

Landeshauptstadt Potsdam



Bebauungsplan Nr. 48

"Am Neuen Garten"

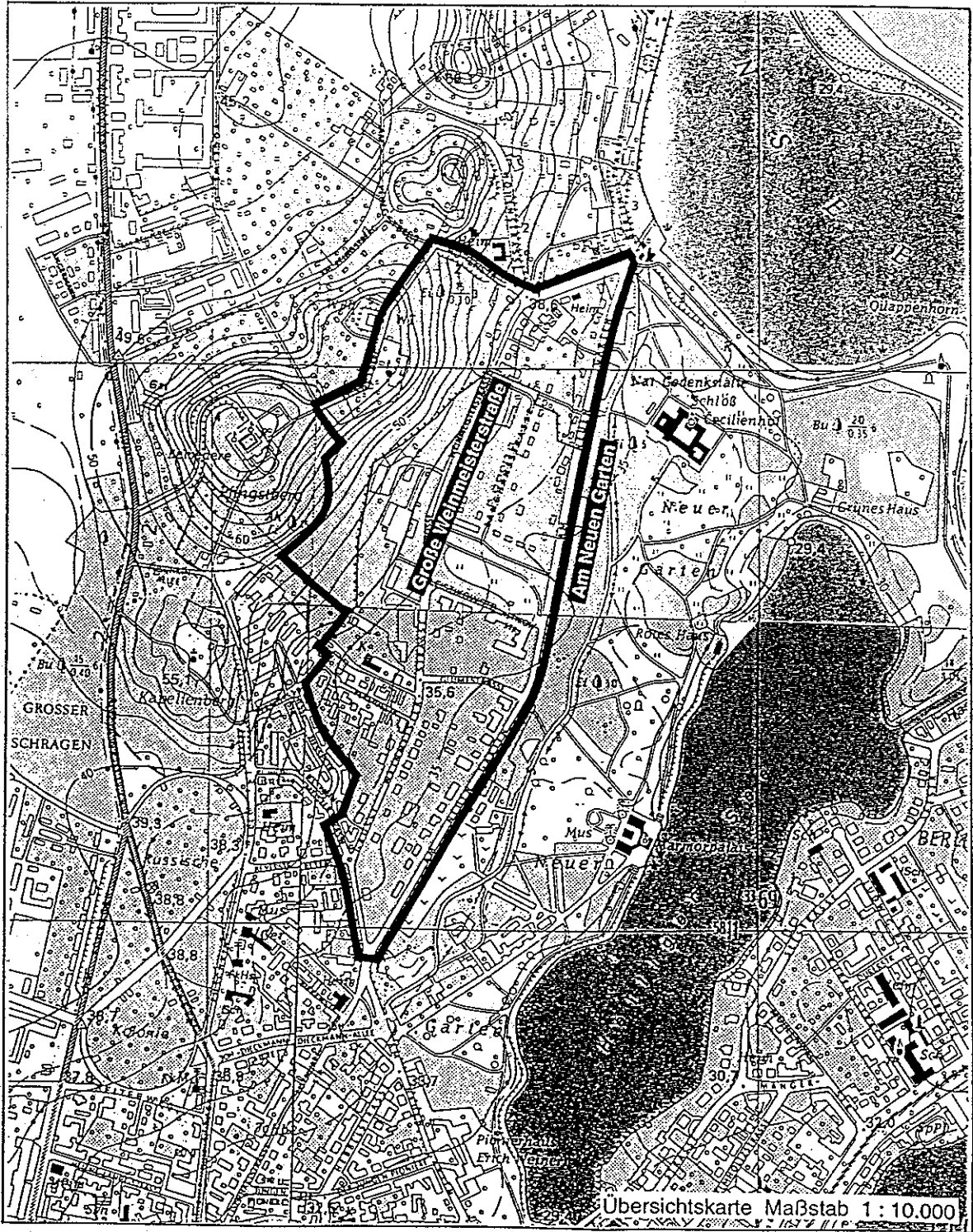
Stand: August 1999

Bebauungsplan Nr. 48
"Am Neuen Garten"

- Begründung -

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.	Anlaß und Erfordernis der Planaufstellung	2
3.	Ausgangssituation	3
3.1	Geschichtliche Entwicklung des Gebiets	3
3.2	Bebauung und Nutzung	4
3.3	Gemeinbedarfseinrichtungen	5
3.4	Grün- und Freiflächenversorgung	5
3.5	Natur und Landschaft	5
3.6	Altlasten	6
3.7	Verkehrliche Erschließung	7
3.8	Ver- und Entsorgung	7
3.9	Eigentumsverhältnisse	7
3.10	Planungsrechtliche Situation	7
4.	Formelle Planungsbindungen	8
4.1	Vorgaben der Landes und Regionalplanung	8
4.2	Entwicklung aus dem FNP	8
4.3	Landschaftsplan der Stadt Potsdam	8
4.4	Bereichsentwicklungsplanungen	9
4.5	Denkmalschutz	10
5.	Planungskonzept	11
6.	Berücksichtigung des Grünordnungsplans	13
7.	Abwägung und Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen	17
7.1	Art der Nutzung	17
7.2	Maß der baulichen Nutzung	20
7.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	21
7.4	Erschließungsflächen	23
7.5	Öffentliche Grünflächen	24
7.6	Begrünung der Baugrundstücke	25
7.7	Gestaltungsregelungen	27
7.8	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen	32
8.	Auswirkungen der Planung	33
8.1	Auswirkungen auf das Angebot an Wohnungen	33
8.2	Wohnfolgebedarfe	33
8.3	Verkehrliche Auswirkungen	34
8.4	Bodenordnung und Grunderwerb	34
8.5	Kosten und Finanzierung	35
9.	Verfahren	36
10.	Rechtsgrundlagen	38
Anhang		
-	Abgrenzung der privaten und öffentlichen Parkanlagen Villa Henckel	
-	Textliche Festsetzungen	
-	Planzeichnung und Nebenzeichnungen	



Übersichtskarte: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 48
 "Am Neuen Garten"

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt vor allem das Areal, das von 1945 bis 1994 von der Sowjetunion als Zentrale für den Geheimdienst KGB genutzt wurde. Um eine Gesamtkonzeption für das Gebiet vornehmen zu können, wurde der gesamte Bereich zwischen Großer Weinmeisterstraße und Am Neuen Garten einbezogen, ebenso die gegenüberliegende (nordwestliche) Seite der Großen Weinmeisterstraße, die Persiusstraße und das Ensemble der Pfingstkirchengemeinde. Auch der Pflingstberghang wurde einbezogen sowie das Grundstück der Villa Henckel, wo eine Umnutzung gezielt gesteuert werden soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 "Am Neuen Garten" umfaßt damit ein ca. 40 ha großes Gebiet zwischen den Parkanlagen des Neuen Gartens und des Pflingstbergs. Die Grenze verläuft wie folgt:

- im Norden entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Pflingstberg und der Großen Weinmeisterstraße
- im Osten entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße "Am Neuen Garten" von ihrer Kreuzung mit der Großen Weinmeisterstraße nahe des Jungfernsees bis zur erneuten Kreuzung im Süden
- im Südwesten in 5 m Abstand parallel zur westlichen Straßenbegrenzungslinie der Großen Weinmeisterstraße, dann entlang der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Kleinen Weinmeisterstraße bis zum Schnittpunkt mit der gedachten Verlängerung der nördlichen Grundstücksgrenze Große Weinmeisterstraße 57 und dann entlang deren hinteren Grundstücksgrenzen, die Grundstücke an der Persiusstraße umfassend
- im Westen - um das Grundstück der Pflingstkirche - entlang des Pflingstbergs zur Straße an der Villa Henckel

Gegenüber der ursprünglichen Abgrenzung des Plangebiets zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wurde das Gebiet noch vor der frühzeitigen Bürgerbeteiligung um das Gebäude und den Garten der Villa Henckel (Flurstücke 404/1 und 404/2 teilweise) erweitert, da hier eine Nutzungsänderung beabsichtigt ist, deren Auswirkungen auf das Plangebiet durch den Bebauungsplan gesteuert werden sollen. Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Gebiet um die Grundstücke entlang der Persiusstraße erweitert, da hier eine rückwärtige Bebauung in zweiter Reihe verhindert und die erhaltenswerten Bauten gesichert werden sollen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 48 kann der Planzeichnung entnommen werden.

Planungen in der Nachbarschaft

Für das im Norden anschließende Gebiet am Jungfernsee wurde am 7.6.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 "Bertinistraße" beschlossen. Mit der Aufstellung werden ähnliche Ziele verfolgt, wie beim Bebauungsplan Nr. 48. In Anbetracht der landschaftlich besonders attraktiven Lage zwischen dem Ufer des Jungfernsees und dem Höhenrücken des Pflingstbergs sollen insbesondere gestalterische Anforderungen an die zukünftige Bebauung formuliert werden. Vor allem die Teilgebiete in Seenähe sollen für die Nutzung durch Repräsentanzen nationaler und internationaler Institutionen, Verbände und Unternehmen vorbereitet werden. Um den landschaftlichen Charakter zu bewahren, soll eine Neubebauung grundsätzlich nur in offener Bauweise und mit geringer Dichte geplant werden.

Der Neue Garten gehört zu den 1991 in die Welterbekonvention der UNESCO aufgenommenen Bereiche. Das Plangebiet und der Pflingstberg mit Ausnahme der Grundstücke Große Weinmeisterstraße 51 bis 57 sowie der Persiusstraße liegen im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft vom 30.10.1996. Die Parkanlagen befinden sich in der Verwaltung der Stiftung Schlösser und Gärten. Am Pflingstberg wurden bereits umfangreiche bauliche und gärtnerische Rekonstruktionsarbeiten durchgeführt. Die Wiederherstellung des Wegesystems am Pflingstberghang und durch das Mirbachwäldchen (Flurstück 316) ist gegenwärtig in der Durchführung.

Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein Lageplan im Maßstab 1 : 1.000, der im April 1997 vom Vermessungsamt der Stadt Potsdam erstellt wurde.

Im Plan wurde bei einem Gebäude die Hausnummer nachgetragen und bei vier weiteren die Hausnummerierung an die heute real verwendeten Ziffern angepaßt (Große Weinmeisterstraße 21a -> 21, Am Neuen Garten 33 und 34 -> Langhansstraße 2 und 3, Am Neuen Garten 32 -> Langhansstraße 8).

2. Anlaß und Erfordernis der Planaufstellung

Anlaß der Planung war die Aufgabe des Hauptteil des Plangebiets aus der Nutzung durch den sowjetischen, später den GUS-Geheimdienst im Jahre 1994. Ein Teil der Gebäude ist heute noch immer ungenutzt. Der Veränderungsdruck zur Umnutzung und Sanierung wie zum Neubau auf freien Grundstücken ist aufgrund der attraktiven Lage und der Leerstände und Baulücken sehr hoch. Zunehmende Umnutzungen von Wohnungen zu Büroflächen und hohe Bodenpreise sind ebenso Zeichen für diesen Entwicklungsdruck wie zahlreiche Bauanträge und Bauvoranfragen für Nachverdichtungen im Bestand bzw. für Abriß und Neubau.

Aus diesen Gründen ist zur Durchsetzung der städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, mit dem die Einzelvorhaben in eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingebunden werden können. Es soll gewährleistet werden, daß die städtebaulichen Qualitäten des Bereichs auch unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten wiederhergestellt werden und sich der Bereich in die umliegenden Teile der Potsdamer Kulturlandschaft einfügt.

Die Abstimmung der Baumaßnahmen auf das denkmalgeschützte städtebauliche und gärtnerische Umfeld im Gebiet ist eine wichtige Aufgabe. Bei der Gebäudesanierung und beim Neubau hat die Orientierung an den Gestaltungsprinzipien der Entstehungsphase des Gebiets hohe Priorität. Dies betrifft im südlichen Teil die Struktur der offenen Villenbebauung aus dem 19. Jahrhundert und im nördlichen Teil die städtebaulichen Struktur der Landhaussiedlung aus den 30er Jahren dieses Jahrhunderts.

Gleichzeitig ist eine Anpassung an neue Nutzungsanforderungen erforderlich. Die Attraktivität des Bereichs im Hinblick auf eine Nutzung als hochwertiger Standort für Dienstleistungen und Verwaltungen wird zukünftig noch steigen. Ein Ziel des Bebauungsplans ist es deshalb, der Gefahr einer übermäßigen Tertiärisierung entgegenzuwirken, die für das Gebiet typische Wohnnutzung zu entwickeln und langfristig zu sichern und darüberhinaus eine begrenzte Nutzung der Gebäude für Büros und Verwaltungen zu ermöglichen.

Bei der Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) traten vor Beginn des Aufstellungsverfahrens Probleme auf, die die Art und das Maß der geplanten Nutzung betrafen. Auch auf die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken sowie auf die Gebäudegestaltung konnte bis dahin nur in geringem Maße Einfluß genommen werden. Dies war aber aufgrund der sensiblen Umgebung unzureichend. Es bedurfte genauer umsetzungsbezogener rechtlicher Vorgaben, um die Einzelvorhaben in eine geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung des Bereiches einzubinden. Diese sollen durch den Bebauungsplan geschaffen werden.

Durch den Beschluß einer Veränderungssperre für das Plangebiet konnte bereits während der Planaufstellung lenkend auf das Baugeschehen eingewirkt werden, da für jedes Bauvorhaben eine Übereinstimmung mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung festgestellt werden mußte.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der Grundlagen für die planerische Beurteilung von Freiflächen und zusätzlichen Bebauungspotentialen bietet.

3. Ausgangssituation

3.1 Geschichtliche Entwicklung des Gebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 48 "Am Neuen Garten" ist Teil der nordöstlich der historischen Potsdamer Innenstadt gelegenen Nauener Vorstadt. Es zeichnet sich durch seine attraktive Lage zwischen den Landschaftsparks des Neuen Gartens und des Pfingstbergs aus. Aufgrund dieser Lage inmitten der in die Liste des Weltkulturerbes der UNESCO eingetragenen "Parks und Schlösser von Potsdam-Sanssouci" ist es ein wichtiger und sensibler Bestandteil der Potsdamer Stadtkulisse.

Ausgangspunkt der baulichen Entwicklung im Plangebiet war die Anlage von Weingärten und einigen Winzerhäusern auf dem Gebiet des Neuen Gartens und den Pfingstberg hinauf (- daher stammt auch der Name Weinmeisterstraße). Die Grundstücke waren streifenförmig und bestanden aus einem Teil im Tal, wo das Winzerhaus stand, und einem Teil am Hang, als dessen Abschluß auf dem Pfingstbergrücken häufig eine Hütte als Aussichtspunkt stand. Auf einem Teil dieses Gebiets ließ dann in den Jahren zwischen 1787 und 1791 Friedrich Wilhelm II. einen Landschaftsgarten anlegen. In der Zeit darauf entstanden in unmittelbarer Umgebung dieses "Neuen Gartens" erste Villen für die Angehörigen des Hofes.

Schon 1801 hatte K.F. Schinkel inmitten eines Weinbergs am Pfingstberg einen Pomonatempel gebaut, von dem aus sich eine Aussicht über weite Teile der Potsdamer Kulturlandschaft bot. Friedrich Wilhelm IV. versuchte in der Mitte des 19. Jahrhunderts, diese Landschaft durch weitere Höhepunkte zu bereichern. Dafür bot sich die Kuppe des Pfingstbergs an, und so entstand hier in den Jahren zwischen 1847 und 1852 nach Entwürfen von Friedrich Wilhelm IV., L. Persius und L.F. Hesse ein Belvedere. Dieses wurde nach 1862 durch P.J. Lenné in die Parklandschaft eingebunden und über ein Zwischenglied, das sogenannte Mirbachwäldchen, an die Anlagen des Neuen Gartens angeschlossen.

Auf einem Plan aus dem Jahr 1869 erscheint das Plangebiet noch weitgehend unbebaut. Erst in den Jahren nach 1870 vollzog sich in dem Gebiet südlich des Mirbachwäldchens bis etwa auf die Höhe der heutigen Glumestraße eine Bebauung als zusammenhängende Villenvorstadt.

In den ersten Jahren des Zwanzigsten Jahrhunderts füllte sich dann der Bereich bis zum Mirbachwäldchen auf, 1902 wurde schließlich an seinem Rand die Kaiserin-Augusta-Stiftung als Bildungsanstalt für "höhere Töchter" gebaut

Der nördliche Bereich bis zum Jungfernsee war weiterhin geprägt durch Wein- und Obstgärten. Dort entstand erst zwischen 1929 und 1939 in einer ganz anderen architektonischen und städtebaulichen Haltung eine Landhaussiedlung mit niedrigerer Bebauung nach den Entwürfen O. v. Estorffs.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde ein großer Teil des Gebietes von der sowjetischen Armee bzw. dem Geheimdienst KGB genutzt. Von einer Mauer umgeben, war es für die Öffentlichkeit nicht zu betreten. Einige Gebäude wurden während dieser Zeit abgerissen, viele verfielen aufgrund der schlechten Unterhaltung und sind heute in einem mangelhaften Zustand. Zu Beginn der achtziger Jahre entstanden an besonders empfindlichen Stellen am Hang des Pfingstbergs und direkt am Mirbachwäldchen zwei drei- bzw. viergeschossige große Wohnblocks, die die ansonsten niedrige offene Bebauung unterbrechen. Daneben wurden während der militärischen Nutzung einige Baracken und Geräteschuppen errichtet, die zum Teil aber bereits wieder entfernt sind. Das Areal wurde 1994 an die Bundesrepublik Deutschland und von dieser umgehend an die Alteigentümer zurückgegeben.

Historische Sichtbeziehungen

Die von Lenné geplanten Sichtverbindungen beziehen sich auf die Wahrnehmbarkeit verschiedener Landschaftselemente und Bauwerke von bestimmten erhöht gelegenen Aussichtspunkten beziehungsweise von Wegen aus. Diese Veduten, also von Bäumen gerahmte Ansichten eines Gebäudes und dessen Umgebung, sind bedeutsam, weil sie charakteristisch für die, auf die gesamte Kulturlandschaft bezogenen Planungen Lennés sind. Die großräumigen Sichtverbindungen vom und zum Pfingstberg und zum Turm der Villa Henckel laufen aufgrund seiner Lage im "Tal" über den Planbereich hinweg. Deshalb ist hier vor allem von Bedeutung, wie sich die Bebauung des Gebiets als "Ansicht" vom Neuen Garten, vom Pfingstberg und auch von den Verbindungswegen aus darstellt. Dies betrifft dann nicht nur die Höhe geplanter Bau-

vorhaben in der Umgebung der Parks, sondern deren gesamte äußere Erscheinung, aber auch den historisch geplanten oder entstandenen städtebaulichen Zusammenhang. Sanierung und Neubau sind daher in direktem Bezug zum historischen Erscheinungsbild zu entwickeln.

3.2 **Bebauung und Nutzung**

Nach der Typologie der Bebauung sind im Plangebiet grob zwei Bereiche zu unterscheiden, die sich aus der Entstehungsgeschichte ergeben:

- die Villenvorstadt im Süden des Gebiets bis zum Mirbachwäldchen und
- die Landhaussiedlung im Norden bis zur Einfahrt zum Schloß Cecilienhof.

Diese weisen zwar an bestimmten Stellen Besonderheiten auf, sind aber ansonsten einheitlich strukturiert. Es bietet sich daher an, die Bebauungsstruktur des Gebiets für die zwei Bereiche getrennt darzustellen und daraus auch unterschiedliche Konzeptionen in der Planung zu entwickeln.

