

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 84

“Lennéstraße”

Begründung zum Satzungsbe-  
schluss

Stand: in der Fassung vom Dez 2004

(Gefördert mit Mitteln des Landes Brandenburg)



**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>7</b>
3.1	Stadt-, landschafts- und naturräumliche Einbindung .....	7
3.2	Das Plangebiet.....	7
3.3	Schutzgutbezogene Bestandsbewertung Natur und Landschaft.....	8
3.4	Verkehrliche Erschließung .....	10
3.5	Ver- und Entsorgung .....	10
3.6	Bodenverunreinigungen.....	11
3.7	Eigentumsverhältnisse .....	11
3.8	Planungsrechtliche Situation.....	11
<b>4.</b>	<b>Planungsbindungen .....</b>	<b>11</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung .....	11
4.2	Flächennutzungsplan.....	12
4.3	Landschaftsplan.....	12
4.4	Leitplanung für die städtebauliche Entwicklung der Umgebungsbereiche der Weiterbestätte in Potsdam (Entwurf) .....	12
4.5	Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP) .....	13
4.6	Erhaltungssatzung für die Brandenburger Vorstadt.....	13
4.7	Gestaltungssatzung (Entwurf).....	13
4.8	Denkmalschutz, Bodendenkmale.....	14
4.9	Sonstige Schutzgebiete .....	15
4.10	Kampfmittelbelastung.....	15
<b>5.</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>15</b>
5.1	Intention des Bebauungsplans .....	15
5.2	Städtebauliche Struktur .....	15
5.3	Grün- und Freiraumstruktur .....	16
5.4	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	16
<b>6.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen zum Bebauungsplan .....</b>	<b>17</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	18
6.3	Zahl der Vollgeschosse .....	21
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
6.5	Weitere Arten der Nutzung .....	23
6.6	Erschließungsflächen .....	24
6.7	Grünfestsetzungen .....	24
6.8	Immissionsschutz.....	28
6.9	Gestalterische Festsetzungen.....	30
6.10	Sonstige Festsetzungen.....	33
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>33</b>
7.1	Baurechte.....	33
7.2	Wohnungsangebot .....	33
7.3	Wohnfolgeeinrichtungen .....	34
7.4	Verkehr .....	34
7.5	Auswirkungen auf die Umwelt.....	34
7.6	Bodenordnende Maßnahmen, Gerechte.....	38
7.7	Kosten und Finanzierung .....	38
<b>8.</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>39</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>45</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>46</b>



## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 "Lennéstraße" mit den Grundstücken Lennéstraße 11 bis 23, in der Brandenburger Vorstadt zwischen dem Park Sanssouci im Norden und der Lennéstraße im Süden gelegen, umfasst ein ca. 7 ha großes Gebiet, welches wie folgt begrenzt wird:

- im Süden: durch die Lennéstraße
- im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke 216/1 und 216/2 der Flur 22 (Lennéstraße 24 und 25, östlich der Römischen Bäder im Park Sanssouci)
- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 28 der Flur 24 (Park Sanssouci)
- im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke 254 und 256 der Flur 22 (Lennéstraße 10, Schirrhofgelände der Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg).

## 2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Am 31. März 1999 hat die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 "Lennéstraße" gefasst.

Anlass für die Aufstellung sind die in der Vergangenheit beantragten Vorhaben, die auf eine erhebliche Verdichtung der Wohn- und Nutzflächen abzielten. Dies entspricht nicht den gesamtstädtischen Entwicklungszielen und kann zu einer Überformung der besonderen städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 84 sollen die charakteristischen, historisch geprägten Strukturen und der vorstädtische Charakter der Lennéstraße bei allen zu erwartenden Veränderungen gesichert und weiterentwickelt werden. Neue Nutzungen müssen sich behutsam in diese Strukturen einfügen.

Die Fläche des Bebauungsplans ist Teil der Brandenburger Vorstadt, die aufgrund ihrer historischen Entwicklung und ihrer besonderen Lage unmittelbar am Park Sanssouci eine große Bedeutung im Stadtgefüge hat. Die Lennéstraße ist einer der ältesten Straßenzüge in der Brandenburger Vorstadt. Sie stellt eine Verbindung zwischen der Innenstadt und den Parkanlagen her. Ihre Bedeutung resultiert u.a. auch aus der Tatsache, dass hier noch einige Gebäude aus dem 18. Jahrhundert erhalten geblieben sind. Die tiefen Gartengrundstücke nördlich der Lennéstraße grenzen unmittelbar an den Park Sanssouci, der 1991 in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes aufgenommen wurde. Der damit verbundene Umgebungsschutz zum Park berührt auch die Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches. Die Besonderheit der tiefen, durchgrünter Grundstücke in unmittelbarer Korrespondenz zum Park Sanssouci gilt es danach zu bewahren.

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt entsprechend ihrer Struktur in weiten Teilen einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des BauGB dar. Da ein rechtskräftiger Bebauungsplan noch nicht erarbeitet ist, können Bauvorhaben gegenwärtig nach § 34 BauGB und § 35 BauGB beurteilt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB erreicht werden. Eine wirksame städtebauliche Steuerung kann nach § 34 BauGB unter den gegebenen Umständen nicht gewährleistet werden.

- Die Notwendigkeit der Steuerung der Bebauung ergibt sich insbesondere aus den Anforderungen, die aus der Erhaltung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes der Lennéstraße als Bestandteil der Brandenburger Vorstadt sowie aus dem Umgebungsschutz zum Park Sanssouci resultieren. Die historisch überlieferten Nutzungsstrukturen und die prägenden Bestandteile des Orts- und Straßenbildes sollen aufgrund ihrer städtebaulichen Qualität für die Zukunft festgeschrieben werden. Weitere Entwicklungen können nur dann zugelassen werden, wenn sie den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen.
- Der gesamte Bereich des Weltkulturerbes einschließlich wichtiger "Pufferzonen", wozu auch die Lennéstraße gehört, unterliegen in seiner das äußere Erscheinungsbild tragenden Substanz den Schutzvorschriften des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg. Die Bewahrung und Pflege des historischen Erbes ist eine zentrale Aufgabe in Potsdam.
- Die privaten Grünflächen sollen dauerhaft gesichert werden. Der Zuordnung von Freiflächen im Zusammenhang mit der Parklandschaft ist bei einer Weiterentwicklung des Gebietes Rechnung zu tragen.
- Die über die Brandenburger Vorstadt verlaufenden historischen Blickbeziehungen und Sichtachsen, die Teil des barocken Gesamtgefüges Potsdams sind, sind unter Berücksichtigung weiterer Belange (bereits erfolgte Entwicklungen, Eigentum etc.) zu sichern und zu erhalten.

