städtischen Jugendamt wird daher die Sicherung eines weiteren Kita-Standortes in der Berliner Vorstadt nicht mehr für erforderlich erachtet.

Grundschuleinzugsbereiche und Oberschulstandorte

Die Blöcke des Bebauungsplangebietes Nr. 35-1 sind dem Schulbezirk 24 (Eisenhart-Schule in der Kurfürstenstraße) zugeordnet.

Das auf dem Grundstück Berliner Straße 114-115/Rubensstraße 1-2 gelegene Oberstufenzentrum III für Ernährung, Hauswirtschaft, Gesundheit und Soziales ist 1998/99 umgebaut und modernisiert worden.

Sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen

Das in der Ludwig-Richter-Straße 5-7 gelegene evangelische Seniorenheim (Bürgerstift) wurde in den letzten Jahren baulich erweitert. Das zuletzt durch ein Blindenpflegeheim genutzte Gebäude Ludwig-Richter-Straße 25 wird hingegen nicht mehr als Gemeinbedarfsstandort benötigt.

Wohnungsnahes Grün

Wohnungsnahes Grünflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35-1 nicht vorhanden.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt jedoch die an der Schwanenallee gelegene Grünfläche an, die durch die Bewohner des Plangebietes zur Kurzzeit- und Feierabendholung genutzt werden kann. Die Versorgungsfunktion mit wohnungsnahem Freiraum wird für große Teile des Plangebietes zudem weitgehend durch den nahe gelegenen Neuen Garten übernommen; nur wenige Baugrundstücke des Plangebietes liegen weiter als 500 m entfernt.

Siedlungsnahes Grün

Für die Versorgung mit siedlungsnahem Grün (bzw. bezüglich der zugehörigen Freiraumnutzungen) ist der innerhalb des Einzugsbereiches von 1000 m liegende Neue Garten für das Planungsgebiet von Bedeutung. Für Teile des Planungsgebietes liegt der Babelsberger Schlosspark ebenfalls im Einzugsbereich für siedlungsnahes Grünflächen. Obwohl die für siedlungsnahes Grünflächen erforderliche Mindestgröße von 15 ha in beiden Fällen übertroffen wird, ist die Versorgungsqualität insofern eingeschränkt, als hier keine sportlichen Aktivitäten nur auf Teilflächen des Neuen Gartens möglich sind.

Öffentliche Spielplätze

Im unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35-1 befinden sich keine Spielplätze. Die nächstgelegenen Spielplätze befinden sich nördlich des Planungsgebietes im Uferstreifen an der Schwanenallee sowie südlich des Planungsgebietes auf der Freifläche vor der Kita Seestraße 43 und auf der Dreiecksfläche Seestraße 1/ Ecke Mangerstraße. Die Spielplätze sind als Kleinkinderspielplätze angelegt. Für ältere Kinder und Jugendliche ist in der gesamten Berliner Vorstadt hingegen kein Spiel- oder Bolzplatz vorhanden.

3.5 Umwelt und Natur

Die Darstellungen zum Naturhaushalt basieren auf dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag (vormals Grünordnungsplan) zum Bebauungsplan Nr. 35-1 und nehmen Bezug auf die Ausgangssituation zum Zeitpunkt des Beginns der Bebauungsplanung (1995/96).

Topographie

Das Planungsgebiet ist landschaftsräumlich Teil der Halbinsel der Berliner Vorstadt, die sich nur flach (max. 2,7 m) über den Wasserspiegel des Tiefen Sees, des Jungfernsees und des Heiligen Sees erhebt. Das Gelände ist mit Höhen von 29,40 m ü. HN an den Ufern bis 32,1 m ü. HN an den Hochpunkten relativ eben. Größere natürliche Erhebungen der näheren Umgebung sind der Böttcherberg (66,4 m ü. HN), der Babelsberg (77,3 m ü. HN), der Telegraphenberg (93,5 m ü. HN), der Ruinenberg (73,8 m ü. HN), der Pfingstberg (80,0 m ü. HN) und der Schwarze Berg im Königswald (51,1 m ü. HN). Die Havel fließt auf einem Niveau von 29,4 m ü. HN.

Der Abstand des Grundwassers zur Geländeoberkante beträgt nirgends mehr als 3 m. Das Planungsgebiet befindet sich auf der im Pleistozän geformten Teltowplatte an der Grenze zur Nauener Platte. Wie die geologische Karte zeigt herrschen im gesamten Plangebiet sandige Ablagerungen aus der Nacheiszeit vor. Sie bestehen aus Tal- und Flusssanden mit einem sehr geringen Anteil an Mergelsand aus der Voreiszeit. Die oberen Bodenschichten werden teilweise von stadttypischen Aufschüttungen überlagert, in den unteren Schichten sind sie stellenweise von Lehmbändern durchzogen.

Stadtklima

Das Planungsgebiet liegt aufgrund seines hohen Durchgrünungsgrades und der Nachbarschaft zu mehreren großen Parkanlagen und Seen in klimatisch begünstigter Lage. Eine Inversionsgefährdung, die Gefahr von Kaltluftstaus und die Anreicherung von Schadstoffen im Winter sind gering ist. Eine Abkühlung im Sommer wird nicht behindert.

Zugleich ist das Planungsgebiet Teil einer Zone, die Sicherungsfunktion für begünstigende Klimafaktoren hat. Übermäßige bauliche Verdichtungen und Versiegelungen sind daher ebenso zu vermeiden wie geschlossene Barrieren, die quer zur Hauptwindrichtung liegen. Offene Baustrukturen im Siedlungsbereich, geschlossene Vegetationsflächen und halbdurchlässige Gehölzbestände stabilisieren die Sicherungsfunktion.

Das Planungsgebiet liegt in einer der Hauptfrischluftschneisen der Großstadt Berlin. Aufwärmungseffekte durch erhöhte Baumassen und verminderte Transpirationsflächen können daher auch in weiterer Entfernung beeinträchtigend wirken. Bezogen auf die Hauptwindrichtungen liegt das Planungsgebiet in der Abluffahne der Stadt Potsdam.

Lärm- und Luftschadstoffbelastung

Die unmittelbar an der Berliner Straße gelegenen Grundstücke sind aufgrund des starken Verkehrsaufkommens teils erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Im Rahmen der Fortschreibung des Lärminderungsplans für die Landeshauptstadt Potsdam wurde für den betreffenden Abschnitt der Berliner Straße eine Tagesbelastung von 15.600 Kfz/24 h ermittelt. Hieraus ergibt sich eine Lärmbelastung von tags 64-66 dB(A) und nachts 57-59 dB(A). Die für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 anzunehmenden Grenzwerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden somit um 9-11 bzw. 12-14 dB(A) überschritten.

Unter Lärmschutzaspekten problematisch ist darüber hinaus der südlich der Berliner Vorstadt gelegen Sportplatz (Fußballfeld). Aufgrund des Abstandes von über 70 m zur nächstmöglichen Wohnbebauung im Plangebiet kann für die Bebauungsplanung davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) nicht überschritten werden.

Für die Landeshauptstadt Potsdam wird gegenwärtig der Aktionsplan Feinstaub erarbeitet. Dabei wird auch die Belastungssituation in der Berliner Straße untersucht. Konkrete Ergebnisse sind jedoch erst für die zweite Jahreshälfte 2006 zu erwarten. Aufgrund der günstigen Belüftungssituation in der Berliner Straße (breiter Straßenraum, offene und aufgelockerte Bebauungsstruktur, Berliner Vorstadt umgeben von Seen) sind Grenzwertüberschreitungen für die Belastung mit Luftschadstoffen nicht zu erwarten.

Versiegelung

Zwei Drittel des Plangebiets sind derzeit von Vegetationsflächen oder offenen Böden bedeckt; Rund ein Drittel der Fläche ist versiegelt, wobei die Versiegelung etwa je zur Hälfte den Gebäuden sowie den Straßen und Wegen zuzuordnen ist.

Vegetationsflächen und Biotope

Die ökologisch höchste Bedeutung der Einzelbiototypen im Plangebiet kommt derzeit den städtischen Ruderalfluren und frei wachsenden Hecken zu. Ihr Anteil ist jedoch gering (Bestand vor allem im Innenbereich des Blockes zwischen Rembrandt- und Ludwig-Richter-Straße). Mit zunehmender Bebauungsdichte in der Stadt verschwindet dieser Biototyp im Allgemeinen, da er den hier gängigen Erholungsformen des Menschen weniger unmittelbar dienlich oder einem echten Nutzungsdruck nicht gewachsen ist. Abstandsrün gibt es vor allem entlang der Schwanenallee; da hier ein Anschluss an die Nutz- und Ziergärten gegeben ist, kann der Biotopwertfaktor diesen gleichgesetzt werden.

Ökologisch bedeutsam sind insbesondere die Säume des Hasengrabens und brach gefallene Gärten, die eine hohe Artenvielfalt aufweisen. Wichtig ist der nur durch den Hasengraben unterbrochene Anschluss der Flächen an ein größeres Biotop (Neuer Garten) im Norden.

Die Nutz- und Ziergärten nehmen flächenmäßig den größten Raum der vorhandenen Vegetationsbestände ein. Neben ihren hier vergleichsweise wenig artifiziellen Pflanzensamensetzungen liegt ihr Wert insbesondere auch im großen Obstgehölzbestand. Die intensive Durchgrünung des Plangebiets hat auch für das städtische Gefüge in der Umgebung positive ökologische Wirkungen (Klima, Naturhaushalt, Erholung, Orts- und Landschaftsbild). Die genannten Qualitäten sind bei einer Überplanung zu berücksichtigen.

Leicht über der Wertigkeit der Hausgärten liegen die Parzellen mit Kleingartenbiotopen. Insbesondere im Block zwischen Rembrandt- und Ludwig-Richter-Straße finden sich noch Kleingärten, die vor allem wegen des alten Obstbaumbestandes ökologisch wertvoll sind.

Insgesamt sind das Vorkommen gefährdeter Arten und der Gefährdungsgrad der Biotoptypen gering und eine Wiederherstellbarkeit der Biotope problemlos.

Baumbestand

Der Baumbestand im Planungsgebiet umfasst über 1.000 Großbäume in Straßen (1/3) und Gärten (2/3) sowie etwa genauso viele Obstbäume in Gärten.

Die Alleen in den Straßen Berliner Straße, Menzelstraße, Rembrandtstraße, Seestraße, Dürerstraße und Böcklinstraße sind geschützte Alleen gemäß § 31 BbgNatSchG.

Fauna

Der Lebensraum der Tiere wird im Plangebiet im Wesentlichen durch die vielgestaltigen Gehölzbestände (Hecken und Gebüsche, Baumgruppen und -reihen, Allee- und Einzelbäume) geprägt. Die Gehölze dienen als Ansitz- und Singwarte sowie Rendezvousplatz; sie sind Nahrungsbiotop für Blütenbesucher, Blattlausjäger, samen- und fruchtzehrende Singvögel sowie für diverse Insektenarten. Sie bieten Deckung und Schutz vor Witterung, Bewirtschaftung und Feinden; sie sind Überwinterungsquartier. Bäume und Sträucher bewirken eine Erhöhung der Strukturvielfalt und fungieren als Leitstrukturen zwischen verschiedenen Biotopen (insbesondere zwischen Gehölzbiotopen); diese sind wichtig für verschiedene Käfer-, Schnecken-, Spinnen- und Schmetterlingsarten sowie Kleinsäuger und diverse Vogelarten. Städtischen Ruderalflure, Kleingärten sowie Zier- und Nutzgärten stellen weitere wichtige Lebensräume im Plangebiet dar. Gärten können bei geringer Nutzungsintensität eine artenreiche Wirbellosenfauna, wie verschiedene Spinnen- und Wanzenarten, aufweisen.

Im Plangebiet treten bezüglich der Avifauna Arten wie Blau- und Kohlmeise, Ringeltaube, Amsel, Mönchsgrasmücke und Grünfink auf. Typische Vögel der Villenviertel mit altem Baumbestand sind Grünfink, Singdrossel, Ringeltaube, Grauschnäpper und Distelfink. Heimische Heckensträucher bieten zudem Nahrungs-, Nist- und Ruheplatz für Amsel, Hänfling, Heckenbraunelle und Grasmücke. Auch Star, Wacholder- und Singdrossel dehnen ihre Biotoppräferenz immer stärker auf die Rasenflächen der Siedlungen aus.

Unter den Säugetieren sind voraussichtlich Feldmaus, Hausmaus, Wanderratte, Kaninchen, Steinmarder und Fuchs als Arten der städtischen Brachflächen zu erwarten. Offene Brachbiotope haben auch für die Wirbellosenfauna, wie Schmetterlinge und Laufkäfer eine Bedeutung. Typische Säuger von stark durchgrünten Siedlungen sind Eichhörnchen, Igel, Mäuse, Spitzmäuse, aber auch Iltis, Wiesel und Marder.

Aufgrund der Nachbarschaft zu angrenzenden Wasserflächen des Heiligen Sees und Jungfernses sind auch verschiedene Reptilien und Amphibien im Plangebiet zu erwarten. Sie suchen unter Asthaufen oder in den Höhlen alter Baumstümpfe Schutz vor austrocknender Sonne und winterlicher Kälte. Warme Stellen vor Hecken sind beliebte Sonnenplätze für Eidechsen und Blindschleichen.

3.6 Altlastenverdacht und potenzielle Kampfmittelbelastungen

Das städtische Altlastenverdachtsflächenkataster weist für folgende im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke aufgrund vormals gewerblicher, potenziell bodenverunreinigender Nutzungen Altlastenverdacht aus:

- Berliner Straße 88 (Tankstelle)
- Berliner Straße 96 (Kfz-Werkstatt und Tankstelle)
- Berliner Straße 103/104 (ehem. Baubetrieb/-lager)
- Berliner Straße 110 (ehem. Baubetrieb/-lager)
- Böcklinstraße 1 (Kfz-Werkstatt)
- Menzelstraße 15 (ehem. Garagen mit Reparaturgrube sowie Heizhaus)

Die genannten Flächen sind im Verdachtsflächenkataster mit geringer Priorität eingestuft, so dass Altlastenuntersuchungen von städtischer Seite nicht beabsichtigt sind und hierfür auch keine finanziellen Mittel zur Verfügung stehen. Dem Altlastenverdacht wird daher wie bisher im Baugenehmigungsverfahren nachgegangen. Für die Bebauungsplanung wird aufgrund vorliegender Erfahrungen mit Bodenverunreinigungen, die aufgrund der vormaligen Nutzung durch Kfz-Gewerbe und Baubetriebe zu erwarten sind, von einer grundsätzlichen Sanierungsfähigkeit ausgegangen.

Nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 06.01.2006 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35-1 in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist somit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

3.7 Erschließung

3.7.1 Verkehrliche Erschließung

Straßen

Das Plangebiet ist in Hinblick auf den Kraftfahrzeugverkehr insgesamt sehr gut an die Potsdamer Innenstadt und die Region angebunden. Die am südlichen Rand des Plangebietes verlaufende Berliner Straße ist Teil der Bundesstraße 1. Diese verbindet die Potsdamer Innenstadt über die Glienicker Brücke mit den Stadtteilen im Berliner Südwesten und mit der Berliner Innenstadt. Die in die Berliner Straße einmündenden Straßen dienen im Bedarfsfall als Umleitungsstrecken der Bundesstraße.

Über die Kreuzung der Berliner Straße mit der Nuthestraße und der Behlertstraße ist die Berliner Vorstadt nach Süden mit Alt-Babelsberg, mit den großen Siedlungsgebieten jenseits der Havel und an der südöstlichen Peripherie sowie nach Norden mit der Potsdamer Innenstadt und den nördlichen Siedlungsgebieten Bornstedt und Bornim verbunden.

Die an die Berliner Straße anschließenden Straßen (Schwanenallee, Menzelstraße, Rembrandtstraße, Ludwig-Richter-Straße) haben ebenso wie die daran anbindenden Straßen (Böcklinstraße, Tizianstraße, Seestraße, Dürerstraße) ausschließlich Quartierserschließungsfunktion.

Da die im Bebauungsplan von 1914 zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße geplanten drei weiteren Erschließungsstraßen mit Anbindung an die Berliner Straße nicht realisiert wurden, weisen die Erschließungsstraßen hier einen Abstand von über 220 m auf.

Öffentlicher Personennahverkehr

Entlang der Berliner Straße verläuft die Straßenbahnlinie 93 von der Glienicker Brücke nach Süden über den Platz der Einheit in der Potsdamer Innenstadt zum Bahnhof Rehbrücke.

Das Plangebiet der nördlichen Berliner Vorstadt wird über Haltestellen an der Glienicker Brücke, am Bundesarchiv und an der Mangerstraße erschlossen. Die nördlich der Seestraße und der Böcklinstraße gelegenen Grundstücke liegen außerhalb der 400 m Einzugsbereiche.

An der Glienicker Brücke befindet sich die Endhaltestelle der Buslinie 116, die die Berliner Vorstadt mit dem S-Bahnhof Berlin-Wannsee verbindet.

Rad- und Fußwegeverbindungen

Für den Radverkehr stehen im Bereich der gesamten Berliner Vorstadt, ausgenommen entlang der Berliner Straße, keine gesonderten Verkehrsanlagen zur Verfügung.

Die Schwanenallee stellt eine wichtige Fußwegeverbindung zwischen der Glienicker Brücke (ÖPNV-Haltestelle) und dem Neuen Garten dar.

3.7.2 Ver- und Entsorgung

Das Trinkwasserleitungsnetz der Berliner Vorstadt wurde in den vergangenen Jahren weitgehend erneuert; die Baumaßnahmen sind aber noch nicht abgeschlossen.

Auch die Schmutzwasserkanalisation ist für den vorhandenen und künftigen Bedarf ausreichend dimensioniert. Aufgrund der schlechten Gefälleverhältnisse und der geringen Tieflage der Schmutzwasserkanäle werden vom Versorgungsträger die Tieferlegung der Kanalisation und der Bau eines neuen Pumpwerkes in Erwägung gezogen.

Da die Schwanenallee über keine Schmutzwasserkanalisation verfügt und eine solche auch nicht in der mittelfristigen Finanzplanung des Wasserbetriebes vorgesehen ist, werden die Anliegergrundstücke schmutzwassertechnisch auch künftig über Sammelgruben oder über Anbindungen an die Menzelstraße entsorgt werden müssen.

Neben der Schmutzwasserkanalisation ist in der Berliner Vorstadt eine getrennte Regenwasserkanalisation vorhanden, über die das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser jedoch nur in begrenztem Umfang abgeleitet werden kann.

Die Stromversorgung des Plangebietes ist nach Auskunft des örtlichen Versorgungsträgers ausgehend vom bestehenden 10-kV-Kabelnetz hinreichend gewährleistet. Auf dem Grundstück Berliner Straße 104 befindet sich eine Trafostation.

Alle Grundstücke sind an das örtliche Gasleitungsnetz angeschlossen bzw. anschließbar.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der in der städtischen Fernwärmesatzung festgelegten Fernwärmevorranggebiete, so dass ein Anschluss an das städtische Fernwärmenetz auch mittelfristig nicht vorgesehen ist.

Die im Plangebiet vorhandenen Wasserversorgungsrohre, Entwässerungskanäle und Kabeltrassen verlaufen sämtlich im öffentlichen Straßenland, so dass Umverlegungen zur Herstellung der Baufreiheit auf Baugrundstücken nicht erforderlich sind.

3.8 Eigentumsverhältnisse

Die meisten Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz. Der Anteil städtischen Eigentums ist relativ gering. Daneben sind vereinzelte Grundstücke im Besitz des Landes, des Bundes oder der Kirche.

Alle als Straßenverkehrsflächen gewidmeten Flurstücke befinden sich in städtischem Eigentum.

3.9 Planungsrechtliche Ausgangssituation und planungsrelevante städtische Satzungen

Planungs- und erhaltungsrechtliche Beurteilung nach §§ 34 und 172 BauGB

Unter bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten ist das Planungsgebiet der nördlichen Berliner Vorstadt mit Ausnahme von Teilflächen in den Blockinnenbereichen (siehe unten) als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils bebaubar. Entsprechend ist die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen auf der Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen. Darüber

hinaus gilt für die gesamte Berliner Vorstadt eine städtebauliche Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (veröffentlicht im Amtsblatt vom 7. Juli 1992). Übergreifendes Ziel der Erhaltungssatzung ist die Sicherung der durch Villen und Landhäuser unterschiedlicher Entstehungszeiten, im südlichen Teil aber auch durch repräsentative mehrgeschossige Mietshäuser geprägten Bebauungsstruktur. Ziel der Satzung ist darüber hinaus die Erhaltung der landschaftlichen Qualitäten, die vor allem aus den zahlreichen großen, teilweise parkartigen Gärten sowie dem vorhandenen orts- und landschaftsbildwirksamen Großbaumbestand resultieren.

Aufgrund der rechtskräftigen Erhaltungssatzung geht die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens über das im § 34 BauGB vorgegebene Einfügen bezüglich des Bebauungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksflächen in die nähere Umgebung hinaus. Die Erhaltungsziele für die städtebauliche Eigenart der Berliner Vorstadt können jedoch durch das gegenwärtig geltende Planungsrecht nicht hinreichend sichergestellt werden, da der städtebauliche Zulassungsrahmen für Neubauten aufgrund teilweise vorhandener hoher Bebauungsdichten im Einzelfall eine über das städtebaulich sinnvolle Maß hinausgehende Bebauung ermöglicht. Die Aufstellung eines Bebauungsplans wird daher unverändert für sinnvoll und erforderlich erachtet (vgl. auch Pkt. 2).