Die Villenvorstadt

Die Gebäude in diesem Gebiet entstanden in den Jahren zwischen 1870 und 1910. Es handelt sich um großbürgerliche Villen im klassizistischen Stil, die trotz ihrer unterschiedlichen Architektur ein einheitliches Gesamtbild ergeben. Sie sind zwei- oder dreigeschossig und haben zu meist abgewalmte Satteldächer. Sie stehen bis auf wenige Ausnahmen zur Straße hin orientiert hinter einem 4 - 10 m breiten Vorgarten. Die Blockinnenbereiche sind bis auf zwei Ausnahmen (Borchert-Stiftung sowie ein Wohnhaus) von Bebauung freigehalten und durch Großbaumbestand geprägt. Früher vorhandene Remisen, die als Wohngebäude für Angestellte und Unterstand für Pferde und Fahrzeuge benutzt wurden, stehen nur noch an zwei Stellen (Am Neuen Garten 22, 23 / Große Weinmeisterstraße 14a und Große Weinmeisterstraße 17).

Die Landhaussiedlung

Das Landhausensemble "Am Neuen Garten" hat für das Stadtbild Potsdams besondere Bedeutung. Ein Gutachten des Amtes für Denkmalpflege kommt zu folgenden Ergebnissen: "Das Landhausensemble entstand zwischen 1929 und 1939 nach Entwürfen der Architekten O. v. Estorff und G. Winkler. Es ist nicht als einheitliche Siedlungsanlage geplant worden, sondern hat sich aufgrund der prägenden architektonischen Handschrift der Architekten, aufgrund einheitlicher Gestalt- bzw. Baukörper Typen und gleicher bzw. ähnlicher städtebaulicher Zuordnung von Haus und Garten zu einer baulichen und gärtnerischen Gesamtanlage entwickelt. Die lichte und durchgrünte städtebauliche Anlage stellt eine Fortsetzung des Grünraums des Neuen Gartens in die umgebende Landschaft dar. ... Zunächst entstanden in der Straße Am Neuen Garten vorrangig eingeschossige Landhäuser mit unterschiedlichen Grundrissen, deren auffälligstes Merkmal das weit auskragende und hoch aufragende Walmdach ist. Die Bebauung setzte sich Mitte der dreißiger Jahre in der Langhansstraße fort und geht parallel zum Neuen Garten in eingeschossige Gebäude mit Satteldach auf vorwiegend rechteckigem Grundriß über. Lediglich die Häuser Am Neuen Garten 36, Langhansstraße 2 und Große Weinmeisterstraße 33 und 34 weichen mit ihrer Zweigeschossigkeit von der typischen Bauhöhe ab. Orientiert an diesen städtebaulichen Gesichtspunkten sind - versetzt zu den Häusern - Garagen gleichzeitig bzw. später errichtet worden. Neben typischen Elementen der Architektur der dreißiger Jahre, wie Fensterläden, Holzbalkonen und schmiedeeisernen Vergitterungen, werden die straßenseitigen Fassaden vor allem von einer symmetrischen Gliederung geprägt, die einen direkten Bezug zur Potsdamer Bautradition des 18. Jahrhunderts herstellt. Die großen, das Erscheinungsbild wesentlich bestimmenden Dächer, sind sehr sparsam, meist durch kleine stehende oder Fledermausgauben gegliedert, die kleine Kammern im Dachraum belichten."

Gebäudenutzung

Die Hauptnutzung des Gebiets ist das Wohnen. Zu Beginn des Planverfahrens war erst ein Teil der Gebäude bewohnt. Schon vor dessen Beginn hatten sich aber im Südteil des Gebiets einige Dienstleistungsfirmen angesiedelt. Mittlerweile sind die meisten Gebäude im Plangebiet bewohnt, an einigen werden noch Sanierungsarbeiten vorgenommen. Nur im Block zwischen Glume- und Leistikowstraße stehen noch alle Gebäude leer.

Das gebietsprägende Gebäude der Augusta-Stiftung ist z.Zt. ungenutzt, ebenso die historisch bedeutsamen Villen am Hang des Pfingstbergs (Villa Quandt, Villa Lepsius, Villa Weber).

3.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Aufgrund seiner geschichtlichen Entwicklung ist das Plangebiet mit Gemeinbedarfseinrichtungen schlecht versorgt. Im Gebiet selbst befindet sich nur der Kindergarten der Pfingstkirchengemeinde mit 30 Plätzen.

Bei Berücksichtigung des voraussehbaren Einwohnerzuwachses ist eine zusätzliche Einrichtung für die Kinderbetreuung erforderlich. Dies wird auch in der Bereichsentwicklungsplanung Nördliche Vorstädte vorgeschlagen, und zwar in Form einer integrierten Einrichtung mit 100 Plätzen, in der rund 25 Krippen- und 75 Kindergartenplätze angeboten werden sollen. Als Standort werden dort Flächen an der Glumestraße vorgeschlagen.

Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen mit einem Einzugsbereich, der auch das Plangebiet umfaßt, sind:

- die Jugendfreizeitstätte "Treffpunkt Freizeit" am Neuen Garten
- und das Jugendhaus "Erich Weinert".

Öffentliche Kinderspielplätze und Spiel- und Sportplätze für Jugendliche, wie z.B. Bolzplätze sind im Plangebiet und dessen engerer Umgebung nicht vorhanden.

Seit Herbst 1998 wird ein Gebäude der Pfingstgemeinde für eine evangelische Grundschule genutzt. Die weitere Versorgung des Gebiets wird derzeit durch Schulen im restlichen Stadtgebiet geleistet. Je nach Schuleinzugsbereichen sind deshalb z.T. weite Schulwege erforderlich, was v.a. bei Grundschulen problematisch ist. Ein Oberstufenzentrum befindet sich gut erreichbar in der Berliner Vorstadt. Durch die Planung großer Wohngebiete im Potsdamer Norden (Bornstedter Feld) wird es dort in den nächsten Jahren zu einem erheblichen Neubau von Schulstandorten und daraus resultierend zu Verschiebungen der Schuleinzugsbereiche kommen, die dann auch die Schulwege für Kinder und Jugendliche des Plangebiets verkürzen werden.

Einkaufsmöglichkeiten bestehen im Plangebiet nicht, vor allem die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in zumutbarer Entfernung ist unzureichend. Die Potsdamer Innenstadt mit ihren Versorgungsangeboten ist in etwa 1 km Entfernung zu erreichen.

3.4 Grün- und Freiflächenversorgung

Das Plangebiet liegt eingebettet in die vor allem von P.J. Lenné gestalteten Parkanlagen der Potsdamer Kulturlandschaft. Es wird geprägt durch die Lage am Hang des Pflingstbergs. Aufgrund der aufgelockerten offenen Bebauung und der großen Blockinnenbereiche fügt sich die Bebauung in die Landschaft ein.

Das Gebiet ist mit siedlungsnahen Grünflächen (Entfernung zwischen Wohnung und Grünfläche max. 1000 m) gut versorgt. Die Parkanlagen können als denkmalgeschützte Bereiche aufgrund der starken Einschränkung der Nutzbarkeit, die sich aus den gartendenkmalpflegerischen Anforderungen für die historischen Parks ergibt, jedoch nur zum Teil die zur Erholung der Wohnbevölkerung erforderlichen Funktionen übernehmen. Dementsprechend kann auch die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen (Entfernung < 500 m) trotz der Nähe der Parks zu den Wohngebieten nicht durch diese übernommen werden. Die Nutzungseinschränkungen betreffen vor allem Aktivitäten wie Ballspiele oder die Nutzung als Liegewiese. Dieses Defizit wird allerdings durch das Vorhandensein großer privater Gärten weitgehend kompensiert.

3.5 Natur und Landschaft

Vegetation und Biotope (Baumbestand)

Der wertvolle Bestand an Vegetation im Plangebiet ist begründet in der über 40-jährigen geringen anthropogenen Nutzung. So weisen die Grundstücke im Plangebiet heute einen dichten Baumbestand auf. Die ehemalige Gestaltung als private Park- bzw. Gartenanlagen ist nur noch vereinzelt abzulesen. An vielen Stellen haben sich naturnahe Vegetationstypen entwickelt. Dies betrifft v.a. die Blockinnenbereiche und mehrere unbebaute Grundstücke, auf denen sich Biotope der Typen "naturnaher Laubwald" oder "naturnahe Parkanlage" eingefunden haben. Daneben kommen Biototypen mit mittlerer bis hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz vor.

Das Mirbachwäldchen und Teile des Pfingstberggeländes weisen den Charakter von öffentlichen Parkanlagen auf. Sie wurden im vergangenen Jahr bereits von störenden Gebäuden befreit und grob rekonstruiert.

Der größte Teil des Grundstückes der Villa Henckel wird von einem naturnahen Laubwald aus heimischen Baumarten eingenommen, der mehr oder weniger unzugänglich ist und daher einen waldartigen Charakter aufweist. Dieser hat sehr hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Auf den dichten Baumbestand im Plangebiet wurde bereits hingewiesen. Im bebauten Bereich wurden mehr als 2.100 Bäume aufgenommen, die nach der Brandenburgischen Baumschutzsatzung geschützt sind. In dieser Zahl spiegelt sich die parkartige Struktur weiterer Teile des Plangebiets wieder. Im südlichen Bereich steht ein Baum je 100 m², im nördlichen Bereich ein Baum je 70-140 m². Im Grünordnungsplan wird der Baumbestand im Plangebiet als äußerst wertvoll und erhaltenswert eingestuft.

Boden

Das Plangebiet weist sandige Bodenarten auf. Eine Versickerung des Regenwassers, z.B. in dezentral angeordneten Mulden ist daher möglich.

Das Gebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht stark versiegelt. Eine Bilanz wurde daher nicht erstellt. Die großflächigen Versiegelungen in den historischen Parkanlagen, die von der ehemaligen militärischen Nutzung herrührten, sind bereits beseitigt worden.

Wasser

Im Plangebiet steigt der Grundwasserflurabstand von Osten nach Westen hin an. An der Grenze des Neuen Gartens beträgt er knapp 5 m, an der Großen Weinmeisterstraße knapp 10 m und im Bereich der Parkanlagen des Pfingstberges steigt er auf über 10 m an. Daraus resultiert für den bebaubaren Teil des Plangebiets eine relativ hohe potentielle Gefährdung durch in den Boden eindringende Schadstoffe.

Einer Versickerung von Regenwasser steht der Flurabstand jedoch nicht entgegen, da die Grenze für die Versickerbarkeit von Regenwasser erst bei einem Flurabstand < 1 m liegt. Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

3.6 Altlasten

Durch die ehemalige militärische Nutzung eines Teils des Plangebiets durch die Streitkräfte der Sowjetunion besteht in Bereichen, die nicht für Wohnen, Büros oder Verwaltungen genutzt waren, regelmäßig die Vermutung auf Altlasten.

Dies betraf zum einen die Flächen am Pfingstberghang, auf denen sich Baracken und Unterstände für Fahrzeuge befanden. Untersuchungen und die Sanierung wurden hier von der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten bereits veranlaßt.

Auf folgenden weiteren Flächen wird vom städtischen Umweltamt auf der Grundlage einer "Untersuchung zur Ermittlung von Altlasten-Verdachtsflächen auf den Liegenschaften der Westgruppe der Truppen" aus dem Jahr 1995 und teilweise nachfolgender Einzeluntersuchungen Altlastenverdacht geäußert:

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| - Große Weinmeisterstraße 53, 54/55 | ungeordnete Ablagerung |
| - Am Neuen Garten 22 | Werkstatt, ungeordnete Ablagerung |
| - Am Neuen Garten 24 - 27 | ungeordnete Ablagerung, Verbrennung |
| - Am Neuen Garten 35, 36 | Werkstatt |
| - Langhansstraße 20, 21 | Schrottplatz |

Unabhängig von den aufgeführten Altlastenverdachtsflächen kann auch auf allen anderen Grundstücken der ehemaligen WGT-Liegenschaft aufgrund der militärischen Vornutzung nicht restlos ausgeschlossen werden, daß verschiedenartige Verfüllungen bzw. Ablagerungen anzutreffen sind. Deshalb sollte vor Anlage von Kinderspielflächen und Hausgärten mit Nutzpflanzenanbau überprüft werden, ob Belastungen im Oberbodenbereich (0 - 1 m) bestehen bzw. ob ein Bodenaustausch mit unbelastetem Boden vorzunehmen ist.

3.7 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Straßen Große Weinmeisterstraße und Am Neuen Garten. Daneben bestehen als Anliegerstraßen die Glumestraße und die Leistikowstraße, sowie im Norden die Langhansstraße. Die Straßen im Gebiet weisen an mehreren Stellen unzureichende Querschnitte auf, so fehlen beispielsweise z.T. Bürgersteige.

Die Buslinie 695 verbindet das Gebiet mit der Potsdamer Innenstadt. Sie beschreibt eine Schleife durch die Straße Am Neuen Garten und zurück zunächst über die Große Weinmeisterstraße, dann durch die Glumestraße zum Neuen Garten.

Wegen der Lage des Plangebiets sind verschiedene funktionale Ansprüche sichtbar oder zu erwarten, die zu Konflikten mit der traditionellen Wohnnutzung und der Gestaltung der Außenräume führen können:

- Aufgrund der Einziehung der öffentlichen Straße durch den Neuen Garten wird der Fahrzeugverkehr zu den rund 60 gebührenpflichtigen Parkplätzen am Schloß Cecilienhof über die Straßen Am Neuen Garten und Große Weinmeisterstraße geleitet. Dies bringt durch den Besucherverkehr vor allem in den Sommermonaten erhebliche Belastungen in diesem städtebaulich empfindlichen und auch durch die Wohnnutzung schützenswerten Bereich mit sich.
- Die Freiräume im Gebiet sind weitgehend unversiegelt und weisen hohe ökologische und gestalterische Qualitäten auf. Bei zunehmender Bevölkerung und teilgewerblicher Nutzung der Gebäude im Gebiet muß von einem starken Zuwachs an privaten Kraftfahrzeugen ausgegangen werden, der zu einem wachsenden Bedarf an Stellplätzen führen wird. Eine Aufgabe dieses Bebauungsplans ist es daher, dieses Konfliktpotential ökologisch und gestalterisch verträglich zu lösen.
- Die Langhansstraße befindet sich in einem schlechten Ausbauzustand und ist durch ihren Rückbau am Rand des Mirbachwäldchens zur Sackgasse geworden. Aufgrund der steigenden Einwohnerzahl - insbesondere durch die hohe Zahl an Wohneinheiten in dem Gebäude Große Weinmeisterstraße 21 - sind Probleme mit dem ruhenden Verkehr sowie mit der Befahrbarkeit durch Großfahrzeuge (Müllabfuhr, Feuerwehr ...) abzusehen.

3.8 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist trink- und schmutzwassertechnisch vollständig erschlossen. Die Leitungen sind allerdings aufgrund ihres Alters von teilweise über 100 Jahren sanierungsbedürftig.

Außerhalb des Plangebiets, auf dem Rücken des Pflingstberghöhenzuges, befindet sich ein Hochbehälter für die Trinkwasserversorgung. Von dort führt eine Trinkwasserhauptleitung durch das Plangebiet über die Große Weinmeisterstraße und Am Neuen Garten.

Auch gaseitig und durch Elektroenergie ist das Gebiet erschlossen bzw. kann kurzfristig eine Erschließung zur Verfügung gestellt werden.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in ihrer Kapazität auch für die sich vollziehende Umstrukturierung im Gebiet ausreichend.

3.9 Eigentumsverhältnisse

Im Plangebiet befinden sich die meisten Grundstücke - z.T. nach erfolgter Rückübertragung - in Privatbesitz. Der Anteil städtischen Eigentums an den Baugrundstücken ist relativ gering.

Die Parks am Pflingstberg und das Mirbachwäldchen sind im Besitz des Landes und unter Verwaltung der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten.

Das ehemalige Grundstück der Villa Henckel ist aufgeteilt in einen engeren Teil um die Villa, der sich im Besitz der Stadt befindet und den Rest des ehemaligen Privatgartens, der der Stiftung Schlösser und Gärten zugeordnet wurde bzw. sich im Zuordnungsverfahren befindet.

3.10 Planungsrechtliche Situation

Da für das Gebiet kein verbindlicher Bebauungsplan existiert, kommen als Planersatzregelungen des BauGB die §§ 34 und 35 zur Anwendung. Eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB wurde am 10.5.1996 beschlossen. Sie erlaubt eine Steuerung der Bautätigkeit im Gebiet und die Sicherstellung der Übereinstimmung der Bebauung mit den zu erwartenden Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Geltungsdauer wurde am 6.5.1998 und am 30.3.1999 jeweils um ein Jahr bis zum 23.5.2000 verlängert.

Daneben wirken sich denkmalrechtliche Schutztatbestände auf die Zulässigkeit von Vorhaben aus, so die Unterschutzstellung von Einzeldenkmalen, der Denkmalsbereich "Landhaussiedlung", der Denkmalsbereich "Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft" sowie die Überleitung von Gartendenkmalen nach DDR-Recht.

4. Formelle Planungsbindungen

4.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan - Entwurf für den engeren Verflechtungsraum (LEPeV) stellt als räumlicher und sachlicher Teilplan der Landesplanung die landesplanerischen Ziele für die Entwicklung von Siedlungsraum, Freiraum und Verkehrsinfrastruktur dar. Im LEPeV - Entwurf ist das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt.

Eine Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde an die Abteilung Gemeinsame Landesplanung der Länder Brandenburg und Berlin gestellt. Diese hat die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Der Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming konkretisiert diese Ziele. Er wurde am 11.6.1997 durch die Regionalversammlung als Satzung beschlossen. Aus der Sicht der Regionalplanung wird die städtebauliche Ordnung des Plangebiets begrüßt und die Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung festgestellt.

4.2 Entwicklung aus dem FNP

Der im September 1998 genehmigte Teil-Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohngebiet dar - den südlichen Teil als allgemeines (WA), den nördlichen Teil als reines Wohngebiet (WR). Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Darstellung von Dichtestufen angegeben. Die GFZ beträgt danach im Süden 0,4 bis 0,9 und im Norden 0,2 bis 0,5. Pflingstberg und Mirbachwäldchen sind als Öffentliche Grünflächen mit der Signatur "Historische Parkanlagen" dargestellt. Die Villa Henckel ist als Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung "Verwaltung" dargestellt.

Das Gelände der Pflingstkirchengemeinde ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kirche und Kindertagesstätte dargestellt.

4.3 Landschaftsplan der Stadt Potsdam

Der Landschaftsplan der Stadt Potsdam (Entwurf 1996) stellt im Bestandteil das ehemalige KGB-Gelände noch als "Kasernengelände mit hohem Grünanteil" dar. Der Rest des Gebiets wird als "Einzelhausbebauung mit großen Zier- und Nutzgärten" dargestellt. Als prägende Gehölze und Landschaftsformen werden die Alleen entlang der Großen Weinmeisterstraße zwischen Kleiner Weinmeisterstraße und Glumestraße sowie zwischen Am Pflingstberg und Bertinistraße dargestellt.

Im Abschnitt Bewertung wird das Gebiet unter den Aspekten Naturhaushalt und Landschaftsbild beurteilt. Beim Naturhaushalt erscheint das Gebiet in der Kategorie III als "Bereich mit mittlerer Bedeutung". Hierzu zählen Teilgebiete, die zumindest folgende Bewertungskriterien aufweisen: mittlerer Naturschutzwert oder Flächen mit einer Bedeutung für den Biotopverbund oder hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Siedlungsbereich, unversiegelten Boden und niedrigen Grundwasserstand und keine Gefährdung des Grundwassers. Pflingstberg und ein Teil des Gartens der Villa Henckel werden in der Kategorie II als "Bereich mit hoher Bedeutung" dargestellt.