Gemäß § 1a BauGB muss mit dem Bebauungsplan eine vorsorgende Bewältigung möglicher Konflikte mit den Belangen des Schutzes von Natur und Landschaft erfolgen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Um die Auswirkungen des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhabens auf die Umwelt zu erfassen, wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 „Lennéstraße“ erarbeitet. Rechtliche Grundlagen hierfür ist der § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG. Auf der Grundlage des grünordnerischen Fachbeitrags werden die relevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen abgeleitet und in den Bebauungsplan integriert, soweit nicht andere Belange im Rang vorgehen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst.

Der Bebauungsplan enthält keine Vorhaben, die nach Art, Größe und Leistung entsprechend § 3b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.

### 3. Ausgangssituation

#### 3.1 Stadt-, landschafts- und naturräumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Norden der Brandenburger Vorstadt, südlich und östlich an die Parkanlagen Sanssouci angrenzend. Die Brandenburger Vorstadt schließt unmittelbar westlich an die Potsdamer Innenstadt an und erstreckt sich zwischen Luisenplatz bis zum Landschaftsraum Wildpark und Pirschheide. Als Folge der 1744/ 45 begonnenen Anlage des Parks und Schlosses Sanssouci entstand der Straßenzug Lenné- und Zimmerstraße, der die Innenstadt mit dem Park verbindet.

Potsdam und seine Umgebung bilden einen Ausschnitt des Naturraumes "Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen"<sup>1</sup>. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Lennéstraße liegt im Mittelteil des in ost-westlicher Richtung verlaufenden Niederungszuges Potsdam-Werder, der wiederum Teil der naturräumlichen Einheit Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet ist. Das ebene Gelände weist eine Höhe um 31,4 m ü.N.N. auf.

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind im Geltungsbereich kulturbedingt durch die historisch gewachsene Wohnbesiedlung an der Lennéstraße und der gärtnerischen Nutzung der hinteren Grundstücke überprägt.

#### 3.2 Das Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Flächen im Übergangsbereich zwischen Park und Siedlungsbebauung. Die nördlich der Lennéstraße gelegenen Gärtnereien und Meiereien bestimmten das dörfliche Erscheinungsbild der Brandenburger Vorstadt bis weit ins 19. Jahrhundert. Teile der frühen Bebauung sind in der Lennéstraße noch erhalten (Lennéstraße 11, 16, 18 - das östliche Gebäude Lennéstraße 16 wurde im Jahr 2000 abgerissen). Ende des 19. Jahrhunderts wurde die niedrige Bebauung durch eine dichte Hofbebauung der Gründerzeit ergänzt bzw. ersetzt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind heute durch eine heterogene Baustruktur aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern aus der frühen Siedlungsentwicklung, drei- bis viergeschossigen Häusern aus der Zeit vor 1900 (Lennéstraße 19 bis 23) und repräsentativen Geschosswohnungsbau aus der Zeit um die Jahrhundertwende (Lennéstraße 12 bis 13a) geprägt. Typisch für die Gebäude aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts sind die Souterrain- und Mezzaningeschosse.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen befinden sich häufig weitere Wohngebäude und Nebengebäude, die kleinteilige Hofräume bildeten. Die Gebäude wurden in den vergangenen Jahren teilweise saniert. Bei den Gebäuden Lennéstraße 12a bis 13a erfolgte der Ausbau der Dachgeschosse.

Im Geltungsbereich überwiegt die Wohnnutzung. Daneben existiert ein kleiner Handwerksbetrieb (Installationsfirma). Im Hinterhaus Lennéstraße 19 befinden sich die Büroräume und der Stellplatz für den Firmenwagen. Die Arbeiten finden außerhalb des Geltungsbereiches statt.

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich Betriebsgebäude der Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg. Die Flächen werden für Lagerzwecke (Skulpturen) und für Restaurierungsarbeiten genutzt.

Die Grundstücke sind geprägt durch 170-280 m tiefe Gartenzonen, die im Norden bis an die Grenze zum Park Sanssouci heranreichen. Die Gartenbereiche sind Relikte der vor Beginn der Bebauung in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen (Äcker und Gärtnereien). Neben privaten Gärten befinden sich hier zwei Kleingartenanlagen.

Das Plangebiet verzüngt sich hinsichtlich Gebäudehöhe und Bebauungstiefe aus westlicher und östlicher Richtung trichterförmig auf das Grundstück Lennéstraße 17. Durch die an dieser Stelle bis an die Straße reichende gärtnerische Nutzung und die geringe Bautiefe auf den benachbarten Grundstücken

<sup>1</sup> Naturräumliche Gliederung Deutschlands M 1:200.000 (nach E. Scholz 1962)

bestehen Bezüge zu den Gartenflächen, die einen landschaftlichen Übergangsbereich zum Park Sanssouci darstellen.

## Umgebung

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Betriebsgebäude der Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg. Die Flächen werden für Lagerzwecke (Skulpturen) und für Restaurierungsarbeiten genutzt.

### 3.3 Schutzgutbezogene Bestandsbewertung Natur und Landschaft

#### 3.3.1 Boden, Grundwasser, Oberflächengewässer, Klima / Luft

Die Flusssandböden im Geltungsbereich sind entlang der Lennéstraße durch die bauliche Nutzung überformt. Die Böden auf den langgestreckten Grundstücken im rückwärtigen Bereich sind vorwiegend durch gärtnerische und kleingärtnerische Nutzung im Oberboden überprägt (humusreiche Gartenböden).

Laut Karte der Grundwassergefährdung liegt der Flurabstand des obersten wasserführenden Grundwasserleiters im räumlichen Geltungsbereich unterhalb von 2 m unter Geländeoberkante. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und des geringen Anteils an bindigen Bildungen an der Versickerungszone (< 20%) ist der obere Grundwasserleiter gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser ist aus geologischer Sicht an Ort und Stelle möglich.

Nordwestlich des Geltungsbereiches grenzt der Schafraben an. Er verbindet die Gewässer im Park Sanssouci mit dem Templiner See. Die Kleingärten der Kleingartenanlage "Am Teehäuschen" grenzen unmittelbar an den Schafraben an. Teilweise werden Gartenabfälle am Ufer kompostiert, was zu Nährstoffeinträgen in das Gewässer führt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Park Sanssouci und der großflächigen gärtnerischen Nutzung der rückwärtigen Grundstücke sind die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auch als Teil eines klimatischen Entlastungsgebietes anzusehen. Die z.T. halboffene Bauweise und die bis an die Lennéstraße heranreichende gärtnerische Nutzung begünstigen einen klimatischen Austausch zwischen Park und der südlich angrenzenden Siedlungsgebiete.