Nach geltendem Planungsrecht nicht bebaubar sind die Innenbereiche der Blöcke zwischen Schwanenallee und Menzelstraße sowie zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße. Der Bebauungszusammenhang wird hier jeweils durch größere zusammenhängende Haus- und Kleingartenflächen bzw. Kleingarten- und Brachflächen unterbrochen, so dass die betreffenden Flächen planungsrechtlich als Außenbereiche im Innenbereich anzusehen sind.

Gestaltungssatzung

Für die Berliner Vorstadt ist parallel zum Bebauungsplan eine Gestaltungssatzung aufgestellt worden, die u.a. das Einfügen von Neubauten in die vorhandene städtebauliche und architektonische Struktur sicherstellen soll. Die noch im Vorentwurf des Bebauungsplans enthaltenen Gestaltungsfestsetzungen sind in großen Teilen in die Gestaltungssatzung für die Berliner Vorstadt übernommen worden, so dass der baugestalterische Regelungsinhalt des Bebauungsplans auf die Ausbildung von Dach- bzw. Staffelgeschossen reduziert werden konnte.

Die Gestaltungssatzung Berliner Vorstadt ist am 02.03.2005 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden; eine erneute Beschlussfassung des geringfügig modifizierten Satzungstextes ist für Anfang 2006 vorgesehen, so dass die Satzung voraussichtlich vor dem Bebauungsplan in Kraft treten wird.

Werbesatzung der Stadt Potsdam

Gegenwärtig gilt für die Berliner Vorstadt noch die Werbesatzung der Stadt Potsdam vom 17. Juni 1996 (Amtsblatt 8/96 Seite 1 f), in der allgemeinen Anforderungen an die Größe, Lage, Häufung, Beleuchtung und sonstige Ausgestaltung von Werbeanlagen vorgegeben werden. Diese gesamtstädtische Werbesatzung wird voraussichtlich noch in 2005 durch die Werbesatzung „Nördliche Vorstädte – Bornstedt“ ersetzt, die im Frühjahr 2005 im Rahmen der Bürgerbeteiligung öffentlich ausgelegt wurde. Der Bebauungsplan kann daher auf örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung von Werbeanlagen verzichten.

4. Übergeordnete Planungen

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).

Gemäß § 4 Abs. 2 des Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms Berlin/Brandenburg LEPro (Entwurf, Stand 4.4.1995) soll Potsdam unter Wahrung und Entwicklung der siedlungsstrukturellen Besonderheiten in seiner Funktion als Landeshauptstadt entwickelt werden. Diesem Ziel dient auch die Unterbringung von Botschaften und Ländervertretungen, wie sie u.a. auch in der Berliner Vorstadt in umfeldverträglichem Maße gefördert werden soll.

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 Innenentwicklung durch bessere Nutzung bereits besiedelter Flächen (Lückenschließung, Abrundung, Verdichtung, Stadtumbau), insbesondere im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel, zu erschließen sind. Zugleich ist gemäß § 17 Abs. 8 LEPro das Wohnen in den Innenstädten vor der Verdrängung durch Handel und Dienstleistungen zu schützen.

Der Regionalplan der regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming konkretisiert die o.g. landesplanerischen Ziele. Die für die Berliner Vorstadt angestrebte Sicherung der orts- und landschaftsbildprägenden Bauungs- und Freiraumstrukturen, verbunden mit einer behutsamen baulichen Ergänzung stehen somit im Einklang mit den allgemeinen Zielen der Landesplanung.

Die für die gesamte Berliner Vorstadt geplante Sicherung eines hohen Wohnanteils sowie die Erhaltung und Verdichtung eines hochwertigen Wohnstandortes berücksichtigt ebenso die landesplanerischen Vorgaben. Dies ist durch die regionalplanerische Stellungnahme zur Bebauungsplanung für die Berliner Vorstadt (siehe Pkt. 8) bestätigt worden.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam in der Fassung der Genehmigung vom 31.08.2001 (Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt vom 04.10.2001) ist parallel zu den Bebauungsplänen für die Berliner Vorstadt aufgestellt worden. Dabei sind die der Bebauungsplanung zugrunde liegenden Bauungs- und Nutzungskonzepte bei der Darstellung von Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Grünflächen im Flächennutzungsplan berücksichtigt worden.

Der FNP wird derzeit durch die Verwaltung neu aufgestellt. Im Zuge einer stärkeren Generalisierung der Darstellungsinhalte sollen kleinere Gemeinbedarfsstandorte ebenso nicht mehr dargestellt werden wie untergeordnete Grünverbindungen.

Der Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet dar. Dabei wird hinsichtlich der möglichen Dichte unterschieden zwischen:

- Bereichen besonders geringer Dichte (WA 1, GFZ < 0,3) entlang der Schwanenallee und nördlich des Verbindungsweges zwischen Schwanenallee und Tizianstraße,
- Bereichen geringerer Dichte (WA 2, GFZ 0,2-0,5) für die Baugrundstücke beiderseits der Seestraße sowie beiderseits der Tizianstraße und der Böcklinstraße,
- Bereichen mittlerer Dichte (WA 3, GFZ 0,4-0,9) entlang der Berliner Straße sowie in den angrenzenden Bereichen entlang der Menzelstraße, der Rembrandtstraße, der Ludwig-Richter-Straße und der Rubensstraße. Die WA 3-Darstellung schließt große Teile des Blockinnenbereichs zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße ein.

Die durch Bundeseinrichtungen genutzten Flächen des Grundstücks Berliner Straße 98-101 (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben etc.) werden auf einer Tiefe von ca. 180 m als Sondergebiet Verwaltung dargestellt. Die nördlichen Teile des Bundesgrundstücks sind als Wohnbauflächen, Kita-Fläche und öffentlicher Grünzug (s.u.) dargestellt.

Das Potsdamer Bürgerstift Ludwig-Richter-Straße 5-7 ist im Flächennutzungsplan entsprechend dem Bestand als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Für das Oberstufenzentrum Berliner Straße

114/115 berücksichtigt die Flächendarstellung die inzwischen erfolgte Erweiterung der Schule um Pausen- und Parkplatzflächen. Darüber hinaus ist im Inneren des zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße gelegenen Blocks ein Kita-Standort dargestellt, der jedoch nach heutigem Planungsstand nicht mehr erforderlich ist, da ein Ausweichstandort an der Puschkinallee gefunden werden konnte (siehe 3.4). Ebenfalls überholt ist die Gemeinbedarfsflächendarstellung für den ehemaligen Standort des Blindenpflegeheims in der Ludwig-Richter-Straße. Die Darstellungen entfallen im Zuge der in Vorbereitung befindlichen Überarbeitung des FNP (siehe oben).

Dem Planungsziel der Schaffung einer überwiegend straßenunabhängigen Grünverbindung mit angelagerten Spielplätzen trägt der Flächennutzungsplan durch die Darstellung eines öffentlichen Grünzuges Rechnung, der sich von der Schwanenallee bis zur Seestraße erstreckt. Angelagert an diesen Grünzug sind öffentliche Spielplätze im Block zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße vorgesehen. Die Planung von Blockdurchwegungen zwischen Rembrandtstraße und Schwanenallee wird aufgrund von Umsetzungsproblemen nicht mehr weiterverfolgt. Die Darstellung entfällt im Zuge der FNP-Überarbeitung (siehe oben).

Die Uferbereiche des Heiligen Sees und des Hasengrabens (teilweise) stellt der Flächennutzungsplan als private Grünfläche dar. Eine durchgängige öffentliche Wegeverbindung entlang des Ufers wird hier nicht angestrebt.

Die Berliner Straße ist entsprechend ihrer Verkehrsfunktion als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Gemäß Erläuterungsplan Naturhaushalt/Umweltschutz gehört das gesamte Plangebiet Berliner Vorstadt zum Vorranggebiet Klimaschutz.

4.3 Landschaftsplanung der Stadt Potsdam

Der **Landschaftsrahmenplan** der Landeshauptstadt Potsdam vom 13.08.2002 (Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger vom 11. Dezember 2002) stellt den durch Großgrün und Freiflächen geprägten landschaftlichen Charakter der zu drei Seiten von Wasserflächen umgebenen Berliner Vorstadt heraus. Zur Erhaltung des landschaftlichen Charakters wird die Sicherung geringer Bebauungsdichten und -höhen für erforderlich erachtet. Als orts- und landschaftsbildprägende Bestandteile der Freiraumstruktur sollen zudem die in den Straßen vorhandenen Alleen erhalten und ggf. ergänzt werden.

Ausgehend von der vorhandenen Kleingartenanlage im Tiefengrund (im anschließenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35-2) soll eine Grünverbindung über die Dürerstraße bis in den Innenbereich des Blockes zwischen Ludwig-Richter-Straße und Rembrandtstraße entwickelt werden. Diese Grünverbindung soll im Nordwesten an den Neuen Garten und im Südosten an die Berliner Straße angebunden werden. Eine Fortsetzung der Grünverbindung bis zur Schwanenallee, wie sie der Flächennutzungsplan darstellt, ist im Landschaftsrahmenplan nicht vorgesehen. Der Innenbereich des Blockes zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße wird im Übrigen als Siedlungsfläche dargestellt.

Entlang des Heiligen Sees sieht die Entwicklungskarte 1 "Erfordernisse und Maßnahmen für den Naturschutz, Ressourcenschutz und die Erholungsvorsorge" die Erhaltung und Entwicklung eines durchgängigen Ufergrünstreifens vor. In den zugehörigen textlichen Erläuterungen wird auf die besondere Bedeutung der Uferbereiche für das Landschaftsbild hingewiesen und daraus ein besonderer Schutzanspruch als Vorranggebiete für die Freiraumsicherung und Entwicklung abgeleitet. Für die Ufergrundstücke stellt die Entwicklungskarte 2 "Beiträge anderer Nutzungen / Fachplanungen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege" zudem den Rückbau und die Renaturierung verbauter Gewässerabschnitte als Entwicklungsziel dar.

Der Landschaftsrahmenplan weist ferner auf die hohe Durchlüftungsfunktion der gesamten Berliner Vorstadt sowie auf hier zu berücksichtigende besondere Anforderungen hinsichtlich des Grundwasserschutzes hin.

Im **Landschaftsplan** für die Stadt Potsdam werden die im Landschaftsrahmenplan formulierten Ziele aufgenommen und teilräumlich konkretisiert. Entsprechend wird für die Berliner Vorstadt die als Wohngebiet mit hohem Grünanteil dargestellt. Als vorrangiges Entwicklungsziel wird genannt, die vorhandenen, historisch geprägten Strukturen als Villengebiet zu erhalten und durch maßvolle Verdichtung zu stärken.

Gemäß Landschaftsplan sollen die Baumreihen aller Straßen in der Berliner Vorstadt komplettiert und die Uferbereiche von Heiligem See und Jungfernsee als grüne Siedlungskanten ausgebildet werden. Auf die Notwendigkeit der Beseitigung von Gestaltungsmängeln in der Uferzone des Heiligen Sees wird hingewiesen. Die Ufer von Jungfernsee und Tiefem See sind als öffentliche Grünflächen dargestellt.

Hinsichtlich der Immissionsbelastung wird auf vorhandene Belastungen für die Bereiche beiderseits der Berliner Straße hingewiesen, die von der starken Verkehrsbelastung herrühren.

4.4 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung für die nördlichen Vorstädte

Für die Nauener und die Berliner Vorstadt wurde in 1993 ein Gutachten zur Bereichsentwicklungsplanung (BEP) erarbeitet. Hinsichtlich des Rechtscharakters der BEP ist anzumerken, dass die darin dargelegten Entwicklungsziele und Konzepte, anders als die Darstellungen des FNP, keinen Verbindlichkeitsstatus für die weitere Planung haben.

Das im BEP-Entwurf formulierte Leitbild Wohnen sieht für die Berliner Vorstadt die Sicherung und Weiterentwicklung als Wohnstandort vor. Sie soll demnach vorrangig dem Wohnen dienen; der Büro- und Gewerbeanteil soll hingegen blockübergreifend ein Drittel der Gesamt-Bruttogeschossfläche nicht überschreiten.

Für das Planungsgebiet der nördlichen Berliner Vorstadt beinhaltet der BEP-Entwurf folgende unverändert geltenden Planungsziele:

- Lückenschließungen an den Blockrändern,
- Freihaltung des Blockinnenbereichs westlich der Menzelstraße von Bebauung,
- Umnutzung von Kleingartenflächen im Block zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße als Wohnbauflächen,
- Schaffung einer Grün- und Fußwegeverbindung mit angelagerten Spielplatzflächen im Block zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße,
- Beschränkung der Verwaltungsnutzung des Bundes auf die Flächen südlich des geplanten Grünzuges,
- Freihaltung des Uferbereichs des Heiligen Sees von Bebauung.

Die in der BEP vorgeschlagene behutsame Nachverdichtung im südlichen Teil des Blocks zwischen Schwanenallee und Menzelstraße ist heute nicht mehr Ziel der Planung.

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Städtebauliches **Leitbild** der Bebauungsplanung für die Berliner Vorstadt ist die Erhaltung und behutsame Ergänzung der vorstädtischen Bebauungsstruktur in ihrer gestalterischen Vielfalt, die Villen und Landhäuser ebenso umfasst wie freistehende und angebaute Mietwohnhäuser. Dabei soll die Funktion der Berliner Vorstadt als hochwertiges Wohnquartier erhalten und durch bauliche Ergänzungen gestützt werden. Im Einzelnen werden mit der Bebauungsplanung folgende Ziele verfolgt:

(1) Sicherung der Wohnfunktion und Begrenzung von Büros und Dienstleistungen

Zur Wahrung der Gebietsfunktion als innenstadtnahes, hochwertiges Wohnquartier soll der Wohnungsbestand gegen gewerbliche Umwandlung geschützt und auch für Neubauvorhaben ein überwiegender Wohnungsanteil vorgeschrieben werden.

Da das noch zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens in der Stadt Potsdam geltende Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum Ende des Jahres 2000 außer Kraft getreten ist, kann die Nutzung von Wohnraum seither nur noch in Anwendung des Bauplanungsrechts verhindert werden. Der Bebauungsplan soll hier klare Grenzen für Nichtwohnnutzungen festsetzen.

Als Obergrenze für Büros und andere Nicht-Wohnnutzungen gilt ein Geschossflächenanteil von maximal einem Drittel in der gesamten Berliner Vorstadt.

(2) Unterbringung von Einrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung

In ihrer Funktion als Landeshauptstadt und aufgrund der Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin bemüht sich die Stadt Potsdam um die Ansiedlung übergeordneter Einrichtungen wie Botschaften, Bundes- und Landeseinrichtungen oder Stiftungen. Aufgrund ihrer Lagevorteile bietet sich für derartige Nutzungen von gesamtstädtischer Bedeutung auch die Berliner Vorstadt als Standort an. Die Planung soll die Zulässigkeit dieser Nutzungen ermöglichen, ohne dabei den Charakter als Wohnquartier in Frage zu stellen.

(3) Sicherung erhaltenswerter Gebäude

Neben den denkmalgeschützten Gebäuden weist die Berliner Vorstadt eine Vielzahl von Einzelgebäuden auf, die aufgrund ihrer städtebaulichen und/oder baugestalterischen Qualitäten das Erscheinungsbild der Vorstadt prägen. Dabei gilt es die strukturprägende Bebauung in ihrer architektonischen und bauhistorischen Vielfalt von der großzügigen Villen- und Landhausbebauung über freistehende Ein- und Mehrfamilienhausbebauung bis hin zur verdichteten Blockbebauung zu erhalten.

(4) Gebietsverträgliche Nachverdichtung

Gemäß der landesplanerischen und stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung einer vorrangigen Innenentwicklung sollen die zahlreichen un- bzw. untergenutzten Baugrundstücke in der Berliner Vorstadt einer gebietsverträglichen Bebauung zugeführt werden. Dabei sind die vorhandenen das nähere Umfeld prägenden Bauelemente im Sinne der städtebaulichen Erhaltungssatzung zu berücksichtigen.

Neben einigen unbebauten Grundstücken an den Blockrändern (Baulücken) sollen auch in den Blockinnenbereichen gelegene bisher kleingärtnerisch genutzte oder brachliegende Flächen erschlossen und einer Bebauung zugeführt werden. Dies betrifft insbesondere den Block zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße.

(5) Berücksichtigung bestandstypischer Gestaltungsqualitäten bei Neubauvorhaben

Die stadtgestalterischen und architektonischen Qualitäten der vorhandenen Villen- und Landhausbebauung sollen wichtigster Anknüpfungspunkt für die Gestaltung von Neubauten sein. Neue Gebäude sollen sich in ihrer Dimensionierung sowie in der Ausgestaltung der Dächer in die historisch gewachsene Baustruktur einfügen. Dabei soll der historische Bautyp der freistehenden Villa bzw. des Landhauses in moderner Architektur neu interpretiert werden können, ohne deren wesentliche Gestaltungsmerkmale zu vernachlässigen. Gleiches gilt für dichtere Bauformen wie drei- bis viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser insbesondere an den Blockrändern der Berliner Straße.

(6) Sicherung von Vorgärten und durchgrüntem Blockinnenbereichen

Die Berliner Vorstadt soll als erlebbare naturräumliche Einheit im Einklang mit ihrer offenen städtebaulichen Struktur entwickelt werden. Zu den erhaltenswerten landschaftlichen Qualitäten der Berliner Vorstadt gehören neben den Alleebaumbeständen der Straßen vor allem die gärtnerisch angelegten Vorzonen der Gebäude (Vorgärten) sowie die durchgrüntem Blockinnenbereiche mit ihren das Orts- und Landschaftsbild prägendem Altbaumbeständen.

Wo eine Bebauung im Blockinneren geeigneter Flächen geplant ist, sollen vorhandene Baumbestände berücksichtigt und durch Neupflanzungen auf den Baugrundstücken ergänzt werden. Die straßenseitig vor den Gebäuden gelegenen Grundstücksflächen sollen als Vorgärten gärtnerisch gestaltet und einsehbar sein; sie sollten von Abpflanzungen, Stellplätzen und Müllabstellflächen freigehalten werden.

Im Bestand soll die zusätzliche Bebauung rückwärtiger Grundstücksflächen aus gestalterischen und ökologischen Gründen weitestgehend verhindert werden. Nur wo vorhandene Nebengebäude wie alte Remisen die Bebauungssituation prägen, soll deren Umnutzung z.B. zu Wohnzwecken ermöglicht werden.

(7) Sicherung von Flächen für Kleingartennutzungen

Im Block zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße soll als Ausgleich für die Inanspruchnahme bisheriger Kleingartenflächen als Bauflächen eine Ersatzfläche für Kleingärten hergestellt und gesichert werden.

(8) Schaffung eines attraktiven Grün- und Fußwegenetzes mit angelagerte Spielfläche

Das in der Berliner Vorstadt bestehende Wegenetz der baumbestandenen Straßen soll durch ein straßenunabhängiges Grün- und Wegenetz ergänzt werden.

Kernstück dieses Grün- und Wegesystems soll eine zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße gelegene Grünverbindung sein, über die auch die neue Spielplatzfläche erschlossen wird.

(9) Landschaftliche Gestaltung der Uferbereiche

Der Uferbereich des Heiligen Sees und des Hasengrabens ist aufgrund seiner Einbindung in die Potsdamer Kulturlandschaft als Gegenüber zum Neuen Garten von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Aus stadt- und landschaftsgestalterischen Gründen soll der unmittelbare Uferbereich daher weitgehend von Nebenanlagen freigehalten werden, die das Gesamtbild stören können. Zudem soll eine landschaftliche Gestaltung des Uferbereichs mit einem hohen Gehölzanteil sichergestellt werden.

5.2 Städtebauliches Konzept

Aufbauend auf den oben dargelegten Planungszielen sieht das der Bebauungsplanung zugrunde liegende städtebauliche Konzept für die nördliche Berliner Vorstadt neben der baulichen Ergänzung im Bestand auch die Erschließung neuer Bebauungspotenziale vor, die sich im Inneren des zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße gelegenen Baublocks befinden. Dabei soll an die vorhandene, überwiegend durch Villen und Landhäuser geprägte Bebauungsstruktur angeknüpft werden.

Erschlossen werden die im Blockinneren gelegenen Baugrundstücke über drei neue als Stichstraßen konzipierte Erschließungsstraßen, von denen eine (Planstraße 2) an die Seestraße und zwei (Planstraßen 1 und 3) an die Berliner Straße anknüpfen. Die Planstraßen 1 und 2 sind in der Blockmitte über eine angerförmige Aufweitung miteinander verbunden. Eine verkehrliche Verknüpfung der Planstraßen 1 und 2 soll jedoch nur für Fußgänger und Radfahrer sowie Rettungs- und ggf. Müllfahrzeuge möglich sein. Die an die Berliner Straße anknüpfende Plan-

straße 3 endet als Stichstraße in einem Rechteckplatz. Die Planstraßen 1, 2 und 3 sollen als Privatstraßen von der Eigentümergemeinschaft, die die künftigen Baugrundstücke im Blockinnenbereich entwickelt will, hergestellt werden. Für die Planstraßen ist ein Straßenquerschnitt von 12,0 m vorgesehen.

Insgesamt sollen an den neuen Stichstraßen 28 neue zwei- bis dreigeschossige Villen- und Landhäuser entstehen. An der Berliner Straße sind zwischen dem Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und dem Mietwohnhaus Berliner Straße 106/107 ein fünfgeschossiger Hotelneubau und ein ebenso hohes Wohn- und Geschäftshaus vorgesehen, die die Planstraße 4 zu beiden Seiten rahmen.