Im Bereich Landschaftsbild erscheint das Plangebiet ebenfalls in der Kategorie III als "Bereich mit vorhandener Bedeutung", also mit geringem ästhetischen Eigenwert oder mit vorhandener Bedeutung für die Erholung. Der engere Pflingstberg erscheint als "Bereich mit herausragender Bedeutung", der Garten der Villa Henckel als "Bereich mit besonderer Bedeutung".

Im Entwicklungskonzept wird der Bereich als "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil" bezeichnet. Eine gartendenkmalpflegerische Wiederherstellung der historischen Parkanlagen und eine Öffnung von Grünbereichen werden angestrebt. Ein weiteres Ziel ist die Wiederherstellung

von Sichtbeziehungen. Eine Bebauung des Pfingstberghangs wird nur ganz im Norden der Großen Weinmeisterstraße vorgeschlagen.

4.4 Bereichsentwicklungsplanungen Nördliche Vorstädte und Pfingstberg

Für die Nauener und die Berliner Vorstadt und den nördlich anschließenden Bereich um den Pfingstberg wurden Gutachten zur Bereichsentwicklungsplanung (BEP) aufgestellt, die Leitlinien der zukünftigen Entwicklung formulieren. Danach sollen die nördlichen Vorstädte auch künftig ihre Funktion als repräsentative, durchgrünte Wohngebiete und Teile des Kranzes der Villen- und Landhausstädte, der sich im Norden um die historische Kernstadt legt beibehalten. "In der Nauener Vorstadt soll die überwiegende Wohnfunktion gewahrt bleiben. Ein gebietsverträglicher Anteil nicht störender gewerblicher Nutzungen, insbesondere Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Flächen für die öffentliche Verwaltung kann zugelassen werden. Eine behutsame, an der bestehenden Situation orientierte Nachverdichtung auf derzeit nicht oder untergenutzten Flächen ist in Teilbereichen anzustreben, ohne jedoch den bestehenden Gebietscharakter zu beeinträchtigen, der insbesondere durch große durchgrünte Blockinnenbereiche mit erhaltenswerten Großbaumbeständen geprägt wird." (BEP Nördliche Vorstädte, 1993, S. 30)

Für das Gebiet südlich des Mirbachwäldchens wird folgende Zielsetzung formuliert: "Die überwiegende Wohnnutzung soll auch künftig gewahrt bleiben. ... Nach Rückgabe durch die GUS wird sich auch in diesem, durch seine repräsentative Lage am Neuen Garten ausgezeichneten Bereich ein starker Umnutzungsdruck in Richtung Dienstleistungen einstellen. Ein gebietsverträglicher Anteil von durchschnittlich 33% der BGF sollte jedoch nicht überschritten werden. Neubauten sollten sich hinsichtlich Bauweise, -dichte und -höhe in die bestehenden Strukturen einfügen. In diesem Teilbereich der Nauener Vorstadt besteht ein besonders hoher Anteil aus baukünstlerischer und denkmalpflegerischer Sicht besonders wertvoller Einzelgebäude, Ensembles und Gartenanlagen, die unbedingt zu erhalten sind und zur Orientierung für bauliche Ergänzungen dienen sollen.

Der das Gebiet in besonderem Maße prägende Großbaumbestand auf privaten Gartenflächen und im öffentlichen Straßenland ist zu erhalten bzw. zu ergänzen. Desgleichen sind die fast durchgängig vorhandenen Vorgartenbereiche zu erhalten." (BEP, Nördliche Vorstädte, 1993, S. 30)

Für den Bereich der Landhaussiedlung werden erhebliche Verdichtungspotentiale, insbesondere in Baulücken, festgestellt. "Bei einer behutsamen Nachverdichtung im Blockinnenbereich sind insbesondere im nördlichen Bereich die Belange der Denkmal- und Gartendenkmalpflege zu berücksichtigen. ... Auch künftig sollte in diesem Bereich der Charakter eines reinen Wohngebietes erhalten bleiben. (BEP, Nördliche Vorstädte, 1993, S. 31)

Das gesamte Plangebiet zählt zu den in der Bereichsentwicklungsplanung geplanten "Verdichtungsbereichen" (neben den Bereichen der Bestandssicherung und -entwicklung und den Neubaubereichen). Folgende Aussagen werden getroffen: "In der Regel soll sich die Nachverdichtung auf die an den Straßen gelegenen Blockbereiche beschränken. Nur in Ausnahmefällen wird in Blöcken, die aufgrund ihrer Größe geeignet sind, eine behutsame Nachverdichtung in Blockinnenbereichen angestrebt. Dabei ist in besonderem Maße auf den ortsbildtypischen Großbaum- und Streuobstbestand in den Blockinnenbereichen Rücksicht zu nehmen." BEP, Nördliche Vorstädte, 1993, S. 51)

In Bezug auf die Entwicklung des Verkehrsnetzes wird eine Verkehrsberuhigung im Netz der Wohn- und Erschließungsstraßen angestrebt. Wohngebiete sollen von gebietsfremden Durchgangsverkehr freigehalten werden. Insbesondere soll die Grünverbindung über die Lennésche Grünanlage an der Leistikowstraße auch im Straßenraum erkennbar sein. Es ist jedoch die Durchlässigkeit für den Linienbus und den Quell- und Zielverkehr des Gebiets zu gewährleisten.

Als Zielsetzung aus dem Bereich Landschaft wird die Rekonstruktion der Grünanlage an der Leistikowstraße aufgeführt, durch die Neuer Garten und Pfingstberghügelkette wieder in ihre ursprüngliche Verbindung gebracht werden sollen.

Diese Leitlinien werden durch den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf konkretisiert.

Im Rahmen einer Vertiefung der Bereichsentwicklungsplanung wurden auf der Grundlage von aktuellen Erhebungen zur Nutzungssituation Vorschläge für eine Nutzungszonierung erarbeitet, die als Grundlage für die Festsetzungen dieses Bebauungsplans dienen. Hierbei wird eine Abstufung der Nutzungszuweisungen von der innenstadtnahen Bebauung südlich der Allestraße über die Villenvorstadt im Süden des Plangebiets bis hin zur Landhaussiedlung im Norden vorgeschlagen. In allen Teilbereichen soll aber die dominierende Wohnfunktion auf den nachfolgenden Planungsebenen gestützt werden.

4.5 Denkmalschutz

Der Bereich um den Pfingstberg ist nach DDR-Recht als Denkmal der Garten- und Landschaftsgestaltung eingetragen, der Neue Garten in die UNESCO-Liste des Weltkulturerbes. Die Landschaftsparks am Pfingstberg, das Mirbachwäldchen und der Neue Garten stehen unter der Verwaltung der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten. Rekonstruktionsarbeiten an den ungepflegten beziehungsweise zweckentfremdeten Grünanlagen haben bereits begonnen und werden am Pfingstberghang in den nächsten Jahren intensiviert. Landschaftsarchitektonisch ist dabei zunächst eine Grobrekonstruktion des Wegesystems beabsichtigt, das seit Beginn der KGB-Nutzung 1945 zerschnitten war. Die Beseitigung der unter sowjetischer Planung entstandenen Bauten hat inzwischen stattgefunden. Auch ein in der Verwaltung des Bundesvermögensamtes befindlicher viergeschossiger Riegel an der Großen Weinmeisterstraße südlich des Pfingstberghangs wurde abgebrochen. Dagegen sollen vorhandene historische Gebäude, wie die Villa Quandt, rekonstruiert werden.

Das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der Grundstücke Große Weinmeisterstraße 51 bis 57 sowie der Persiusstraße befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft vom 30.10.1996 (veröffentlicht im Amtsblatt-Sonderdruck am 21.11.1996). Die Festsetzung dieses Bereichs soll den Umgebungsschutz für das in die UNESCO-Liste des Weltkulturerbes eingetragene Gebiet gewährleisten. Die räumlichen Bestandteile des Geltungsbereichs bilden eine über Jahrhunderte gewachsene Einheit von Denkmalwert. Unter Punkt 1.7 ist geschützt die "Siedlung in der Nauener Vorstadt zwischen Neuem Garten und Pfingstberg, einschließlich des Mirbachwäldchens". In der Begründung der Unterschutzstellung heißt es: "Dieses seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts auf dem Areal ehemaliger Gärtnereien gewachsene Wohnviertel mit seinen Villen und Landhäusern besitzt großen Zeugniswert für die historische und städtebauliche Entwicklung Potsdams für den Zeitraum vom 19. bis zum 20. Jahrhundert. Hier am Neuen Garten, in der Nähe der ehemaligen kaiserlichen Residenz, ließen sich viele namhafte Angehörige und Angestellte des Hofes nieder. ... Das Mirbachwäldchen als Kernstück des Gebiets und gärtnerisch gestaltete Verbindung zwischen Pfingstberg und Neuem Garten wurde dabei stets von Bebauung freigehalten und steht heute wieder unter Verwaltung der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg."

Mit Inkrafttreten dieser Satzung unterliegen die historischen Park- und Siedlungsgrundrisse, die räumliche Struktur, die Silhouetten und optischen Bezüge der einzelnen Teilgebiete, einschließlich der vom sachlichen Geltungsbereich erfaßten baulichen Anlagen, Straßenräume und Grünflächen mit ihrer das äußere Erscheinungsbild tragenden Substanz, den Schutzvorschriften des Denkmalsgesetzes des Landes Brandenburg.

Als Denkmalbereich eingetragen in das Verzeichnis der Baudenkmale der Stadt Potsdam ist das Landhausensemble im Norden des Plangebiets. Die Eintragung umfaßt die Häuser und Gärten der Straße Am Neuen Garten 36 bis 52, Langhansstraße 1 bis 30 und Große Weinmeisterstraße 24 bis 35 einschließlich der straßenseitigen Einfriedungen, des Großbaumbestandes und der gärtnerischen Elemente, wie Wasserbecken, Gehwegbeläge, Terrassen.

Ebenfalls eingetragen ist das Ensemble "Beamstensiedlung Hessestraße" und als dessen Bestandteil das im Plangebiet liegende Gebäude Große Weinmeisterstraße 57.

Als Einzeldenkmale eingetragen sind die Gebäude:

~~Langhansstraße 2, 3, 4, 5, 6/7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 24, 25, 27, 28, 29, 30~~

Am Neuen Garten 16 (Borchert-Stift), 17, 19, 22, 23, 25, 29-32 (Augusta-Stift), 36, 39, 40, 41

Große Weinmeisterstraße 2, 17, 24, 24a, 24b, 25, 43 (Villa Henckel), 43a (Villa Quandt)

Aufgrund der Lage des Plangebiets ist das Vorhandensein von Bodendenkmalen möglich. Konkrete Informationen über etwaige Standorte liegen nicht vor.

Damit stehen weite Teile des Gebiets unter Schutz. Insbesondere für die Gebäude greifen - differenziert nach dem Grad ihrer Schutzwürdigkeit - die Instrumente der Denkmalpflege. Da diese vom Bebauungsplan nicht berührt werden und im Baugenehmigungsverfahren in Bezug auf die jeweiligen Bauvorstellungen eingesetzt werden können, soll sich der Bebauungsplan ausschließlich auf die Regelung städtebaulicher Fragestellungen beschränken, inbegriffen solche des städtebaulichen Denkmalschutzes.

5. Planungskonzept

Der Bebauungsplan Am Neuen Garten soll die vorhandenen vorstadttypischen städtebaulichen und landschaftlichen Qualitäten sichern und deren Berücksichtigung und Wahrung auch für bauliche Ergänzungen bindend vorschreiben.

Städtebauliches Leitbild der Bebauungsplanung ist die Erhaltung und behutsame Ergänzung der vorstädtischen, durch freistehende Villen und Landhäuser geprägten Bebauung, die in eine von Großbäumen dominierte Gartenlandschaft eingebunden ist. Dabei soll dem Bereich die Funktion eines hochwertigen Wohnquartiers zukommen, das durch bauliche Ergänzungen gestützt wird.

Im einzelnen liegen der Bebauungsplanung folgende Ziele zugrunde:

Sicherung der Wohnfunktion

Das Gebiet ist traditionell durch Wohnnutzung geprägt. Diese soll erhalten, gesichert und entwickelt werden. Bestehende Flächenpotentiale sollen für zusätzlichen Wohnungsneubau erschlossen werden. Die Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossen soll, sofern insbesondere stadtgestalterische und denkmalpflegerische Gesichtspunkte nicht entgegenstehen, gefördert werden. Angestrebt wird eine behutsame, an der bestehenden Situation orientierte Nachverdichtung, die den Gebietscharakter nicht beeinträchtigt. Hierfür stehen vor allem im Block zwischen Glume- und Leistikowstraße und auf dem ehemaligen Kohlelagerplatz an der Ecke Große Weinmeisterstraße/Langhansstraße größere Flächen zur Verfügung. Einer Gefährdung der Wohnnutzung durch das Eindringen von Gewerbe soll durch planerische Festsetzungen entgegengewirkt werden.

Das Plangebiet soll auch künftig überwiegend dem Wohnen dienen. Daneben soll in der Villenvorstadt im südlichen Bereich ein gebietsverträglicher Anteil nicht störender gewerblicher Nutzungen, insbesondere an Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie an Flächen für öffentliche Verwaltung ermöglicht werden. Aufgrund der Lageattraktivität des Bereichs unterliegt dieser einem Entwicklungsdruck zum Büro- und Dienstleistungsstandort. Gewerbliche Nutzungen sollen innerhalb von Gebäuden mit überwiegender Wohnnutzung untergebracht werden und nicht mehr als ein Drittel der Gebäudefläche einnehmen.

Ansiedlung von Einrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung

Durch die beschränkte Zulassung nicht störender gewerblicher Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet wird auch das generelle Ziel der Potsdamer Stadtentwicklung unterstützt, regierungsnahe Verwaltungen (Gebietskörperschaften, Botschaften, Stiftungen u.ä. Einrichtungen) zur Festigung der Stellung als Landeshauptstadt anzusiedeln. Aufgrund seiner Lagevorteile bietet sich v.a. der Planbereich für derartige Nutzungen von gesamtstädtischer Bedeutung an. Das betrifft insbesondere die Vorstadtvillen im südlichen Teil, die Villen Quandt, Lepsius und Weber am Hang des Pfingstbergs und die Villa Henckel. Diese eignen sich zur Unterbringung solcher Nutzungen mit überlokaler Ausstrahlung, durch die repräsentativen Bauten und ihre herausragende landschaftliche Lage in unmittelbarer Lage der historischen Parks.

Erhaltung der städtebaulichen Ensembles und Sicherung erhaltenswerter Gebäude

Die Bebauung des Plangebiets ist geprägt durch die qualitativ hochwertigen Ensembles der Villenvorstadt und der Landhaussiedlung. Diese verfügen durch ihre großen Grünanteile und die

Einbettung in die Landschaftsparks des Neuen Gartens und des Pflingstbergs über einen unverwechselbaren Charakter, der erhalten werden soll. Geschützt werden sollen dabei über den denkmalpflegerischen Aspekt der Gebäudeerhaltung hinaus die städtebaulichen und stadtgestalterischen Typologien der jeweiligen Bereiche. Diese zeigen sich insbesondere in der Stellung der Baukörper im Stadtgrundriß bzw. auf dem Grundstück. Gerade in der Landhaussiedlung herrscht aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte eine starke Regelmäßigkeit mit Bauflichtungen und Gebäudeabständen vor, aber auch in der sukzessive entstandenen Villenvorstadt besteht eine städtebauliche Struktur mit gestaffelter Grundstücksaufteilung in Vorgartenzone, Baufenster und Gartenland, die nur durch vereinzelte Solitäre und Reste von Remisen im Hinterland unterbrochen wird. So entstehen durch einheitliche Strukturprinzipien trotz der individuellen Gestaltung der Baukörper, die auch städtebauliche Aspekte wie Abstände und Dichte betrifft, städtebauliche Ensembles mit charakteristisch ausgeprägten Freiräumen. Bei der Planung von Nachverdichtungsbereichen und Baulückenschließungen, aber auch bei der Steuerung der Sanierung im Bestand muß daher auf diese Kriterien besonderer Wert gelegt werden. Eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche ist generell zu vermeiden. Die Bebauung der straßenseitigen Grundstücksteile muß in Einklang mit den o.g. Strukturprinzipien erfolgen, bzw. durch die Einfügung zusätzlicher Gestaltungsansprüche (offene Gartenbereiche, Gebäudekonfiguration zur Gestaltung von Straßen- und Platzräumen) ergänzt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß trotz dieser engen Vorgaben eine zeitgemäße Nutzung der Gebäude ermöglicht wird. Dazu zählen auch Anbauten, die denkmalpflegerisch vertretbar sind und die die städtebauliche Wirkung der Ensembles nicht beeinträchtigen.

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.

Die ortstypischen schmiedeeisernen Zäune mit Mauerpfeilern und -sockeln im Süden bzw. die vielfältigen Holz- und Metallzäune in der Landhaussiedlung sind als straßenraumprägende Einfriedungen zu erhalten; neue Einfriedungen sollen sich in ihrer Gestaltung am Bestand orientieren.

Sicherung vorhandener landschaftsräumlicher Qualitäten und Funktionen

Die das Plangebiet begrenzenden und durchziehenden öffentlichen Parkanlagen sollen zur Übernahme ihrer verschiedenen Funktionen geöffnet und wiederhergestellt werden. Dies bezieht sich zum einen auf die Attraktivität der Potsdamer Landschaftsparks für den Tourismus. Die Parks sollen in Übereinstimmung mit den ursprünglichen Planungen hinsichtlich Bepflanzung, Wegeführung und Sichtbeziehungen rekonstruiert werden. Die Besucherströme der Anlagen am Pflingstberg und des Neuen Gartens müssen so gelenkt werden, daß übermäßige Störungen der Wohnnutzung im Plangebiet unterbleiben.

Zum anderen bieten die öffentlichen Parkanlagen für die Bewohner des Gebiets das einzige Angebot an siedlungsnahen Grünflächen. In Abstimmung mit den Planungen der Parkverwaltung ist daher eine begrenzte Erholungsnutzung auf Teilflächen anzustreben.

Wesentliches Gestaltungsmerkmal der Bebauung im Plangebiet sind die durchgrüneten Innenbereiche. Die großen privaten Gärten in den Blockinnenbereichen sollen planerisch gesichert werden, um ihre Aufenthaltsqualität zu entwickeln und ökologische Funktionen in der Biotopvernetzung oder Regenwasserversickerung übernehmen zu können. Ziel ist zudem der weitestgehende Erhalt des Baumbestandes.

Geordnete verkehrliche Erschließung

Das bestehende Straßennetz reicht in seinen Grundzügen zur Erschließung des Gebiets aus. Probleme bestehen hinsichtlich fehlender Bürgersteige in einigen Abschnitten und hinsichtlich des Zustands der Straßendecke in der Langhansstraße. Im nördlichen Teil der Straße Am Neuen Garten ist aufgrund des Straßenquerschnitts nur eine Führung im Einbahnverkehr möglich.

Durch den Besucherverkehr zu den Parkplätzen des Schlosses Cecilienhof werden die Straßen im Plangebiet insbesondere im Sommer und an Wochenenden durch Busverkehr belastet. Im Rahmen der Bereichsentwicklungsplanung und von Verkehrsplanungen wird versucht, eine verträgliche Regelung zu erreichen. Eine erhöhte Belastung aufgrund der Nachbarschaft zu den umliegenden historischen Parks und Gärten ist aber auch in Zukunft nicht gänzlich zu verhindern und muß von den Anwohnern hingenommen werden.

6. Berücksichtigung des Grünordnungsplans

Gemäß § 7 (1) des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) wurde für das Plangebiet ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet. Seine Darstellungen sind gemäß § 7 (2) BbgNatSchG im Rahmen des Abwägungsprozesses weitgehend in den Bebauungsplan übernommen worden. Soweit den Inhalten des GOP in der Abwägung mit den anderen Belangen nicht Rechnung getragen wurde, wird dies im Folgenden gemäß § 3 Satz 4 BbgNatSchG begründet.