#### 3.3.2 Arten- und Biotopschutz, relevante Bezüge zum Verflechtungsraum

Die Erfassung der Biotoptypen basiert auf eigenen Erhebungen im Oktober 1999 und Juli 2000. Auf der Grundlage einer Ortsbegehung im Oktober 2001 wurde teilträumlich eine Aktualisierung der Biotoptypenerfassung vorgenommen. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an die Kartierungsanleitung für das Land Brandenburg und dem Vorschlag für Ergänzungen der Kartiereinheiten Siedlungsbiotoptypen (AG Biotopkartierung; Entwurf 1995). Die erfassten Biotoptypen und Einzelgehölze sind im "Biotoptypen- und Gehölzplan" im Maßstab 1:1.000 verortet worden.

Die erfassten Biotoptypen werden anhand der Kriterien

- Seltenheit / Gefährdung<sup>2</sup>
- Vorkommen gefährdeter oder seltener Arten
- Artenvielfalt
- Dauer der Wiederherstellung

---

<sup>2</sup> Bezugsrahmen ist das Land Brandenburg.



sowie des aktuellen Zustands des Biotops in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bewertet.

Insgesamt werden folgende Biotoptypen unterschieden:

**- Ziergärten an Wohngebäuden mit Laubbäumen, Koniferen und Zierrasen - 12122.4**

Die Gärten an den Wohngebäuden entlang der Lennéstraße sowie auf den rückwärtigen Grundstücksflächen Lennéstraße 12a und 20a sind geprägt durch einen hohen Anteil an Rasenflächen mit einzelnen Gehölzen sowie Strauch- und Staudenflächen (Gesamtfläche 12.925 m<sup>2</sup>). Obstgehölze sind kaum noch vorhanden. Auf einzelnen Grundstücken sind mehrere ältere Laubbäume zu finden. Ein bedeutender zusammenhängender Altbaumbestand existiert im Hofbereich Lennéstraße 20. Ein Teil der Gärten wird auch durch versiegelte Flächen wie z.B. Zufahrten zu den oft hinter den Gebäuden liegenden Stellflächen und Garagen eingenommen. Dabei weisen die nach Gebäudesanierung neu angelegten Gärten einen besonders hohen Anteil an Rasenflächen auf. Die Ziergärten an Wohngebäuden haben überwiegend eine eingeschränkte Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz. Eine höhere Wertigkeit hat der Altbaumbestand an Laubbäumen.

**- Kleingärten - 10150**

In dieser Kategorie sind alle kleingärtnerisch genutzten Flächen zusammengefasst. Die Kleingartenanlagen "Am Teehäuschen" und "Klein Sanssouci" nehmen zusammen eine Fläche von 11.337 m<sup>2</sup> ein, eine Gesamtfläche von 18.960 m<sup>2</sup> wird für Mietergärten genutzt. Die Spanne reicht von arten- und strukturreichen Kleingärten mit einzelnen Obstgehölzen und Nutzgartenanteil bis hin zu reinen Grabelandflächen. In einigen Bereichen ist ein hoher Anteil älterer Obstbäume zu finden. An Großbäumen sind überwiegend Walnussbäume vorhanden.

Die Kleingärten weisen aufgrund des Obstbaumbestandes und des vorherrschenden Strukturreichtums eine mittlere Wertigkeit auf.

**- Schulgarten - 10110**

Der 8.090 m<sup>2</sup> große Schulgarten setzt sich zusammen aus Grabeland und Staudenflächen, einer neu angelegten Obstwiese und Anzuchtflächen / Gewächshäusern. Größere Gehölze sind nur im hinteren Bereich zu finden. Der Schulgarten wird nicht mehr als solcher bewirtschaftet. Der private Eigentümer strebt eine Nutzung der Gartenfläche als Mietergärten an. Dies entspricht den Zielen der Grünordnung, soweit keine übermäßige Bebauung des Grundstücks stattfindet.

Für den Arten- und Biotopschutz hat der Schulgarten aktuell eine eingeschränkte bis mittlere Wertigkeit.

Der überwiegende Teil des räumlichen Geltungsbereiches wird durch gärtnerische Nutzung geprägt, wobei davon den flächenmäßig größten Bereich die kleingärtnerisch genutzten Flächen einnehmen. Die breite Gartenzone hinter der Bebauung an der Lennéstraße stellt eine wichtige ökologische Pufferzone zwischen der Brandenburger Vorstadt und den für den Arten- und Biotopschutz bedeutenden Biotopen des Parks Sanssouci (dort nach § 32 BNatSchG geschützte Trockenrasen, Schafgraben, Altbaumbestand) dar.

Die struktur- und blütenreichen Gärten mit Obstbaumbestand sind ein Lebensraum insbesondere für zahlreiche Vogel- und Insektenarten. Darüber hinaus sind die Gärten ein Ergänzungslebensraum (Nahrungsbiotop durch Blütenangebot) für Arten, die im Park Sanssouci vorkommen<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Wie faunistische Untersuchungen anderer Trockenrasenstandorte in Brandenburg und Berlin zeigen, benötigen zahlreiche Insektenarten (z.B. Stechimmen), die auf Trockenrasen angewiesen sind, blütenreiche Biotope als Pollen- und Nektarquelle im näheren Umfeld für die Nahrungsaufnahme (vgl.: "Faunistisch-ökologische Wertigkeit des ehemaligen Truppenübungsplatzes "Alte Potsdamer Landstraße" in Stahnsdorf hinsichtlich der Stechimmen und Heuschrecken", SAURE: August 1999; "Faunistisch-ökologisches Gutachten zur Stechimmenfauna des ehemaligen Flugplatzes Johannisthal in Berlin-Treptow", SAURE: 1992).

Die direkt den Gebäuden zugeordneten Freiflächen sind vorwiegend Ziergärten mit Laubbäumen, Koniferen und Zierrasen mit überwiegend eingeschränkter Wertigkeit. Erhaltenswert ist insbesondere der zusammenhängende Bestand an älteren Laubbäumen auf dem Grundstück Lennéstraße 20.

### 3.3.3 Landschaftsbild, Landschaftshistorie, Eigenart der Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild im Geltungsbereich weist mit Ausnahme einiger Gestaltungsmängel (wie untypische Einfriedungen, teilweise nicht gebietstypische Bepflanzung der Vorgärten und Höfe mit Koniferen, z.T. hoher Anteil an Erschließungsflächen in den Hofbereichen) eine hohe Wertigkeit auf. Dies begründet sich in der Lagebeziehung zum Park sowie den sich ergänzenden baulichen und landschaftlichen Gestaltqualitäten.

### 3.3.4 Landschaftsbezogene Erholung, Einbindung in das übergeordnete Freiraumsystem

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine durchgängigen Wegebezüge zum Park Sanssouci. Die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Lennéstraße stellt jedoch eine wichtige Wegeverbindung zwischen Potsdamer Innenstadt, Brandenburger Vorstadt und Park Sanssouci dar (Zugang zur Meierei, den römischen Bädern und zum Ökonomieweg). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist somit Teil des attraktiven Ambientes für diese bedeutsame Wegeachse zum Park.