Abweichend von ursprünglichen Bebauungs- und Erschließungskonzepten ist eine vierte, den Blockinnenbereich von der Böcklinstraße aus erschließende neue Stichstraße nicht mehr vorgesehen, da eine Bebauung in diesem Bereich nur noch auf den ehemaligen Gärtnerflächen des Flurstücks 300 beabsichtigt ist. Auf der betreffenden Fläche im Anschluss an das denkmalgeschützte Mühlengebäude sollen bis zu drei zwei- bis dreigeschossige Villen oder Landhäuser ermöglicht werden. Auf den südwestlich angrenzenden Flächen, die bereits heute in großen Teilen gärtnerisch genutzt werden, werden 22 Kleingartenparzellen für die Kleingartensparte Berliner Vorstadt entstehen. Die Neuparzellierung der Kleingartenfläche ist mit dem VGS-Kreisverband Potsdam und den Vertretern der Kleingartensparte abgestimmt und wird von der die Bauflächen entwickelnden Eigentümergemeinschaft unterstützt. Erschlossen werden die Kleingärten und die neue Wohnbebauung auf dem Flurstück 300 durch einen privaten Erschließungsweg, der zwischen den Grundstücken Böcklinstraße 3 und 4 als schmaler Privatweg angelegt werden soll.

Auf den nordwestlichen Teilflächen des heutigen Bundesgrundstücks Berliner Straße 98-101 soll der Bebauungsplan die Errichtung von zwei- bis dreigeschossigen Einzelhäusern ermöglichen. Zur Erschließung der Grundstücke muss die Tizianstraße geringfügig verlängert werden.

In den übrigen Blockinnenbereichen bleiben Nachverdichtungen entsprechend der Zielsetzung der zu erhaltenden landschaftlichen Prägung des Plangebietes (siehe 5.1) weitgehend ausgeschlossen. Das Neubaupotenzial bleibt hier auf Lückenschließungen am Blockrand beschränkt.

Im Sinne der Erhaltung der offenen Bebauungsstruktur und der landschaftlichen Prägung der Berliner Vorstadt wird auch auf eine zusätzliche Bebauung der Grundstücke Menzelstraße 7, Rembrandtstraße 9 und 11 sowie den Grundstücksflächen südlich des Erschließungsweges, der von der Tizianstraße in Richtung Schwanenallee führt, verzichtet.

Entsprechend der übergeordneten landschaftsplanerischen Zielsetzung wird der Block zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße in Nord-Süd-Richtung von einer straßenunabhängigen Grün- und Wegeverbindung durchzogen. Durch Anknüpfung an die Tizianstraße sowie die in Ost-West-Richtung verlaufenden neuen Planstraßen soll ein engmaschiges Fußwegenetz entstehen. Über einen kleingarteninternen Erschließungsweg wird eine Anbindung an die Böcklinstraße hergestellt. Die Grün- und Wegeverbindung findet ihre Fortsetzung über die baumbestandene Dürerstraße und schließt dort an die zwischen Rubensstraße und Mühlenweg gelegene Kleingartenanlage mit zugehöriger Durchwegung an. Die anfänglich geplanten Blockdurchwegungen zwischen Rembrandtstraße und Menzelstraße sowie zwischen Menzelstraße und Schwanenallee werden aufgrund von Umsetzungsproblemen nicht mehr weiterverfolgt. Die Blockdurchwegung soll daher über die baumbestandene Rembrandtstraße und die Böcklinstraße ihre Fortsetzung bis zur Schwanenallee finden.

Das Ufer des Heiligen Sees wird für die Allgemeinheit über den nördlichen Abschluss der Seestraße erschlossen. Über die Hasengrabenbrücke besteht ein Zugang zum Neuen Garten; auf den unmittelbar anschließenden Parkflächen wird gegenwärtig eine Erholungs- und Badenutzung

geduldet. Die anfänglich vorgesehene Schaffung von neuen öffentlichen Uferzugängen in Verlängerung der Rubensstraße und der Ludwig-Richter-Straße wird daher in Abwägung mit den privaten Belangen der betroffenen Grundstückseigentümer nicht mehr weiterverfolgt. Aufgrund von Umsetzungsproblemen wird auch die Planung eines öffentlichen Verbindungsweges zwischen Tizianstraße und Schwanenallee aufgegeben. Dies ist auch wegen der geringen Attraktivität des Weges für die Allgemeinheit vertretbar; mit der parallel verlaufenden baumbestandenen Böcklinstraße steht eine weitgehend gleichwertige Wegealternative für Fußgänger zur Verfügung.

Zur Verbesserung der Spielplatzversorgung in der Berliner Vorstadt sieht das städtebauliche Konzept auf rückwärtigen Grundstücksflächen zwischen Ludwig-Richter-Straße und Planstraße 2 einen Kinderspielplatz vor, der über die Nord-Süd-Blockdurchwegung erschlossen wird.

Bereits realisierte Bebauungspotenziale

Von den im städtebaulichen Konzept für die nördliche Berliner Vorstadt enthaltenen Potenzialen, sind in den letzten Jahren folgende Baugrundstücke bereits bebaut worden:

- Berliner Straße 89/Ecke Menzelstraße: viergeschossiger Neubau im Anschluss an vorhandenes Eckgebäude (viertes Geschoss als Mansarddachgeschoss)
- Menzelstraße 15: gartenseitiger viergeschossiger Anbau an straßenseitigen Altbau (viertes Geschoss als Staffelgeschoss)
- Rembrandtstraße 5: eingeschossiges Einfamilienhaus (zzgl. Dachgeschoss)
- Tizianstraße 24/25: zwei drei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser nördlich des an die Tizianstraße in Richtung Schwanenallee führenden Erschließungsweges.
- Tizianstraße 17 A: zweigeschossiges Einzelhaus (zzgl. Dachgeschoss)
- Tizianstraße 1A/2: zweigeschossiges Doppelhaus (zzgl. Dachgeschoss)
- Tizianstraße 2A: zweigeschossiges Einzelhaus (zzgl. Dachgeschoss)
- Seestraße 20: zweigeschossiges Einzelhaus
- Ludwig-Richter-Straße 34: viergeschossiger Anbau an das Eckgebäude Berliner Straße 113 (viertes Geschoss als Staffelgeschoss)
- Ludwig-Richter-Straße 5-7: gartenseitig dreigeschossige Erweiterung des Potsdamer Bürgerstiftes (zzgl. Dachgeschoss),
- Ludwig-Richter-Straße 19: dreigeschossiges Einzelhaus
- Seestraße 34: dreigeschossiges Einzelhaus (drittes Geschoss als Staffelgeschoss)
- Seestraße 8: zweigeschossiges Einzelhaus (zzgl. Dachgeschoss)

Noch vorhandene Bebauungspotenziale

Nach wie vor beinhaltet das städtebauliche Konzept folgende Potenzialflächen für Neubauten:

- Planstraßen 1 und 2: bis zu 18 zwei- bis dreigeschossige Villen und Landhäuser; drittes Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss
- Berliner Straße beiderseits Planstraße 3: jeweils fünfgeschossiges Hotel und Wohn- und Geschäftshaus, viertes und fünftes Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss
- Planstraßen 3 im Anschluss an Hotel bzw. Wohn- und Geschäftshaus: 10 zwei- bis dreigeschossige Villen und Landhäuser, drittes Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss
- Flurstück 300 (neben Kleingartenkolonie): bis zu 3 zwei- bis dreigeschossige Villen und Landhäuser; drittes Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss

- Rembrandtstraße 2 und 3: jeweils ein dreigeschossiges Einzelhaus, drittes Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss
- Grundstücke am östlichen Ende der Tizianstraße (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: 4 bis 6 zwei bis dreigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser
- Menzelstraße 9: dreigeschossiges Einzelhaus
- Flurstück an der Böcklinstraße zwischen Menzelstraße 10 und Rembrandtstraße 14: dreigeschossiges Einzelhaus
- Böcklinstraße 9: dreigeschossiges Einzelhaus, drittes Geschoss als Dachgeschoss
- Böcklinstraße 17/18 dreigeschossiges Einzelhaus, drittes Geschoss als Dachgeschoss
- Böcklinstraße 21 / Böcklinstraße 8a zwei dreigeschossige Einzelhäuser, drittes Geschoss als Dachgeschoss
- Tizianstraße 17, südliche Teilfläche: dreigeschossiges Einzelhaus an der Böcklinstraße, drittes Vollgeschoss als Dachgeschoss
- Tizianstraße 6, straßenseitig: dreigeschossiges Einzelhaus, drittes Geschoss als Dachgeschoss
- Tizianstraße 8, rückwärtige Grundstücksteile: dreigeschossiges Einzelhaus, drittes Geschoss als Dachgeschoss
- Schwanenallee 12a: zweigeschossiges Einzelhaus
- Seestraße 22: dreigeschossiges Einzelhaus, drittes Geschoss als Dachgeschoss, als Ersatzbau für eingeschossigen Bungalow
- Seestraße 7 (Ecke Rubensstraße): dreigeschossiges Einzelhaus, drittes Geschoss als Dachgeschoss
- Ludwig-Richter-Straße 8: viergeschossiges Einzelhaus, viertes Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss
- Ludwig-Richter-Straße 10: viergeschossiger Anbau an vorhandenen Altbau, viertes Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss
- Ludwig-Richter-Straße 14 / Seestraße 11 und 11A: drei bis vier dreigeschossige Einzelhäuser als Ersatzbauten für abzureißende Schulungsgebäude .
- Ludwig-Richter-Straße 25 (Ecke Dürerstraße) zwei viergeschossige rückwärtige Anbauten an die Kopfflügel des Bestandsgebäudes, viertes Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss.

Gesamtbilanz der Wohnungsbaupotenziale

In der Summe beinhaltet das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Bebauungspotenziale in der Größenordnung von 90 bis 150 Wohneinheiten. Die Zahl ist vergleichsweise gering, da im in den Einzelhäusern im Innenbereich des Blocks zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße in der Regel nur eine und maximal zwei Wohneinheiten entstehen sollen. Für die weiteren Bedarfsberechnungen wird eine mittlere zu erwartende Wohnungszunahme von 120 Wohneinheiten zugrunde gelegt.

Bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2,3 Einwohnern je Wohneinheit kann mittelfristig mit einer neubaubedingten Zunahme von rund 275 Einwohnern gerechnet werden.

Die zu erwartende Zunahme der Wohnungs- und Einwohnerzahl ist jedoch nur etwa zur Hälfte bebauungsplanbedingt, da die andere Hälfte der Bebauungspotenziale auch nach bisherigem Planungsrecht ausgeschöpft werden kann. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass der Bebauungsplan durch die Begrenzung der baulichen Dichten auch die potenzielle Einwohnerzunahme einschränkt.

6. Begründung der Festsetzungen und Abwägung der berührten Belange

6.1 Nutzung der Baugrundstücke und Flächen für den Gemeinbedarf

Allgemeines und reines Wohngebiet

Die Berliner Vorstadt soll entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur vordringlich als Wohnstandort gesichert werden. Der Bebauungsplan sieht daher für den überwiegenden Teil des Plangebietes die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) vor. Neben der vorwiegenden Wohnnutzung sollen hier auch künftig regelmäßig die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Gaststätten und Handwerksbetriebe sowie Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sein. Ausnahmsweise können auch kleinere Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Für Bereiche mit besonderen Anforderungen an die Wohnruhe (Blockinnenbereiche und an der Schwanenallee) ist die Festsetzung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO vorgesehen.

Ausschluss von Gartenbaubetrieben (TF 1.1)

Gartenbaubetriebe werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer Flächenanforderungen nicht mit der angestrebten Entwicklung innenstadtnaher Wohnungsbaupotenziale vereinbar sind.

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke (TF 1.2)

Da Anlagen für sportliche Zwecke (z.B. Tennisplätze) aufgrund der von ihnen ausgehenden Lärmemissionen nicht generell mit unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen vereinbar sind, werden sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig gemacht. Bei der Einzelfallprüfung der Verträglichkeit von Anlagen für sportliche Zwecke, zu denen alle Einrichtungen zählen, die mit dem Sportbetrieb in einem räumlichen, betrieblichen oder funktionalen Zusammenhang stehen (z.B. Sportfeld, Parkplatz, Lüftungsanlagen etc.), sollten die Grenzwerte der 18. BImSchV unter Einrechnung der Geräuschimmissionen aller Anlagen zugrunde gelegt werden.

Weitgehender Ausschluss von Tankstellen (TF 1.3)

Tankstellen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO für weite Teile des Plangebietes ausgeschlossen. Da Tankstellen in den Erschließungsstraßen der Berliner Vorstadt regelmäßig nicht mit dem störungsempfindlichen Ortsbild vereinbar sind, sind diese hier generell ausgeschlossen. Ihre Zulässigkeit im Ausnahmetatbestand bleibt auf die unmittelbar an die Berliner Straße angrenzenden Baugrundstücke beschränkt, die der Bebauungsplan als WA 2 festsetzt (siehe unten).

Eine beschränkte Reaktivierung der Tankstellennutzung auf dem Grundstück Berliner Straße 88 wäre durch die WA-2-Festsetzung, vorbehaltlich der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit, nicht ausgeschlossen. Im Falle einer Neugenehmigung können erforderliche Immissionsschutzauflagen im Zusammenhang mit der Gewährung der Ausnahmezulässigkeit verfügt werden.

Gliederung des Wohngebietes

Zur Sicherung des Wohngebietcharakters wird das Planungsgebiet unter Berücksichtigung bestehender Nutzungen und besonderer Nutzungsanforderungen gegliedert. gemäß § 1 Abs. 4 und 7 BauNVO horizontal und vertikal gegliedert.

Für die verschiedenen Baugebietsteile wird durch die geschossweise Beschränkung von Nichtwohnnutzungen mittelbar eine Wohnungsbindung festgesetzt.

Eine Gliederung des allgemeinen Wohngebietes wird einer Zonierung nach Baugebieten (WR - WA - MI) vorgezogen, da die angestrebte Nutzungsmischung mit dominanter Wohnnutzung über eine WA-Festsetzung eher gesichert werden kann, als über eine MI- und WR-Festsetzung für Teilflächen. Eine MI-Festsetzung für Teilflächen widerspricht zudem dem Charakter des Baugebietes und würde eine planerisch nicht gewollte Nutzungstertiärisierung implizieren; eine auf wenige Einzelgrundstücke beschränkte MI-Festsetzung ist hingegen planungsrechtlich nicht möglich. Gegen die Festsetzung von Teilflächen als reines Wohngebiet spricht, dass Botschaften und botschaftsähnliche Einrichtungen, die im WA als Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden können, ausgeschlossen sind.

WA 1: Regelfall mit Wohnen in allen Obergeschossen (TF 1.3)

Die Obergeschosse von Gebäuden sollen in der Berliner Vorstadt in der Regel Wohnnutzungen vorbehalten bleiben. Der Bebauungsplan setzt daher gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 i.V.m. Abs. 8 BauNVO fest, dass die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten (Nichtwohn-)Nutzungen sowie Räume für freie Berufe oberhalb des 1. Vollgeschosses nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Erdgeschoss bzw. im darunterliegenden Souterraingeschoss sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ebenso zulässig wie Räume für freie Berufe, sodass die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt. In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind die betreffenden Teilflächen mit WA 1 bezeichnet.

Neben Wohnnutzungen bleiben oberhalb des 1. Vollgeschosses auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig, da diese Nutzungen im Allgemeinen als Wohnfolgeeinrichtungen für die gesamte Berliner Vorstadt von Bedeutung sind. Falls diese Nutzungen nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen, kann im Einzelfall gemäß § 15 BauNVO eine Genehmigung versagt werden.

Botschaften sowie Niederlassungen anderer Staaten und Bundesländer, deren Ansiedlung erklärtes Ziel der Stadtentwicklung ist, können und sollen als Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen) auch in den Obergeschossen ausnahmsweise zugelassen werden. Gleiches gilt für Sitze von Verbänden, Kammern und Stiftungen. In der Abwägung mit dem übergeordneten öffentlichen Interesse müssen die Belange der Wohnraumversorgung in diesen Fällen im Einzelfall zurückstehen.

Die Ausnahmezulässigkeit sonstiger Verwaltungen ist im Einzelfall unter besonderer Berücksichtigung der Wohnverträglichkeit zu prüfen. Gleiches gilt für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, da reine Beherbergungsgebäude bzw. Hotels in den meisten Fällen unzulässig sein werden.

Da die allgemeine Unzulässigkeit von Bürogebäuden im WA im Wege der Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe wie Anwaltspraxen oder Architekturbüros gemäß § 13 BauNVO häufig umgangen wird, ist eine Zulässigkeitsbegrenzung von Räumen für freie Berufe gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO erforderlich. Dem generellen Umnutzungsdruck von Wohnraum zu Büroflächen begegnet der Bebauungsplan durch die Festsetzung, dass Räume für freie Berufe im WA 1 oberhalb des 1. Vollgeschosses nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Von der Ausnahmezulässigkeit sollte dann Gebrauch gemacht werden, wenn Räume für freie Berufe z.B. im Dachgeschoss untergebracht werden sollen, während das Erdgeschoss dem Wohnen dient. Als Richtmaß für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe oberhalb des 1. Vollgeschosses soll gelten, dass mindestens zwei Drittel der Geschossfläche des Gebäudes für Wohnungen genutzt werden.

WA 2: Geringerer Wohnanteil an der Berliner Straße und in begründeten Einzelfällen (TF 1.4)

Entlang der Berliner Straße und für Grundstücke, auf denen besonders erhaltenswerte Gebäude bereits ausschließlich für Einrichtungen der öffentlichen Hand, Büros oder sonstige Dienstleistun-

gen genutzt werden oder für die durch Baugenehmigungen bzw. Vorbescheide ein höherer Nichtwohnanteil genehmigt worden ist, wird eine reduzierte Wohnungsbindung festgesetzt. Auf den betreffenden Baugrundstücken mit der Bezeichnung WA 2 sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten (Nichtwohn-)Nutzungen sowie Räume für freie Berufe bis zum 1. Vollgeschoss (unverändert) allgemein, ab dem 2. Vollgeschoss gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 i.V.m. Abs. 8 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Als Richtmaß für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nichtwohnnutzungen oberhalb des 2. Vollgeschosses soll gelten, dass mindestens ein Drittel der Geschossfläche des Gebäudes für Wohnungen genutzt wird.

Unter Berücksichtigung der auf den jeweiligen Grundstücken ausgeübten Nutzungen wird darüber hinaus für das WA 2 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 i.V.m. Abs. 8 BauNVO festgesetzt, dass (ansonsten im WA nur ausnahmsweise zulässige) Anlagen für Verwaltungen regelmäßig zulässig sind. Durch die allgemeine Zulässigkeit von Verwaltungsnutzungen wird auch der angestrebten Förderung von Botschaften und Niederlassungen anderer Staaten und Bundesländern sowie von Sitzen von Verbänden, Kammern und Stiftungen Rechnung getragen.

Die Zulässigkeit eines höheren Nichtwohnanteils an der Berliner Straße berücksichtigt zum einen den Tertiärisierungsdruck in der Berliner Vorstadt, der an der Berliner Straße kanalisiert werden soll, zum anderen die hohe Lärmbelastung an der Straße, die das Wohnen nicht unwesentlich beeinträchtigt (siehe unten: Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse).

Das durch das Ministerium für Frauen, Gesundheit, Arbeit und Soziales genutzte Grundstück Berliner Straße 90 wird als WA 2 und nicht als Sondergebiet festgesetzt, da eine Standortsicherung aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich ist - das Grundstück befindet sich in Landeseigentum - und die ausgeübte Verwaltungsnutzung im WA 2 regelmäßig zulässig ist. Eine Sondergebietsfestsetzung würde zudem im Falle eines Nutzerwechsels die Änderung des Bebauungsplans erforderlich machen.

Die WA-2-Festsetzung entlang der Berliner Straße schließt auch das neben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben geplante Hotelprojekt sowie das angrenzende geplante Wohn- und Geschäftshaus mit ein.

Unter Berücksichtigung der auf den Grundstücken Seestraße 35-37 und Ludwig-Richter-Straße 23-24 ausgeübten Nichtwohnnutzungen werden diese auch aus entschädigungsrechtlichen Gründen als WA 2 festgesetzt. Ein Abweichen vom Grundsatz der Gleichbehandlung mit anderen Grundstücken ist auch deshalb vertretbar, da auf den betreffenden Grundstücken nur eine vergleichsweise geringere Grundstücksausnutzung zulässig ist.

Die WA-2-Festsetzung für das vormals als Blindenpflegeheim genutzte Gebäude Ludwig-Richter-Straße 25 soll das Nutzungsspektrum des heute leer stehenden Gebäudes erweitern, ohne dabei die Wohngebietsverträglichkeit in Frage zu stellen.

Reines Wohngebiet mit Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im Blockinnenbereich Rembrandt- und Ludwig-Richter-Straße sowie an der Schwanenallee (TF 1.5)

Zur Sicherung einer ungestörten Wohnnutzung entlang der Schwanenallee sowie auf den angrenzenden Flächen in den Blockinnenbereichen sieht der Bebauungsplan für die betreffenden Flächen die Festsetzung als reines Wohngebiet vor. Gleiches gilt für die im Blockinnenbereich zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße an den Planstraßen 1, 2 und 3 sowie der Kleingartenzufahrt gelegenen Baugrundstücke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird für das reine Wohngebiet festgesetzt; dass Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Von der Zulassung im Ausnahmetatbestand soll im Einzelfall nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn die Ausübung der frei-

beruflichen Tätigkeit unmittelbar an eine zugehörige, flächenmäßig überwiegende Wohnnutzung gekoppelt ist.

Der Versorgung des Gebietes dienende Wohnfolgeeinrichtungen (Läden oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und sportliche Zwecke) können und sollen im WR nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die geplante Nutzung mit der angestrebten Wohnruhe vereinbar ist bzw. geringfügige Beeinträchtigungen in Abwägung mit übergeordneten öffentlichen Belangen vertretbar sind.

Um die Herstellung von Mehrfamilienhäusern in den Blockinnenbereichen ausschließen zu können und somit die vorstadttypische Einzelhausbebauung mit maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan für die betreffenden WR-Grundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. 6 BauGB eine entsprechende gebäudebezogene Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten fest.