Hauptziele des Grünordnungsplans

Der Grünordnungsplan unterstützt das Ziel der Bebauungsplanung, die bestehenden wertvollen Freiräume um die Bebauung sowie die großen Laubwaldbestände zu sichern und zu entwickeln. Dies betrifft zum einen das Grundstück der Villa Henckel, zum anderen aber auch die Blockinnenbereiche, die vor Bebauung geschützt und auf denen die anthropogenen Einflüsse gering gehalten werden sollen. Die Versiegelung der Grundstücke soll sich am Bestand orientieren und eine lockere Bebauung ermöglichen.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sollen nach den Vorstellungen des GOP die historischen Parkanlagen rekonstruiert werden. Bei der Neubebauung von Grundstücken ist auf die Sichtbeziehungen vom und zum Pfingstberg und zur Villa Henckel besondere Rücksicht zu nehmen.

Mit der Festsetzung einer Energiekennzahl, die den Wärmebedarf für Wohngebäude und damit den Energiebedarf einschränkt, soll zum Schutz des lokalen, aber auch des globalen Klimas beigetragen werden.

Berücksichtigung von Darstellungen

Mit seinen Festsetzungen folgt der Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgebots und des Übermaßverbots im Rahmen der rechtsstaatlichen Festsetzungsmöglichkeiten weitgehend den Vorschlägen des GOP.

Mit der Festsetzung geringer baulicher Dichten (vgl. 7.2) wurde den Belangen von Natur und Landschaft in besonderer Weise Rechnung getragen, da nur vergleichsweise geringfügige Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht werden. Die bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplans tragen wesentlich zur Erhaltung der durch Villen- und Landhausbebauung geprägten städtebaulichen Eigenart der Nauener Vorstadt bei.

Die im Plan enthaltenen Bindungen für Baumerhaltungen sowie die sonstigen Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke (vgl. 7.6) dienen der Erhaltung und Entwicklung des durch Großbaumbestand geprägten Stadt- und Landschaftsbilds. Erhaltungsbindungen werden festgesetzt für solche Bäume, die sowohl eine hohe Vitalität als auch eine hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild besitzen.

Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum wird als Kompensation für nach Brandenburgischer Baumschutzverordnung zu ersetzende Bäume vorgesehen, die für Baumaßnahmen gefällt werden müssen.

Der GOP schlägt die Festsetzung der Bereiche im Blockinneren als Zonen zur Entwicklung eines naturnahen Laubwaldes vor. Dem wird durch die Festsetzung einer Erhaltungsbindung und von Einschränkungen für Nebenanlagen (vgl. textliche Festsetzung 5.8) entsprochen.

Differenzierte Festsetzungsvorschläge werden hinsichtlich der Gestaltung von Vorgärten, Einfriedungen und Nebenanlagen gemacht (vgl. 7.7).

~~Abweichungen von den Vorschlägen des GOP gibt es nur bei wenigen Festsetzungen:~~

Vegetationsentwicklung in den Blockinnenbereichen

Durch die Wiedernutzung bereits bebauter bzw. die Neunutzung unbebauter Grundstücke ist eine Beeinträchtigung der wertvollen Vegetationsbestände in den Blockinnenbereichen zu erwarten. Um die Auswirkungen dieser Nutzungen auf das Schutzgut Arten und Biotope so weit wie möglich zu reduzieren, schlägt der GOP eine Festsetzung vor, mit der die Vegetation in den Blockinnenbereichen erhalten und entwickelt werden soll. Die Entwicklung der Vegetation soll durch die Festsetzung konkreter Aussagen gesichert werden: "Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M ist die vorhandene Vegetation zu erhalten. Das Einbringen oder Entfernen von Pflanzen oder Pflanzenteilen ist nicht gestattet. Muß aus Sicherheitsgründen ein Baum gefällt werden, so ist der untere Abschnitt des Stammes in einer Höhe von mindestens 5 m stehenzulassen. Gefällte Bäume dürfen nicht entfernt werden, das Holz hat innerhalb der Flächen zu verbleiben. Die Vegetation ist zu pflegen."

Obwohl dem fachplanerischen Ziel des GOP, den Vegetationsbestand in seinen natürlichen Formen zu erhalten, gefolgt wird, wird im Bebauungsplan-Entwurf unter Berücksichtigung des Übermaßverbots und angesichts der gebotenen Konzentration der Planaussagen auf ausschließlich bodenrechtlich relevante Regelungstatbestände auf die völlige Übernahme als Festsetzung verzichtet, die die Regelungsdichte im Gebiet unnötig erhöhen würde. Sie ist auch zur Erhaltung und Entwicklung der Blockinnenbereiche nicht erforderlich. Die Festsetzung würde für den betroffenen Grundstücksbesitzer einen starken Eingriff in seine Verfügungsgewalt bedeuten und die Nutzbarkeit des Grundstücks einschränken. Der Gestaltungsfreiheit der Bauherren wird in der Abwägung mit den Belangen des Umweltschutzes der Vorrang eingeräumt.

Aus diesen Gründen wird zwar die Erhaltung der Vegetation festgesetzt. Anpflanzungen sind mit einheimischen Gehölzen durchzuführen. Die weiteren vorgeschlagenen Festsetzungen überschreiten jedoch den Rahmen dessen, was in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden kann.

Der Flächenumfang wird gegenüber dem Vorschlag des GOP modifiziert. Dies betrifft zum einen den Block zwischen Glume- und Leistikowstraße, wo auf dem Grundstück Große Weinmeisterstraße 17 eine denkmalgeschützte Remise nutzbar bleiben und eine potentielle Nachnutzung auf dem Grundstück des Augusta-Stiftes nicht behindert werden soll. Am Neuen Garten wird ab dem Grundstück 45 auf ein spitzes Zusammenlaufen der Fläche verzichtet. Diese endet nun am Fußweg zwischen Am Neuen Garten und Langhansstraße. Im südlichen Block würden auf dem Standort des Spielplatzes zu starke Bindungen für die Gestaltung entstehen.

Tiefgaragenbegrünung

Abweichend vom Vorschlag des GOP, der eine Mindestdeckung von Tiefgaragen von 80 cm zwecks Bepflanzung mit Sträuchern fordert, wird eine Erdschicht von 30 cm für die Begrünung für ausreichend erachtet. Anders als in dicht bebauten innerstädtischen Gebieten besteht in der Nauener Vorstadt aufgrund der geringen Überbaubarkeit der Grundstücke kein Erfordernis, auch Tiefgaragen mit Sträuchern oder größeren Gehölzen zu bepflanzen. Aufgrund der großflächigen Ausweisung nicht überbaubarer Grundstücksflächen stehen hier Flächen für die Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen in ausreichendem Maße zu Verfügung. Für die Begrünung von Tiefgaragen durch Rasen reicht eine Erdschicht von 30 cm aus. In Abwägung mit den höheren Kosten, die die Deckung von Tiefgaragen mit einer mindestens 80 cm hohen Erdschicht für den jeweiligen Bauherrn mit sich bringt (stärkere Deckenkonstruktion), wird auf die Festsetzung eines höheren Deckungsmaßes verzichtet.

Spielplatzstandorte

Der GOP schlägt zwei Standorte für einen Spielplatz im Plangebiet vor: mit erster Priorität wird dabei ein Standort auf dem Grundstück der Augusta-Stiftung genannt. Die Festsetzung dieses Standortes würde die Nutzbarkeit des Grundstückes, das Nutzungen mit intensiver Inanspruchnahme von unbebauten Flächen (wie eine Schule, ein Hotel ...) aufnehmen kann, stark einschränken. Aus diesem Grund wird dem Vorschlag zweiter Priorität aus dem GOP der Vorrang eingeräumt und ein Spielplatz am Fuß der Villa Henckel an der Großen Weinmeisterstraße festgesetzt. Aufgrund der Lage in einer Sichtverbindung aus der Langhansstraße zur Villa Henckel wurde der Standort leicht verschoben auf ein städtisches Grundstück gegenüber Große Weinmeisterstraße 28.

Um die Verteilung von Spielflächen im Gebiet zu verbessern und das im GOP errechnete Defizit von etwa 1.700 m² zu beheben, wird als zweiter Standort eine Fläche von 750 m² im Blockinnenbereich am Borchert-Stift (Am Neuen Garten 16) festgesetzt, der vor allem für kleine Kinder geeignet ist.

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Der GOP schlägt die Festsetzung von ca. 250 Bäumen mit Bindungen für die Erhaltung vor. Der Bebauungsplan folgt in fast allen Fällen dieser Empfehlung. Nur in wenigen Fällen entstanden Konflikte zu geplanten Baufenstern. In denjenigen Fällen, wo durch die Festsetzung einer Erhaltungsbindung die Bebauung des Grundstücks extrem erschwert würde oder ein städtebaulich unerwünschter Standort entstünde, wurde eine Abwägung zwischen der (städtebaulichen) Schutzwürdigkeit des Einzelbaums und dem Erhalt der städtebaulichen Prinzipien der Baukörperstellung (Straßenabstand, Belichtung ...) vorgenommen. In folgenden Fällen wurde diese Abwägung zugunsten der Festsetzung von Baufenstern entschieden:

- Glumestraße 2: Hier ist bei einer Bebauung die Erhaltung aller bedeutenden Bäume auf dem Grundstück nicht möglich. Um das Baufenster nicht zu weit von der Straße weg rücken zu müssen, wurde die vom GOP vorgeschlagene Erhaltungsbindung für einen Baum nicht festgesetzt.
- Am Neuen Garten 37: Auch hier wurde auf die Festsetzung eines Baumes verzichtet, der die Bebaubarkeit des Grundstückes einschränken würde.
- Am Neuen Garten 46: Durch die Festsetzung von drei vorgeschlagenen Baumstandorten würde eine Bebauung entsprechend dem Erschließungskonzept des Bebauungsplans verhindert.
- Langhansstraße 21/22: Hier existiert ein Vorbescheid, der die Bebauung so nah an der südlichen Grundstücksgrenze zulässt, daß ein vorgeschlagener Baumstandort nicht festgesetzt werden kann.
- Langhansstraße 23: Durch die Festsetzung eines vorgeschlagenen Baumstandorts würde eine Bebauung entsprechend dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans verhindert. Eine angemessene Gebäudetiefe könnte nicht erreicht werden.
- Große Weinmeisterstraße 42: Durch die Festsetzung eines vorgeschlagenen Baumstandorts würde eine Bebauung entsprechend dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans verhindert.

Zusätzlich zu den Vorschlägen des GOPs wurden vier stadtbildprägende Bäume auf den Grundstücken Am Neuen Garten 16 und Große Weinmeisterstraße 7 und 8 festgesetzt.

Eingriffsbewertung für den Park der Villa Henckel

Eine Eingriffsbewertung, wie sie der Grünordnungsplan für den Park der Villa Henckel vornimmt, ist planungsrechtlich nicht erforderlich, da hier der Bestand festgesetzt wird. Die Rekonstruktion des ehemaligen Villengartens mag zwar geplant sein, wird aber durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vorbereitet.

Im übrigen geht auch die Bilanzierung des Grünordnungsplans (Ergänzung) davon aus, daß die bei einer Rekonstruktion möglicherweise erfolgenden Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope durch die Verbesserung des Orts- und Landschaftsbilds kompensiert werden können.

Begründung der Nicht-Berücksichtigung einzelner Darstellungen

Eingriffsbewertung bei der Festsetzung von bereits bestehenden Baurechten

Durch den Bebauungsplan werden auf vielen Grundstücken Baurechte festgesetzt, die bereits nach heute dort geltendem Planungsrecht (§ 34 BauGB) bestehen. Trotzdem sieht der GOP alle Baurechte für Grundstücke, auf denen noch keine Baugenehmigungen vorliegen, als Eingriffe gemäß § 8a BNatSchG an. Für diese Eingriffe sollen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

Diese Einschätzung des GOP wird nicht geteilt. Bei der Bewertung von im Bebauungsplan festgesetzten Baurechten ist zwischen solchen im früheren Innenbereich (mit Baurechten nach § 34 BauGB) und solchen im früheren Außenbereich (generelles Bauverbot nach § 35 BauGB) zu differenzieren. Die Festsetzung bestehender Baurechte ermöglicht keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die "auf Grund der Aufstellung" des Bebauungsplans "zu erwarten" (§ 8a

BNatSchG) sind. Vielmehr wird hier durch den Bebauungsplan lediglich gesteuert, wo und in welcher Form die nach § 34 BauGB bereits bestehenden Baurechte ausgeübt werden.

Nach dieser Sichtweise, die in der zwischenzeitlich erfolgten Novellierung des BauGB durch die Formulierung "aufgrund der Bauleitplanung *zusätzlich* zu erwartende Beeinträchtigungen" klar gestellt wird, entstehen durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Eingriffsgrundstücke i.S.v. § 8a BNatSchG. Alle beplanten Grundstücke sind bereits nach heutigem Planungsrecht bebaubar.

Ersatzbau am Fuß des Pfingstbergs

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets an der Großen Weinmeisterstraße neben dem Gebäude der Pfingstkirche wird vom Grünordnungsplan als Eingriff in das Schutzgut "Landschaftsbild" gewertet. Als Kompensation wird die Anlage von 2000 m² Wegefläche im neu zugestaltenden Park der Villa Henckel weiter nördlich an der Großen Weinmeisterstraße vorgeschlagen.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiet soll die Bebauung durch eine Villa ermöglichen, die der Ersatzbau für einen viergeschossigen Zeilenbau von 50 m Länge ist, der in unmittelbarer Nachbarschaft stand und von der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg, nachdem das Bundesvermögensamt auf seine Rückübertragungsansprüche verzichtete, abgerissen werden konnte. Die Festsetzung ermöglicht also eine grundlegende Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbildes in diesem Bereich wie auch die Entsiegelung einer Fläche von über 500 m² und wird daher vom Bebauungsplan nicht als Eingriff bewertet. Die Festsetzung von 2000 m² Wegefläche im neu zu gestaltenden Park der Villa Henckel weiter nördlich an der Großen Weinmeisterstraße als Kompensationsmaßnahme ist dieser Abwägung entsprechend nach der städtebaulichen Konzeption nicht erforderlich.

Vegetationsentwicklung in den Blockinnenbereichen

Der Grünordnungsplan schlägt als Maßnahme zur Kompensation von Eingriffen in den Arten- und Biotopschutz den Kauf derjenigen Grundstücksteile, auf denen ungestörte Vegetationsentwicklung geplant ist, durch die Stadt Potsdam und die Zuordnung der entstehenden Kosten auf die Eingriffsgrundstücke vor. Diese werden mit über 3,2 Mio DM beziffert. Für den einzelnen Grundstücksbesitzer ergäbe sich v.a. durch diesen Teilbetrag für seine Eingriffsfläche (zusätzlich versiegelbare Fläche) je m² eine Ausgleichsabgabe von 395 DM.

Die Zuordnung der Maßnahme ist aufgrund der unterschiedlichen Eingriffsbewertung für Grundstücke mit bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB im Bebauungsplan nicht erforderlich (s.o.). Der Schutz und die Entwicklung der Blockinnenbereiche ist auch ohne die Festsetzung von Pflegemaßnahmen gewährleistet.

Klimaschutz

Der GOP schlägt vor gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB als bauliche Vorkehrung an den Gebäuden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes den maximalen Wärmebedarf für Neubauten auf 70 kWh/m² Gebäudenutzfläche (A_N nach Wärmeschutzverordnung vom 16.8.1994) festzusetzen.

Der Bebauungsplan übernimmt aus rechtssystematischen Gründen diesen Vorschlag nicht. Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB setzen einen Gebietsbezug voraus. Der Zusammenhang zum städtebaulichen Wirkungsverhältnis der Festsetzungen eines Bebauungsplans ist nicht mehr zu sehen, wenn es nur um einen räumlich beliebig verschiebbaren additiven Beitrag zu globalen Vorsorgemaßnahmen geht. Hier besteht zwar zweifelsohne Handlungsbedarf, aber nicht als Handlungsfeld der kommunalen Bauleitplanung.

Versiegelung von Wegeflächen

Zur Reduzierung des mit der Herstellung von Wegen und Stellplätzen verbundenen Eingriffs in den Naturhaushalt schlägt der GOP einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau dieser Flächen vor. Auf eine Übernahme in den Bebauungsplan wird verzichtet, da durch die vergleichsweise geringe Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen der Eingriff in das Schutzgut Boden

bereits reduziert wird. Der Eingriff durch die Anlage von Wegen und Stellplätzen kann zudem als sehr gering bezeichnet werden, da die überwiegende Zahl der Zuwegungen zu den Gebäuden im Bestand bereits vorhanden ist. In den Flächen zur Erhaltung der Vegetation in den Blockinnenbereichen sind Stellplätze mit ihren Zufahrten ausgeschlossen.

Ein entsprechender durchlässiger Aufbau für die neu anzulegenden Wege wird zwar begrüßt, die Versickerung des Regenwassers kann aber ohne nachteilige Auswirkungen auch am Rand dieser Wege erfolgen. Der Gestaltungsfreiheit der Bauherren wird in der Abwägung mit den Belangen des Umweltschutzes der Vorrang eingeräumt.

Entfernen von Ästen

Der GOP schlägt vor, aus Gründen des Schutzes des Stadt- und Landschaftsbildes das Entfernen von Baumästen oberhalb einer Höhe von 3 m vom Erdboden zu untersagen. Obwohl dem Ziel des GOP, den Vegetationsbestand in seinen natürlichen Formen zu erhalten gefolgt wird, wird im Bebauungsplan-Entwurf unter Berücksichtigung des Übermaßverbots und angesichts der gebotenen Konzentration der Planaussagen auf ausschließlich bodenrechtlich relevante Regelungsbestände auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet, die die Regeldichte im Gebiet unnötig erhöhen würde.

7. Abwägung und Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

7.1 Art der Nutzung

Zonierung des Plangebiets

Das Plangebiet soll entsprechend der geschichtlichen Prägung und der bestehenden Nutzungsstruktur vordringlich als Wohnstandort gesichert werden. Aufgrund der städtebaulichen Typik, der baulichen Struktur und der Lage in der Stadt (Entfernung zur Innenstadt) sowie der Vornutzung wurde eine Zonierung des Plangebiets nach Baugebieten sowie eine Gliederung innerhalb des allgemeinen Wohngebiets vorgenommen. Dabei staffelt sich die Nutzung von Süden nach Norden von einem auch gewerblich nutzbaren WA 1 über ein WA 2, das außer dem Wohnen nur auf maximal einem Geschöß bestimmte Nicht-Wohnnutzungen ermöglicht bis zu einem WR.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht die Festsetzung der Baugrundstücke im südlichen Teil als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Eine Ausnahme bildet das im Blockinnenbereich gelegene Grundstück des Borchert-Stifts (Große Weinmeisterstraße 16), das als WR festgesetzt wird.

Gliederung der allgemeinen Wohngebiete

Aufgrund des starken Drucks in Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung von Gebäuden wird das allgemeine Wohngebiet gemäß § 1 (8) BauNVO zusätzlich gegliedert. Unterschieden wird zwischen der Südspitze WA 1, wo bereits mehrere gewerbliche Nutzungen die typische Wohnnutzung verdrängt haben, der Villenvorstadt WA 2, wo die Entwicklung durch den Bebauungsplan in Richtung auf eine Stärkung der Wohnnutzung gesteuert werden soll, und dem Sonderfall des Augusta-Stifts, wo die Festsetzung verschiedene mögliche Nachnutzungen ermöglichen soll.