Für das städtische Freiraum- und Erholungssystem von Bedeutung sind die beiden Kleingartenanlagen "Am Teehäuschen" und "Klein-Sanssouci", die über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden sollen. Die Kleingartenanlagen sind durch Stichwege von der Lennéstraße aus erschlossen. Von diesen Wegen bestehen Blickbezüge zum Park Sanssouci.

### 3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lennéstraße, welche über die Zimmer- und Feuerbachstraße mit der Zeppelinstraße bzw. dem Luisenplatz verbunden ist. Die Lennéstraße endet in einer platzartigen Aufweitung vor dem Gebäude Lennéstraße 35. Die Carl-von-Ossietzky-Straße und die Nansenstraße dienen als Verbindungsstraßen zur Geschwister-Scholl-Straße.

Das Straßennetz der Brandenburger Vorstadt ist vergleichsweise "introvertiert", mit relativ wenigen Anbindungspunkten nach außen und wenig Durchgangsverkehr<sup>4</sup>.

Die Stellplätze für die vorhandenen Wohnungen können nur zum Teil auf den Grundstücken untergebracht werden. In den Straßen der Brandenburger Vorstadt kann in der Regel auf beiden Seiten der Fahrbahn geparkt werden. Erhebungen im Rahmen der Erarbeitung des Verkehrskonzeptes haben in der Lennéstraße eine 50-80 %ige Auslastung der Stellplätze tagsüber und eine 90-95 %ige Auslastung der Stellplätze nachts ergeben. Vor allem bei den Wohnnutz- oder Gartenhöfen ist der Veränderungsdruck durch die Anlage von Stellplätzen sehr hoch.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das Mischwassersystem der öffentlichen Kanalisation in der Lennéstraße angeschlossen. Bei einer rückwärtigen Bebauung ist, nach Aussage des Bereiches der Stadtverwaltung, Umwelt und Natur, das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern.

Die Regelung der Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt nicht im Bebauungsplan. Die Wasserwirtschaft verfügt über ein eigenes rechtliches Instrumentarium zur Umsetzung ihrer Belange.

---

<sup>4</sup> Spath & Nagel, Stadt Potsdam - Verkehrskonzept Brandenburger Vorstadt, 1999

Insofern besteht hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen für den Bebauungsplan kein weiterer Regelungsbedarf.

Für die Sicherung des Strom- und Erdgasbedarfs stehen nach Aussage der EVP Energieversorgung Potsdam GmbH (heute Energie und Wasser Potsdam GmbH EWP) ausreichend Kapazitäten zur Verfügung.

### 3.6 Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung erfolgten keine entsprechenden Hinweise.

### 3.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich überwiegend im Eigentum Privater. Ausnahmen bilden die Flurstücke 246, 248 und 334 tlw. (vor den Gebäuden Lennéstraße 12a-13a), die Eigentum der Stadt Potsdam sind und als private Vorgartenflächen genutzt werden. Das Flurstück 253 (Lennéstraße 11) ist im Besitz der Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg.

### 3.8 Planungsrechtliche Situation

Die Bebaubarkeit entlang der Lennéstraße ist bisher nicht im Rahmen eines Bebauungsplans geregelt. Solange eine verbindliche Bauleitplanung nicht besteht, werden Bauvorhaben entsprechend ihrer Struktur und Einbindung nach den Regelungen des § 34 BauGB und § 35 BauGB im Einzelfall beurteilt. Hierbei ist zu prüfen, ob ein Grundstück im Bebauungszusammenhang liegt bzw. ob eine tatsächliche aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung besteht. Es besteht nicht automatisch Baurecht, sondern erst nach einer erforderlichen Einzelfallprüfung. Aus der städtebaulichen Situation vor Ort und der o.g. Definition soll die Bebaubarkeit festgesetzt werden.

## **4. Planungsbindungen**

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (LEPe.V.) liegt der Geltungsbereich in der Raumkategorie 'Freiraum mit besonderem Schutzanspruch' entlang des Überganges zum 'Siedlungsbereich'. Innerhalb der Darstellungen des 'Freiraums mit besonderem Schutzanspruch' sind auch andere Raumnutzungen enthalten, die aus Gründen des Planungsmaßstabes keine besondere Darstellung erfahren (z.B. Siedlungsflächen < 5 ha).

Das Landschaftsprogramm Brandenburg umfasst die aus Sicht der Landschaftsplanung erforderlichen Entwicklungsziele und Maßnahmen auf Landesebene, die unter Abwägung mit anderen Belangen in das Landesentwicklungsprogramm und die Landesentwicklungspläne einfließen. Die Leitlinien des Landschaftsprogramms benennen die nachhaltige Sicherung der Naturgüter durch eine am Vorsorgeprinzip orientierte Planung als Aufgabe von Naturschutz und Landschaftspflege. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind naturschutzrelevante Strategien zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen sowie zum Erhalt und zur Entwicklung ausreichender, für die Erholung geeigneter Freiräume zu berücksichtigen. Besonders im Ballungsrandgebiet ist auf Einhaltung der Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes, der Naherholung der Bevölkerung und der Wasserwirtschaft zu achten.

Im Regionalplan Havelland-Fläming vom Februar 1998 ist der Geltungsbereich als 'allgemeines Siedlungsgebiet (Bestand)' angrenzend an die Raumkategorie 'Regionaler Grünzug des Freiraumverbundes und der Landschaftsentwicklung' dargestellt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Wildpark, die der Regionalplan als 'Vorranggebiet Ressourcenschutz Wasser (Trinkwasser)' nachrichtlich übernimmt. Der Regionalplan Havelland-Fläming wird gegenwärtig überarbeitet.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Geltungsbereich in einer Tiefe von ca. 60 m ausgehend von der Lennéstraße 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) der Dichtestufe 3 (mittlere Dichte) mit einer GFZ 0,4 bis 0,9 dar. Die rückwärtigen Gartenbereiche sind als Dauerkleingärten sowie als Grünflächen ausgewiesen.

Die Bewahrung und die Pflege des historischen Erbes (Denkmallandschaft Potsdam) werden im Erläuterungsbericht zum FNP als eine zentrale Aufgabe für Politik und Verwaltung in Potsdam genannt. Die Bedeutung der Potsdamer Denkmallandschaft wird nicht zuletzt durch die Eintragung großer Teile der Stadt in die "Liste des Kultur- und Naturerbes der Welt" (World Heritage List) bestätigt. Der eingetragene Welterbebereich besteht aus zwei räumlich getrennten Teilbereichen: dem Park Sanssouci mit allen Bauwerken und aus dem Landschaftsraum der Havel und Havelseen. Diese Bereiche sind entsprechend in ihrem Bestand und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Dies erfordert insbesondere auch eine sensible Behandlung der Umgebung und der städtischen Zwischenräume.