Sondergebiet Verwaltung

Die durch verschiedene Verwaltungseinrichtungen genutzten Bundesliegenschaft Berliner Straße 98-101 wird als Sondergebiet für die Verwaltung festgesetzt. Die Festsetzung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ist erforderlich, da Einrichtungen wie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und das Hauptzollamt aufgrund ihrer überörtlichen Bedeutung auch nicht ausnahmsweise gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind.

Die Abgrenzung des Sondergebietes im Blockinnenbereich berücksichtigt die inzwischen erfolgte Grundstücksteilung. Eine Ausweitung der Verwaltungsnutzung über die gesamte Bundesliegenschaft bis zur Tizianstraße soll aufgrund der damit einhergehenden Störungen der angrenzenden Wohnnutzungen nicht ermöglicht werden. Der Bebauungsplan sieht daher für die nordwestlichen Teile der Bundesliegenschaft eine WA-Festsetzung (z.B. Wohnen für Bundesbedienstete) vor, die durch die geplante Grünverbindung von den Verwaltungseinrichtungen getrennt werden.

Die insbesondere für die Anwohner von Rembrandt-, Böcklin- und Tizianstraße problematische Erschließung der Bundeseinrichtungen über die Tizianstraße soll durch eine Anbindung an die Rembrandtstraße ersetzt werden. Der Bund müsste hierzu Teilflächen des Flurstücks 288/1 (in Verfügungsberechtigung der TLG) und das städtische Flurstücks 267 erwerben. Die Teilflächen des Flurstücks 288/1 sollen zudem Stellplätze aufnehmen, die im Falle einer Wohnbebauung auf den nordwestlichen Teilflächen der Bundesliegenschaft entfallen würden.

Flächen für den Gemeinbedarf

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für das an der Berliner Straße 114-115 / Ecke Rubensstraße gelegene Oberstufenzentrum III für Ernährung, Hauswirtschaft, Gesundheit, Soziales berücksichtigt die inzwischen erfolgte Erweiterung um Schulfreiflächen und Stellplatzflächen.

Für das auf dem Grundstück Ludwig-Richter-Straße 6/7 gelegene Seniorenwohnheim (Potsdamer Bürgerstift) sieht der Bebauungsplan die Festsetzung als Gemeinbedarfsflächen mit entsprechender Zweckbestimmung vor, wobei die Flächenabgrenzung die in den vergangenen Jahren erfolgte bauliche Erweiterung berücksichtigt.

Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Aufgrund der bestehenden Verkehrslärmbelastung entlang der Berliner Straße sind für die direkt an der Straße gelegenen Grundstücke Lärmschutzmaßnahmen bei Um- und Neubauten erforderlich. Unter Berücksichtigung des Vorsorgeprinzips setzt der Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen für die Außenwände fest, die ein Einhalten der für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte sicherstellen (TF 8.1).

Für die Bestimmung der erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen einschließlich Fenstern von Aufenthaltsräumen wird entsprechend der Fortschreibung des Lärminderungsplans für die Landeshauptstadt Potsdam (mit Stand 2005) für den betreffenden Straßenabschnitt der Berliner Straße eine Verkehrsbelastung von 15.600 Kfz/24 h in die Berechnungen eingestellt. Hieraus ergibt sich eine Lärmbelastung von tags 64-66 dB(A) und nachts 57-59 dB(A). Die für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 anzunehmenden Grenzwerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden somit um 9-11 bzw. 12-14 dB(A) überschritten.

Das erforderliche Schalldämmmaß für Außenbauteile ist demzufolge gemäß DIN 4109 auf den Schallpegelbereich IV mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 66-70 dB(A) abzustellen. Für die unmittelbar an der Berliner Straße gelegenen Wohnungen ist ein Schalldämm-Maß von 40 dB bzw. 35 dB bei Büroräumen erforderlich. Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume werden gemäß DIN 4109 hinsichtlich der Lärmschutzanforderungen den Aufenthaltsräumen in Wohnungen gleichgestellt.

Da ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB dem Stand der Technik entspricht und unter Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung bei nahezu allen Bauvorhaben erreicht wird, ist die Festsetzung eines erforderlichen Schalldämmmaßes in Bebauungsplänen erst ab einer Größe von 40 dB erforderlich, so dass auf die Festsetzung von Schalldämmmaßen für Büroräume verzichtet werden kann. Darüber hinaus kann der räumliche Geltungsbereich der Lärmschutzanforderungen auf einen 25 m tiefen Korridor der Baugrundstücke an der Berliner Straße begrenzt werden, da die Verdoppelung des Abstandes zur Straßenmitte (von den in die Berechnung eingestellten 20 m auf 40 m; das entspricht 25 m zur Straßenbegrenzungslinie) eine Reduzierung der Lärmbelastung um 3 dB(A) bewirkt und somit auf den dahinter liegenden Flächen nur die Belastung des nächst niedrigeren Schallpegelbereichs III (61-65 dB(A)) mit einer Schalldämmanforderung von 35 dB erreicht wird.

Für rückwärtige und sonstige Fassaden, bei denen die angenommenen Lärmbelastungen nachweislich nicht erreicht werden, wird eine Ausnahmeregelung in die Festsetzung aufgenommen.

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 in dem betreffenden Bereich an der Berliner Straße auch in der Nacht überschritten werden, wird ergänzend festgesetzt, dass für Schlafräume in Wohnungen bzw. Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, die nur zur Berliner Straße ausgerichtet sind, schallgedämmte Dauerlüftungsmöglichkeiten vorzusehen sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Dichtekonzept beruht zum einen auf der Prämisse, den ortsbildprägenden Bebauungsbestand zu erhalten, zum anderen darauf, die bauliche Ausnutzung derzeit un- bzw. untergenutzter Grundstücke unter Wahrung der städtebaulichen Eigenart der Berliner Vorstadt zu ermöglichen und zu begrenzen.

Für Baugrundstücke ohne Neubaupotenzial (nachfolgend Bestandsgrundstücke genannt) wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 16 Abs. 3 BauNVO ausreichend durch die zulässige Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bestimmt. Baugrundstücke mit im Bau befindlichen Vorhaben werden wie Bestandsgrundstücke behandelt. Für Baugrundstücke mit Neubaupotenzial (siehe 5.2) werden zur Begrenzung der baulichen Dichte die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Grundfläche oder die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaße festgesetzt.

Bestandsorientierte Nutzungsmaße bei erhaltenswerten Gebäuden

Bei erhaltenswerten Gebäuden entspricht die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse in der Regel der realen Vollgeschosszahl. Wo im Bestand die tatsächliche Vollgeschosszahl aufgrund eines Souterrain- oder Dachgeschosses (das nicht als Vollgeschoss nach der Brandenburgischen Bauordnung eingeschätzt worden ist) durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse überschritten

wird, ist für Umbauten bzw. Umnutzungen die Befreiungsmöglichkeit gemäß § 12 Abs. 4 BbgBO zu prüfen.

Bei Baugrundstücken mit erhaltenswertem Gebäudebestand, für die der Bebauungsplan regelmäßig eine Baukörperausweisung vornimmt (siehe unten), kann auf eine numerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche in der Planzeichnung verzichtet werden. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (TF 2.1). Das Maß der zulässigen Geschossfläche kann entsprechend durch die zulässige Grundfläche und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ermittelt werden.

Aufgrund der bestandsorientierten Baukörperausweisungen und der unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Gebiet ergeben sich für die Bestandsgrundstücke rechnerisch unterschiedliche GRZ-Werte. Die Festsetzung unterschiedlicher GR- bzw. GRZ-Werte für benachbarte Grundstücke ist Ergebnis der Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Berliner Vorstadt (siehe oben) und dem privaten Grundstücksverwertungsinteresse.

Im Einzelfall sind mögliche Überschreitungen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Obergrenzen von 0,4 für die GRZ und 1,2 für die GFZ gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO durch die bestehenden Grundstückszuschnitte und die bestehende (vor 1990 entstandene) Bebauung begründbar. Die Sicherung des Gebäudebestandes ist städtebauliches Ziel, darüber hinaus werden öffentliche Belange durch die im Einzelfall hohe GFZ nicht beeinträchtigt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch ausreichende Abstände zu Nachbargebäuden (bzw. zu angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen) sichergestellt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke vermieden bzw. reduziert.

An die nähere Umgebung angepasste Nutzungsmaße bei Grundstücken mit Neubaupotenzialen

Abgeleitet aus dem umgebenden Bestand werden für Baugrundstücke mit Neubaupotenzialen mehrere Dichtestufen unterschieden:

Auf den Baugrundstücken mit Neubaupotenzialen im nordwestlichen Teil des Plangebietes (zwischen Hasengraben und Böcklinstraße einschließlich der Grundstücke östlich der Böcklinstraße sowie zwischen Schwanenallee und Rembrandtstraße) beträgt die zulässige GRZ 0,2, die zulässige GFZ ist bei drei Vollgeschossen auf 0,5 begrenzt. Bei Grundstücksgrößen zwischen 900 m² und 1.800 m² ergeben sich somit für die Neubebauung zulässige Grundflächen zwischen 180 m² und 360 m² und Geschossflächen zwischen 450 m² und 900 m². Die sich aus den Baukörperausweisungen für die Grundstücke Schwanenallee 12A, Tizianstraße 6, 8 und 17 ergebenden Grundflächen von 120 - 190 m² liegen im unteren Bereich dieses Spektrums; in Abwägung mit den geringen Grundstücksbreiten und der vorhandenen Nachbarbebauung ist eine größere Grundfläche jedoch städtebaulich nicht vertretbar. Gleiches gilt für das östlich der Böcklinstraße gelegene Grundstück Böcklinstraße 9, für dessen Neubebauung die Baukörperausweisung eine Grundfläche von 180 m² zulässt.

Vergleichbare Dichtewerte (III Vollgeschosse, GRZ 0,2 / GFZ 0,5) ermöglicht der Bebauungsplan für die Bebauung des ehemaligen Gärtnereigrundstücks (Flurstück 300), das über einen Privatweg von der Böcklinstraße aus erschlossen wird. Auf dem als WR überplanten Teil des Grundstücks in seiner heutigen Abgrenzung kann somit insgesamt eine Grundfläche von ca. 600 m² bebaut werden. Bei Einbeziehung der benachbarten Teilflächen des Flurstückes 301/2 erhöht sich die zulässige Grundfläche auf ca. 750 m².

Auf den in Verlängerung der Tizianstraße auf heutigen Bundesflächen neu entstehenden Baugrundstücken ermöglicht der Bebauungsplan durch Festsetzung einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,6 eine Grundfläche von insgesamt 1.470 m² (1.760 m² bei Erweiterung des Grund-

stücks um Teile des Flurstücks 288/1). Die im Vergleich zu den nordwestlich angrenzenden Grundstücken höhere Grundstücksausnutzung ist vertretbar, da durch die auf Bundesflächen entstehende öffentliche Grünfläche ein Ausgleich geschaffen wird.

Die gleichen Dichtewerte (III / 0,25 / 0,6) gelten auch für die an der Planstraße 2 gelegenen Baufelder, so dass im westlichen Teil des Blocks bei einer maximal dreigeschossigen Bebauung eine weitgehend einheitliche Bebauungsdichte für die Neubaugrundstücke gewahrt bleibt. Für die daran anschließenden Baukörper, die im Zentrum des Blocks den Anger- und Rechteckplatz rahmen, ermöglicht der Bebauungsplan bei Grundflächen zwischen 250 m² und 350 m² je Gebäude eine zur Berliner Straße hin zunehmende Bebauungsdichte. Die rechnerische GRZ liegt hier wie bei den östlich angrenzenden Baufeldern bei 0,3. Aufgrund der Beschränkung auf maximal 2 WE je Gebäude (TF 1.5) ist eine Beschränkung der zulässigen Geschossfläche entbehrlich. Auf den Baufeldern zwischen den Plätzen und der Berliner Straße soll die GFZ beiderseits der Planstraßen 1 und 3 einen Wert von 0,65 nicht überschreiten.

Die zulässige Grundstücksausnutzung im Einmündungsbereich der Planstraße 3 in die Berliner Straße trägt dem Umstand Rechnung, dass hier ein Hotel sowie ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen sollen. Die sich aus den Baukörperausweisungen ergebenden GRZ/GFZ-Werte von 0,45/1,86 für das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus sowie von 0,57/2,06 für das ebenfalls fünfgeschossige Hotel stellen eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen von 0,4/1,2 dar. Diese Überschreitung ist vor allem in der Ecksituation der Grundstücke begründet und wegen der geringen Freiflächenanforderungen (insbesondere des Hotels) auch städtebaulich vertretbar.

Im südlichen Teil des Plangebietes (Ludwig-Richter-Straße 14 / Seestraße 11 und 11A und Seestraße 7 / Ecke Rubensstraße und) berücksichtigt der Bebauungsplan mit einer zulässigen GRZ von 0,25 und einer zulässigen GFZ von 0,6 bei dreigeschossiger Bebauung die vorhandene Bebauungsdichte in diesem Bereich. An der Seestraße / Ecke Rubensstraße wird auf dem ca. 1030 m² großen Grundstück ein Neubau mit einer Grundfläche von rund 260 m² und eine Geschossfläche von ca. 520 m² ermöglicht. An der Seestraße / Ecke Ludwig-Richter-Straße ermöglicht der Bebauungsplan als Ersatz für die mittel- bis langfristig abzureißenden Büro- und Schulungsgebäude eine Neubauung mit einer Grundfläche von 960 m² und einer Geschossfläche von 2.310 m².

Für das (infolge der Blockdurchwegung) neu zugeschnittene Baugrundstück Ludwig-Richter-Straße 8 ermöglicht der Bebauungsplan durch Baukörperausweisung eine Grundfläche von 224 m². Bei einer viergeschossigen Bebauung (und einer Dach- bzw. Staffelgeschossbindung für das oberste Vollgeschoss) ergibt sich eine Geschossfläche von rund 850 m².

Auf dem Grundstück Ludwig-Richter-Straße 10 ermöglicht der Bebauungsplan auf einer Grundfläche von ca. 128 m² einen viergeschossigen Anbau an das Bestandsgebäude.

Die im Vergleich zu neueren Potsdamer Siedlungsgebieten vergleichsweise niedrigen GRZ- und GFZ-Werte in der Berliner Vorstadt sind unter dem Aspekt der angestrebten Sicherung der transparenten Bebauungsstruktur mit überwiegend geringen baulichen Dichten vertretbar. Dem öffentlichen Interesse an der Sicherung der prägenden städtebaulichen Struktur der Berliner Vorstadt wird in diesem Zusammenhang Vorrang vor den privaten Gestaltungs- und Verwertungsinteressen der Grundstückseigentümer bzw. -nutzer eingeräumt.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche

Angesichts der im Vergleich zu anderen Wohngebieten überwiegend geringen Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke wird im Sinne einer größeren Flexibilität der Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die jeweils zulässige Grundfläche um die Grundflächen von untergeordneten Bauteilen wie Terrassen,

Balkonen, Erkern und auskragenden Geschossen erhöht werden kann, sofern dadurch die zulässige Grundfläche um nicht mehr als 10 % überschritten wird (TF 2.2).

Da die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen bei einem Vortreten vor die Gebäudeaußenwände eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bedingt, ermöglicht der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Ausnahmefallbestand die Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Tiefgaragen und deren Zufahrten um bis zu 100 %.

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien so festgesetzt, dass die zu erhaltende Bebauungs- und Freiraumstruktur mit ausgeprägten Vorgartenzonen entsprechend der Baukonzeption (siehe 5.2) planungsrechtlich gesichert wird. Der von jeglicher Bebauung freizuhaltende Vorgarten definiert sich aus dem Abstand zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie. Er beträgt entsprechend der historischen Baufluchtlinien im Regelfall mindestens fünf Meter.

In der Abwägung mit dem öffentlichen Belang der Erhaltung und Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils sowie der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist die Einschränkung der privaten Baufreiheit durch Baukörper- und Baufensterausweisungen sowie durch die getroffenen Regelungen zur Bauweise vertretbar, zumal die Bebaubarkeit der Grundstücke im Rahmen des Einfügens in die nähere Umgebung gewährleistet bleibt und die vorgenommene Baufensterausweisung einen ausreichenden Gestaltungsspielraum belässt.

Enge Baukörperausweisungen für erhaltenswerte Bestandsgebäude

Für denkmalgeschützte Gebäude trifft der Bebauungsplan Baukörperausweisungen, die sich eng an der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes orientieren. Im Sinne der Erhaltungssatzung werden für alle übrigen ortsbildprägenden und damit erhaltenswerten Gebäude ebenfalls Baukörperausweisung mittels Baugrenzen vorgenommen. Sofern bauliche Erweiterungen durch untergeordnete Anbauten mit dem Erscheinungsbild eines ortsbildprägenden Gebäudes erhaltungsrechtlich vereinbar sind, soll ggf. von der Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden. Im Übrigen wird durch Bebauungsplanfestsetzung unter bestimmten Voraussetzungen ein Vortreten von Balkonen, Erkern und anderen untergeordneten Bauteilen bis zu einem Maß von 2,5 m ermöglicht (TF 3.2). Die Überschreitung des sich aus dem § 23 Abs. 3 Satz 2 BauGB ergebenden geringfügigen Maßes ist unter Berücksichtigung der in der Berliner Vorstadt vorhandenen Bebauung städtebaulich sinnvoll und vertretbar.

Durch die Baukörperausweisung ist für Bestandsgrundstücke die zusätzliche Festsetzung der Bauweise gemäß § 22 BauNVO entbehrlich.

Im Sinne der Freihaltung der Blockinnenbereiche von Bebauung bleiben Remisen und sonstige untergeordnete Nebengebäude in der Regel bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unberücksichtigt. Bei besonders ortsbildprägenden historischen Remisen und Gartenhäusern, für die künftig z.B. auch eine Wohnnutzung vorstellbar ist, weicht der Bebauungsplan hiervon durch eine am Bestand orientierte Baukörperausweisung ab.

Neue Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, sollen aus den oben genannten Gründen nur in begründeten Einzelfällen zugelassen werden. Bestehende Nebenanlagen genießen Bestandsschutz.

Baukörperausweisungen, Baufenster und Baufelder für Grundstücke mit Bebauungspotenzialen

Wo der Bebauungsplan eine Neubebauung auf schmalen Grundstücken (Schwanenallee 12A, Tizianstraße 6, 8 und 17, Böcklinstraße 9) aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse und unter Berücksichtigung der benachbarten Bestandsgebäude eng verortet soll, sieht der Bebauungsplan enge Baukörperausweisungen vor. Gleiches gilt für die Ermöglichung eines Anbaus an vorhandene Gebäude (Ludwig-Richter-Straße 10 und 25).

Enge Baukörperausweisungen sind zudem im Einmündungsbereich der Planstraße 3 in die Berliner Straße erforderlich, um zum einen eine Bebauung entsprechend abgestimmter Hotel- und Wohn- und Geschäftshaus-Planung zu ermöglichen, zum anderen aber auch eine darüber hinausgehende Ausdehnung der Gebäude zu verhindern.

Erweiterte Baukörperausweisungen sind im Bereich im Zusammenschluss der Planstraßen 1 und 2 sowie am Ende der Planstraße 3 vorgesehen. Um die angestrebte städtebauliche Konfiguration des Angers bzw. des Rechteckplatzes verbindlich vorzugeben, werden darüber hinaus platzseitig Baulinien anstelle von Baugrenzen festgesetzt.

In allen anderen Fällen sieht der Bebauungsplan für die so genannten Neubaugrundstücke die Festsetzung von Baufeldern vor, die einerseits die (in der Regel straßenseitige) Lage der Gebäude vorgeben, andererseits aber ausreichend Gestaltungsspielraum für die individuelle Baukörperausformung lassen.

Längenbeschränkung für Gebäude und Bereiche für Einzelhausbebauung

Zur Sicherung der vorstadttypischen offenen Bebauungsstruktur setzt der Bebauungsplan überall dort, wo auf eine enge Baukörperausweisung verzichtet wird, gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise in Form einer Längenbeschränkung für Gebäude fest (TF 3.1). Wie bei der offenen Bauweise sind die Gebäude auf den betreffenden Bauflächen mit einem seitlichem Grenzabstand zu errichten. Unter Berücksichtigung des Bestandes unterscheidet die Festsetzung zwischen Bereichen mit einer maximalen Gebäudelänge von 16,0 m (abweichende Bauweise „a“) und Bereichen mit einer maximalen Gebäudelänge von 14,0 m („b“).

Entsprechend der Bebauungskonzeption für den Innenbereich des Blocks zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße wird für die hier festgesetzten Baufelder die Bauweise „a“ festgesetzt. Gleiches gilt für die Baufelder im Einmündungsbereich Böcklinstraße / Menzelstraße sowie für das Eckgrundstück Seestraße 7 / Ecke Rubensstraße. In Ausnahmefällen darf die festgesetzte maximale Gebäudelänge von 16,0 m um bis zu 5,0 m überschritten werden, wenn die Außenwände der betreffenden Gebäudeseite um mindestens 3,0 m gegeneinander versetzt sind. Von der Ausnahmeregelung soll Gebrauch gemacht werden, um z.B. niedrigere und deutlich zurückversetzte Bauteile in städtebaulich verträglichen Einzelfällen zu ermöglichen.

Für alle übrigen Baufelder (d.h. ohne Baukörperausweisungen) gilt hingegen entsprechend der umgebenden Bebauung eine maximale Gebäudelänge von 14,0 m. Längenüberschreitungen können hier ausnahmsweise um bis zu 2,0 m zugelassen werden, wenn die Länge der Schmalseiten um ein entsprechendes Maß reduziert wird (z.B. bei einem 16x12m-Baukörper).