WA 1:

Im südlichen Teilgebiet werden gewerbliche Nutzungen in größerem Umfang ermöglicht, als in den nördlich angrenzenden Bereichen. Hier ist durch Baugenehmigungen oder Vorbescheide bereits heute ein höherer Anteil von Nicht-Wohnnutzungen vorhanden. Diese Tatsache wird durch die Festsetzung nachvollzogen.

Ausgeschlossen werden hier Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen der besonderen landschaftlichen und kulturhistorischen Situation und der gestalterischen bzw. funktionalen Unverträglichkeit dieser Nutzungen (Störung des Stadt- und Landschaftsbildes, Wohnruhe). Die

Zulässigkeit von Tankstellen und Gartenbaubetrieben stünde in potentiellm Konflikt zur angestrebten Sicherung und Entwicklung des Wohnens und wäre mit der Wahrung und Entwicklung vorhandener städtebaulicher und landschaftsräumlicher Qualitäten des Plangebietes nicht vereinbar.

Auf den betreffenden Baugrundstücken sind andere Nicht-Wohnnutzungen sowie Räume für freie Berufe im 1. Vollgeschoß allgemein, ab dem 2. Vollgeschoß nur ausnahmsweise zulässig. Über die geschoßweise Beschränkung von Nicht-Wohnnutzungen wird im WA 1 mittelbar eine Wohnungsbindung eingeführt. Als Richtmaß für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nicht-Wohnnutzungen oberhalb des 1. Vollgeschosses soll gelten, daß mindestens zwei Drittel der Geschoßfläche des Gebäudes für Wohnungen genutzt werden.

WA 2:

Im Bereich der Villenvorstadt soll die dominierende Wohnfunktion gestärkt werden, um den typischen Charakter zu erhalten und Verkehrsbelastungen nicht zusätzlich zu vergrößern. Aus diesem Grund wird die (ausnahmsweise) Zulässigkeit von Nicht-Wohnnutzungen auf das 1. Vollgeschoß beschränkt. Über die geschoßweise Beschränkung von Nicht-Wohnnutzungen wird im WA 2 mittelbar eine Wohnungsbindung eingeführt. Zur Behandlung von Sockelgeschossen, die Vollgeschosse sind, vgl. die Aussagen zur Zahl der Vollgeschosse unter 7.2).

Die (ausnahmsweise) zulässigen Nutzungen werden gegenüber dem Katalog des § 4 BauNVO stark eingeschränkt:

Ausgeschlossen werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 (2) Nr. 2 und Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO, um eine größtmögliche Wohnruhe zu erreichen, eine Versiegelung der Grundstücke durch Stellplatzflächen und Nebenanlagen zu verhindern und die erhaltenswerte städtebauliche Struktur, die auch in der weitgehend auf das Wohnen beschränkten Nutzung besteht, zu schützen. Ebenfalls zur Erhaltung der vorstadttypischen Nutzungs- und Siedlungsstrukturen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (2) Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke sollen zulässig bleiben, da diese Nutzungen auch für die Bewohner der Nauener Vorstadt von Bedeutung sind und typischerweise von ihnen keine größeren Beeinträchtigungen ausgehen.

Botschaften sowie Niederlassungen anderer Staaten und Bundesländer, deren Ansiedlung erklärtes Ziel der Stadtentwicklung ist, können und sollen als Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen) ausnahmsweise zugelassen werden. In der Abwägung mit diesem öffentlichen Interesse müssen die Belange der Wohnraumversorgung und der Wohnruhe im Einzelfall zurückstehen.

Gegen die Festsetzung von Teilflächen als reines Wohngebiet spricht, daß dort Botschaften und botschaftsähnliche Einrichtungen, die im WA als Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden können, ausgeschlossen wären und auch nicht auf dem Wege gliedernder Festsetzungen zulässig gemacht werden können.

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 (5) BauNVO erforderlich. Dem generellen Umnutzungsdruck von Wohnraum zu Büroflächen begegnet der Bebauungsplan durch die Festsetzung, daß Räume für freie Berufe im WA 2 nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Von der Ausnahmezulässigkeit soll vor allem dann Gebrauch gemacht werden, wenn die Ausübung der freiberuflichen Tätigkeit unmittelbar an eine zugehörige, flächenmäßig überwiegende Wohnnutzung gekoppelt ist oder wenn die freiberufliche Tätigkeit auf ein Souterraingeschoss beschränkt bleibt.

Als Richtmaß für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nicht-Wohnnutzungen oberhalb des 1. Vollgeschosses soll gelten, daß mindestens zwei Drittel der Geschoßfläche des Gebäudes für Wohnungen genutzt werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Botschaften ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der Wohnverträglichkeit zu prüfen. Eine Wohnungsbindung soll hier nicht generell bestehen. Die o.g. stadtpolitischen Ziele sind in besonderem Maße zu berücksichtigen.

WA 3:

Das Grundstück des Augusta-Stifts wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da hier eine Nutzung als Schule, Fachschule oder Hotel denkbar ist, werden die Betriebe des Beherbergungsgewerbes von der ausnahmsweisen in die allgemeine Zulässigkeit hochgestuft. Die Nachnutzung des Gebäudes ist bis heute noch nicht abschließend geklärt. Daher können die Festsetzungen des Bebauungsplans auch nicht alle möglichen Störpotentiale berücksichtigen. Durch die Baukörperform und die Erschließung von Am Neuen Garten und der Leistikowstraße sind Emissionswege bereits reduziert. Bei Konkretisierung einer Nachnutzung bleiben weitere Maßnahmen zur verträglichen Eingliederung in das sensible Umfeld der planerischen Diskussion und dem Baugenehmigungsverfahren überlassen.

Reine Wohngebiete (WR)

Zur Sicherung einer ungestörten Wohnnutzung in der Landhaussiedlung sieht der Bebauungsplan die Festsetzung der Grundstücke im nördlichen Bereich als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO vor. Dadurch soll die städtebauliche Charakteristik der Landhaussiedlung, die auch in der auf das Wohnen beschränkten Nutzung besteht, bewahrt und entwickelt werden.

Das Grundstück Am Neuen Garten 16 (Borchert-Stift) wurde als WR festgesetzt, da eine betriebliche Nutzung oder eine Nutzung nach § 4 (2) Nr. 3 im Blockinnenbereich zu Störungen führen würde.

Aus Gründen der beschränkten Kapazität der Verkehrserschließung wurden die Grundstücke an der Persiusstraße als WR festgesetzt.

Gemäß § 1 (7) Nr. 2 i.V.m. (8) BauNVO wird für die betreffenden Teile des Plangebiets festgesetzt, daß Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Von dieser Ausnahmezulässigkeit ist im Einzelfall nur dann Gebrauch zu machen, wenn die Ausübung der freiberuflichen 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 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die geplante Nutzung mit der angestrebten Wohnruhe vereinbar ist.

Höchstgrenze für Wohneinheiten

Aufgrund der typischen Wohnformen in der Landhaussiedlung, die erhalten bleiben sollen, der problematischen Erschließung sowie der Stellplatzproblematik wird für den engeren Bereich der Landhaussiedlung die Höchstzahl der Wohneinheiten pro Hauseinheit auf zwei festgesetzt (textliche Festsetzung 1.5). Der Bestandsschutz für über diese Festlegung hinausgehende Bindungen aus gültigen Baugenehmigungen und -vorbescheiden bleibt durch die Festsetzung unberührt.

Flächen für den Gemeinbedarf

Der Standort der Pfingstkirchengemeinde wird durch die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gesichert. Die bestehende Kindertagesstätte sowie die seit Herbst 1998 auf dem Grundstück in der Trägerschaft der evangelischen Kirche betriebene konfessionelle Grundschule können im Rahmen dieser Festsetzung betrieben und je nach Bedarf in Abstimmung mit den Anforderungen des Umgebungsschutzes der Pfingstberganlagen erweitert werden. Durch die Lage des Grundstücks am Fuß des Pfingstbergs und durch die Bestandsbebauung ist gewährleistet, daß durch diese Nutzungen keine übermäßigen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.

Auch das Grundstück der Katholisch Apostolischen Gemeinde in der Persiusstraße 8 wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt. Da die dort vorgesehene kirchliche Einrichtung nicht den Bedürfnissen der Anwohner des Gebiets dient - und daher im umgebenden reinen Wohngebiet nicht zulässig wäre - mußte das Grundstück aus dem Baugebiet ausgegrenzt wer-

den. In der Baugenehmigung wird gesichert, daß die Belastung für die Anwohner durch Zufahrtsverkehr gering bleibt und mit dem Charakter als reines Wohngebiet vereinbar ist.

Sonstiges Sondergebiet "Kultur und Wissenschaft"

In den repräsentativen Gebäuden der Villen Quandt, Lepsius und Weber am Pflingstberghang wird eine Nutzung festgesetzt, die der Bedeutung des Standortes und des Gebäudes gerecht wird. Hier können sich Institutionen mit stadtweiter oder überlokaler Bedeutung ansiedeln, die von dieser Situation profitieren. Zulässig sind Einrichtungen von Hochschule und Forschung, Stiftungen, Museen und sonstige kulturelle Einrichtungen. Eine Wohnnutzung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in Zusammenhang mit einer solchen Einrichtung als Hauptnutzung steht.

Sonstiges Sondergebiet "Repräsentanz"

In der Villa Henckel ist die Ansiedlung einer Repräsentanz vorgesehen. Diese Nutzung wird in der betreffenden Festsetzung vor allem durch den Begriff "Unternehmenssitz" bzw. als Büronutzung beschrieben. Diese sollen im Sinne von Leitungsfunktionen eines Unternehmens ausgefüllt werden, so daß Zufahrtsverkehr sich auf wenige Angestellte und bestimmte (öffentliche) Anlässe reduziert. Eine ständige, das gesamte Gebäude umfassende Büronutzung soll dagegen nicht zugelassen werden. Zulässig sind auch Auslandsvertretungen, Vertretungen anderer Bundesländer, Sitze von Verbänden, Kammern, Stiftungen oder Gasthäuser solcher Institutionen oder ähnliche Einrichtungen.

Sondergebiet "Botschaft"

Das Grundstück Große Weinmeisterstraße 53 befindet sich im Eigentum der Republik Venezuela. Hier soll der Sitz der Botschaft entstehen. Aus diesem Grund wurde eine Festsetzung als Sondergebiet getroffen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Dichtekonzept beruht zum einen auf dem Ziel, den historisch prägenden städtebaulichen Bestand zu erhalten, zum anderen darauf, die bauliche Ausnutzung derzeit un- bzw. untergenutzter Grundstücke bei Wahrung des ortstypischen Erscheinungsbildes sowie gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse zu erhöhen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß ein Großteil der Gebäude im Plangebiet unter Denkmalschutz stehen, teils als Baudenkmal, teils als Bestandteil eines Ensembles.

Zahl der Vollgeschosse

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstruktur trifft der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse, die gebäude- oder bereichsweise bzw. bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche als Höchstgrenze festgesetzt wird. Dabei orientiert sich die Geschossigkeit auf bebauten Grundstücken am Bestand, auf Baugrundstücken mit Neubaupotential jeweils an dem prägenden Gebäudetyp der Nachbarschaft. Die Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosß-Festsetzungen erfolgt über Baugrenzen.

Bei erhaltenswerten Gebäuden entspricht die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse in der Regel der realen Vollgeschosßzahl. Für Souterrains wurde im Sinne einer einheitlichen Systematik davon ausgegangen, daß es sich um keine Vollgeschosse im Sinne des § 12 (4) BbgBO handelt. Wo aufgrund bestehender Vollgeschosse im Souterrain oder Dachgeschosß der festgesetzte Wert versehentlich zu niedrig ist, ist eine Befreiung gemäß § 31 (2) Nr. 3 zu prüfen. Ist das Souterrain ein Vollgeschosß gemäß Bauordnung, so sind die textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 in der Weise anzuwenden, daß oberhalb des Souterrains nur Wohnnutzung zulässig ist.

Die differenzierte gestalterische Festsetzung für die obersten Vollgeschosse wird in Kapitel 7.7 erläutert. Aus Gründen der Klarheit und Verständlichkeit der Planzeichnung wurde als Kennzeichnung für die gestalterisch erwünschte Ausbildung des obersten Vollgeschosses als ~~Dach- oder Staffelgeschosß~~ die Bezeichnung "(G)" gewählt.

Zulässige Grundflächenzahl

Abgeleitet aus dem umgebenden Bestand werden für Baugrundstücke zwei Dichtestufen unterschieden. Für den südlichen Teilbereich liegen die festgesetzten GRZ-Werte bei 0,2. Demgegenüber wird für die Grundstücke im engeren Bereich der Landhaussiedlung eine GRZ von 0,15 als Höchstmaß festgesetzt, die der Zielsetzung durchgrünter Blockinnenbereiche und einer Bebauung geringer Dichte Rechnung tragen und der Bebauungsdichte des Bestands entsprechen. Im heterogeneren Bereich im Norden der Landhaussiedlung wird aufgrund der anderen Bauformen eine geringfügig höhere GRZ-Festsetzung gewählt (0,2)

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

Zulässigkeit von GRZ-Überschreitungen

Angesichts der im Vergleich zu anderen Wohngebieten überwiegend geringen Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke wird im Sinne einer größeren Flexibilität der Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (6) BauNVO festgesetzt, daß die jeweils zulässige Grundfläche um die Grundflächen von untergeordneten Bauteilen wie Balkonen, Erkern und auskragenden Geschossen erhöht werden kann, sofern dadurch die zulässige Grundfläche um nicht mehr als 10 % überschritten wird (textliche Festsetzung 2.1).

Zur Förderung der Anordnung von Stellplätzen in Tiefgaragen ermöglicht der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 19 (4) Satz 3 BauNVO die Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche durch Tiefgaragen und deren Zufahrten um bis zu 100 % im Ausnahmetatbestand. Die über das nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Maß von 50 % hinausgehende Überschreitung kann im Einzelfall bei engen Baukörperausweisungen mit entsprechend geringer zulässiger Grundfläche erforderlich werden. Das Überschreitungsmaß von 100 % sollte im Einzelfall nur beim Bau von Tiefgaragen auf bereits bebauten Grundstücken (siehe Ausführungen zur textlichen Festsetzung 3.2) ausgeschöpft werden. Die Ausnahmegenehmigung ist gebunden an den vollständig unterirdischen Bau der Anlagen. Bei Neubauvorhaben, bei denen die Tiefgaragen im Regelfall teilweise unter dem Gebäude liegen sollen, dürfte dagegen auch in schwierigen Einzelfällen ein Überschreitungsmaß von 75 % ausreichen.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen so festgesetzt, daß die zu erhaltende villenartige Bauungsstruktur mit ausgeprägten Vorgartenzonen entsprechend der Bauungskonzeption planungsrechtlich gesichert wird. Der von jeglicher Bebauung freizuhaltende Vorgarten definiert sich aus dem Abstand zwischen der vorderen Gebäudekante und der Straßenbegrenzungslinie bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche. Er beträgt entsprechend der historischen Baufluchtlinien im südlichen Bereich mindestens acht Meter, in der Landhaussiedlung im Regelfall sechs Meter.

Eine Festsetzung von Baukörpern ist aufgrund der differenzierten denkmalrechtlichen Schutzbestände, denen weite Teile des Plangebiets mittlerweile unterliegen, nicht erforderlich. Durch die Beteiligung der Denkmalbehörde im Baugenehmigungsverfahren kann gewährleistet werden, daß die Gebäudesubstanz gesichert wird. Der Bebauungsplan beschränkt sich in seinen Regelungen auf die städtebaulichen Aspekte.

Im Bereich der Villenvorstadt und der Persiusstraße sowie im engeren Bereich der Landhaussiedlung wird eine Bebauung in zweiter Reihe verhindert. Dies geschieht nur nicht auf dem Grundstück der venezuelanischen Botschaft (Große Weinmeisterstraße 53), wo als Erweiterung des Botschaftsgebäudes im hinteren Grundstücksbereich ein neues Baufeld festgesetzt wird.

Auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche der Pfingstkirchengemeinde wird aufgrund der nicht voraussehbaren baulichen Entwicklung der Nutzungen keine Einschränkung der Bebaubarkeit durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen vorgenommen. Die Bebaubarkeit soll sich hier allein aus den Anforderungen der dort betriebenen kirchlichen und sozialen Einrichtungen sowie aus denen des Denkmalschutzes (insbesondere Nachbarschaft zum Pfingstberg) ableiten.

Ansonsten bleiben aus den o.g. Gründen der Freihaltung der Blockinnenbereiche von Bebauung ein einzelnes Wohngebäude (Am Neuen Garten 20) und untergeordnete Nebengebäude bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unberücksichtigt. Auch die Rekonstruktion ehemaliger Remisen und Nebengebäude soll verhindert werden. Hier gibt der Bebauungsplan der langfristigen Freihaltung der Blockinnenbereiche von Bebauung und dem Schutz der Wohnruhe den Vorrang vor der höheren Ausnutzung der Grundstücke. Bestehende Gebäude, insbesondere die denkmalgeschützten Remisen sollen aber im Rahmen des Bestandsschutzes genutzt werden.

Der Bau neuer Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, wird durch eine Festsetzung auf ein verträgliches Maß eingeschränkt. Bestehende Nebenanlagen genießen Bestandsschutz.

Baufenster

Für Baugrundstücke mit Neubaupotentialen macht der Bebauungsplan unterschiedlich konkrete Vorgaben zur Lage der Gebäude auf den Grundstücken.

Bei Baulückengrundstücken, bei denen die angestrebte Lage des Gebäudes aufgrund des jeweiligen Grundstückszuschnittes, der vorhandenen Bebauung und der erhaltenswerten Bäume nur unwesentlich von der Umgebungsbebauung abweichen kann, sind "Baufenster" durch Baugrenzen festgesetzt, in denen sich die Bebauung auf dem Grundstück konzentrieren soll.

Wo hingegen der Gestaltungsspielraum auf den Baugrundstücken größer sein kann und alternativ zur Darstellung des Baukonzeptes auch andere Baukörperanordnungen möglich erscheinen, beschränkt sich der Bebauungsplan auf eine großzügigere Rahmenfestsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Freistehende denkmalgeschützte Einzelbauten und die im Blockinnenbereich befindlichen denkmalgeschützten Remisen werden aus Gründen der planungsrechtlichen Eindeutigkeit mit einer Baukörperfestsetzung gesichert.

Oberirdisches Überschreiten von Baugrenzen

Im Sinne einer Flexibilisierung der Festsetzungen ermöglicht der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 23 (3) Satz 3 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen ein Überschreiten der festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen über das nach § 23 (3) Satz 2 BauNVO generell mögliche geringfügige Ausmaß hinaus. Gemäß textlicher Festsetzung 3.2 kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Anbauten, Wintergärten und Terrassen um bis zu 4,0 m zugelassen werden. Von dieser Möglichkeit soll insbesondere dann Gebrauch gemacht werden, wenn aufgrund der Festsetzung von Baufenstern der Anbau untergeordneter Bauteile an bestehende Gebäude sonst nicht möglich wäre. Aus Gründen des Schutzes des Ortsbildes bleibt diese Möglichkeit auf die Rückseiten der Gebäude beschränkt.

Unterirdisches Überschreiten von Baugrenzen

Da die Baufensterausweisungen im Einzelfall die angestrebte Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen erschweren können, wird gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen im Ausnahmefall ermöglicht (textliche Festsetzung 3.3). Dies soll insbesondere für den Fall gelten, daß Tiefgaragen auf bereits bebauten Grundstücken errichtet werden. Unter Berücksichtigung von Erhaltungszielen für das jeweilige Gebäude kann hier im Einzelfall den Belangen des Ortsbildes, die im Regelfall die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen sinnvoll erscheinen lassen, gegenüber Belangen des Bodenschutzes Vorrang eingeräumt werden, zumal der Bebauungsplan die vollständig unterirdische Herstellung und Begrünung von Tiefgaragen vorschreibt (textliche Festsetzung 5.7).