#### 4.3 Landschaftsplan

Auf Veranlassung der Fachbehörde für Naturschutz und Landschaftspflege der kreisfreien Stadt Potsdam wurde ein Landschaftsplan als Fachplan zum Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt erarbeitet. Der Landschaftsplan stellt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Lennéstraße entlang der Lennéstraße eine Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dar. Für die nördlich an die Bebauung angrenzenden Gärten sieht der Landschaftsplan Kleingartennutzung sowie die Öffnung des Grünbereiches vor.

#### 4.4 Leitplanung für die städtebauliche Entwicklung der Umgebungsbereiche der Welterbestätte in Potsdam (Entwurf)

Die Leitplanung<sup>5</sup> soll als informelle Planung mögliche Grundlagen für die Bauleitplanung liefern. Sie dient als Anstoßgeber zur frühzeitigen Erkennung von Planungskonflikten. Die Formulierung eigener Entwicklungskonzepte ist nicht Ziel der Leitplanung. Die Betrachtung erfolgt ausschließlich aus dem Welterbegebiet (hier Park Sanssouci) heraus. Es sind keine stadtgestalterischen Anforderungen, die aus den Sichtbeziehungen von der Innenstadt oder der Brandenburger Vorstadt in den Park Sanssouci resultieren, berücksichtigt.

Ziel der Leitplanung ist die Erhaltung der vorhandenen Sichtbezüge von den Aussichtspunkten sowie dem Saumbereich innerhalb des Parks Sanssouci sowie die Entwicklung und Gestaltung einer gartenkünstlerisch geprägten Parkrandzone unter Einbeziehung möglicher Wohnungspotenziale. Bei einer Neubebauung im Randbereich zum Park sind in Abhängigkeit von den Sichtbezügen die Bauhöhen zu beschränken.

---

<sup>5</sup> Stadt Potsdam, Leitplanung (Entwurf), Stand: 2001

Das Plangebiet betreffend erstrecken sich historische Blickbeziehungen und Sichtachsen vom Chinesischen Teehaus in Richtung Stadt (Vedute), vom Ehrenpfortenberg zum Standort des ehemaligen Stadtschlusses vom Belvedere auf dem Klausberg (Panorama) sowie diverse Höhen-Sichtbeziehungen, die alle Teil des barocken Gesamtgefüges sind.

Mit der Leitplanung sollen Ziel- und Interessenkonflikte zwischen den Belangen der Stadtentwicklung und den Ansprüchen der Wiederherstellung und Erhaltung der Welterbestätten möglichst ausgeräumt werden. Zukünftige Entwicklungen sollen so gesteuert werden, dass die Welterbestätten nicht beeinträchtigt werden. Das Ergebnis des Abwägungsprozesses aus städtebaulichen und kulturhistorischen Belangen findet sich entsprechend im jeweiligen Bebauungsplanverfahren wieder.

Der Bebauungsplan berücksichtigt in wesentlich stärkerem Maße als die Leitplanung die Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild der Lennéstraße. Er trifft daher Festsetzungen, die teilweise unterhalb des nach Leitplanung möglichen Maßes der baulichen Nutzung bleiben. Die restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplans decken sich mit den Stellungnahmen der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg und dem Bereich Denkmalpflege. Diese weisen in ihren Stellungnahmen auf die Bedeutung einer niedrigen Bebauung und die Freihaltung des Flurstückes 235 (Lennéstraße 17) zur Erhaltung des ländlichen Erscheinungsbildes der Lennéstraße hin. Die Bebauungshöhen von Neu- und Umbauten sollten sich den bestehenden Gebäuden unterordnen bzw. anpassen.

#### 4.5 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

In der Karte "Leitbild" sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Übergangsbereich zum Park Sanssouci mit dem Ziel der Sicherung des grünteprägtten Übergangsbereiches als "Pufferzone" zum Park dargestellt. Die Flächen nördlich der Lenné- und Zimmerstraße sind im Maßnahmenkonzept als ein Maßnahmen-schwerpunkt gekennzeichnet. Ziel der Maßnahmen sollte die Sicherung der tradierten Freiraumstrukturen und der freiraumbezogenen Nutzungen im Sinne des Ensemble- und Umgebungsschutzes sein. Die Sicherung sollte durch die Aufstellung von Bebauungs- und Grünordnungsplänen für Teilbereiche gewährleistet werden.

In der Bereichsentwicklungsplanung für die Brandenburger Vorstadt wird für den statistischen Teilbereich Vorstadt Nord ein Versorgungsdefizit an öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen festgestellt. Öffentliche Flächen, die für eine derartige Nutzung geeignet sind, befinden sich nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Eine Festsetzung öffentlicher Grünflächen wird daher im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Für eine Freiraumnutzung stehen der nahe gelegene Park Sanssouci sowie der hohe Anteil an privaten Gartenflächen zur Verfügung.

#### 4.6 Erhaltungssatzung für die Brandenburger Vorstadt

Für den südlich an den Bebauungsplan angrenzenden Bereich der Brandenburger Vorstadt zwischen Lennéstraße, Zeppelinstraße, Bahnfläche und Hans-Sachs-Straße wurde eine Erhaltungssatzung aufgestellt. Mit der rechtswirksamen Erhaltungssatzung wird gemäß § 172 Abs. 1 BauGB die städtebauliche und bauliche Eigenart der Brandenburger Vorstadt aufgrund ihrer besonderen Gestalt gesichert. Diese entsteht durch die Proportion und Gestaltung der Straßenräume, die Bauweise, Geschossigkeit und Abfolge der Gebäude.

#### 4.7 Gestaltungssatzung (Entwurf)

Ergänzend zur Erhaltungssatzung wird für den o.g. Teilbereich der Brandenburger Vorstadt gegenwärtig eine Gestaltungssatzung erarbeitet. Die Gestaltungssatzung soll zur Bewahrung der erhaltens-

werten Bausubstanz mit ihren prägnanten Stil- und Gestaltmerkmalen dienen, die den besonderen, identitätsbildenden Charakter der Brandenburger Vorstadt ausmachen. Ferner sollen sich durch die geplanten Festsetzungen auch Neubaumaßnahmen behutsam integrieren. Die Satzung verfolgt das Ziel, dass durch Festlegungen zur äußeren Gestalt von baulichen Anlagen die kultur- und bauhistorisch wertvolle Bausubstanz und Gestaltqualität im Sinne einer Stadtbildpflege erhalten oder wiederhergestellt wird.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt nördlich an den räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung an. Eine Sicherung der wesentlichen Erhaltungs- und Gestaltmerkmale erfolgt über den Bebauungsplan.