Mögliches Überschreiten der Baugrenzen

Oberirdisches Überschreiten von Baugrenzen

Im Sinne einer Flexibilisierung der Baukörper- und Baufensterausweisungen ermöglicht der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO generell mögliche geringfügige Ausmaß hinaus. Gemäß textlicher Festsetzung 3.2 kann ein Überschreiten der Baugrenzen um bis zu 2,5 m durch untergeordnete Bauteile wie Terrassen,

Balkone, Loggien und Wintergärten zugelassen werden. Bedingung ist, dass der Anteil der vortretenden Bauteile an der Länge der jeweiligen Außenwand 40 % und an deren Fläche 33 % nicht überschreitet. In Ausnahmefällen können unter diesen Voraussetzungen auch untergeordnete Anbauten bis zu einer Tiefe von 5,0 m zugelassen werden. In diesen Fällen ist jedoch stets eine Einzelfallprüfung der baulichen Verträglichkeit des Anbaus erforderlich.

Unterirdisches Überschreiten von Baugrenzen

Da die relativ engen Baukörper- und Baufensterausweisungen häufig die angestrebte Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen erschweren, wird gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen im Ausnahmetatbestand ermöglicht (TF 3.3). Die regelmäßig zulässige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 12 m ermöglicht die Anlage einer Stellplatzreihe mit zugehöriger Fahrgasse außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sodass mindestens eine Stellplatzreihe unter dem jeweiligen Gebäude liegt.

Für den Fall, dass Tiefgaragen auf bereits bebauten Grundstücken errichtet werden sollen, lässt der Bebauungsplan im Ausnahmetatbestand ein Abweichen von der 12-Meter-Begrenzung zu. Unter Berücksichtigung von Erhaltungszielen für das jeweilige Gebäude, die im Prinzip die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen sinnvoll erscheinen lassen, kann im Einzelfall den Belangen des Ortsbildes gegenüber Belangen des Bodenschutzes Vorrang eingeräumt werden, zumal der Bebauungsplan die Begrünung von Tiefgaragen vorschreibt (TF 5.5, siehe unten).

Bei der Gewährung von Ausnahmen für Tiefgaragen soll darauf hingewirkt werden, dass Zufahrtsrampen und Garagentore möglichst nicht unmittelbar vom Straßenraum aus eingesehen werden können.

Bei der Errichtung von Tiefgaragen kann im Einzelfall auch eine Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche erforderlich werden (siehe oben).

Beschränkung von Nebenanlagen

Freihalten der Vorgärten von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO in den Vorgärten (zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie) ausgeschlossen, um die Vorgartenzone im Sinne der Erhaltungssatzung als unverbauten und gestalteten Grünbereich zu sichern (TF 3.4).

Freihaltung des Uferbereiches von Bebauung

Um die landschaftlich sehr bedeutsamen und sensiblen Bereiche am Ufer des Heiligen Sees und entlang des Hasengrabens vor Beeinträchtigungen zu schützen, wird festgesetzt, dass die uferseitigen Grundstücksflächen auf einer Tiefe von bis zu 50 m von Bebauung freizuhalten sind; Stellplätze, Garagen, Bootshäuser und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hier unzulässig bzw. können allenfalls als Ersatzbauten zugelassen werden (TF 3.5). Um eine landschaftliche Gestaltung des Uferbereichs nicht zu beeinträchtigen, soll hier auch weitestgehend auf Mauern und sonstige Einfriedungen verzichtet werden. Der Bebauungsplan lässt sie daher im Uferbereich mit Ausnahme unverzichtbarer seitlicher Einfriedungen nur ausnahmsweise zu.

Der weitgehende Ausschluss von baulichen Anlagen im Uferbereich ist auch im Sinne des Flächennutzungsplans erforderlich, der am Westufer des Heiligen Sees und entlang des Hasengrabens eine durchgängige (private) Grünfläche festsetzt.

6.4 Erschließungsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die vorhandenen öffentlichen Straßen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen fest. Die in der Plangrundlage enthaltene Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans.

Privatstraßen

Die die Neubauflächen im Inneren des Blocks zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße erschließenden Planstraße 1, 2 und 3 sollen in Trägerschaft der Eigentümergemeinschaft verbleiben. Der Bebauungsplan setzt die im Regelquerschnitt 12 m breiten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Privatstraßen fest. Die als Privatstraßen festgesetzten Verkehrsflächen befinden sich mit Ausnahme eines schmalen Streifens im Einmündungsbereich der Planstraße 2 in die Seestraße (ca. 80 m² große Teilfläche der Flurstücke 329 und 330) im Besitz der Eigentümergemeinschaft. Die Eigentümergemeinschaft bemüht sich um den Erwerb der Flächen.

Für die Erschließung der auf der Bundesliegenschaft (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) geplanten Wohnbauflächen ist eine Verlängerung der Tizianstraße im vorhandenen Querschnitt um ca. 47 m erforderlich. Der Bebauungsplan setzt die betreffenden Flächen ebenfalls als Privatstraße fest, da eine Befahrbarkeit ausschließlich für die Anlieger erforderlich ist. Ein Ausbaustandard, wie er bei einer öffentlichen Straße anzusetzen wäre, ist hier nicht erforderlich. Durch die Beibehaltung des gegenwärtigen Abschlusses der Straßenverkehrsfläche der Tizianstraße ist auch eine Verlegung der Wendestelle nicht erforderlich.

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung öffentlicher Durchwegungen des zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße gelegenen Blocks für Fußgänger und Radfahrer sind die Flächen der Privatstraßen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten (TF 4.1). Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan auf jeweils 4,0 m breiten Flächen zwischen dem künftigen Spielplatz (siehe 6.5) und den Planstraße 1 u. 2 (Fläche A) sowie zwischen den Planstraße 1 u. 2 und der künftigen Grünfläche im Bereich der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Fläche B) bzw. der Planstraße 3 (Fläche C) die Sicherung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit vor.

Die künftige Kleingartenfläche (siehe 6.5) soll über einen 4,5 m breiten Erschließungsweg erschlossen werden, der im Anschluss an die Böcklinstraße über die städtischen Flurstücke 298 und 299 verläuft. Der Bebauungsplan bereitet die Eintragung eines entsprechenden Geh- und Fahrrechtes für die Kleingartenbenutzer und die Benutzer und Besucher des angrenzenden Wohngrundstücks (Flurstück 300) vor (TF 4.2). Über den an die Böcklinstraße anschließenden Weg sowie über den kleingarteninternen Erschließungsweg besteht ein weiterer Anschluss an die Nord-Süd-Blockdurchwegung. Der kleingarteninterne Erschließungsweg wird ebenfalls mit einem Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit belegt, um eine ganztägige und ganzjährige Benutzung sicherzustellen.

Zur Sicherung der Erschließung der Grundstücke Schwanenallee 12A, Tizianstraße 8, 21, 23 24 und 25 soll für den vorhandenen Erschließungsweg ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger eingetragen werden. Im Bereich des Grundstücks Schwanenallee 12A ist eine Wendemöglichkeit vorzusehen. Der Bebauungsplan bereitet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Sicherung von Geh- und Fahrrechten vor (TF 4.2).

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Festsetzung von Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ist gegenwärtig im Plangebiet nicht erforderlich. Die auf dem Grundstück Berliner Straße 104 vorhandene Trafostation muss für die Realisierung der hier geplanten Bebauung auf dem Grundstück verlegt oder in die

Neubebauung integriert werden. Im Bereich der Planstraße 1 und 2 wird nach Auskunft des Versorgungsträgers eine weitere Trafostation erforderlich werden.

Auf der Grundlage des § 14 Abs. 2 BauNVO besteht die Möglichkeit, ggf. erforderliche Ver- bzw. Entsorgungsanlagen auch im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zuzulassen, soweit es sich dabei um Nebenanlagen handelt.

6.5 Grünflächen

Private Dauerkleingärten

Im Block zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße soll auf einer insgesamt 6.190 m² großen Fläche (Flurstücke 299, 323, 324 und 325 sowie Teile der Flurstücke 321 und 322) eine neue Kleingartenanlage für die Kleingartensparte Berliner Vorstadt entstehen. Die bereits heute in Teilen kleingärtnerisch genutzte Fläche wird neu parzelliert, um Platz für insgesamt 22 Parzellen zu schaffen, die dem Kleingartenverein Berliner Vorstadt zur Verfügung gestellt werden soll. Die Kleingartenanlage wird an den Außenkanten durch eine hohe Heckenpflanzung eingerahmt. Am nordwestlichen Rand ist die Anlage von Stellplätzen für Kleingärtner vorgesehen.

Erschlossen wird die Kleingartenanlage über eine Zufahrt von der Böcklinstraße aus. Darüber hinaus ist sie im Südosten an die Nord-Süd-Blockdurchwegung angebunden (siehe unten). Der kleingarteninterne Erschließungsweg ist mit der Wegeanbindung an die Böcklinstraße zugleich Bestandteil des übergeordneten Fußwegenetzes und soll daher mit einem Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit belegt werden (siehe 6.4).

Öffentliche Parkanlagen

Der Bebauungsplan setzt Teile der geplanten Durchwegung des Blockes zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße als öffentliche Parkanlagen fest. Die in Verlängerung der Dürerstraße geplante „grüne“ Blockdurchwegung (Flurstücke 856 und 377) erschließt mit einer Fläche von ca. 690 m² zugleich den geplanten Kinderspielfeld (siehe unten).

Im nördlichen Teil des Blocks wird die angestrebte Anbindung der Blockdurchwegung an die verlängerte Tizianstraße und an die Rembrandtstraße über eine insgesamt ca. 3085 m² große Grünfläche hergestellt, die zum überwiegenden Teil auf heutigen Bundesflächen liegt (ca. 2.015 m²).

Die beiden Teilflächen der öffentlichen Parkanlage sind zugleich Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (siehe 6.7.2)

Verbunden werden die nördliche und die südliche öffentliche Grünfläche durch eine mindestens 4,0 m breite Wegefläche, deren Benutzung durch die Allgemeinheit durch die Eintragung eines entsprechenden Gehrechtes gesichert wird (siehe 6.4). Über diesen auf privaten Grundstücksflächen verlaufenden Weg werden zugleich die Planstraße 1, 2 und 3 sowie die Kleingartenanlage (siehe unten) angebunden, so dass ein engmaschiges Wegenetz mit allseitigen Anbindungen an die den Block umgebenden Straßen entsteht.

Die anfänglich vorgesehene Ausgestaltung der gesamten Blockdurchwegung als ca. 9.200 m² großer Blockpark ist unter Berücksichtigung der Planungsvorgabe, im Block eine rd. 6.200 m² große Fläche für Kleingartennutzungen zu sichern (siehe unten), aufgegeben bzw. in ihrem Umfang erheblich reduziert worden. Die in dem betreffenden Block geplanten öffentlichen Grünflächen haben eine Gesamtfläche von ca. 3.775 m². Die Beibehaltung des Blockparks in dem ursprünglich vorgesehenen Umfang und die zusätzliche Sicherung von Kleingartenflächen in dem geforderten Umfang wäre in Abwägung mit den Belangen der betroffenen Grundstückseigentümer nicht vertretbar gewesen. In der Überarbeitung der Freiflächenkonzeption wurde der Sicherung eines engmaschigen Fußwegenetzes mit punktuellen Aufweitungen und angelagerten Spiel- und Kleingartenflächen Vorrang eingeräumt vor der Herstellung einer größeren zusammen-

hängenden, aber nicht vernetzten Parkanlage. Diese Abwägung ist auch deshalb vertretbar, da mit der öffentlichen Grünfläche entlang der Schwanenallee und mit dem Neuen Garten wohnungs- und siedlungsnahe Grünflächen im näheren Umfeld vorhanden sind.

Abweichend von anfänglichen Planungen sieht der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der berührten privaten Belange keine Blockdurchwegungen mehr zwischen Rembrandtstraße und Schwanenallee vor. Angesichts der bestehenden attraktiven Wegeverbindungen über die baumbestandenen Straßen Rembrandtstraße, Menzelstraße und Böcklinstraße ist eine Wegeführung über private Grundstücksflächen nicht zwingend erforderlich.

Öffentlicher Kinderspielplatz

Aufgrund des vorhandenen Versorgungsdefizits mit Spielplatzeinrichtungen setzt der Bebauungsplan angelagert an die zentrale öffentliche Parkanlage (Flurstück 376/2) einen Spielplatz fest, der mit einer Gesamtfläche von 2.710 m² eine richtwertgemäße Versorgung sicherstellen soll (siehe 7.2). Entgegen früheren Planungen, die eine Nutzung von Teilen der öffentlichen Grünfläche als Bolz- oder Ballspielplatz für Jugendliche vorsahen, ist eine Nutzung als Jugendspielplatz aufgrund der damit einhergehenden Lärmbelastung der umliegenden Wohngrundstücke nicht möglich.

Die Fläche des Kinderspielplatzes ist zugleich Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (siehe 6.7.2).

6.6 Begrünung der Baugrundstücke

Erhaltungsbindungen für Bäume

Den Darstellungen der Grünordnungspläne entsprechend werden die für das Stadt- und Landschaftsbild besonders bedeutsamen Einzelbäume auf den Baugrundstücken auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für Bäume in öffentlichen Straßen und in öffentlichen Grünflächen ist entbehrlich, da der Fachbereich Grünflächen und Verkehr ohnehin bemüht ist, sämtliche Straßenbäume im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zu erhalten; gleiches gilt für den Erhalt von Bäumen in öffentlichen Parkanlagen.

Die Baumerhaltungsbindung geht über den allgemeinen Baumschutz nach Potsdamer Baumschutzverordnung vom 11. Februar 2003 (veröffentlicht in Amtsblatt 3/2003) hinaus, da es sich hierbei um einzelfallbezogene Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen handelt, die jede für sich in Abwägung mit den privaten Belangen der Grundstückseigentümer bzw. -nutzer erfolgt ist. Die bauliche Nutzung der einzelnen Grundstücke wird durch die festgesetzten Erhaltungsbindungen für Bäume nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt, da die Baumstandorte ausnahmslos außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, mithin allenfalls in Konflikt zur Errichtung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen stehen können. Die Bebauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit diesen Anlagen soll jedoch explizit gering gehalten werden (siehe oben). Angesichts der überwiegend großen Grundstücke und damit der Verfügbarkeit ausreichend anderer Flächen für die Bebauung mit Nebenanlagen muss ein ggf. vorhandenes privates Bauinteresse für die Errichtung untergeordneter baulicher Anlagen gegenüber der Schutzwürdigkeit des Einzelbaumes zurückstehen.

Aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild wird für die mit einer Erhaltungsbindung belegten Bäume eine Verpflichtung für gleichartige Ersatzpflanzung bei Abgang festgesetzt (TF 5.1).

Unbeachtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Erhaltungsbindung gelten die Regelungen der Potsdamer Baumschutzverordnung für alle unter die Verordnung fallende Bäume weiterhin fort. Die Festsetzung einer Erhaltungsbindung für die Alleebäume in der Berliner Straße und in der Böcklinstraße ist nicht erforderlich, da sie gemäß § 31 BbgNatSchG unter Schutz stehen. Im Textteil des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen.

Pflanzbindungen

Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Zur Sicherung eines hohen Durchgrünungsgrades setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB fest, dass je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum oder zwei Obsthochstämme zu pflanzen sind (TF 5.2). Zur Sicherung eines stark begrünten Ufersaumes entlang des Heiligen Sees ist auf den Ufergrundstücken zusätzlich ein Baum je 200 m² der Uferfläche, die gemäß Bebauungsplanfestsetzung von Bebauung freizuhalten ist, zu pflanzen. Das zusätzliche Pflanzgebot für die Uferzonen begründe sich auch aus dem Schutzinteresse des UNESCO-Weltkulturerbes und dem Erfordernis vom Neuen Garten aus eine landschaftliche, möglichst gewässertypische Kulisse der Berliner Vorstadt auszubilden, was ohne zusätzliche Pflanzgebote nicht zu erreichen sei. In Abwägung mit dem privaten Bedürfnis nach individueller Gartengestaltung sowie unter Berücksichtigung des Gebotes der Gleichbehandlung setzt der Bebauungsplan fest, dass auf den Baugrundstücken vorhandene Großbäume und Obstgehölze bei der Berechnung der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden können, sofern sie den festgesetzten Qualitätsanforderungen entsprechen (Stammumfang bei Laubbäumen mindestens 20 cm, im Uferschutzbereich mindestens 14 cm / bei Obsthochstämmen mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe).

Durch diese Regelung wird vermieden, dass Baugrundstücke mit einem großen Bestand an Bäumen noch über das aus Gründen des Landschaftsbildes erforderliche Maß hinaus bepflanzt werden müssen. Ein Erfordernis für Neupflanzungen entsteht somit nur für solche Baugrundstücke, die bisher stark unterdurchschnittlich mit Bäumen bepflanzt sind. Die Pflanzbindung ist zudem in Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an einem durch Bäume geprägten Landschaftsbild und der privaten Gestaltungsfreiheit vertretbar, da die Verpflichtung für Neupflanzungen erst bei genehmigungsbedürftigen Baumaßnahmen eintritt.

Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen

Zur Begrünung und Gliederung oberirdischer Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eine Pflanzbindung für Bäume festgesetzt (TF 5.3). Je angefangene 5 Pkw-Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß Artenliste (Mindestqualität 20/25) zu pflanzen. Die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind bei der Ermittlung der Zahl der gemäß textlicher Festsetzung 5.2 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

Rahmenbegrünung von Stellplatzflächen und von Standflächen für Müllbehälter

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen und zur besseren Integration in die durchgrünte Vorstadtstruktur wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für Stellplatzflächen und Standflächen für Müllbehälter eine mindestens 1,5 m hohe blickdichte Rahmenbegrünung aus Hecken oder Sträuchern vorgeschrieben (TF 5.4). Bei Standflächen für Müllbehälter sind anstelle von Hecken- oder Strauchpflanzungen auch gleich hohe bewachsene Rankgerüste zulässig.

Empfehlung zur Verwendung von Pflanzenarten:

Bei Pflanzungen im Uferbereich wird die Verwendung von standortgerechten ufertypischen Gehölzen gemäß Gehölzliste Nr. 1 empfohlen.

Bei Pflanzungen im übrigen Geltungsbereich sollen vorwiegend standortgerechte heimische Baumarten verwendet werden, die in der Gehölzliste Nr. 2 aufgeführt sind.

Die Gehölzlisten Nr. 1 und Nr. 2 sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Tiefgaragenbegrünung

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes wird festgesetzt, dass Tiefgaragen(teile) außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden mit einer für die Ansaat von Rasen ausreichenden Erdschicht von 30 cm zu überdecken und zu begrünen (TF5.5). In Abwägung mit den höheren Kosten, die die Deckung von Tiefgaragen mit einer höheren Erdschicht für den jeweiligen Bauherrn mit sich bringt (stärkere Deckenkonstruktion, tiefere Gründung bei hoch anstehendem Grundwasser), wird auf die Festsetzung eines höheren Deckungsmaßes verzichtet. Zudem stehen in der Regel aufgrund der vergleichsweise geringen Über- bzw. Unterbaubarkeit der Grundstücke ausreichend Flächen für Strauch- und Baumpflanzungen zur Verfügung.

Um eine Überdeckung von Tiefgaragen durch Wintergärten, Terrassen, Stellplätze und deren Zufahrten nicht auszuschließen, entfällt in diesen Fällen die Begrüpfungspflicht.

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.7.1 Allgemeine Maßnahmen zum Bodenschutz und Erhaltung des Landschaftsbildes

Minimierung der Versiegelung in öffentlichen Grünflächen

Zur Minimierung des mit der Befestigung von Wegen verbundenen Eingriffes in den Naturhaushalt sind in den öffentlichen Grünanlagen mindestens 75 % der Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (TF 6.1). Gleiches gilt für die im Zuge der Blockdurchwegung auf privaten Grundstücksflächen herzustellenden Wege (Flächen A, B und D). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen werden sonstigen Versiegelungen gleichgestellt. Die dem Bodenschutz dienende Planungsbindung wird als Maßnahme zum Schutz des Bodens gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Empfehlung für Pflanzungen auf den Baugrundstücken

Aus Gründen der Erhaltung und Pflege des ortstypischen Landschaftsbildes wird im landschaftsräumlich sensiblen Uferbereich des Heiligen Sees und am Hasengraben die Verwendung von für diesen Landschaftsteil typischen Gehölzen empfohlen (Gehölzliste Nr. 1). Für alle übrigen Grundstücksflächen wird die Verwendung standortgerechter, vorwiegend heimischer Laubgehölze (Gehölzliste Nr. 2) empfohlen.

Auf die Festsetzung einer generell zu berücksichtigenden Artenliste für Baum- und Strauchpflanzungen wird angesichts der rechtlichen Festsetzungsproblematik und in Abwägung mit der privaten Gestaltungsfreiheit verzichtet.

6.7.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für bebauungsplanbedingte Eingriffe

Der überwiegende Teil der bebauungsplanbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft wird durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert, die auf der Grundlage des landschaftsplanerischen Fachbeitrages in städtebaulichen Verträgen zwischen den Grundseigentümern und der Stadt fixiert sind. Auf eine Festsetzung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen kann daher im Bebauungsplan verzichtet werden. Zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Einzelnen siehe 7.4.