Im Zusammenhang mit der Errichtung von Tiefgaragen kann im Einzelfall auch eine Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche erforderlich werden (siehe Zulässigkeit von GRZ-Überschreitungen gemäß textlicher Festsetzung 2.2)

Abweichende Bauweise: Längenbeschränkung für Gebäude

Zur Sicherung der angestrebten villenartigen, transparenten Bebauungsstruktur und in Übereinstimmung mit den historischen Gestaltungsprinzipien setzt der Bebauungsplan gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise in Form einer Längenbeschränkung für Gebäude fest (textliche Festsetzung 3.1). Im Interesse der angestrebten Villen- und Landhausstruktur muß die festgesetzte Längenbeschränkung deutlich hinter dem für die offene Bauweise geltenden Maß von 50 m zurückbleiben.

- Wie bei der offenen Bauweise sind Gebäude im südlichen Teilbereich in der Regel mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf jedoch im Regelfall 18 m nicht überschreiten. Überschreitungen um bis zu 5 m und Grenzbebauung können ausnahmsweise zugelassen werden, z.B. aufgrund des Grundstückszuschnitts oder wenn bei historisch grenztändiger Bebauung eine angemessene Grundstücksausnutzung nur durch eine Grenzbebauung mit Doppelhäusern möglich ist.
- In der Landhaussiedlung sind Gebäude mit einem seitlichem Grenzabstand von 4 Metern zu errichten, die Gebäudelänge darf jedoch im Regelfall 16 m nicht überschreiten. Überschreitungen um bis zu 4 m sollen ausnahmsweise zugelassen werden.

7.4 Erschließungsflächen

Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die vorhandenen öffentlichen Straßen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen fest und trennt diese durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Nutzungen. Die ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Plangebiet sichern der Ausbau der für die Erschließung des Gebiets notwendigen Straßen. Die endgültige Festlegung der Straßenquerschnitte erfolgt durch die Fachplanung. Die in der Plangrundlage enthaltene Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans (textliche Festsetzung 4.1).

Auf die Neuausweisung von Straßenverkehrsflächen kann weitgehend verzichtet werden, da die Bestandsgrundstücke ebenso wie die Grundstücke mit Neubaupotentialen sämtlich an bestehende öffentliche Straßen angrenzen. Um einen gleichmäßigen Straßenquerschnitt und die Anlage eines durchlaufenden Bürgersteigs zu ermöglichen wurden Teile von Grundstücken als Verkehrsfläche festgesetzt. Dies betrifft

- an der Großen Weinmeisterstraße die Engstelle von der Einmündung von Am Neuen Garten bis zur Beyerstraße (Grundstücke Große Weinmeisterstraße 58 bis 61). Hier wurde für eine Verbreiterung von 5 m geplant, da direkt an der Straße eine dichte Bepflanzung steht, hinter der der Gehweg entlang geführt werden muß.
- an der Großen Weinmeisterstraße zwischen der Glümestraße und der Leistikowstraße eine Verbeiterung auf 10 m, vor allem zu Lasten der Grundstücke auf der östlichen Straßenseite sowie die Erweiterung des Kurvenradius zur Leistikowstraße.
- an der Großen Weinmeisterstraße eine Fläche in der Tiefe von 3 m vor dem Grundstück Nr. 22.
- an der Großen Weinmeisterstraße zwischen den Grundstücken 29 und 31 eine Fläche von 3 m Tiefe.
- Durch den Rückbau der Verbindung von der Langhansstraße zu Am Neuen Garten ist am Ende der Langhansstraße eine Wendeanlage vorgesehen. Hierzu werden Teilflächen des Grundstückes Große Weinmeisterstraße 21 benötigt. Dieser Verkehrsführung wurde der Vorrang gegenüber der Anlage einer großen Wendeanlage im Mirbachwäldchen gegeben, die eine starke Beeinträchtigung der historischen Parkanlage dargestellt hätte. Dem Belang des Gartendenkmalschutzes wird hier der Vorrang gegenüber den Interessen des Besitzers des zu belastenden Grundstücks eingeräumt.

Fußwege

Die Verbindung zwischen Am Neuen Garten und Langhansstraße wurde als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußweg" dargestellt, da eine fußläufige Verbindung von

der Bushaltestelle am Neuen Garten zum Pfingstberg gesichert werden soll. Ebenso wurden am Ende der Persiusstraße und am Ende der Erschließungsstraße zur Villa Henckel bestehende Verbindungen als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt. Bei diesen beiden Festsetzungen sind aufgrund der Grundstückszuschnitte bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Mit Fahrrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der Fahrerschließung für die Grundstücke Große Weinmeisterstraße 21, Am Neuen Garten 33, 34, Langhansstraße 4 und Am Neuen Garten 46 sowie 50a und b bereitet der Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB die Sicherung von Geh- und Fahrrechten für die Anlieger vor.

Für das Grundstück Langhansstraße 8 erfolgt die Erschließung über das im Besitz des gleichen Eigentümers befindliche Flurstück 337. Eine Festsetzung von Fahrrechten ist nicht erforderlich.

Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung einer öffentlichen Blockdurchwegung zwischen Am Neuen Garten und Großer Weinmeisterstraße bereitet der Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB auf den Grundstücken Am Neuen Garten 16 und Große Weinmeisterstraße 8 die Eintragung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit vor. Während die Lage dieses Gehrechtes auf dem Grundstück Am Neuen Garten 16 sich aus der bestehenden Zufahrt ergibt, soll dem Besitzer des Grundstücks Große Weinmeisterstraße 8 Spielraum für seine Bauvorstellungen erhalten werden. Das Grundstück ohne den Bereich des geplanten öffentlichen Spielplatzes wird daher als mit einem Gehrecht zu belastende Fläche festgesetzt.

7.5 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Kinderspielplätze

Zur Sicherung der Versorgung mit öffentlichen Spielflächen ist die Festsetzung von Spielplätzen erforderlich. Es werden zwei Spielplatzstandorte im Norden und im Süden des Plangebiets festgesetzt.

Der an der Großen Weinmeisterstraße auf dem ehemaligen Grundstück der Villa Henckel geplante Kinderspielplatz wird als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Das gleiche gilt für den im Blockinnenbereich gelegenen Spielplatz am Borchert-Stift. In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse, im Plangebiet ein ausreichendes Angebot an Spielplätzen herzustellen, werden die privaten Belange der betroffenen Grundstückseigentümer zurückgestellt. Dies ist vertretbar, da die Nutzbarkeit der verbleibenden Grundstücksflächen nach Ausgrenzung der Spielplatzfläche nicht wesentlich eingeschränkt wird. Im südlichen Bereich des Plangebiets ist eine Bebauung in zweiter Reihe generell nicht vorgesehen. Die Lage des Spielplatzes nördlich des Borchert-Stifts ist zudem aufgrund der dort möglichen Blockdurchwegung besonders geeignet.

Alternativstandorte, die durch den Grünordnungsplan geprüft wurden, würden Bebauungspotentiale einschränken und zu stärkeren Eingriffen in das Privateigentum führen. Der im Grünordnungsplan präferierte Standort auf dem Grundstück der Augusta-Stiftung wurde nicht festgesetzt, da er die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks als Hotel, Fachschule oder Altenwohnanlage stark einschränken würde.

Parkanlagen

Die Parkanlagen am Pflingstberg und das Mirbachwäldchen werden durch den Bebauungsplan als öffentliche Parkanlagen gesichert. Sie befinden sich unter der Verwaltung der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten. Daher wurde lediglich der Denkmalstatus nachrichtlich übernommen, eine weitere Festsetzung hinsichtlich der Bepflanzung ist nicht erforderlich.

Der Park der Villa Henckel befindet sich zum Teil in städtischem Besitz, zum Teil unter der Verwaltung der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten. Die Villa wird als Sondergebiet festgesetzt, ~~das engere Gebiet des Parks als private Parkanlage. Der größere Teil des Grundstücks soll für die Öffentlichkeit zugänglich sein und wird aus diesem Grund als öffentliche Parkanlage festgesetzt.~~

Die Trennlinie zwischen öffentlicher und privater Parkanlage wurde im Rahmen der Aktualisierung des Grünordnungsplans und in Zusammenarbeit mit der städtischen Gartendenkmalpflege festgelegt (vgl. Plandarstellung in der Anlage). Sie erlaubt nach der Rekonstruktion der Anlage eine öffentliche Wegeführung entlang des Hangs und beinhaltet im Park als Attraktion einen Wasserfall und den Teich. Das zukünftige Privatgrundstück enthält als weiteres nutzbares Gebäude das Winzerhaus und die engeren Gartenanlagen um das Gebäude. Zwar wird auch eine öffentliche Zugänglichkeit des Privatgrundstücks als sinnvoll angesehen, dem späteren Eigentümer sollen jedoch nicht zuviele Einschränkungen durch Publikumsverkehr auferlegt werden. Eine Bindung für die partielle Öffnung ist im Rahmen der Verkaufsverhandlungen zu prüfen und ggf. privatrechtlich zu regeln. Auch die im Verfahren befindliche denkmalrechtliche Unterschutzstellung des Gartens bietet für die Denkmalpflege Handlungsmöglichkeiten, um auf eine angemessene Gestaltung z.B. des Grenzzauns Einfluß nehmen zu können.

7.6 Begrünung der Baugrundstücke

Erhaltungsbindungen

Erhaltung von Einzelbäumen

Den Darstellungen der Grünordnungsplanung entsprechend werden für das Stadt- und Landschaftsbild besonders bedeutsame Einzelbäume im Plangebiet auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Die Unterschutzstellung geht über den allgemeinen Baumschutz nach Baumschutzverordnung vom 28. Mai 1981 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17. Juni 1994 (GVBl. II S. 560) 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 im Regelfall außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, mithin allenfalls in Konflikt zur Errichtung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen stehen könnten. 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 ausreichender 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.

Die Festsetzungen entsprechen bis auf wenige Ausnahmen den Empfehlungen des GOP. Baumfestsetzungen werden auch innerhalb von Baufenstern getroffen, wenn für die Bebauung ein ausreichender Spielraum zur Realisierung der Grundflächenzahl besteht, wenn erhaltenswerter (geschützter) Gebäudebestand existiert oder wenn Bäume auf oder an den Nachbargrenzen (in den Abstandsflächen) stehen, wenn also kein rechtlicher Widerspruch zwischen den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundflächenzahl und den Baumfestsetzungen existiert. Eine Modifikation der Baufenster wurde dann vorgenommen, wenn die Festsetzung eines erhaltenswerten Baumes eine Bebauung erschwert oder unmöglich macht. In den wenigen Fällen, in denen der Bebauungsplan den Empfehlungen des GOP nicht folgt, wurde bei der Abwägung zwischen der Erhaltenswürdigkeit des Baumes und der Stellung der Baukörper (Baufluchten, Gebäudetiefe, seitliche Abstände) der Erhaltung der städtebaulichen Charakteristik der Vorrang eingeräumt. Eine Begründung hierzu erfolgte bereits in Kapitel 6. In Situationen, wo aufgrund großflächigen Wurzelwerks oder besonders großer Baumkronen eine Erhaltung eines geschützten Baums nicht möglich ist, soll von der Möglichkeit der Befreiung gemäß § 31 (2) Nr. 3 BauGB Gebrauch gemacht werden.

Da das Beseitigen von Bäumen, die gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhalten sind, gemäß § 213 (3) BauGB nur als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 20.000 DM geahndet werden kann, wird eine Verpflichtung für gleichartige, weitestgehend gleichwertige Ersatzpflanzung bei Abgang festgesetzt (textliche Festsetzung 5.1). Die Bindung der Ersatzpflanzung zunächst an den bisherigen Standort ist von daher zweckmäßig, als die festgesetzten Erhaltungsbindungen explizit aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt sind.

Unbeachtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Erhaltungsbindung gelten die Regelungen der Baumschutzverordnung für alle unter die Verordnung fallenden Bäume weiterhin fort.

Erhaltung und Entwicklung der Vegetation in den Blockinnenbereichen

Weite Teile der Blockinnenbereiche sollen auch weiterhin von Bebauung und intensiver Nutzung freigehalten werden. Die vorhandene Vegetation soll erhalten werden, da sie aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes besonders wertvoll ist. Durch die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 20 wird die Einflußnahme durch den Bau von Nebenanlagen, durch Versiegelung von Wegeflächen sowie durch Eingriffe in die Vegetation verhindert. Die Bindungen werden in der Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an einem durch Bäume geprägten Stadt- und Landschaftsbild und der privaten Gestaltungsfreiheit für vertretbar gehalten, da die eingeschränkte Nutzbarkeit nur einen verhältnismäßig geringen Teil der sehr tiefen Grundstücke betrifft. Die Festsetzung modifiziert einen Vorschlag des Grünordnungsplans. (Vgl. Kapitel 6)

Pflanzbindungen

Baumpflanzungen im Straßenraum

Die abschnittsweise Pflanzung von Straßenbäumen wird durch die textliche Festsetzung 5.2 geregelt. Die Baumpflanzungen dienen in weiten Teilen dazu, Lücken in der vorhandenen Bepflanzung zu schließen. Im nördlichen Abschnitt der Straße Am Neuen Garten dienen die Pflanzungen der Entwicklung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Landhaussiedlung sowie deren visueller Abschirmung vor dem starken Verkehr zum Parkplatz des Neuen Gartens / Schloß Cecilienhof.

Die Pflanzungen können aus den Ausgleichsabgaben nach der Brandenburgischen Baumschutzverordnung (BbgBaumSchVO) für zu fällende Bäume finanziert werden.

Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Zur Sicherung eines hohen Durchgrünungsgrades setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB fest, daß im Bereich südlich der Leistikowstraße je angefangene 100 m², im Bereich nördlich des Mirbachwäldchens je angefangene 150 m² nicht überbaute Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen ist (textliche Festsetzungen 5.3 und 5.4). Die Festsetzung, die über das in § 9 (1) BbgBO bestimmte Gebot der Bepflanzung bzw. der gärtnerischen Anlage unbebauter Grundstücksflächen hinausgeht, entspricht dem Festsetzungsvorschlag des Grünordnungsplans. Die Pflanzbindung wird in Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an einem durch Bäume geprägten Landschaftsbild und der privaten Gestaltungsfreiheit für vertretbar gehalten, da die Verpflichtung für Neupflanzungen erst bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben, in der Regel also bei baulichen Veränderungen auf den Baugrundstücken zur Anwendung gelangt.

Gestaltung der Vorgärten

Für die für das Stadtbild besonders bedeutsamen Vorgärten werden differenzierte Festsetzungen für die Gestaltung und Bepflanzung getroffen (textliche Festsetzung 5.5). Dabei werden folgende Bereiche unterschieden:

- die sogenannte Villenvorstadt im südlichen Teil des Plangebiets mitsamt der beiden klassizistischen Villen Große Weinmeisterstraße 22 und Am Neuen Garten 35
- der homogene Bereich entlang der Langhansstraße
- der weitere Bereich des Ensembles der Landhaussiedlung.

In der Villenvorstadt soll die Bepflanzung dichter erfolgen als in der Landhaussiedlung, die traditionell lockere Bepflanzungen aufweist. Auch zur Wahrung eines transparenten Vorgartenbildes sollen in allen Teilbereichen anstelle einer Bepflanzung mit Bodendeckern 40 % der Vorgartenfläche als Rasenfläche angelegt werden.

Um das historische Erscheinungsbild der Landhaussiedlung wiederherzustellen, wird festgesetzt, das Stellplatzzufahrten statt als durchgängige Fläche mit nur zwei Fahrstreifen auszubilden sind. Diese Festsetzung erfolgt auch aus Gründen des Bodenschutzes (geringe Versiegelung).

In Bezug auf die Steuerung der Zufahrten zu Tiefgaragen (, die oftmals zu gestalterisch unbefriedigenden Situationen in den Vorgärten führen) sei darauf hingewiesen, daß über § 52 (11) BbgBO Tiefgaragenrampen in Vorgärten verhindert werden können.

Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen

Zur Begrünung und Gliederung oberirdischer Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge wird gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB eine Pflanzbindung für Bäume festgesetzt (textliche Festsetzung 5.6). Je angefangene 4 Pkw-Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Festsetzung entspricht der Darstellung im Grünordnungsplan.

Begrünung von Gebäuden und Nebenanlagen

Fassadenbegrünung

Zur besseren Integration von fensterlosen Außenwänden, Garagen und sonstigen Nebenanlagen in die Gartenlandschaft der Nauener Vorstadt setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB ab einer bestimmten Größe der Außenwandflächen eine Begrünungsbindung fest (textliche Festsetzung 5.7). Entsprechend GOP-Vorschlag sind über 50 m² große, fensterlose Außenwände von Gebäuden je angefangen 50 m² Außenwandfläche mit mindestens einer rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanze zu begrünen.

Die Verpflichtung zur Fassadenbegrünung gilt nicht für Baudenkmale, da hier angenommen wird, daß auch fensterlose Flächen gestalterische Bedeutung haben können.

Tiefgaragenbegrünung

Aus Gründen des Schutzes des Stadt- und Landschaftsbildes wird festgesetzt, daß Tiefgaragen(teile) außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden mit einer Erdschicht zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind (textliche Festsetzung 5.8). Um eine Überdeckung von Tiefgaragen durch Wintergärten, Terrassen, Stellplätze und deren Zufahrten nicht auszuschließen, entfällt in diesen Fällen die Begrünungspflicht.

7.7 Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)

Durch den Bebauungsplan werden Gestaltungsfestsetzungen für bauliche Anlagen getroffen, die ein Eingliedern in das zu schützende Orts- und Straßenbild der unterschiedlichen Teilbereiche des Plangebiets sicherstellen und Störungen des Siedlungsbildes durch maßstabslose oder ortsfremde Gebäude verhindern sollen. Während im gestalterisch homogenen Bereich der Landhaussiedlung engere Festlegungen getroffen werden, ist im Bereich der Villenvorstadt Ziel der getroffenen Gestaltungsregelungen ausdrücklich nicht eine architektonische Vereinheitlichung, sondern die Sicherung eines städtebaulich homogenen Ortsbildes. Dies soll durch ein Grundgerüst von Festsetzungen erreicht werden, die die wesentlichen städtebaulichen Merkmale als verbindlichen Rahmen vorgeben, der unter Berücksichtigung eines ausreichenden Gestaltungsfreiraumes im Einzelfall architektonisch verschiedenartig ausgefüllt werden kann.

Die Einschränkung der privaten Baufreiheit aus einem übergeordneten öffentliche Interesse ist vertretbar, da die Nutzbarkeit der Grundstücke durch die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen keine wesentlichen Einschränkungen erfährt und Baukostensteigerungen aufgrund der Gestaltungsanforderungen im allgemeinen nicht zu erwarten sind. Vielmehr sichert eine hohe Gestaltungsqualität den Wert des Planungsgebiets insgesamt. Rechtsgrundlage für die gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplans ist § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich

Gestalterische Bindungen für die obersten Vollgeschosse

Zur Beförderung einer differenzierten Abstufung der Höhenentwicklung der Gebäude werden für bestimmte überbaubare Grundstücksflächen gestalterische Festsetzungen für die obersten Vollgeschosse getroffen. Die Regelung von Gestaltungsanforderungen für Dachgeschosse ist

erforderlich, da insbesondere die Villengebiete der Nauener Vorstadt durch eine vielfältige Dachlandschaft geprägt sind, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erhalten und entwickelt werden soll. Eine reine Festsetzung der Vollgeschoßzahl würde hier zur Realisierung einförmiger Gestaltungsvarianten führen, deren Ziel nur in der höchstmöglichen Ausnutzung des Dachvolumens bis zur Schwelle des Vollgeschosses bestünde.