#### 4.8 Denkmalschutz, Bodendenkmale

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Berlin - Potsdamer Kulturlandschaft gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 1. Januar 1991, Verwaltungsbereich Potsdam, – Denkmalbereichssatzung – vom 30.10.1996. Eine Bebauung innerhalb des Plangebietes kann aufgrund der Denkmalbereichssatzung nur mit der denkmalrechtlichen Erlaubnis des Bereiches Denkmalpflege der Stadtverwaltung Potsdam erfolgen. Die grundsätzliche Bebaubarkeit wird durch den Bebauungsplan festgesetzt. Farbe und Gestaltung der Fassaden sind mit dem Bereich Denkmalpflege abzustimmen.

In der Planzeichnung erfolgt der Hinweis auf die Zugehörigkeit des Geltungsbereiches zur Denkmalbereichssatzung. Auf eine Darstellung der nachrichtlichen Übernahme des Geltungsbereiches der Denkmalbereichssatzung wird aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet.

Das Wohngebäude Lennéstraße Nr. 20 steht unter Denkmalschutz und ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Das Gebäude Nr. 11 wird nach Angaben die Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg in Kürze unter Denkmalschutz gestellt. Eine Kennzeichnung in der Planzeichnung erfolgt noch nicht.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da Bodendenkmale im Boden verborgen sind und zumeist nur durch Zufallsfunde entdeckt werden, ist bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit ihrem Auftreten zu rechnen. Werden noch unbekannte Bodendenkmale entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" vom 22. Juli 1991 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 20, 08.08.1991, S. 311 ff.).

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Potsdam (Tel. 0331/2896120 o. 2896101) oder dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Wünsdorfer Platz 5, 15838 Waldstadt (033702/7-1400) anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten ("Die zur Anzeige Verpflichteten haben die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach der Anzeige. Die oberste Schutzbehörde kann die Frist angemessen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung der Bodendenkmale dies erfordert. Sind die Bodendenkmale bei laufenden Arbeiten entdeckt worden, so soll die Frist von 5 Werktagen nur überschritten werden, wenn der Betroffene hierdurch nicht wirtschaftlich unzumutbar belastet wird." § 19 Abs.3 BbgDSchG).

Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 BbgDSchG).

#### 4.9 Sonstige Schutzgebiete

Nördlich des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar der Park Sanssouci mit dem Schafgraben und ökologisch bedeutsamen Wiesen- und Baumbeständen an. Die Wiesen mit ihren Trockenrasen zählen zu den nach § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes geschützten Biotopen.

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (erweiterte Schutzzone) des Wasserwerkes Wildpark (Nutzung des teilweise bedeckten pleistozänen 1. Grundwasserleiters). In der Planzeichnung erfolgt ein Hinweis auf die Zugehörigkeit. Auf die Darstellung der nachrichtlichen Übernahme der Umgrenzung der Schutzzone wird zur besseren Lesbarkeit verzichtet.

#### 4.10 Kampfmittelbelastung

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Anträge sind mind. 3 Monate vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

### **5. Planungskonzept**

#### 5.1 Intention des Bebauungsplans

Das Ziel des Bebauungsplans Nr. 84 besteht darin, die Voraussetzungen für eine geordnete, standortgerechte und städtebaulich auf die Umgebung abgestimmte Entwicklung zu schaffen; die insbesondere die Belange aus den Anforderungen des Parks Sanssouci als UNESCO-Weltkulturerbe berücksichtigt und eine eingeschränkte bauliche Weiterentwicklung ermöglicht. Eine reine "Baulückenschließung" soll nicht erfolgen.

Der Bebauungsplan zielt insbesondere auf die Sicherung der prägenden Bestandteile des Erscheinungsbildes der Lennéstraße, um die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten für die Zukunft festzuschreiben. Gleichzeitig sollen eine behutsame Weiterentwicklung der bestehenden Struktur im historischen Kontext ermöglicht und die freiraumgeprägten, zum Teil gärtnerisch genutzten Grundstücke gesichert werden.

Probleme, die sich im Spannungsfeld zwischen der angestrebten Entwicklung durch die Eigentümer und den Anforderungen aus dem Park Sanssouci ergeben, sollen mit dem Bebauungsplan geregelt werden. Besondere Aufmerksamkeit erhält hierbei die Untersuchung und Festlegung der grundsätzlichen Überbaubarkeit einzelner Flächen. Bisher unbebaute Flächen sollen erhalten bleiben bzw. nur sehr eingeschränkt bebaubar sein. Die Kriterien des § 34 BauGB dienen nicht als Orientierung für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan grundsätzliche Regelungen zur Gestaltung von Gebäuden bei Um- und Neubauten.

#### 5.2 Städtebauliche Struktur

Bei einer Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur ist die gestaltprägende Bau- und Freiraumstruktur zu erhalten. Hierzu gehören die geschlossene Bebauungsstruktur Lennéstraße 12 bis 16 und die als Einzel- oder Doppelhausbebauung errichteten Gebäude Lennéstraße 18 bis 23. Eine Besonderheit sowohl der gründerzeitlichen Bebauung als auch der in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts errichteten Gebäude stellen die Hofräume (Wohnnutzhöfe, Gartenhöfe) dar, die durch Wohngebäude und / oder Werkstätten gebildet und im Bebauungsplan gesichert werden. Einen Sonderfall ist der Lichtschachthof Lennéstraße 13a. Das Erscheinungsbild der Lennéstraße wird wesentlich durch die



unterschiedlichen Geschosshöhen, die zum Flurstück 235 hin von 3 bzw. 4 Geschossen auf ein Geschoss abfallen, geprägt. Die Reduzierung der Geschosshöhe geht einher mit einer Reduzierung der Bebauungstiefe. Das bis an den öffentlichen Straßenraum heranreichende Gartenland des Flurstücks 235 (Lennéstraße 17) bildet die städtebauliche Zäsur zwischen Bereichen mit unterschiedlicher Bebauungsstruktur und unterschiedlichem Baualter. Es zeigt insbesondere den erhalten gebliebenen historischen Charakter der an den Park Sanssouci angrenzenden Feldflur und ermöglicht den Einblick von der Lennéstraße auf die tiefen Gartengrundstücke. Um das heterogene Erscheinungsbild der nördlichen Lennéstraße zu erhalten, werden diese prägnanten Strukturen im Bebauungsplan festgesetzt.

Unabhängig vom Baualter und Gebäudetyp folgt die Bebauung straßenseitig - bis auf die Gebäude Lennéstraße 11, 12 - einer geschwungenen Baufluchtlinie. Da die Grundstücke, mit Ausnahme der Lennéstraße 14a bis 16, Vorgärten haben, ist die Bauflucht nicht identisch mit der vorderen Grundstücksgrenze. Der Straßenzug Lennéstraße endet im Westen in einer platzartigen Aufweitung vor der historischen Bebauung Lennéstraße 35. Die beidseitige Aufweitung der Baufluchten zum Platz hin ist zu erhalten.