Als Ausgleich für Eingriffe, die im Block zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße durch die Privatstraßen und die geplante Bebauung zu beiden Seiten der Privatstraße verursacht werden, ist von der Eigentümergemeinschaft Berliner Straße 102-109 die Durchführung folgender Maßnahmen vertraglich gegenüber der Stadt zugesichert:

- Flächensicherung von 645 m² unversiegelter Grünfläche als künftige öffentliche Parkanlage (Teilfläche aus Flurstück 300), d.h. Erwerb und Übertragung an die Stadt,
- Neuanlage von 1.355 m² künftiger öffentlicher Parkanlage (Flurstück 856 = 272 m², Flurstück 377 = 418 m² und Teilfläche aus Flurstück 300 = 645 m²) mit 22 Obstbäumen (Qualität 16/18),

- Anlage von mindestens 20 % der Gesamtfläche als Gehölzflächen und von mindestens 10 % als Stauden- und Bodendeckerflächen sowie maximal 20 % Wegefläche (Rest: Rasenflächen),
- Herstellung von 900 m² extensivem Rahmengrün im Bereich des künftigen Spielplatzes,
 - Herstellung von 1.050 m² extensivem Rahmengrün im Bereich der künftigen Kleingartenanlage,
 - Pflanzung von 43 großkronigen Straßenbäumen der Qualität 20/25 im Plangebiet oder an anderer Stelle sowie dreijährige Entwicklungspflege; alternativ: Pflanzung von zwei kleinkronigen Straßenbäumen der Qualität 18/20 anstelle eines zu pflanzenden großkronigen Straßenbaumes,
 - Herstellung einer 50 m langen durchgehenden berankten Pergola an der südöstlichen Schmalseite der Kleingartenanlage,
 - Entsiegelung von 8.132 m² versiegelter Fläche an anderer Stelle im Stadtgebiet außerhalb des Plangebietes nach Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde.

Aufgrund der vorgenannten vertraglichen Ausgleichsregelungen bleibt für den Bebauungsplan ein eingriffskompensatorischer Regelungsbedarf für die rückwärtigen Flächen des Grundstücks Berliner Straße 98-101 (Bundesflächen am Ende Tizianstraße) und für die als WR 1 überplanten Teilflächen des Flurstück 300. Auf der Grundlage der Eingriffsermittlung des landschaftsplanerischen Fachbeitrag werden für diese Grundstücke folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und den Eingriffen zugeordnet:

a) als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung und Minderungen der Biotopwertigkeiten infolge der Verlängerung der Tizianstraße als Privatstraße und der geplanten Bebauung zu beiden Seiten dieser Privatstraße:

- Sicherung von 2.443 m² unversiegelter Grünfläche als künftige öffentliche Parkanlage (davon 2.020 m² Teilfläche des heutigen Bundesgrundstücks und 423 m² nördlich anschließende Teilflächen), d.h. Übertragung an die Stadt bzw. Übernahme der Erwerbskosten,
- Herstellung der 2.443 m² großen Parkanlage mit 26 Obstbäumen (Qualität 16/18), Anlage von mindestens 20 % der Gesamtfläche als Gehölzflächen und von mindestens 10 % als Stauden- und Bodendeckerflächen sowie maximal 20 % Wegefläche (Rest: Rasenflächen),
- Pflanzung von 7 großkronigen Straßenbäumen der Qualität 20/25 im Plangebiet oder an anderer Stelle sowie dreijährige Entwicklungspflege; alternativ: Pflanzung von zwei kleinkronigen Straßenbäumen der Qualität 18/20 anstelle eines zu pflanzenden großkronigen Straßenbaumes,
- Entsiegelung von 735 m² versiegelter Fläche an anderer Stelle im Stadtgebiet außerhalb des Plangebietes nach Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde.

b) als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung und Minderungen der Biotopwertigkeiten auf dem Flurstück 300:

- Pflanzung von 8 großkronigen Straßenbäumen der Qualität 20/25 im Plangebiet oder an anderer Stelle sowie dreijährige Entwicklungspflege; alternativ: Pflanzung von zwei kleinkronigen Straßenbäumen der Qualität 18/20 anstelle eines zu pflanzenden großkronigen Straßenbaumes,
- Entsiegelung von 1.230 m² versiegelter Fläche an anderer Stelle im Stadtgebiet außerhalb des Plangebietes nach Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde.

6.8 Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)

Auf der Grundlage von § 81 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 9 Nr. 1 BbgBO und § 9 Abs. 4 BauGB werden Regelungen zur Gestaltung der Gebäude als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan übernommen. Unter Berücksichtigung der beschlossenen Gestaltungssatzung Berliner Vorstadt konnten die noch im Bebauungsplan-Entwurf zur ersten öffentlichen Auslegung enthalten Gestaltungsfestsetzungen u.a. zur Begrenzung von Dachaufbauten und Abgrabungen, sowie zur Gestaltung von Einfriedungen entfallen. Im Sinne der Deregulierung sind auch die bisherigen

Festsetzungen hinsichtlich zulässiger Bebauungshöhen in Abhängigkeit zur Geschossigkeit sowie die differenzierte Festsetzung von Dachneigungen und Dachüberständen entfallen. Auch auf die bisherigen Regelungen zur Beschränkung von Werbeanlagen konnte unter Berücksichtigung der im Aufstellungsverfahren befindlichen Werbesatzung verzichtet werden.

Gestaltungsbezogener Regelungsbedarf auf der Ebene der Bebauungsplanung besteht allein hinsichtlich der Ausgestaltung von Dachgeschossen. Eine übergreifende Regelung auf der Ebene der Gestaltungssatzung war hier nicht möglich, da das Erfordernis zur Ausbildung eines Dach- oder Staffelgeschosses maßgeblich von der Einbindung jedes einzelnen Baukörpers abhängt.

Gestaltungsbindungen für das oberste Vollgeschoss

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Dachlandschaft für das Erscheinungsbild der Berliner Vorstadt wird für den überwiegenden Teil der vorhandenen und geplanten Bebauung im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes festgesetzt, dass das oberste Vollgeschoss als Dach- oder Staffelgeschoss auszubilden ist (Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung mit dem Zusatz „G“ im Zusammenwirken TF 7.1). Es wird somit zwischen solchen Bereichen unterschieden, in denen aus gestalterischen Gründen das oberste zulässige Vollgeschoss als Dach- oder Staffelgeschoss ausgebildet werden muss, und solchen Bereichen, in denen das oberste zulässige Vollgeschoss als normales Geschoss (d.h. ohne Dachschräge oder Rücksprung) ausgebildet werden kann.

Zur Verhinderung übermäßig steiler Dachflächen werden Dachneigungen über 45° ausgeschlossen. Lediglich bei Änderungen vorhandener Dächer mit größeren Dachneigungen wie etwa bei Mansarddächern kann hiervon abgewichen werden. „Normale“ Dächer, d.h. nicht Dächer auf Staffelgeschossen, müssen zudem eine Mindestneigung von 7 Grad aufweisen. Darüber hinaus sollen unverhältnismäßig hohe Drepel vermieden werden, weshalb deren Höhe auf 80 cm begrenzt wird. Lediglich vorhandene Mezzaningeschosse können hiervon abweichen.

Für den Neubau wird die Ausbildung von Staffelgeschossen anstelle von Dachgeschossen als gestalterische Alternative angeboten. Um ein deutlich wahrnehmbares Zurücktreten von Staffelgeschossen sicherzustellen, sind die Außenwände von Staffelgeschossen allseitig um mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzusetzen. Bei untergeordneten Bauteilen wie Treppenträumen oder Aufzugschächten kann auf ein Zurücktreten verzichtet werden; gleiches gilt im Falle eines seitlichen Grenzbaus. Für einzelne Außenwände kann ferner ausnahmsweise auf ein Zurücksetzen verzichtet werden, wenn eine andere Außenwand des Staffelgeschosses um ein entsprechend höheres Maß zurückgesetzt ist und die Grundfläche des Staffelgeschosses zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet.

Die mit der Gestaltungsfestsetzung verbundene Einschränkung der privaten Baufreiheit ist in Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des vorstadttypischen Ortsbildes auch deshalb vertretbar, weil die Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke durch die getroffene Gestaltungsfestsetzung keine wesentlichen Einschränkungen erfährt.

Soweit die Rekonstruktion historischer Zustände, z.B. bei denkmalgeschützten oder denkmalwerten Gebäuden, Abweichungen von den oben genannten Regelungen erfordern, soll von der Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden.

6.9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Denkmalschutz (nachrichtliche Übernahme)

Sämtliche zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Denkmale (siehe auch Auflistung unter Pkt. 3.3) sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

Ebenfalls nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wird das Bodendenkmal im Einmündungsbereich Rembrandtstraße / Berliner Straße sowie die rechtskräftige Denkmalsbereichssatzung Berliner Vorstadt.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen (nachrichtliche Übernahmen)

Auf die städtebauliche Erhaltungssatzung Berliner Vorstadt sowie die Gestaltungssatzung Berliner Vorstadt wird in Form der nachrichtlichen Übernahme hingewiesen (siehe 3.9).

Geschützte Alleen (Hinweis)

Auf den Schutzstatus der Alleen in der Berliner Straße, Menzelstraße, Rembrandtstraße, Seestraße, Dürerstraße und Böcklinstraße wird hingewiesen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Überplanung bestehender gewerblicher Nutzungen

Die Festsetzung großer Teile des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet – ausgenommen sind lediglich die Sondergebietsflächen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und des Hauptzollamtes sowie die WR-Flächen an der Schwanenallee und im Blockinnenbereich (siehe unten) - stellt für die in der Berliner Vorstadt ansässigen Gewerbenutzungen insofern keine wesentliche Veränderung der planungsrechtlichen Situation dar, als auch bei der Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB die Baugebietskategorie WA zugrunde gelegt werden muss. Die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen ist somit auch nach bisherigem Planungsrecht an die Maßgabe der Verträglichkeit mit dem Wohnen gebunden. Durch die WA-Festsetzung im Bebauungsplan werden somit keine Konflikte geschaffen.

Auf den Grundstücksflächen, die der Bebauungsplan als reines Wohngebiet überplant, sind keine gewerblichen Nutzungen vorhanden, so dass hier keine Nutzungsbeeinträchtigungen durch die Überplanung als WR verursacht werden können. Auf den Grundstücken, die der Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festsetzt, sind Konflikte zwischen vorhandenen Gewerbenutzungen und benachbarten Wohnnutzungen nicht bekannt (siehe 3.2). Dies trifft insbesondere auf die Handwerksbetriebe zu, die auf rückwärtigen Teilen des Grundstücks Berliner Straße 110 ansässig sind. Die Ausübung der Handwerks- und Lagernutzungen wird durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nicht in Frage gestellt.

Das denkmalgeschützte Tankstellengebäude Berliner Straße 88 soll auch künftig durch die hier ansässige Motorrad-Reparaturwerkstatt genutzt werden. Die Gewerbenutzung genießt hier Bestandsschutz. Über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterungen sind am Standort nicht möglich, so dass eine Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO nicht erforderlich ist.

Anders stellt sich die Situation für die auf rückwärtigen Flächen des Grundstücks Böcklinstraße 1 vorhandene Kfz-Reparaturwerkstatt dar. Im Sinne der Entwicklung des Blockinnenbereichs für Wohnnutzungen wird von der Eigentümergemeinschaft eine Betriebsverlagerung betrieben. Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Sicherung der gewerblichen Nutzung ist daher nicht beabsichtigt. Für den Fall, dass Lärmbelastigungen für vorhandene angrenzende Wohnnutzungen auftreten, wird auf die Möglichkeit nachträglicher Anordnungen gemäß § 17 Bundes-Immissionsschutzgesetz verwiesen.

Die Bebauungsplanfestsetzung, wonach die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe in den Obergeschossen nicht regelmäßig zulässig sind, stellt keine wesentliche Beschränkung für gewerbliche

Nutzungen dar und ist in Abwägung mit dem Planungsziel der Sicherung und Entwicklung des Wohnens vertretbar, zumal die genannten Nutzungen im Ausnahmetatbestand auch in den Obergeschossen zulässig sind.

Überplanung von Kleingartenflächen

Für die im Block zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße noch vorhandenen Kleingärten, deren Flächen der Bebauungsplan als Wohnbauflächen überplant, wird eine rund 6.200 m² große Ersatzfläche planungsrechtlich als Fläche für Dauerkleingärten gesichert.

Die Verlagerung der Kleingärten auf die neue Fläche ist mit dem betroffenen Kleingartenverein Berliner Vorstadt 1927 e.V. und mit dem VGS-Kreisverband Potsdam abgestimmt.

7.2 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung und Wohnfolgebedarfe

Der Bebauungsplan Nr. 35-1 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung bisher unbebauter Flächen in der nördlichen Berliner Vorstadt. Darüber hinaus trägt der Bebauungsplan mittelbar durch die Beschränkung von Nichtwohnnutzungen zur Sicherung und Entwicklung der Wohnraumversorgung der Stadt Potsdam bei. Auf den Neubauf Flächen stellt der Bebauungsplan durch die Festsetzung von reinem und allgemeinem Wohngebiet (verbunden mit der Bindung, dass in den Obergeschossen nur Wohnungen entstehen können) einen ausschließlichen bzw. hohen Wohnungsanteil sicher. Aufgrund der hohen Lagegunst der Berliner Vorstadt ist davon auszugehen, dass die im Bebauungsplangebiet entstehenden Wohnungen überwiegend einen gehobenen Wohnstandard aufweisen werden. Die in diesem Marktbereich nachgefragten Wohnungen ordnen sich in ein differenziertes Wohnungsangebot der Stadt und der Region ein.

Im Bestand trägt der Bebauungsplan durch die Beschränkung von Nichtwohnnutzungen dazu bei, dass Umwidmungen von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken verhindert bzw. begrenzt werden. Durch das Außer-Kraft-Treten der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung zum Jahresbeginn 2001 haben entsprechende bauleitplanerische Regelungen erheblich an Bedeutung und Notwendigkeit gewonnen.

Bei vollständiger Ausschöpfung der vorhandenen Bebauungspotenziale kann mittelfristig von einer Zunahme der Wohnungszahl im Plangebiet um etwa 120 Wohneinheiten ausgegangen werden (siehe 5.2).

Bei der Ermittlung der Wohnfolgebedarfe wird davon ausgegangen, dass die Wohnungsbau-potenziale in der nördlichen Berliner Vorstadt innerhalb der nächsten 5 bis 10 Jahre nahezu vollständig realisiert werden. Unter Annahme einer durchschnittlichen Belegung von 2,3 EW/WE ergibt sich rechnerisch eine zu erwartende Zunahme um etwa 275 Einwohner.

Für die nachfolgenden Bedarfsberechnungen wird ausgehend von 875 Einwohnern, die zum Ende des Jahres 2003 mit Hauptwohnsitz im Plangebiet der südlichen Berliner Vorstadt gemeldet waren, mittelfristig (bis 2010/2015) mit einer Zunahme der Einwohnerzahl auf 1.150 Einwohner gerechnet.

Bei der Beurteilung der neubaubedingten Zunahme der Wohnfolgebedarfe ist zu berücksichtigen, dass die Zunahme als solches allein bebauungsplanbedingt ist, da etwa die Hälfte der Vorhaben auch nach bisherigem Planungsrecht zulässig ist.

Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen

Kindertagesstätten

Bei Annahme eines Jahrgangsstärkenanteils von 1,5 % für die Unter-10-Jährigen ergeben sich für das Plangebiet unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Versorgungsgrade der Pots-

damer Bevölkerung insgesamt folgende rechnerischen Platzbedarfe in Kinderbetreuungseinrichtungen:

| Betreuungseinrichtung | durchschnittlicher Versorgungsgrad | zusätzlicher Platzbedarf | Platzbedarf insgesamt |
|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Krippe (0-2 Jahre) | 45 % | 5,6 | 23,3 |
| Kindergarten (3-5 Jahre) | 95 % | 11,8 | 49,2 |
| Hort (6-9 Jahre) | 55 % | 9,1 | 37,9 |
| insgesamt | | 26,5 | 110,4 |

Für die derzeit in der Berliner Vorstadt (insgesamt) gemeldeten rund 2080 Einwohner ergibt sich unter Berücksichtigung der oben genannten Jahrgangsstärken und Versorgungsgrade ein rechnerischer Bedarf von rund 200 Plätzen. Unter Berücksichtigung der in der Berliner Vorstadt insgesamt geplanten Bauvorhaben ist insgesamt mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 375 Einwohnern auszugehen (davon 275 in der nördlichen Berliner Vorstadt), so dass der Gesamtbedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen in der Berliner Vorstadt mittelfristig auf ca. 240 Plätze steigen wird.

Dieser Bedarf kann durch die in der Seestraße 43 vorhandene Einrichtung mit rund 120 Plätzen und die in der Puschkinallee 14 neu entstehende Kita-Einrichtung hinreichend gedeckt werden.

Grundschulen

Bei Annahme eines durchschnittlichen Jahrgangsstärkenanteils von 1,5 % im Grundschulbereich (7-12 Jahre) ergibt sich für das Plangebiet rein rechnerisch für einen mittelfristigen Planungszeitraum bis 2010 ein bebauungsbedingter zusätzlicher Bedarf von 25 Grundschulplätzen. Dieser rechnerisch ermittelte Zuwachs hat keine planungsrelevanten Auswirkungen.

Trotz der in der Berliner Vorstadt insgesamt geplanten Neubauvorhaben ist hier kein neuer Grundschulstandort erforderlich, da aufgrund des Geburtenrückgangs der vergangenen Jahre auch mittelfristig von einem Rückgang der Schülerzahlen im Grundschulbereich ausgegangen werden muss.

Bedarf an öffentlichen Grünflächen

Bei einer geschätzten mittelfristigen Einwohnerzunahme um ca. 275 EW auf ca. 1.150 EW in der nördlichen Berliner Vorstadt ergeben sich folgende rechnerischen Grün- und Freiflächenbedarfe:

| Öffentliche Grünfläche | Versorgungsrichtwert | zusätzlicher Flächenbedarf | Flächenbedarf insgesamt |
|---------------------------|------------------------|----------------------------|-------------------------|
| siedlungsnaher Grünfläche | 7,0 m ² /EW | 700 m ² | 8.050 m ² |
| wohnungsnaher Grünfläche | 6,0 m ² /EW | 600 m ² | 6.900 m ² |
| Sportplätze | 6,0 m ² /EW | 600 m ² | 6.900 m ² |
| Spielplätze | 1,5 m ² /EW | 150 m ² | 1.725 m ² |

Siedlungsnaher und wohnungsnaher Grünflächen

Hinsichtlich der Versorgung mit siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen (Mindestgröße 10 ha; Einzugsbereich 1000 m Wegstrecke bzw. 750 m Radius) kann die gesamte Berliner Vorstadt, durch die unmittelbare Nachbarschaft zu großen Parkanlagen (Neuer Garten, Schlosspark Klein-Glienicke und Jagdschloss Glienicke) als ausreichend versorgt angesehen werden. Dies gilt trotz der Einschränkung, dass aktive Erholungsformen in den denkmalgeschützten Parkanlagen - insbesondere im Neuen Garten und auf dem Pleasureground des Klein-Glienicker Parks - nur eingeschränkt möglich sind. Das Plangebiet Berliner Vorstadt kann somit auch nach Realisierung der Bebauungspotenziale als versorgt angesehen werden.

Teile des Plangebietes können aufgrund ihrer Nähe zum Neuen Garten und zur Grünfläche im Bereich der Schwanenallee bereits heute auch hinsichtlich wohnungsnaher öffentlicher Grünanlagen (Mindestgröße 0,5 ha; Einzugsbereich 500 m Wegstrecke bzw. 400 m Radius) als bedingt versorgt angesehen werden. Die im Block zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße geplanten Grün- und Spielplatzflächen tragen mit einer Gesamtfläche von annähernd 6.500 m² zur Verbesserung der Versorgungssituation bei.

Zur Verbesserung der Grünflächenversorgung beitragen könnte auch die Realisierung des am Ufer des Tiefen Sees geplanten Ufergrünzuges, dessen Gesamtfläche rd. 22.000 m² beträgt.

Sportplätze

Der Bedarf an Sportplätzen (Einzugsbereich 1000 m, Wegstrecke bzw. 750 m Radius) kann in der Berliner Vorstadt auch nach inzwischen erfolgter Fertigstellung der Sportanlage auf dem Grundstück Berliner Straße 46 (Größe: ca. 4.600 m²), die bisher ausschließlich dem Schulsport dient, nicht vollständig gedeckt werden.

Der ebenfalls südlich der Berliner Straße gelegene Sportplatz am Glienicker Horn (Gesamtgröße: 25.870 m²) steht für Vereinssport (ESV Lokomotive) und für Schulsport zur Verfügung.

Kinderspielplätze

Der dringende Bedarf an öffentlichen Spielplätzen für Kinder unter 10 Jahren (Mindestgröße: 400 m²; Einzugsbereich 500 m Wegstrecke bzw. 400 m Radius) sowie für ältere Kinder (Mindestgröße: 600 m²; Einzugsbereich 1000 m/750 m) kann durch den im Block zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße geplanten Kinderspielplatz (2.710 m²) weitgehend gedeckt werden. Zudem besteht an der Schwanenallee bereits ein Kinderspielplatz.

7.3 Verkehrliche Auswirkungen und Folgebedarfe an Ver- und Entsorgungsanlagen

Einleitend muss festgestellt werden, dass die mit der Erschließung der Bebauungspotenziale in der Berliner Vorstadt verbundene Zunahme des fließenden wie des ruhenden Verkehrs, nur teilweise unmittelbar auf den Bebauungsplan zurückgeführt werden kann, da etwa die Hälfte der der Bauvorhaben auch nach geltendem Baurecht (§ 34 BauGB) genehmigungsfähig ist.

Fließender Verkehr

Die Erschließung der in der nördlichen Berliner Vorstadt gelegenen Wohnungsbaupotenziale bedingt mittelfristig eine Einwohnerzunahme um etwa 30 Prozent. Entsprechend wird mit auch mit einer Zunahme des Kfz-Verkehrs gerechnet werden müssen. Da der Bebauungsplan nur eine vergleichsweise geringe bauliche Dichte zulässt und die i.d.R. verkehrsintensiveren Nicht-Wohnnutzungen begrenzt bzw. im Bereich Schwanenallee sowie in den Blockinnenbereichen weitgehend ausschließt, hat der Bebauungsplan jedoch zugleich auch eine verkehrsbeschränkende Wirkung.