Um beim Bau von Neubauten auch die charakteristischen steilen Walm- und Mansarddächer und als modernere Form das Staffelgeschoß zu befördern, wird mit der Festsetzung einschränkender Gestaltungsbindungen für die obersten zulässigen Vollgeschosse durch die Kennzeichnung "(G)" eine Abstufung zwischen den vollen Geschoßzahlen geschaffen. Im Plangebiet wird somit zwischen Bereichen unterschieden, in denen das oberste zulässige Vollgeschoß als Normalgeschoß ausgebildet werden kann (z.B. III), und solchen Bereichen, in denen es aus gestalterischen Gründen als Dach- oder Staffelgeschoß ausgebildet werden muß (z.B. III (G)). Die Festsetzungen orientieren sich bei bebauten Grundstücken am Bestand, bei Baulücken an der Geschossigkeit der Nachbarbebauung.

Für Gebäude mit der Kennzeichnung "(G)" als Zusatz zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird der Bau eines Vollgeschosses ermöglicht, das nach den differenzierten gestalterischen Bindungen der textlichen Festsetzungen 6.1, 6.5.2, 6.6.2 und 6.7.2 auszubilden ist. (Auch bei den textlichen Festsetzungen 6.5.1, 6.6.1 und 6.7.1 werden die "(G)"-Kennzeichnungen als Grundlage für die Abstufung der Trauf- und Firsthöhen benutzt. Dadurch wirken sich diese Gestaltungsfestsetzungen auch auf die Höhenentwicklung des Plangebietes aus.) Beim Bau geneigter Dächer kann bei den (G)-Vollgeschossen vor allem der angegebene Wert für die maximale Dachneigung ausgeschöpft werden. Die in § 2 (5) BbgBo definierten Grenzen für die Ausnutzbarkeit von Dachgeschossen als Nicht-Vollgeschosse können hier unberücksichtigt bleiben.

Die Festsetzung schafft außerdem einen Anreiz zum Bau eines - gestalterisch wirksamen - Staffelgeschosses, das aufgrund der Regelung in der Bauordnung ("Staffelgeschoß ist immer Vollgeschoß") ansonsten nur selten gebaut würde, als Bereicherung der Dachlandschaft jedoch erwünscht ist. Um ein deutlich wahrnehmbares Zurücktreten solcher Staffeigeschosse sicherzustellen, sind deren Außenwände 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.

Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

Im Interesse eines homogenen Orts- und Straßenbildes sowie zur Sicherung der Erlebbarkeit der Vorgärten im Plangebiet trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen (textliche Festsetzung 6.2). Die aus der ortstypischen Gestaltung abgeleiteten Regelungen bezüglich Höhe, konstruktivem Aufbau und Material sollen die Durchsehbarkeit der Einfriedungen sicherstellen und das Gesamtbild störende Gestaltungen ausschließen.

In Abwägung mit der privaten Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer und -nutzer sind die Gestaltungsregelungen für Einfriedungen auf die straßenseitigen Einfriedungen sowie auf die seitlichen Grundstückseinfriedungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudekante beschränkt, da nur diese die Erlebbarkeit von Vorgärten und Gebäuden beeinflussen. Auf weitergehende Regelungen für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird in Abwägung mit der privaten Gestaltungsfreiheit verzichtet, obwohl auch in diesen Teilen der Grundstücke transparente Einfriedungen in der Regel gewünscht sind.

Es werden für die Villenvorstadt südlich der Leistikowstraße und für die Landhaussiedlung aufgrund deren unterschiedlichem Charakter differenzierte Festsetzungen vorgenommen:

- Abgeleitet aus der ortstypischen Gestaltung von Grundstückseinfriedungen wird in der Villenvorstadt festgesetzt, daß diese als durchsehbare Metallzäune herzustellen sind.
- Für den homogenen Bereich an der Langhansstraße wird zwingend die Verwendung von Jägerzäunen vorgeschrieben.
- Für den restlichen Bereich der Landhaussiedlung sind in Abstimmung mit den hier geltenden Regelungen des Ensembleschutzes drei verschiedene Einfriedungen möglich, die historisch begründet sind.

Im Zusammenhang mit den Gestaltungsregelungen für Einfriedungen wird darauf hingewiesen, daß alle bereits vorhandenen Einfriedungen Bestandsschutz genießen; Vorhandene ortstypische Einfriedungen sollen unter Anwendung der Instrumente des Denkmal- und Umgebungsschutzes erhalten werden.

Abschirmung von Stellplatzflächen und von Standflächen für Müllbehälter

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen und zur besseren Integration in die durchgrünte Vorstadtstruktur wird für Stellplatzflächen und Standflächen für Müllbehälter eine Abschirmung vorgeschrieben (textliche Festsetzung 6.3). Aufgrund der besonderen Steuerungsmöglichkeiten der Denkmalpflege in den empfindlichen Bereichen wird auf eine genaue Festsetzung von Höhe und Material verzichtet.

Beschränkungen für Werbeanlagen

Angesichts der schützenswerten Gestaltqualität des gewachsenen Straßen- und Ortsbildes und der besonderen städtebaulichen, historischen und auch künstlerischen Bedeutung einer Vielzahl von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind einschränkende Regelungen zur Vermeidung einer das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigenden Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen erforderlich. Die Festsetzung von Gestaltungsregelungen für Werbeanlagen im Bebauungsplan geht über die geltende Werbesatzung der Stadt Potsdam (Amtsblatt 6/95 der Stadt Potsdam, Seite 9 f) hinaus, da diese das Plangebiet lediglich in eine Kategorie mittlerer Sensibilität (Zone II - allgemeine Wohngebiete) einordnet. Hier sind Hinweisschilder mit einer Fläche bis zu 3 m² zulässig, ebenso in Vorgärten und mit Beleuchtung. Auf eine Änderung dieser Einstufung wird parallel zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans hingewirkt. Der Bebauungsplan setzt daher diejenigen Einschränkungen für Werbeanlagen fest, die der Einstufung in die sensibelste Kategorie der Werbesatzung entsprechen.

Differenzierte Festsetzungen für drei Gestaltungsbereiche

Entsprechend der bestehenden Gebäudetypologie wird bei einem Großteil der Festsetzungen zwischen drei Bereichen unterschieden:

- dem durch Villen geprägten Bereich (vor allem südlich des Mirbachwäldchens)
- dem durch Landhäuser mit Walmdach geprägten Bereich (nördlich des Mirbachwäldchens entlang der Straßen Am Neuen Garten und Große Weinmeisterstraße) und
- dem durch Landhäuser mit Satteldach geprägten Bereich (vor allem an der Langhansstraße).

Die Bereiche sind auf der Nebenzeichnung 2 festgesetzt, in den textlichen Festsetzungen werden die betroffenen Grundstücke aufgezählt.

Obergrenzen für Trauf- und Firsthöhen

Unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung im Bestand werden in Abhängigkeit von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der Gestaltungsbindungen für die obersten Vollgeschosse ("(G)-Regelung") Obergrenzen für die Trauf- und Firsthöhe festgesetzt (textliche Festsetzung 6.5.1, 6.6.1 und 6.7.1).

Um die Eindeutigkeit der Festsetzungen sicherzustellen, wird zusätzlich zu den Trauf- und Firsthöhen in einer Nebenzeichnung die Geländeoberfläche bereichsweise als Bezugshöhe über NHN festgesetzt. Bei Bauanträgen kann die Übereinstimmung mit der städtebaulichen Planung dann durch Aufsummierung der Bezugshöhen und der geschoßweise differenzierten Trauf- und Firsthöhen festgestellt werden. Weichen die festgesetzten Höhenbereiche deutlich von den real vermessenen Höhen ab, so kann von der Möglichkeit einer Ausnahme Gebrauch gemacht werden.

Dabei wird die Traufhöhe mit der Außenwandhöhe gleichgesetzt, die im Zusammenhang mit der Bestimmung bauordnungsrechtlich erforderlicher Abstandsflächen ermittelt wird. Als Traufhöhe gilt dementsprechend das mittlere Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenfläche der jeweiligen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der

Wand. Bei geneigter Geländeoberfläche und bei geneigtem oberem Wandabschluß ist die mittlere Wandhöhe maßgebend. Analog dazu gilt als Firsthöhe das Maß von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Firstlinie oder bis zur Oberkante der Dachhaut.

Soweit zur Herstellung eines historischen Bauzustandes eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße im Einzelfall erforderlich ist, soll von den Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 (2) BauGB Gebrauch gemacht werden.

Dachneigungen

Zur Wahrung des charakteristischen Ortsbildes im Plangebiet werden für Gebäude mit einer Grundfläche über 25 m² Vorgaben zur gestalterischen Ausbildung der Dächer festgesetzt (textliche Festsetzungen 6.5.2, 6.6.2 und 6.7.2).

Zur Sicherung einer homogenen Dachlandschaft im Plangebiet sind Flachdächer (Dachneigung unter 7 Grad), Pultdächer und Tonnendächer generell nicht zulässig. Durch den Ausschluß ortsuntypischer Dachformen wird sich das Gestaltungsrepertoire auf die für die Nauener Vorstadt typischen Dachformen wie Sattel-, Walm-, Mansard- und Zeldächer beschränken. Während dieses Spektrum im Gestaltungsbereich der Villenvorstadt offensteht, werden die Dachformen im Bereich der Landhaussiedlung entsprechend der bestehenden homogenen Typologie konkreter festgeschrieben.

In der Villenvorstadt wird die höchstzulässige Dachneigung auf 60 Grad beschränkt, da übermäßig steile Dachflächen und Scheindächer (mit Dachsteinen verkleidete Wandflächen) ausgeschlossen sein sollen.

Für Gebäude mit geringer Dachneigung (zwischen 7 und 25 Grad) wird unter Berücksichtigung der potsdamtypischen Persius'schen "italienischen" Dächer ein Dachüberstand vorgeschrieben. Damit dieser deutlich wahrnehmbar ist, wird hierfür ein Mindestmaß von 0,8 m festgesetzt, das nur in Ausnahmefällen, z.B. für vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbare Gebäuteteile, um bis zu 0,4 m unterschritten werden darf.

Im Bereich der Landhaussiedlung werden Dachneigungen und -überstände entsprechend der historischen Typologie für Walm- und Satteldächer unterschiedlich festgesetzt.

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 (2) BauGB Gebrauch gemacht werden.

Begrenzung von Dachaufbauten

Im Rahmen der Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen (siehe oben) sind Aufenthaltsräume in Dachgeschossen unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich zulässig. Die Wohnnutzung von Dachräumen im Bestand wie im Neubau wird im Interesse der Schaffung von Wohnraum grundsätzlich begrüßt. Voraussetzung ist jedoch die städtebauliche Verträglichkeit der zu diesem Zweck häufig errichteten Dachaufbauten und Dachflächenfenster.

Zum Schutz des charakteristischen Ortsbildes der Nauener Vorstadt werden konkrete Regelungen für die Anordnung und Dimensionierung von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern getroffen (textliche Festsetzungen 6.5.3, 6.6.3 und 6.7.3). Diese unterscheiden sich für die drei Gestaltungsbereiche. In der Landhaussiedlung sind grundsätzlich nur Dachaufbauten in Form von Gauben zulässig. In der Villenvorstadt soll aufgrund der heterogenen Dachformen und Dachaufbauten im Bestand auch in Zukunft ein weiteres Spektrum an Dachaufbauten zur Verfügung stehen.

In allen drei Gestaltungsbereichen werden auch Festsetzungen zur Anordnung der Dachaufbauten und Dachflächenfenster getroffen. Diese sollen nur im Rahmen eines bestimmten Anteils an der Dachlänge zulässig sein.

Aus Gründen der Denkmalpflege können niedrigere Werte als die festgesetzten erforderlich werden. Die Durchsetzung solcher weitergehenden Einschränkungen kann durch die Instrumente der Denkmalpflege gewährleistet werden.

Begrenzung der Kniestockhöhe

Zur Vermeidung hoher Kniestöcke (Drempel) wird deren Höhe aus stadtgestalterischen Gründen beschränkt (textliche Festsetzungen 6.5.4, 6.6.4 und 6.7.4). Dabei wird in der Villenvorstadt ein Wert von 1,2 m, in den Gestaltungsbereichen der Landhaussiedlung ein Wert von 0,2 m festgesetzt. Da die Kniestockhöhe bei bestehenden Villen teilweise über 1,2 m liegt, kann die Beschränkung bei baulichen Änderungen ausnahmsweise entfallen.

Fassadengliederung

Das homogene denkmalgeschützte Gesamtbild der Nauener Vorstadt wird v.a. bestimmt durch die differenziert gestalteten Fassaden. Diese weisen ein charakteristisches Verhältnis von Öffnungen zu geschlossenen Wandflächen auf. Um diesen Gesamteindruck zu erhalten wird im Bebauungsplan ein Höchstmaß für den Anteil von Fenstern, Türen und sonstigen Öffnungen an den straßenseitigen Fassaden festgesetzt (textliche Festsetzungen 6.5.5, 6.6.5 und 6.7.5). Damit sollen dort "gläserne" Fassaden, die gartenseitig weiterhin zulässig sind, eingeschränkt werden.

Begrenzung von Abgrabungen

Im Zusammenhang mit der Nutzung von Räumen in Kellergeschossen zu Aufenthaltszwecken schreibt die Brandenburgische Bauordnung Abgrabungen vor den betreffenden Außenwänden vor (§ 50 (1) BbgBO). Da diese Abgrabungen häufig das Ortsbild, insbesondere das Straßensbild stören, setzt der Bebauungsplan diesbezüglich Beschränkungen fest (textliche Festsetzungen 6.5.6, 6.6.6 und 6.7.6). In der Landhaussiedlung sind Abgrabungen nicht zulässig. Aufgrund der verhältnismäßig geringen festgesetzten Traufhöhe können hier ohnehin keine Souterrain- bzw. Sockelgeschosse untergebracht werden. Sind aufgrund einer Hanglage ausreichende Belichtungsverhältnisse nicht anders herzustellen, so soll für die Genehmigung von Abgrabungen von der Möglichkeit einer Befreiung Gebrauch gemacht werden.

Aufgrund der Bebauungstypologie und des zu erwartenden Drucks in Richtung auf gewerbliche Nutzung in den bestehenden Sockelgeschossen werden in der Villenvorstadt differenziertere Regelungen im Hinblick auf die Möglichkeit von Abgrabungen getroffen. Aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit der Vorgartenzonen sind Abgrabungen hier im Regelfall unzulässig. Vor den übrigen Außenwänden von Gebäuden sind Abgrabungen regelmäßig nur bis zu einem Wandlängenanteil von 30 % zulässig.

Ausschluß ebenerdiger Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Vorgärten und Blockinnenbereichen

Oberirdische Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden gemäß § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO in den Vorgärten (zwischen straßenseitiger Gebäudekante und Straßenbegrenzungslinie) ausgeschlossen, um die Vorgartenzone als unverbauten und gestalteten Grünbereich zu sichern (textliche Festsetzungen 6.5.7, 6.6.7 und 6.7.7). Ebenfalls ausgeschlossen werden sie innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen B (vgl. textliche Festsetzung 5.8), um den dort beabsichtigten Erhalt und die Entwicklung der Vegetation sicherzustellen. Unterschiede in den Festsetzungen zwischen Villenvorstadt und Landhaussiedlung beruhen auf der höheren Anzahl an notwendigen Stellplätzen in der Villenvorstadt, die eine Anordnung auch hinter den rückwärtigen Baugrenzen erforderlich machen.

Festsetzungen für die Gestaltungsbereiche der Landhaussiedlung

Während die Festsetzungen im Gestaltungsbereich der Villenvorstadt den Bauherrn ein Spektrum an Gestaltungsmöglichkeiten bieten, wird durch engere Vorgaben in den Gestaltungsbereichen der Landhaussiedlung das Ziel verfolgt, die unter Denkmalschutz stehende einheitliche Bebauungsstruktur zu sichern und das harmonische Einfügen von Neubauten zu gewährleisten.

Festlegung der Sockelhöhe

Die einheitliche Ausprägung der Sockelzonen ist ein charakteristisches Merkmal des Ortsbildes in der Landhaussiedlung. Deshalb wird für die beiden Gestaltungsbereiche für die Sockelhöhe eine Spanne zwischen 0,25 und 0,4 m festgesetzt (textliche Festsetzung 6.6.8 und 6.7.8). Die Festsetzung wird ergänzt durch die genaue Bestimmung der Materialien (textliche Festsetzung 6.6.12 und 6.7.11).

Fenstergröße und -gliederung

Um den untypischen Einbau insbesondere von Verbundfenstern mit großen Glasflächen zu verhindern, werden Regelungen für die Unterteilung von Fensterflächen durch Flügel und Sprossen getroffen (textliche Festsetzungen 6.6.9 und 6.7.9).

Satelliten-Antennen

Satelliten-Antennen stellen als technische Elemente Störungen des historischen Ortsbildes dar. Aus diesem Grund werden Regelungen getroffen, mit deren Hilfe die Größe und Anordnung dieser Antennen gesteuert werden kann, so daß eine Beeinträchtigung der Siedlung weitgehend unterbleibt (textliche Festsetzungen 6.6.10 und 6.7.10). Für den besonders sensiblen Bereich der Dachlandschaft wird auch die Farbe vorgeschrieben.

Materialien

Auch in Bezug auf die Materialwahl trifft der Bebauungsplan für die Gestaltungsbereiche der Landhaussiedlung konkrete Vorgaben, die eine harmonische Weiterentwicklung des Siedlungsbildes in Übereinstimmung mit den Hauptmerkmalen der einheitlich-gestalteten Bauten aus den 30er Jahren gewährleisten sollen (textliche Festsetzungen 6.6.11 und 6.7.11). Diese Regelungen betreffen die Fassaden, die Gebäudeöffnungen, also Türen, Fenster, Fensterläden, Garagentore und Balkonbrüstungen, die Dacheindeckung sowie Schornsteine und Dachrinnen.

Um gestalterische Brüche zu vermeiden wird festgesetzt, daß bei Doppelhäusern je Baukörper dieselben Materialien und Farben zu verwenden sind.

Müllbehälter

Um die gestalterische Einbindung von Müllbehältern in die Landhaussiedlung zu sichern werden Regelungen für die Standflächen getroffen (textliche Festsetzungen 6.6.12 und 6.7.12). Diese werden ergänzt durch die Festsetzung zur Abschirmung der Standflächen (textliche Festsetzung 6.3).

Begrenzung der Gebäudetiefe

Das einheitliche Ortsbild in der Langhansstraße entsteht auch durch die Gebäudeproportion, die maßgeblich durch die Gebäudetiefe mitbestimmt wird. Deshalb setzt der Bebauungsplan fest, daß die Tiefe der Gebäude 10,0 m nicht überschreiten soll und orientiert sich damit an den bestehenden Bauten (textliche Festsetzung 6.7.13). Auch die zum Teil als Wintergärten gestalteten Anbauten prägen die Gestalt des Gebiets. Sie sind deshalb über die zulässige Gebäudetiefe hinaus zulässig, sollen aber nicht mehr als 3,50 m über die hintere Gebäudekante hinausreichen, ihre Breite darf 3,50 m nicht überschreiten.

7.8 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

Altlastenverdacht (Hinweis)

Gemäß § 9 (5) BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Aus diesem Grund werden im Entwurf des Bebauungsplans diejenigen Flächen gekennzeichnet, die nach der "Ermittlung von Altlast-Verdachtsflächen auf den Liegenschaften der Westgruppe der Truppen" von 1995 auf dem Areal des ehemaligen KGB-Städtchens als Flächen mit sofortigem oder mittelfristigem Handlungsbedarf erwähnt werden und nach den Angaben des städtischen Umweltamts auch heute noch unter Altlastenverdacht stehen. Weitergehende Untersuchungen liegen bislang nicht vor.