Die tiefen Flurstücke sind insgesamt nur zu einem Drittel bzw. maximal bis zur Hälfte überbaut. Eine Ausnahme bildet das Flurstück 226 (Lennéstraße 20a), dessen Bebauung einschließlich der Stellplätze fast an die Parkgrenze heranreicht. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein modernisiertes Bestandsgebäude, das nicht der gewachsenen städtebaulichen Struktur zuzuordnen ist.

### 5.3 Grün- und Freiraumstruktur

Der Sicherung des freiraumgeprägten Charakters der tiefen, überwiegend gärtnerisch genutzten Grundstücke kommt hinsichtlich der Lage im unmittelbaren Umgebungsbereich des UNESCO-Weltkulturerbes Park Sanssouci eine besondere Bedeutung zu.

Um diese "landschaftliche" Pufferzone zum Park zu sichern, sind die rückwärtigen Grundstücksflächen von der Bebauung freizuhalten und werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Private Gärten" und "Private Dauerkleingärten" festgesetzt. Um den überwiegend vorhandenen Charakter der gärtnerisch genutzten Flächen als Obstgarten zu bewahren, sind Obstbäume zu erhalten bzw. zu pflanzen.

Die vorhandenen Kleingartensiedlungen (Kleingartenanlage "Am Teehäuschen" e.V., Kleingartenverein "Klein-Sanssouci") werden planungsrechtlich vollständig gesichert.

Im allgemeinen Wohngebiet werden zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Qualifizierung des Landschaftsbildes Baumpflanzungen festgesetzt und vorhandene Laubbäume gesichert. Durch die halboffene Bauweise und die bis an die Lennéstraße heranreichende Kleingartenanlage "Klein-Sanssouci" werden die bestehenden guten klimatischen Austauschverhältnisse zwischen Park Sanssouci und Brandenburger Vorstadt sichergestellt. Die Vorgärten an der Lennéstraße sind ein prägendes Merkmal des öffentlichen Raums und sind von Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten. Um den Anteil versiegelter Flächen auf den Grundstücken gering zu halten, sind notwendige versiegelte Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Die privaten Grünflächen sind von Stellplätzen, Carports und Garagen freizuhalten, damit ungestörte, zusammenhängende Gartenbereiche entstehen. Durch die Trennung von Stellplätzen und Gartenbereichen werden gleichzeitig nachbarschaftliche Störungen vermieden.

### 5.4 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Betriebsgebäude der Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg - östlich direkt angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich - verursachen tagsüber mit einer Holzschredderanlage und einer Kreissäge Lärm, der oberhalb der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohn-



gebiet liegt ( $L_r = 55 \text{ dB(A)}$ ). Die Emissionsquellen befinden sich in direkter Nachbarschaft zum allgemeinen Wohngebiet. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden daher Maßnahmen erforderlich (s. a. Kap. 6.8 Immissionsschutz). Der Bebauungsplan setzt hierzu passive Schallschutzmaßnahmen fest. Darüber hinaus verpflichtet sich die Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg, wie durch das Landesumweltamt Brandenburg Regionalabteilung West gefordert, konkrete Schall-Minderungsmaßnahmen durch bauliche Veränderungen auf dem Schirrhofgelände durchzuführen.<sup>6</sup>

## 6. Begründung der Festsetzungen zum Bebauungsplan

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung, den Bestand und die bestehenden Nutzungen zu erhalten, wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Bauflächen Lennéstraße 12-14a und 18a-23 haben eine Tiefe von 65 m bis 100 m, die Bauflächen Lennéstraße 11, 15, 16 und 18 von 45 m bis 65 m.

Die Begrenzung der Bauflächen Lennéstraße 21-23 (Flurstücke 217, 221, 220) folgt der Nutzungsgrenze der Kleingärten "Am Teehäuschen" sowie der angrenzenden Gartenfläche und wird bis zur östlichen Flurstücksgrenze 227/4 (Lennéstraße 18a) verlängert. Auf den Flurstücken 245, 251 und 252 bildet die bereits errichtete Stellplatzanlage der Gebäude Lennéstraße 12a und 13 die nördliche Nutzungsgrenze.

Durch die Festsetzung der vorhandenen Freiflächen auf den Flurstücken 235, 227/2 (Lennéstraße 17 und im nördlichen Teil der Nr. 18) und eine Reduzierung der Bautiefen auf den östlich und westlich angrenzenden Flurstücken 228, 242, 238 (Lennéstraße 15, 16, 18) sollen die bestehenden Sichtbeziehungen zum Park bzw. zu den privaten Gartenflächen gesichert werden. Die Öffnung der relativ geschlossenen Bebauung an dieser Stelle ist ein wesentlicher Bestandteil des Erscheinungsbildes der Lennéstraße. Der stadthistorisch ausgeprägte Feldflur-Charakter mit seiner ehemaligen überwiegenden Funktion als kleinteilige erwerbsmäßige Gartennutzung bleibt hier strukturell stadtbildprägend erhalten.

Das Flurstück 226 (Lennéstraße 20a) wird nicht als Wohnbaufläche festgesetzt, da sich das bestehende Wohngebäude städtebaulich nicht einfügt und die aus dem Umgebungsschutz zum Park Sanssouci resultierenden Anforderungen (Geschosshöhe, Abstandsfläche) nicht erfüllt. Das vorhandene Gebäude genießt Bestandsschutz. Der Bestandsschutz räumt dem Eigentümer das Recht ein, bauliche Veränderungen (z.B. Modernisierungsmaßnahmen im Gebäude), Veränderungen (z.B. Errichtung erforderlicher Stellplätze auf dem Grundstück) oder Sicherungsmaßnahmen (z.B. Reparatur- und sonstige Erhaltungsmaßnahmen) vorzunehmen. Mit der Beseitigung oder dem Abgang eines Bauwerkes, beispielsweise durch Feuer, entfällt i.d.R. auch der Bestandsschutz. Er erstreckt sich nicht auf die Erstellung eines Ersatzbauvorhabens.

Die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise im WA zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwal-

<sup>6</sup> Um den Immissionskonflikt zwischen der im Bestand vorhandenen gewerblichen Nutzung auf dem Schirrhofgelände und dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) der Lennéstraße Nr. 11 - 12 einer Lösung zuzuführen, haben die Stadt Potsdam und die Stiftung gemeinsam ein Gutachten über geeignete Schallschutzmaßnahmen erarbeiten lassen. (s. Kap. 6.8). Die Stiftung hat der Stadt mit Schreiben vom 24.11.2004 zugesagt, dass sie die in den Gutachten empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen - Einhausung der Kreissäge und Lärminderungsmaßnahmen an der Holzschredderanlage - bis Ende 2005 durchführen wird.

tungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 nicht zulässig.