Begünstigend auf die Verkehrssituation wirkt sich auch aus, dass ein großer Teil der Neubaupotenziale im Block zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße über neue Planstraßen erschlossen werden, die unmittelbar an die Berliner Straße anschließen, so dass die vorhandenen Quartiersstraßen nicht zusätzlich belastet werden.

Eine verkehrsentlastende Wirkung kann auch von der geplanten Neuordnung der Erschließung der Bundesliegenschaft Berliner Straße 98-101 erwartet werden. Von der Schließung der Stellplatzzufahrt am östlichen Ende der Tizianstraße werden vor allem die Anwohner der Rembrandtstraße und von Teilen der Böcklin- und der Tizianstraße profitieren.

Ruhender Verkehr

Aufgrund der im Zusammenhang mit Neubauten und Umnutzungen bestehenden bauordnungsrechtlichen Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken kann davon

ausgegangen werden, dass sich die teilweise vorhandene Parkraumproblematik im öffentlichen Straßenraum nicht erheblich verschärfen wird.

Trinkwasserversorgung

Das Trinkwasserleitungsnetz der Berliner Vorstadt wurde in den vergangenen Jahren weitgehend erneuert. Dabei wurden die in den Bebauungsplänen enthaltenen Neubaupotenziale berücksichtigt, so dass bei deren Realisierung keine Kapazitätsengpässe auftreten werden.

Abwasserentsorgung

Nach Auskunft des das Netzbetreibers sind die vorhandenen Kapazitäten der Schmutzwasserkanalisation ausreichend für die im Bebauungsplan enthaltenen Neubaupotenziale, so dass keine bebauungsplanbedingten Ausbaumaßnahmen erforderlich sind.

7.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Die Bebauung des Blockinnenbereichs zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße wirkt sich erheblich und nachhaltig auf die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushalts aus, so dass für die Planung vom Eingriffstatbestand im Sinne des § 8 Abs. 1 BNatSchG ausgegangen werden muss. Da die betreffenden Flächen nach gegenwärtigem Planungsrecht gemäß § 34 nicht bebaubar sind, besteht hier ein Ausgleichserfordernis. Anders stellt sich die Situation bei Lückenschließungen im Bestand dar. Zwar ist auf die jeweilige Grundstücksfläche bezogen auch hier naturschutzrechtlich vom Eingriffstatbestand auszugehen, gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB besteht hier jedoch kein Ausgleichserfordernis, da die Eingriffe bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans zulässig waren. Durch die Festsetzung geringer Bebauungsdichten (GRZ-Werte auf Bestandsgrundstücken i.d.R. zwischen 0,15 und 0,2) werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Biotope für die betreffenden Grundstücke gering gehalten. Die Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke (siehe 6.6) tragen ferner zur Minderung der biotopbezogenen Auswirkungen bei.

Für die ausgleichspflichtigen Grundstücke sind Umfang und Schwere der Eingriffe im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan schutzgutbezogen ermittelt worden. Da die im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffsminderung und -kompensation vorgeschlagenen Maßnahmen – soweit nicht in städtebaulichen Verträgen fixiert – vollständig in den Bebauungsplan übernommen worden sind, kann für die Umsetzung der Planung im Ergebnis für das Potsdamer Stadtgebiet von einer weitestgehenden Kompensation der bebauungsplanbedingten Eingriffe ausgegangen werden. Da die Eingriffe jedoch aufgrund fehlender Kompensationsflächen nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können, mussten Flächen außerhalb des Plangebietes zum Ausgleich herangezogen werden. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird nachfolgend schutzgutbezogen in den wesentlichen Aussagen zusammenfassend dargelegt (hinsichtlich detaillierter Aussagen wird auf den landschaftsplanerischen Fachbeitrag verwiesen).

Schutzgut Boden

Bei vollständiger Ausschöpfung der Bebauungspotenziale und der im Rahmen der Zweit-GRZ zulässigen zusätzlichen Grundstücksversiegelung (+ 50 %) sind im Plangebiet insgesamt rd. 16 ha versiegelt. Bei einer Gesamtfläche von rd. 42 ha wird die maximale Versiegelung 38 % nicht überschreiten. Unter Berücksichtigung der bestehenden Versiegelung von rd. 14,4 ha entspricht dies einer maximalen Zunahme von 11 %. Eine Minderung der Versiegelungsquote ist in Abwägung mit der geplanten Erschließung neuer Bauflächen im Blockinnenbereich zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße nicht möglich.

Die Steigerung der Versiegelung bewirkt allgemein einen zunehmenden Ausschluss des Bodens von biologischen Prozessen, eine Behinderung der Regenwasserversickerung und eine Reduzierung der für Vegetation zur Verfügung stehenden Flächen.

Die bebauungsplanbedingte Zunahme der Versiegelung im Eingriffsbereich Rembrandtstraße/Ludwig-Richter-Straße um 13.185 m² (davon 8042 m² durch Bebauung und 5.143 m² durch Straße) kann im Plangebiet durch die Sicherung und Übertragung von 3.088 m² öffentlicher Grünflächen (davon 645 m² durch Eigentümergemeinschaft vertraglich und 2.443 m² durch Bund mittels B-Planfestsetzung gesichert) nur teilweise kompensiert werden. Das verbleibende Entsiegelungsdefizit wird daher durch Entsiegelung von 10.097 m² auf von der Stadt bereitgestellten Flächen auf dem Weg nach Bornim kompensiert (davon 8.132 m² durch Eigentümergemeinschaft vertraglich sowie 735 m² durch Bund und 1.230 m² durch Eigentümerin Flurstück 300 mittels B-Planfestsetzung gesichert).

Schutzgut Wasser

Infolge der Zunahme der Versiegelung im Gesamtplangebiet um rd. 1,6 ha sind eine verminderte flächigen Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken sowie eine verminderte aktive Verdunstung von Wasser durch Vegetation zu erwarten. Beeinträchtigung des kleinen natürlichen Wasserkreislaufs (Verdunstungs-/ Taubildungszyklus etc.) sind daher auf Teilflächen nicht auszuschließen.

Da das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser gemäß Brandenburgischem Wassergesetz auf den Grundstücken selbst zu versickern ist und auch für die Privatstraße eine offene Muldenentwässerung vorgesehen ist, sind erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Wasser insgesamt nicht zu erwarten. Hierzu trägt auch die Festsetzung geringer Bebauungsdichten bei, die im Zusammenwirken mit den Begrünungsverpflichtungen für unbebaute Grundstücksflächen nach Bauordnung und gemäß Bebauungsplanfestsetzung eine gute Ausstattung mit Versickerungs- und Verdunstungsflächen sicherstellt.

Schutzgut Klima/Luft

Der durch die Erschließung und Bebauung bisher unbebauter Fläche bedingte Zunahme der Oberflächenversiegelung (+ 1,6 ha) und der Baumasse sowie der Verlust von verdunstenden Vegetationsflächen und Bäumen bewirkt eine Verschlechterung der klimatischen Situation im Plangebiet. Insbesondere der Blockinnenbereich zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße wird infolge der Bebauung in seiner über das Plangebiet hinausreichenden klimatischen Ausgleichsfunktion eingeschränkt. Eingriffsmindernd wirken sich die Freihaltung der übrigen Blockinnenbereiche von Bebauung sowie die Sicherung von öffentlichen Grünflächen aus. Darüber hinaus tragen die Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke (Baumpflanzungen, Tiefgaragenbegrünung etc.) zur Verbesserung der mikroklimatischen Rahmenbedingungen bei, so dass weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Schutzgut Biotop/Bäume

Die Bebauung bisher brach liegender oder gärtnerisch genutzter Flächen bedingt regelmäßig eine erhebliche Verschlechterung der Biotopwertigkeit, da höherwertige Biotopflächen wie z.B. Ruderalfluren (Biotopwertfaktor 0,7) überbaut werden oder durch geringerwertige Biotopflächen wie Hausgärten (BWF 0,35) ersetzt werden. Bezieht man die Biotopflächen in ihren Wertigkeiten auf einen abstrakten Biotopwertfaktor von 1,0, so muss für die Eingriffsbereiche im Plangebiet ein Biotopflächenverlust von ca. 0,8 ha konstatiert werden. Dabei tragen die Festsetzungen zur allgemeinen Begrünung der Baugrundstücke zur Eingriffsminderung bei.

Der Verlust von 8.029 m² Vegetationsfläche mit einem abstrakten Biotopwertfaktor von 1,0 wird ausgeglichen durch:

- Herstellung von insgesamt 3.778 m² extensiver Grünanlagenflächen mit 48 Obsthochstämmen (Das entspricht einen Ausgleich von 1.511 m² mit einem abstrakten Biotopwertfaktor von 1,0.)

- Herstellung von insgesamt 1.950 m² Rahmengerüstflächen auf dem Gelände der Kleingärten und des Spielplatzes (Das entspricht einen Ausgleich von 780 m² mit einem abstrakten Biotopwertfaktor von 1,0.)
- Pflanzung von 58 großkronigen Straßebäumen der Qualität 20/25 (ersatzweise 116 kleinkronige Straßenbäume der Qualität 18/20) aus Ausgleich für das verbleibende Kompensationsdefizit von 5.738 m² mit einem abstrakten Biotopwertfaktor von 1,0 bei einem Verrechnungsmaßstab von einem Baum je 100 m² Fläche.

Die Maßnahmen sind den Eingriffsgrundstücken entsprechend ihres Anteils am Gesamtumfang des Eingriffs zugeordnet (siehe 6.7.2).

Die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für landschaftsbildprägende Bäume sowie die Pflanzbindungen für Baugrundstücke und Stellplatzflächen tragen zur Erhaltung und Entwicklung des Baumbestandes bei. Ersatzpflanzungen für die im Zuge der Baufreimachung der Baugrundstücke zu fällenden Bäume werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Der Bebauungsplan trägt auf vielfältige Weise zur Stärkung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes und seiner Erlebbarkeit für die Öffentlichkeit bei.

Die Prägung des Ortsbildes durch freistehende Villen und Landhäuser berücksichtigt der Bebauungsplan durch bestandserhaltende bzw. bestandsorientierte Festsetzungen (Baukörperausweisungen für erhaltenswerte Gebäude und Lückenschließungen, Ausweisung von Baufronten mit vorstadtypischen, relativ geringen baulichen Dichten für den Neubau). Die städtebauliche Eigenart des Gebietes wird somit im Sinne der Erhaltungssatzung erhalten und fortentwickelt.

Die Überplanung heutiger Garten- und Ruderalflächen als Bauland mit zugehörigen vorstadtypischen Villen- und Landhausgärten bedingt eine Reduzierung der Grünflächenvielfalt und stellt somit kleinräumig eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Die Eingriffe werden durch vertraglich gesicherte orts- und landschaftsbildwirksame Maßnahmen wie die Herstellung einer berankten Rundbogenpergola südöstlich der Kleingärten ausgeglichen.

Ferner trägt der Bebauungsplan durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen (Erhaltungsbindung für besonders stadtbildprägende Bäume, Baumpflanzbindung auf den Baugrundstücken, Verpflichtung zur Eingrünung von Stellplatzanlagen) zur Wahrung des prägenden Charakters einer von (Groß-)Bäumen dominierten Gartenlandschaft bei. Das grüne Erscheinungsbild der Straßenräume wird darüber hinaus durch die Freihaltung einer Vorgartentiefe von mindestens 5 m und den Ausschluss von Stellplätzen in den Vorgärten gestärkt. Darüber hinaus soll der Alleebaumbestand in den Straßen sukzessive ergänzt werden (keine Festsetzung im Plan).

Die Erlebbarkeit des Orts- und Landschaftsbildes wird durch den Ausbau des straßenunabhängigen Fußwegenetzes wesentlich verbessert.

Neben dem Einfluss, den die bauliche und landschaftliche Gestaltung des Plangebietes auf das Erscheinungsbild der Berliner Vorstadt insgesamt hat, ist auch ihre Fernwirkung zu beachten. Dies trifft insbesondere auf die unmittelbar am Heiligen See und an der Schwanenallee gelegenen Ufergrundstücke zu.

Der Ausschluss von Nebenanlagen im Uferbereich des Heiligen Sees (TF 3.5) sowie die Festsetzung für Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken, die im Uferbereich eine besonders hohe Baumdichte vorsehen (TF 5.2) berücksichtigen die besonderen Anforderungen an das Landschaftsbild, die aufgrund der Lage als Gegenüber zum Neuen Garten an die Ufergestaltung zu stellen sind. Die Bebauungsplanfestsetzungen tragen zur Erhaltung und Entwicklung einer

weitgehend der märkischen Naturlandschaft entsprechenden Uferpartie bei, die im Gegensatz zum gegenüberliegenden Neuen Garten durch die vergleichsweise kleinteiligen Raumstrukturen der Gärten mit darin eingebetteten Villen geprägt ist.

Die Erlebbarkeit des Heiligen Sees und des gegenüberliegenden Neuen Gartens für die Öffentlichkeit wird durch die Festschreibung einer offenen Bebauungsstruktur für die Ufergrundstücke gesichert, so dass Durchblicke von der Seestraße aus möglich bleiben.

Durch die Beschränkung der Geschossigkeit auf maximal drei bis vier Vollgeschosse (einige Ausnahme bildet die in Teilen fünfgeschossige Randbebauung an der Berliner Straße) wird sichergestellt, dass Neubauten die Kronenhöhe des Großbaumbestandes nicht überschreiten, so dass über das Plangebiet verlaufende wichtige Blickbeziehungen zwischen Gebäuden der Potsdamer Parklandschaft (siehe 3.1) durch Bauvorhaben im Plangebiet nicht beeinträchtigt werden.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Keine Erforderlichkeit bodenordnender Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 35-1 sind keine bodenordnenden Maßnahmen auf der Grundlage des Baugesetzbuches erforderlich. Die für die städtebauliche Neuordnung des Blocks zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße erforderliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse erfolgt mittels Grundstückserwerb bzw. vertraglich zugesicherte Grundstücksübertragungen.

Grundstückserwerb

Die für den öffentlichen Spielplatz erforderlichen Flächen des Flurstücks 376/2 (ca. 2.710 m²) werden von der Stadt erworben, die Kosten werden durch die den Blockinnenbereich entwickelnde Eigentümergemeinschaft übernommen.

Für die Herstellung der nördlichen Blockdurchwegung ist u.a. der Erwerb einer Teilfläche des Flurstücks 300 (645 m²) erforderlich. Die Fläche wird gemäß städtebaulichem Vertrag durch die den Blockinnenbereich entwickelnden Eigentümergemeinschaft im Rahmen der Ausgleichsverpflichtung erworben und an die Stadt übertragen.

Die als öffentliche Parkanlage überplante Teilfläche der Bundesliegenschaft Berliner Straße 98-101 (2.020 m²) ist im Rahmen der Ausgleichsverpflichtung des Bundes an die Stadt zu übertragen. Der Bebauungsplan ordnet die Fläche (einschließlich der Herstellung als Parkanlage) den künftigen WA-Flächen der Bundesliegenschaft zu.

Auch die Anbindung der nördlichen Blockdurchwegung an die Rembrandtstraße ist dem künftigen WA-Flächen der Bundesliegenschaft als Ausgleichsfläche zugeordnet. Der Erwerb der an die Stadt zu übertragenden jeweils rund 210 m² großen Teilflächen des Flurstücke 288/1 (Eigentümer: TLG) und des Flurstücks 268 (Eigentümer: GEWOBA) muss daher durch den Eigentümer der WA-Flächen erfolgen.

Grundstücksveräußerungen

Die als Baugrundstücke und Kleingartenflächen überplanten städtischen Flurstücke sowie die für die Erschließung des Blockinnenbereichs erforderlichen vormals städtischen Flächen (Flurstücke 298, 299, 314, 315, 331, 338, 339 und 346/2) sind an die den Blockinnenbereich entwickelnde Eigentümergemeinschaft veräußert worden.

Das ca. 777 m² große städtische Flurstücke 301/2 soll als Bauland an die Eigentümerin des Flurstücks 300 verkauft werden.

Das ca. 410 m² große Flurstück 267, das als Zufahrt zur Bundesliegenschaft dienen soll, kann an den Bund verkauft werden.

Zwischen den Einmündungen der Planstraße 2 und der Böcklinstraße in die Seestraße kann eine ca. 155 m² große Teilfläche des städtischen Flurstücks 331 an die Eigentümer der Grundstücke Seestraße 16 und 17 veräußert werden.

7.6 Einnahmen und Ausgaben

7.6.1 Einnahmen

Einnahmen aus Grundstücksveräußerungen

Die aus Grundstücksveräußerungen bzw. aus Überschüssen im Zuge von Grundstückstauschen für die Stadt Potsdam zu erzielenden Einnahmen werden in einer Höhe von insgesamt 291.250 Euro veranschlagt. Die Einnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

- 20.000 Euro aus der Veräußerung der städtischen Flurstücke 298, 299, 314, 315, 331, 338, 339 und 346/2 an die den Blockinnenbereich zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße entwickelnde Eigentümergemeinschaft gemäß dem von der kommunalen Bewertungsstelle für Liegenschaften ermittelten Verkehrswert (Bodenwert abzgl. Freimachungs- und Entschädigungskosten); die Veräußerung ist inzwischen erfolgt.
- 194.250 Euro aus der Veräußerung des Flurstücks 301/2 (777 m² x 250 Euro/m²),
- 41.000 Euro aus der Veräußerung des Flurstücks 267 an den Bund als Zufahrt zur Bundesliegenschaft (410 m² x 100 Euro/m²),
- 36.000 Euro aus der Veräußerung von Teilflächen des Flurstücks 298 an die Eigentümer der Grundstücke Seestraße 16 und 17 (240 m² x 150 Euro/m²).

7.6.2 Ausgaben

Durch den Beschluss des Bebauungsplans Nr. 35-1 entstehen für die Stadt Potsdam keine unmittelbaren Kosten.

Grundstückserwerbskosten

Für die Landeshauptstadt Potsdam fallen keine Grundstückserwerbskosten an, da die als öffentliche Parkanlage und Spielplatz festgesetzten Flächen im Rahmen von naturschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtungen an die Stadt übertragen werden müssen bzw. im Falle des Erwerbs durch die Stadt Kostenübernahmevereinbarungen getroffen worden sind (siehe 7.5 Grundstückserwerb).

Kosten für die Herstellung von Grünflächen und Spielplätzen

Für die Ausstattung des Kinderspielplatzes werden Gesamtkosten in Höhe von 150.000 Euro veranschlagt. Nicht enthalten sind die Kosten für die Herstellung des Rahmengrüns, die als Ausgleichsmaßnahme durch die den Blockinnenbereich entwickelnde Eigentümergemeinschaft finanziert werden. Der Finanzierungsaufwand zur Ausstattung des Kinderspielplatzes ist bislang nicht im Investitionsprogramm bis zum Haushaltsjahr 2009 enthalten. Die Maßnahmendurchführung wird, mit der jährlichen neu anzupassenden Prioritätensetzung der Investitionsmaßnahmen, berücksichtigt.

Die Herstellung der südlichen Blockdurchwegung sowie der südlichen Teilfläche der nördlichen Blockdurchwegung (Flurstück 300) ist vertraglich durch die den Blockinnenbereich zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße entwickelnden Eigentümergemeinschaft gesichert.

Die Herstellung des übrigen Teils der nördlichen Blockdurchwegung ist dem Bund im Rahmen seiner Ausgleichsverpflichtung zugeordnet. Bei einem angenommenen Herstellungspreis von 50 Euro/m² ist für die 2.440 m² große Fläche von Gesamtkosten in Höhe von 122.000 Euro auszugehen.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 04.05.1994 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Nr. 35 Berliner Vorstadt“ für den nördlich der Berliner Straße gelegenen Teil der Berliner Vorstadt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Potsdam (Nr. 5 vom 20. Mai 1994) und in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Aufgrund unterschiedlicher Dringlichkeiten wurde das gesamte Plangebiet für die Verfahrensschritte der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Träger- und Ämterbeteiligung in 7 Teilbereiche (Otto-Nagel-Straße, Helmholtzstraße (Block 16), Seestraße/Uferbereich Heiliger See, Rubensstraße, Rembrandtstraße (Block 12), Tizianstraße und Menzelstraße) eingeteilt. Parallel zur Erarbeitung der Bebauungsplanvorentwürfe sind Grünordnungspläne erstellt worden. Die Teilbereiche Helmholtzstraße (Block 16) und Rembrandtstraße (Block 12) wurden aufgrund einer größeren Planungsdringlichkeit vorrangig bearbeitet, so dass die frühzeitige Bürgerbeteiligung und Träger- und Ämterbeteiligung vor diesen Verfahrensschritten für die anderen fünf Teilbereiche erfolgte.