Aufgrund der bisher auf den betreffenden Flächen ausgeübten Nutzungen wird davon ausgegangen, daß auch bei einer Bestätigung des jeweiligen Altlastenverdachts durch Bodenuntersuchungen die festgestellten Bodenverunreinigungen sanierungsfähig sind, d.h. daß bei Durchführung erforderlicher Sanierungsmaßnahmen (z.B. durch Bodenaustausch) künftig auch sogenannte sensible Nutzungen, z.B. durch Hausgärten, möglich sein werden. Vor diesem Hintergrund können auch bei Ausweisung der betreffenden Flächen als Wohnbauland die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 (5) Nr. 1 BauGB) gewährleistet werden.

Vor Beginn von Abriß- bzw. Tiefbaumaßnahmen auf den betreffenden Flächen sind in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz umfassende Altlastenuntersuchungen durchzuführen und ggf. Sanierungsmaßnahmen festzulegen.

Denkmalschutz (nachrichtliche Übernahme und Hinweis)

Gemäß § 9 (6) BauGB sollen im Bebauungsplan Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder zur Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Aus diesem Grund wurden nachrichtlich übernommen Einzelgebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, ebenso Denkmalbereiche nach dem Landesdenkmalgesetz, wie die Lage des Plangebiets innerhalb des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft. Auf das eingeleitete Unterschutzstellungsverfahren für den Park der Villa Henkel weist der Bebauungsplan hin.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf das Angebot an Wohnungen

Der Bebauungsplan sichert die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung bisher unbebauter Flächen in Baulücken sowie die Nachnutzung leerstehender Gebäude durch Wohnnutzung. Aufgrund der textlichen Festsetzungen ist davon auszugehen, daß hier überwiegend Wohnraum entstehen wird.

Gegenwärtig sind je nach Lage und Besitzverhältnissen etwa 75% der Wohnungen belegt, an der Südspitze beträgt der Anteil von Nicht-Wohnnutzungen mehr als ein Viertel. Insgesamt werden nach einer Bau- und Bezugsphase von ca. 5 Jahren im gesamten Plangebiet etwa 500 Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Davon entstehen durch Neubau im Bereich der Landhaussiedlung 70 Wohneinheiten, in der Villenvorstadt 120 Wohneinheiten.

Aufgrund der hohen Lagegunst des Plangebiets ist davon auszugehen, daß die entstehenden Wohnungen überwiegend einen gehobenen Wohnstandard aufweisen werden. Die auch in diesem Marktsegment dringend benötigten Wohnungen ordnen sich in ein differenziertes Wohnungsangebot der Stadt und Region ein. Bei einem Gesamtvolumen von bis zu 200 potentiellen Neubauwohnungen und etwa 130 Wohneinheiten, die durch Wiedernutzung auf den Markt kommen, kann von einer nicht unwesentlichen Wirkung auf den Potsdamer Wohnungsmarkt ausgegangen werden.

8.2 Wohnfolgebedarfe

Mittelfristig (innerhalb der nächsten 5 Jahre) kann mit einer Zunahme der Einwohnerzahl im Plangebiet durch Neubau und Wiedernutzung leerstehender Wohnungen von etwa 400 auf 1150 gerechnet werden, wenn die bestehende Tendenz zur Umwandlung von Wohn- in gewerbliche Nutzung beschränkt wird. Dabei wird von einer durchschnittlichen Belegung von 2,3 Einwohner pro Wohneinheit ausgegangen.

Kinderbetreuungseinrichtungen

Obwohl rein zahlenmäßig im Gebiet damit ein Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kinderbetreuungseinrichtungen entsteht, soll durch den Bebauungsplan lediglich die Kindertagesstätte der Pflingstkirchengemeinde an der Großen Weinmeisterstraße mit 23 Plätzen gesichert werden. Nach Angaben des Jugendamtes können die weiteren Bedarfe in den neuen Standorten auf dem Bornstedter Feld befriedigt werden. Damit bleibt eine zumutbare Entfernung zu den Wohnstandorten gewahrt.

Spielplätze

Durch den Einwohnerzuwachs entsteht trotz der Nähe zu den historischen Parkanlagen und der großen privaten Gärten ein Bedarf an öffentlichen Spielplätzen. Aus diesem Grund werden an zwei Standorten innerhalb des Plangebiets öffentliche Kinderspielplätze festgesetzt:

- im Blockinnenbereich am Borchert-Stift (Am Neuen Garten 16) soll auf einer Fläche von etwa 750 m² an einer Blockdurchwegung ein Kinderspielplatz für Kinder unter 10 Jahren eingerichtet werden.
- am Rand des Parks der Villa Henckel soll auf einer etwa 1.000 m² großen Fläche ein angemessenes Angebot auch für ältere Kinder bereitgestellt werden.

Die Gesamtflächen ermöglichen eine bedarfsgerechte Versorgung des Plangebiets mit Spielflächen.

8.3 Verkehrliche Auswirkungen

Bedingt durch die Einwohnerzunahme ist im Gebiet mit einer erheblichen Verdichtung des Kfz-Verkehrs zu rechnen. Diese Zunahme erfolgt aber nicht aufgrund des Bebauungsplans, sie wäre auch heute bereits nach geltendem Baurecht möglich. Durch die Festsetzung geringer baulicher Dichten und die Begrenzung verkehrintensiver Nicht-Wohnnutzungen kann das zunehmende Verkehrsaufkommen innerhalb des bestehenden Straßennetzes abgewickelt werden. Die Sicherheit des Fußverkehrs wird durch die Festsetzung größerer Straßenbreiten an mehreren Stellen gewährleistet, wo Bürgersteige verbreitert bzw. neu angelegt werden können.

In Bezug auf den ruhenden Verkehr wird sich nach einem Rückgang des Baugeschehens und aufgrund der bauordnungsrechtlichen Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken die teilweise vorhandene Parkraumproblematik entschärfen.

8.4 Bodenordnung und Grunderwerb

Geringes Erfordernis bodenordnender Maßnahmen

Da die künftigen wie die bestehenden Baugrundstücke im Rahmen des geltenden Baurechts bebaubar sind bzw. sein werden, sind bodenordnende Maßnahmen auf der Grundlage des BauGB (Umlegung, Grenzregelung) zur Umsetzung des Bebauungsplans nur in zwei Fällen erforderlich. Durch die Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußweg" am Ende der Persiusstraße und zwischen Am Neuen Garten und Langhansstraße werden Begradigungen der bisher ungeordneten Grenzverläufe notwendig; diese können im Verfahren der Grenzregelung nach den §§ 80 ff BauGB durchgeführt werden.

Grundstückserwerb

Um einen gleichmäßigen Straßenquerschnitt und die Anlage eines durchlaufenden Bürgersteigs zu ermöglichen werden auch Teile von privaten Grundstücksflächen als Verkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich dabei um die erstmalige Erstellung von Bürgersteigen. Die Flächen müssen von der Stadt erworben werden. In der Regel sind nur Teilflächen der privaten Baugrundstücke von den Festsetzungen betroffen, so daß die Nutzbarkeit der Baugrundstücke nur geringfügig eingeschränkt wird und von seiten der Eigentümer nur Übernahmeansprüche für die jeweiligen überplanten Flächen geltend gemacht werden können. Betroffen sind

- an der Großen Weinmeisterstraße die Grundstücke Große Weinmeisterstraße 58 bis 61 (Verbreiterung um 5 m)
- an der Großen Weinmeisterstraße zwischen der Glumestraße und der Leistikowstraße (Verbreiterung auf 10 m) die Grundstücke Große Weinmeisterstraße 16 bis 18 und 49 sowie Leistikowstraße 1.
- an der Großen Weinmeisterstraße das Grundstück 22 (Verbreiterung um 3 m).
- an der Großen Weinmeisterstraße zwischen den Grundstücken 29 und 31 eine Fläche von 3 m Tiefe.
- Durch den Rückbau der Verbindung von der Langhansstraße zu Am Neuen Garten wird am Ende der Langhansstraße der Bau einer Wendeanlage erforderlich. Hierzu werden Teilflächen des Grundstückes Große Weinmeisterstraße 21 benötigt.

Die Stadt Potsdam wird sich um einen freihändigen Erwerb der Grundstücksflächen bemühen, sobald Investitionssicherheit für die Baumaßnahmen erreicht wurde. Für den Fall, daß die Kaufverhandlungen nicht zum Erwerb der Flächen durch die Stadt führen, wird die Einleitung von Enteignungsverfahren auf der Grundlage der §§ 104 ff BauGB in Erwägung gezogen.

Ansprüche von Grundstückseigentümern

Durch die Festsetzung von Flächen für öffentliche Zwecke auf privaten Grundstücksflächen, können die betroffenen Eigentümer unter bestimmten Voraussetzungen die Übernahme der jeweiligen Flächen oder eine Entschädigung in Geld gemäß § 40 (2) BauGB verlangen.

Entschädigung bei Festsetzung von Spielplatzflächen

Übernahmeverlangen für die geplante Spielplatzfläche am Borchert-Stift sind hinzunehmen und entsprechen angesichts des Spielplatzdefizits den Planungszielen.

Entschädigung bei Begründung von Wegerechten für die Allgemeinheit

Auf der Grundlage des § 41 (1) BauGB können bei der Begründung von Geh-, Fahr und Leitungsrechten Entschädigungsansprüche entstehen. Bei der geplanten Blockdurchwegung ist das Grundstück Am Neuen Garten 16 nur unwesentlich betroffen (bestehende Einfahrt und Stellplatzfläche wird genutzt), so daß von dieser Seite nicht mit Ansprüchen zu rechnen ist, die Nutzbarkeit auf dem Grundstück Große Weinmeisterstraße 8 wird dagegen eingeschränkt. Eine mögliche Äußerung von Entschädigungsansprüchen ist aber aufgrund der Planungsziele an dieser Stelle nicht zu umgehen.

Entschädigung bei Bindungen für Bepflanzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Erhalt von Einzelbäumen, der Vegetation in den Blockinnenbereichen und der Bepflanzung von Grundstücksflächen werden keine besonderen Aufwendungen seitens der Grundstückseigentümer verursacht, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß und die parallel gültige Baumschutzverordnung hinausgehen. Auch eine durch diese Festsetzungen herbeigeführte wesentliche Wertminderung der Grundstücke ist nicht erkennbar, so daß Entschädigungsansprüche auf der Grundlage des § 41 (2) BauGB nicht zu erwarten sind.

8.5 Kosten und Finanzierung

Kosten

Für die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Spielplätze in der Trägerschaft der Stadt können Kosten durch den notwendigen Grunderwerb und die Herstellung entstehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bereiten diese Maßnahmen, die einer späteren eigenständigen Entscheidung durch die politischen Gremien bedürfen, vor und sichern die benötigten Flächen. Dies gilt ebenso für die festgesetzten Verbreiterungen der Straßenverkehrsflächen und die Anlage des Wendehammers am Ende der Langhansstraße.

Die Kosten für die behutsame Rekonstruktion des Parks der Villa Henckel (über 10 Mio DM) sind nicht von der Stadt Potsdam zu tragen, da eine Zuordnung der Flächen an die Stiftung Schlösser und Gärten stattgefunden hat. Durch diese Zuordnung werden möglicherweise aber für den auf diesem Grundstück vorgesehenen Spielplatz Grunderwerbskosten für die Stadt entstehen.

Im weiteren erfolgt eine Kostenschätzung, die aber je nach der Entscheidung für einen Ausbaustandard angepaßt werden muß und unter dem Vorbehalt einer detaillierten Wertermittlung steht. (Die angenommenen Grunderwerbskosten beruhen auf den Angaben der Bodenrichtwertkarte von 1995.)

Neuanlage eines Spielplatzes am Borchert-Stift

Grunderwerbskosten: **160.000 DM**
 750 m² à 195 DM (entspricht 25% des Bauandpreises)
 10% Nebenkosten

Baukosten: **135.000 DM**
750 m² à 150 DM
20% Planungs- und sonstige Nebenkosten

Neuanlage eines Spielplatzes am Park der Villa Henckel

Grunderwerbskosten: **55.000 DM**
1.000 m² à 50 DM (Grünlandpreis)
10% Nebenkosten

Baukosten: **180.000 DM**
1.000 m² à 150 DM
20% Planungs- und sonstige Nebenkosten

Auch für die vorgesehenen Straßenerweiterungen ist ein Grunderwerb erforderlich. Insgesamt sind dafür ca. 1.500 m² private Grundstücksflächen zu erwerben. Bei einem Grundstückspreis von 195 DM für nicht überbaubare Teile erschlossener Baugrundstücke (25 % des Kaufpreises gemäß Bodenrichtwertkarte) können somit Grunderwerbskosten in Höhe von 292.500 DM entstehen. Bei angenommenen Baukosten zwischen 300 und 350 DM / m² betragen diese zwischen 450.000 und 525.000 DM. Die Gesamtsumme für den Straßenausbau könnte also bei 800.000 DM liegen.

Finanzierung

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurechten. Unmittelbare Kosten für die Stadt Potsdam entstehen durch seine Festsetzungen nicht. Mittelbare Kosten können dann entstehen, wenn städtische Ämter die durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechte ausnutzen und Mittel zur Verwirklichung von Projekten in den Haushalt einstellen.

Für die Herstellung der geplanten Spielplätze können Finanzmittel in Höhe von etwa 530.000 DM erforderlich werden. Diese müssen in die städtische Haushaltsplanung eingestellt werden. Die Kosten für den Spielplatz am Borchert-Stift können möglicherweise später durch eine in Vorbereitung befindliche Satzung (re-)finanziert werden, mit der die Kosten für private Spielflächen abgelöst und gebündelt werden können (Zeitpunkt der Rechtskraft derzeit nicht absehbar). Sobald aus dieser Finanzierungsquelle Mittel verfügbar sind, ist über eine Etatisierung im Haushalt über den Realisierungszeitraum zu entscheiden; eine kurzfristige Herstellung scheidet mangels verfügbarer freier Haushaltsmittel aus.

Durch die Zuordnung des Parks der Villa Henckel (Flurstück 404/2) an die Stiftung Schlösser und Gärten können Grunderwerbskosten für die Spielplatzfläche in Höhe von 55.000 DM entstehen (1.000 m² à 50 DM (Grünlandpreis) + 10% Nebenkosten). Es soll auf eine Vereinbarung mit der Stiftung Schlösser und Gärten hingewirkt werden, daß eine kostenfreie Übertragung der für die Anlage des Spielplatzes am Park der Villa Henckel benötigten Fläche möglich wird. Hier entstünden dann Kosten nur beim Bau.

Die Kosten für den Grunderwerb und Bau der Straßenerweiterungen können auf der Grundlage der städtischen Erschließungs- und Ausbaubeitragssatzungen der Stadt zu etwa 70% refinanziert werden. Die genaue Abrechnung erfolgt im Einzelfall.

9. Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 7.12.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans für den Bereich am Neuen Garten beschlossen. Er trägt die Bezeichnung: Nr. 48 "Am Neuen Garten". Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt 12/94 der Stadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht.

In ihrer Sitzung am 8.5.1996 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam eine Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 48 "Am Neuen Garten" erlassen. Diese Satzung wurde im Amtsblatt 5/96 der Stadt Potsdam bekanntgegeben. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre wurde durch Beschlüsse der

Stadtverordnetenversammlung vom 6.5.1998 und am 30.3.1999 jeweils um ein Jahr bis zum 23.5.2000 verlängert.

Die Landesplanerische Anfrage nach § 1 (4) BauGB ergab, daß das vorgelegte Planungskonzept den landesplanerischen Zielen entspricht.

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Er lag im November 1996 dem Landesumweltamt und dem städtischen Umweltamt / UNB zur Abstimmung vor. Einwände wurden nicht erhoben. Bei der Erarbeitung des Entwurfs fand auch eine Aktualisierung des Grünordnungsplans statt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 30.9. bis zum 28.10.1996 durchgeführt. Neben der Ausstellung der vorliegenden Planungsüberlegungen im Stadtplanungsamt wurde am 17.10. eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt. Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Planung wurden vorgestellt. Die Anwesenden brachten ihre Anregungen und Bedenken vor. Mit einer privaten Interessengruppe wurden zahlreiche weitere Gespräche geführt.

Die mündlichen und schriftlichen Äußerungen der Bürger wurden geprüft und sind zusammen mit den Äußerungen der Träger und Ämter in die Planung eingeflossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der städtischen Ämter erfolgte vom 25.3. bis zum 30.4.1997. Eine Beteiligung der betroffenen Träger zur Erweiterung des Geltungsbereiches um die Grundstücke an der Persiusstraße fand vom 18.11.1997 bis zum 20.12.1997 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und führten zum Entwurf des Bebauungsplans.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB fand vom 5.1.1998 bis zum 6.2.1998 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden aufgenommen und bewertet. Aufgrund dieser Bewertung wurde für zwei Grundstücke eine vereinfachte erneute Auslegung gemäß § 3 (3) Satz 3 BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB durchgeführt.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurden weitere Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen, die die Grundsätze der Planung berührten. Daher wurde eine zweite öffentliche Auslegung erforderlich. Gemäß § 3 (3) Satz 1 BauGB konnten Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden. Die Änderungen betrafen folgende inhaltlichen und räumlichen Bereiche:

- Überarbeitung der gesamten gestalterischen Festsetzungen, insbesondere zusätzliche Detaillierung der Festsetzungen zur Sicherung der einheitlichen Gestaltung in der Landhaussiedlung, u.a. Ausschluß untypischer Dachformen, wie Flach-, Pult- oder Tonnendächern, Fixierung von Sattel- bzw. Walmdach in der Landhaussiedlung
- Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten pro Hauseinheit in der Landhaussiedlung
- Sicherung der historischen Vorgartentiefen durch Anpassung der vorderen Baugrenzen an den Bestand in den Bereichen Große Weinmeisterstraße 7 bis 11, 13 bis 15, 17, 18, 53, 54/55, Leistikowstraße 1 sowie Persiusstraße 11 bis 13
- Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück Große Weinmeisterstraße 27 (Flurstück 373/1)
- Einführung einer ausnahmsweisen Überschreitungsmöglichkeit der hinteren Baugrenzen
- Verkleinerung der Spielplatzfläche im südlichen Teilbereich
- Aufnahme von Baugrenzen für denkmalgeschützte Remisen.

Die beschränkte erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) i.V.m. (2) BauGB fand vom 1.6. bis zum 2.7.1999 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden aufgenommen und bewertet.

10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 (6) Begleitgesetz zum Telekommunikationsgesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108) in Verbindung mit § 233 (1) Satz 1 BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)
- 4. 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 1. Juni 1994 (GVBl. I S. 126, ber. S. 404), geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. Bbg I S. 124)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung vom 13. Juli 1994 (GVBl. I S. 302)

**Bebauungsplan Nr. 48
"Am Neuen Garten"**

- Anlage -

**Erläuterungsplan zur Abgrenzung der privaten und öffentlichen Parkanlagen
auf dem Grundstück der Villa Henckel
(Kartengrundlage aus Dorsch, C.: Der Park der Villa Henckel.
Eine gartendenkmalpflegerische Vorstudie, Berlin 1996)**



Landeshauptstadt
Potsdam

Grünordnungsplan zum
Bebauungsplan Nr. 48
"Am Neuen Garten"

Grünordnungskonzept "Villa Henkel"

 öffentliche Grünfläche mit
Zweckbestimmung "Parkanlage"

 private Grünfläche mit
Zweckbestimmung "Parkanlage"

Plangrundlage: Dorsch 1956

ohne Maßstab



Spath & Nagel
Büro für Städtebau und Stadtforschung
Helmholtzstraße 2-9, 10557 Berlin
Tel 030 / 393 14 60 Fax 030 / 392 63 83
Stand 8/97