Mit Schreiben vom 29.06.1994 wurde beim Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung als oberster Landesplanungsbehörde gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO für die Teilbereiche Rembrandt- und Helmholtzstraße bezüglich der relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung für das Plangebiet angefragt. Von der für Raumordnung zuständigen Abteilung wurde mit Schreiben vom 02.11.1994 eine positive landesplanerische Stellungnahme abgegeben (siehe 4.1). Die landesplanerische Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 5.5.1997 für die übrigen Teilbereiche bestätigt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung für die Teilbereiche Helmholtzstraße (bzw. Block 16) und Rembrandtstraße (bzw. Block 12) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13.06.1994 bis zum 01.07.1994 durchgeführt. Neben der Ausstellung der vorliegenden Planungsüberlegungen wurde am 23.06.1994 eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt. Ziel und Inhalte der Planung wurden vorgestellt und mit den Anwesenden diskutiert. Die Stellungnahmen der Bürger wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingegangen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 30 Behörden und Stellen des Landes Brandenburg und des Landes Berlin, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie 19 Ämter der Stadt Potsdam, mit Schreiben vom 08.08.1994 um Stellungnahme zu den Vorentwürfen des Bebauungsplans für die Teilbereiche Rembrandtstraße und Helmholtzstraße gebeten. Sie wurden durch den städtebaulichen Entwurf des Projektes, den Bebauungsplanvorentwurf, den Vorentwurf des Grünordnungsplanes sowie eine textliche Erläuterung über die Planung zu diesen Teilgebieten informiert. Innerhalb der gesetzten Frist bis zum 16.09.1994 (rund 6 Wochen) und einer Verlängerungsfrist bis zum 19.09.1994 gingen 25 Stellungnahmen von Trägern und 10 von Ämtern beim Stadtplanungsamt der Stadt Potsdam ein. Bei den Behörden und Stellen, die keine Stellungnahme eingereicht haben, kann davon ausgegangen werden, dass sie sich mit der Planung einverstanden erklären.

Von den eingegangenen Stellungnahmen äußerten fünf Träger keinerlei Bedenken zu dem geplanten Bauvorhaben bzw. erklärten sich für nicht zuständig. 15 weitere Trägerstellungnahmen hatten prinzipiell keine Bedenken, brachten jedoch Anregungen und Hinweise in das weitere Verfahren ein. Fünf Stellungnahmen äußerten zum Teil grundsätzliche Bedenken gegenüber der vorgestellten Planung bzw. brachten Forderungen ein. Von den eingegangenen Stellungnahmen der Ämterbeteiligung hatten neun Stadtämter prinzipiell keine Bedenken zu dem geplanten Vorhaben, brachten jedoch Anregungen und Hinweise in das weitere Verfahren ein. Zwei Stellung-

nahmen äußerten (grundsätzliche) Bedenken gegenüber der vorgestellten Planung bzw. brachten Forderungen ein. Die Bedenken und Anregungen wurden in der weiteren Bearbeitung in weiten Teilen berücksichtigt.

Als wesentliches Ergebnis der Ämter- und Trägerbeteiligung zur Bebauungsplanung für den Teilbereich Rembrandtstraße (Block 12) ist die Änderung der Erschließungskonzeption herauszustellen. Die Erschließung der im Blockinnenbereich gelegenen Wohnungsbaupotenziale über eine durchgängige Erschließungsstraße wurde zugunsten einer ausschließlichen Stichstraßenerschließung fallengelassen, so dass die grüne Blockdurchwegung nicht durch Straßen zerschnitten wird.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan für die Teilbereiche Menzelstraße, Tizianstraße, Seestraße/Uferbereich Heiliger See, Rubensstraße und Otto-Nagel-Straße, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.12.1995 bis zum 12.01.1996 durchgeführt. Neben der Ausstellung der vorliegenden Planungsüberlegungen im Stadtplanungsamt wurde am 10.01.1996 eine Erörterungsveranstaltung in Räumen der Stadtverwaltung in der Hegelallee durchgeführt. Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Planung wurden vorgestellt und mit den Anwesenden diskutiert. Die mündlichen und schriftlichen Äußerungen der Bürger wurden geprüft; sie haben in Teilen zu Änderungen der Planung geführt.

Die von der Bebauungsplanung für die Teilbereiche Menzelstraße, Tizianstraße, Seestraße/Uferbereich Heiliger See, Rubensstraße und Otto-Nagel-Straße berührten Träger öffentlicher Belange und Ämter der Stadt Potsdam wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 3. Dezember 1996 an der Planung beteiligt und um Stellungnahme bis zum 17. Januar 1997 gebeten. Als Grundlage für ihre Stellungnahme lag ihnen der Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) sowie der zugehörige Entwurf des Grünordnungsplans für die betreffenden fünf Teilbereiche der Berliner Vorstadt als Beurteilungsgrundlage vor. Den beteiligten Trägern und Stadtämtern wurde im Rahmen einer am 8. Januar 1997 durchgeführten Informations- und Erörterungsveranstaltung Gelegenheit zu Rückfragen gegeben. Die geäußerten Bedenken und Anregungen wurden geprüft und sind teilweise bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt worden.

Erste öffentliche Auslegung und erneute Trägerbeteiligung

Der zur ersten öffentlichen Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ umfasste die ehemaligen Teilbereiche Menzelstraße, Tizianstraße, Rembrandtstraße, sowie die nördlichen Teile der Teilbereiche Rubensstraße und Seestraße/Uferbereich Heiliger See. Der Bebauungsplan Nr. 35-1 hat in der Zeit vom 5. Januar 1998 bis zum 6. Februar 1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom 22. Dezember 1997 parallel zur öffentlichen Auslegung erneut beteiligt und um Stellungnahme gebeten worden.

Eine erneute förmliche Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB war erforderlich, da der räumliche Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 35 "Berliner Vorstadt" mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 5. November 1997 in zwei eigenständige Plangebiete (Nr. 35-1 und Nr. 35-2) geteilt worden ist und die zuvor für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 35 teilbereichsweise durchgeführten Trägerbeteiligungsverfahren teilweise bereits sehr lange zurücklagen. Gleiches gilt für die Beteiligung der von der Planung berührten Stadtämter.

"Aussetzen" des Verfahrens

Im Anschluss an die erste öffentliche Auslegung wurden die Entwürfe der Bebauungspläne für die nördliche (35-1) und die südliche Berliner Vorstadt (35-2) überarbeitet. Ein Beschluss über die geänderten Entwürfe und deren Auslegung war für den Herbst 1999 vorgesehen. Aufgrund einer ungeklärten Verlagerung von Kleingärten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35-1

wurden beide Bebauungspläne nach ihrer Behandlung im Bauausschuss bis zur abschließenden Klärung der Kleingarten-Problematik zurückgestellt.

Teilung des Geltungsbereichs auf zwei Bebauungspläne und zweite öffentlichen Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 2. November 2005 die Teilung des bisherigen Bebauungsplans Nr. 35-1 in zwei eigenständige Bebauungspläne beschlossen. Dabei wurde der Bereich um die Villa Schöningen (Flurstücke 197, 198 und 202 aus Flur 2 sowie die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Berliner Straße und der Schwanenallee) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35-1 ausgegliedert und das Bebauungsplanverfahren für diesen Bereich unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 35-3 „Schwanenallee/ Berliner Straße“ fortgesetzt. Für den übrigen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ wurde das Bebauungsplanverfahren unter der bisherigen Bezeichnung weitergeführt. Da die erste öffentliche Auslegung eines Bebauungsplan-Entwurfes für die nördliche Berliner Vorstadt mehr als sechs Jahre zurück lag und der überarbeitete Entwurf zahlreiche Änderungen aufwies, kam ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 2. Halbsatz BauGB (wie noch 1999 vorgesehen) nicht in Betracht.

Im Einzelnen beinhaltet der Bebauungsplan-Entwurf zur zweiten öffentlichen Auslegung folgende wesentliche Änderungen gegenüber dem Entwurf zur ersten öffentlichen Auslegung:

- Ausgliederung des Bereichs der Villa Schöningen (Flurstücke 197, 198 und 202 (hierfür wird der eigenständige Bebauungsplan Nr. 35-3 aufgestellt)
- Festsetzung von Teilen des Plangebietes (Teile des Blockinnenbereichs zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße sowie Bereiche an der Schwanenallee) als reines Wohngebiet und Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten in Teilen des WR (maximal 2 WE je Gebäude),
- Erhalt bzw. Sicherung von Kleingartenflächen im Block zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße und dementsprechende Reduzierung der Bauflächen für Neubauten in diesem Block,
- Modifizierung der Bebauungskonzeption für den Innenbereich des Blocks zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße (teilweise mit erweiterten Baukörperausweisungen anstelle von Baufeldern),
- Verzicht auf die Standortvorhaltung für eine Kita am östlichen Ende der verlängerten Tizianstraße, Entwicklung einer Wohnbaufläche anstelle der Gemeinbedarfsfläche,
- Ausweisung neuer Erschließungsstraßen als Privatstraßen (anstelle öffentlicher Straßen),
- Verzicht auf die Planung einer Spielbank im Bereich Villa Schöningen und der zugehörigen Tiefgaragenflächen auf rückwärtigen Flächen der Grundstücke Schwanenallee 1-2 und 3,
- Verzicht auf mögliche Nachverdichtungen auf den Grundstücken Menzelstraße 7 sowie Rembrandtstraße 9/10 und 11/12,
- Verzicht auf eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke Seestraße 9 und 12/13,
- Verzicht auf eine zusätzliche Bebaubarkeit südöstlich des Erschließungsweges im Anschluss an die Tizianstraße,
- Verzicht auf eine Gemeinbedarfsflächen-Festsetzung für das Grundstück Ludwig-Richter-Straße 25 (ehe. Blindenpflegeheim) und Ermöglichung von Anbauten an den Kopfen,
- Modifizierung der Baukörperausweisungen für alle erhaltenswerten Gebäude (i.d.R. enge anstelle von erweiterten Baukörperausweisungen)
- Verzicht auf die Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen sowie Streichung der ausnahmsweise Genehmigungsfähigkeit von Turmaufbauten
- Modifizierung der Festsetzungen zur Bauweise, Differenzierung zwischen Bereichen mit max. 16,0 m Gebäudelänge und solchen mit max. 14,0 m
- Zurücksetzen der Baufelder nordwestlich der Böcklinstraße im Einmündungsbereich Tizianstraße (z.B. Tizianstraße 17)
- Anpassung der festgesetzten Maße baulicher Nutzung an die an die Vollgeschossdefinition der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 sowie Korrekturen für einige Bestandsgebäude,

- Konzentration von Kinder- und Jugendländerspielplatz auf einer gemeinsamen Fläche im Block zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße und Reduzierung der grünen Blockdurchwegung in der Flächenausdehnung (z.T. Wegrechte zugunsten der Allgemeinheit anstelle von öffentlichen Grünflächen),
- Verzicht auf Blockdurchwegungen zwischen Rembrandtstraße und Menzelstraße sowie zwischen Menzelstraße und Schwanenallee,
- Verzicht auf die Herstellung einer öffentlichen Straße mit anschließendem Fußweg zwischen Tizianstraße und Schwanenallee, stattdessen Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke über ein Geh- und Fahrrecht,
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen um eine Lärmschutzfestsetzungen für Neubauten entlang der Berliner Straße,
- weitgehende Streichung der Gestaltungsregelungen unter Berücksichtigung der beschlossenen Gestaltungssatzung Berliner Vorstadt,
- Verzicht auf die Festsetzung einer uferbegleitenden privater Parkanlage unter Berücksichtigung der beibehaltenden Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenen Flächen; anstelle dessen erhöhte Anforderungen für Baumpflanzungen im Uferbereich,
- Modifizierte Festsetzung von Sammelausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Verzicht auf die Festsetzung neuer öffentlicher Zugänge zu Ufer des Heiligen Sees in Verlängerung der Rubensstraße und der Ludwig-Richter-Straße,
- Streichung der Festsetzungen zur Fassadenbegrünung,
- Streichung der Festsetzung zur Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der zugehörigen Begründung haben in der Zeit vom 9. Dezember 2005 bis einschließlich 13. Januar 2006 öffentlich ausgelegen.

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung wurden vor allem von Grundstückseigentümern Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht, die von den Streichungen bisher vorgesehener Nachverdichtungsmöglichkeiten auf ihren Grundstücken betroffen sind (siehe oben). Die Forderung nach Einräumung von zusätzlichen Baurechten auf rückwärtigen Grundstücksflächen wird in Abwägung mit der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, die wesentlich durch unverbaute Blockinnenbereiche, also durch das Fehlen einer Bebauung in zweiter Reihe geprägt wird, nicht berücksichtigt. Die privaten Belange müssen in diesen Fällen auch dann zurückstehen, wenn der Entwurf des Bebauungsplans zur ersten öffentlichen Auslegung die Festsetzung von Baufeldern für die betreffenden Grundstücke vorsah. Die Baufelder auf rückwärtigen Grundstücksflächen wurden insbesondere auch deshalb gestrichen, da sich die Wohnungssituation in Potsdam seit Ende der 90er-Jahre in der Form gewandelt hat, dass kein dringender Wohnungsbedarf mehr besteht und somit ein wesentlicher öffentlicher Belang für die Rechtfertigung von Nachverdichtungen entfallen ist. In der Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen wird nun dem öffentlichen Belang der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und hier insbesondere der landschaftlichen Prägung des Plangebietes Vorrang vor den privaten Belangen der wirtschaftlich optimierten Grundstücksausnutzung eingeräumt. Würde den privaten Belangen in den vorgebrachten Einzelfällen gefolgt, würde dies entsprechend dem Grundsatz der Gleichbehandlung die Einräumung von zahlreichen zusätzlichen Baufeldern in zweiter Reihe nach sich ziehen, wodurch das erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild der Berliner Vorstadt nachhaltig verändert würde. Auch die Einräumung von Baurechten auf rückwärtigen Grundstücksflächen für die städtebauliche Sondersituation des Villa-Schönigen-Umfeldes im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 35-3 rechtfertigt keine generelle Freigabe der Bebaubarkeit der Blockinnenbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35-1.

Aus den gleichen Gründen der Erhaltung der unter anderem durch großzügige und teilweise parkartige Gärten geprägten städtebaulichen Eigenart der Berliner Vorstadt wird auch der Forderung einiger Grundstückseigentümer nach Einräumung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten auf straßenseitigen Flächen großer bzw. (entlang der Straßenfront) breiter Grundstücke nicht nach-

gekommen. Im Unterschied zu der Einräumung von Baurechten auf straßenseitigen Flächen bisher unbebauter Grundstücke, die Grundlage für die Nutzung der Grundstücke als Wohngrundstücke sind, ist die Einräumung von zusätzlichen Baurechten auf bereits mit einem Hauptgebäude bebauten Grundstücken nicht erforderlich und soll in Abwägung mit dem öffentlichen Belang der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes unterbleiben.

Den Zielen der Erhaltungssatzung soll auch entgegen den Entwicklungsvorstellungen des Eigentümers für das erhaltenswerte und nicht zuletzt baugeschichtlich bedeutsame Wohngebäude Rembrandtstraße 24-26 im Rahmen der Bebauungsplanung Vorrang eingeräumt werden.

Die Anregung der auf rückwärtigen Teilen eines an der Berliner Straße gelegenen Grundstücks ansässigen Handwerksbetriebe, die WA-1-Festsetzung aufgrund der gewerblichen Nutzungen in eine WA-2-Festsetzung zu ändern, bedarf keiner Berücksichtigung, da die Vereinbarkeit der gewerblichen Nutzungen in beiden Fällen am Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebietes zu messen ist und für die ausgeübten Nutzungen gegeben ist. Hingegen wird die Anregung zur Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse auf den rückwärtigen Flächen des Grundstücks bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch geringfügige Vergrößerung der Baufensterausweisung aufgenommen.

Die Anregung der Reduzierung der Nutzungsmaße und der Baufelder auf den WA-1-Flächen beiderseits der verlängerten Tizianstraße wird nicht berücksichtigt, da die im Vergleich zu den benachbarten Grundstücken an der Tizianstraße höhere Grundstücksausnutzung durch die Schaffung öffentlicher Freiflächen ausgeglichen wird und sich die festgesetzten Nutzungsmaße (GRZ 0,25 und GFZ 0,6) in den Rahmen der weiteren Umgebung einfügen.

Von Seiten der beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Inhalte des ausgelegten Bebauungsplan-Entwurfes vorgebracht.

Der von der unteren Wasserbehörde vorgeschlagenen Erweiterung des Geltungsbereichs um Wasserflächen des Heiligen Sees kann insbesondere aus verfahrenstechnischen Gründen nicht gefolgt werden, da dies eine neue Auslegung erfordern würde. Zudem kann die Begrenzung von Steganlagen sinnvoller im Rahmen der wasser-, naturschutz- und denkmalrechtlichen Genehmigungs- und Zustimmungsverfahren unter Berücksichtigung des jeweiligen Einzelfalls erfolgen.

Die von der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten mit Verweis auf den zwischen Rubensstraße und Mühlenweg verlaufenden Tiefenzug vorgebrachte Anregung zur Reduzierung der Bebaubarkeit des Grundstück Seestraße / Ecke Rubensstraße erfordert in Abwägung mit bestehenden Baurechten keine Berücksichtigung, da Blickbeziehungen zwischen Neuem Garten und Park Babelsberg nicht beeinträchtigt werden. Die von der Stiftung mit Verweis auf Sichtbeziehungen insbesondere aus dem Park Klein-Glienicke auf die Schwanenallee geforderte Reduzierung der Bebaubarkeit des Eckgrundstücks Menzelstraße/Böcklinstraße/Schwanenallee kann aufgrund der bereits erteilten Baugenehmigung keine Berücksichtigung mehr finden.

Von der für Immissionsschutz zuständigen Stelle des Landesumweltamtes wurde angeregt, die Bemessungsgrundlagen für die Festsetzung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen für Gebäude an der Berliner Straße zu überprüfen und die Regelungen des Bebauungsplans ggf. anzupassen. Im Ergebnis der Prüfung durch die für Immissionsschutz zuständige Stelle des Bereichs Umwelt und Natur sind geringere Lärmbelastungen als bisher angenommen festgestellt worden, so dass die Lärmschutzanforderungen an Außenbauteile reduziert werden konnten.

Die ebenfalls vom Landesumweltamt mit Verweis auf potenzielle Lärmkonflikte zwischen einem Jugendlingspielplatz und den angrenzenden WA- und WR-Grundstücken angeregte Modifizierung der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendlingspielplatz“ in „Kinderspielplatz“ wird berücksichtigt.

Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen ist der Bebauungsplan in der Fassung zum Satzungsbeschluss in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt worden:

- Änderung der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendländerspielplatz“ in „Kinderspielplatz“
- geringfügige Verschiebung der Abgrenzung zwischen WA-1- und WA-2-Flächen auf dem Flurstück 255 in Anpassung an den Gebäudebestand
- geringfügige Erweiterung der Baufeldes auf den rückwärtigen Flächen der Grundstücke Berliner Straße 110 und 110a,
- geringfügige Erweiterung der Baukörperausweisung für das Gebäude Menzelstraße 2,
- Modifizierung und Konkretisierung der Festsetzungen zum Lärmschutz für Gebäude entlang der Berliner Straße und Ergänzung durch eine Regelung zur lärmschutzorientierten Grundrissausrichtung (textliche Festsetzung 8.1),
- Streichung der Kennzeichnungen von Altlastenverdachtsflächen,
- Ergänzung der Pflanzlisten um Säulenpappeln,
- Vergrößerung der Darstellung des Bodendenkmals im Einmündungsbereich Berliner Straße / Rembrandtstraße

Darüber hinaus ist der Charakter des Verweises auf Erhaltungs-, Gestaltungs- und Denkmalsbereichssatzung als nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und der Hinweischarakter für geschützte Alleen richtig gestellt worden.

Die Änderungen und Ergänzungen sind redaktioneller Art, so dass die Wiederholung von Verfahrensschritten hierzu nicht erforderlich ist.

9. Rechtsgrundlagen

- § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2005 (GVBl. I S. 210)

- Rechtsgrundlage für den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 35 vom 04.05.1994 war das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Der Beschluss zur Teilung des ursprünglichen Planungsgebietes in die Bebauungspläne Nr. 35-1 "Nördliche Berliner Vorstadt" und Nr. 35-2 "Südliche Berliner Vorstadt" erfolgte auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049).

Die erste öffentliche Auslegung erfolgte auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137).

Die zweite öffentliche Auslegung und der Satzungsbeschluss haben § 233 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818), in Verbindung mit dem Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) zur als Rechtsgrundlage.

Die Beendigung des Bebauungsplanverfahrens nach altem Recht ist möglich, da das Verfahren vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden soll, und sinnvoll, da andernfalls ein Umweltbericht erstellt werden müsste, der nach neuem Recht vorgeschrieben ist, und die vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren mit dem Umweltbericht wiederholt werden müssten.

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2005 (GVBl. I S. 267)

10. Plananhang und textliche Festsetzungen

Bebauungsplan in der Fassung zum Satzungsbeschluss im Maßstab 1 : 2.500
(Verkleinerung des Originals im Maßstab 1 : 1.000, Original mit Vermaßungen)

Bebauungsplan-Legende

Textliche Festsetzungen

Empfehlung zur Pflanzenverwendung

ANHANG

Empfehlung zur Pflanzenverwendung:

Bei Pflanzungen im Uferbereich wird die Verwendung von Gehölzen gemäß Gehölzliste Nr. 1 empfohlen.

Bei Pflanzungen im übrigen Geltungsbereich sollen vorwiegend Arten der Gehölzliste Nr. 2 verwendet werden.

Gehölzliste Nr. 1

Alnus glutinosa - Schwarzerle
Amelanchier spicata - Ährige Felsenbirne
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Haselnuss
Fraxinus excelsior - Esche
Pinus sylvestris - Waldkiefer
Populus nigra „Italica“ - Säulenpappeln
Populus tremula - Zitterpappel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silberweide
Salix aurita - Ohrchenweide
Salix cinerea - Grauweide
Salix purpurea - Ppurweide
Salix viminalis - Korbweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucupana - Eberesche
Ulmus laevis - Flatterulme

Gehölzliste Nr. 2

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Aesculus hippocastanum - Rosskastanie
Amelanchier laevis - Felsenbirne
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Weiß-/Rotdorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Malus spec. - Apfel
Pinus sylvestris - Waldkiefer
Populus nigra „Italica“ - Säulenpappeln
Populus tremula - Zitterpappel
Prunus spec. - Kirsche/Pflaume
Prunus spinosa - Schlehe
Pyrus spec. - Birne
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silberweide
Salix purpurea - Ppurweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucupana - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus laevis - Flatterulme