Gewerbe- und Gartenbaubetriebe werden innerhalb des WA für unzulässig erklärt, da sie aufgrund ihrer meist flächenextensiven Nutzung städtebaulich nicht in die Umgebung eingebunden werden können. Sie widersprechen zum einen dem städtebaulichen Entwicklungsziel, eine der örtlichen Struktur angepasste, nur geringfügig erweiterte Siedlungserweiterung zu erzeugen und zum anderen den Anforderungen, die aus der Wohnnutzung resultieren.

Tankstellen werden aufgrund ihrer verkehrserzeugenden Wirkung, ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit in die Brandenburger Vorstadt sowie ihres erheblichen nachbarschaftlichen Störungspotenzials nicht zugelassen. Das Straßennetz in der Brandenburger Vorstadt besitzt nur wenige Anbindungspunkte an das Hauptstraßennetz und führt kaum Durchgangsverkehr. Dieser Charakter wird durch Einbahnstraßenregelungen und Abbiegeverbote zusätzlich verstärkt und soll auch zukünftig erhalten bleiben.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen der Verwaltung werden ebenfalls aufgrund ihrer verkehrserzeugenden Wirkung und zur Sicherung der bestehenden Wohnfunktion ausgeschlossen.

*Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (TF 1)*

**Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*

Die teilweise leerstehenden Souterraingeschosse und Nebengebäude können für handwerkliche Zwecke hergerichtet werden. Aufgrund der sinkenden Nachfrage ist die Bereitschaft der Eigentümer zur Nutzung in diesem Sinne jedoch gering. Größer ist die Gefahr der Zweckentfremdung von Wohnungen durch Büros und Dienstleistungen in repräsentativen Mietshäusern. Mit der in § 13 BauNVO geregelten Beschränkung der freiberuflichen Nutzung auf Räume ist bereits verhindert, dass im allgemeinen Wohngebiet durch eine zu starke freiberufliche Nutzungsweise eine unerwünschte Zurückdrängung der Wohnnutzung und damit eine zumindest teilweise Umwidmung des Plangebietes eintreten könnte.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

### GRZ

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in Form von Baukörperausweisungen und der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ).

Die Grundstücksgrößen und -zuschnitte innerhalb des Geltungsbereiches sind sehr unterschiedlich. Entsprechend unterschiedlich ist auch das Maß der baulichen Nutzung im Bestand (vgl. Anlage 3). Die GRZ der Wohngebäude variiert baufeldbezogen zwischen 0,13 (Flurstück 253) und 0,4 (Flurstück 223). Eine Ausnahme bildet das Flurstück 247 (Lennéstraße 13a), welches zu ca. 80 % überbaut ist. Die für Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Wege und Nebenanlagen in Anspruch genommenen Flächen sind aufgrund der unterschiedlichen Bautiefen, Geschosshöhen und Nutzungen ebenfalls sehr unterschiedlich groß.

Die durchschnittliche Versiegelung durch die Grundflächen der Wohngebäude, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen beträgt baufeldbezogen ca. 60 % (GRZ 0,6).

Um auch zukünftig eine Überbauung und Nutzung entsprechend dem Bestand zu ermöglichen, wird auf den Grundstücken Lennéstraße 11-16, 18-20 und 23 eine GRZ von 0,6 und auf den Flurstücken

222 und 223 (Lennéstraße 21, 22) von 0,7 festgesetzt. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen Lennéstraße 15, 16 und 18a ist eine GRZ von 0,5 zulässig.

Eine Überschreitung dieser zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen, weil die Flächen für Gebäude sowie für Nebenanlagen und Stellplätze bereits in der festgesetzten GRZ rechnerisch enthalten sind.

Das maximal zulässige Maß der Überbauung (GRZ) überschreitet die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten. Da eine Überschreitung der GRZ durch die Neuanlage für die nach § 19 Abs. 4 zulässigen Nutzungen nicht zugelassen wird, entspricht das Maß der Überbauung auf den Baugrundstücken der BauNVO<sup>7</sup>. Eine geringfügige Überschreitung der GRZ auf 0,7 ist erforderlich, um auf den kleinen Flurstücken 222 und 223 auch zukünftig eine Bebauung und Nutzung analog dem Bestand zu ermöglichen. Durch die Überschreitung der GRZ ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt; sonstige Belange stehen der Festsetzung nicht entgegen. Die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind aufgrund der vorhandenen angrenzenden großzügigen Grünflächen gegeben.

*Überschreitung der GRZ (TF 2)*

**Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)*

(In den Anlagen 3 und 4 erfolgt eine Darstellung der überbauten und zukünftig überbaubaren Grundstücksflächen.)

## GFZ

Im Bebauungsplan ist aufgrund der Baukörperausweisung i. V. m. der Zahl der (Voll-)Geschosse die Festsetzung einer GFZ nicht erforderlich. Zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit wird sie jedoch ermittelt und bewertet.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist nördlich der Lennéstraße 'allgemeines Wohngebiet der Dichtestufe 3' mit einer GFZ von 0,4 bis 0,9 dargestellt. Die GFZ liegt gegenwärtig, je nach Grundstücksgröße zwischen 0,2 (Flurstücke 228, 227/3, 236, 253) und 1,4 (Flurstücke 239, 245 tlw.; 249, 251 tlw.). Ausnahmen bilden die Flurstücke 240/1 mit einer GFZ von 0,1 und das Flurstück 247 mit einer GFZ von 3,11. Die erheblich variierende GFZ ist Ergebnis der heterogenen Siedlungsstruktur. Die im FNP dargestellte Dichte weicht im Einzelfall vom Bestand ab. Bezogen auf das Gesamtgebiet (Bauflächen gesamt) wird momentan eine durchschnittliche GFZ von 0,9 erreicht; dies entspricht den Darstellungen des FNP.<sup>8</sup>

Der Bebauungsplan ermöglicht eine geringfügige Erweiterung der baulichen Nutzung. In Anlehnung an die bisherige Brandenburgische Bauordnung ergibt sich eine Überschreitung der im FNP vorgesehenen GFZ auf 1,0.

Gegenüber der früheren Fassung der Bauordnung ist nun unter Berücksichtigung der aktuellen Bauordnung vom 16.07.2003 zur Ermittlung der GFZ das vorgesehene Dachgeschoss als Vollgeschoss mit heranzuziehen und einzurechnen. Bei dieser Berechnung ergibt sich eine GFZ von 1,3. Dieser Wert liegt rechnerisch sowohl über dem Rahmen von § 17 BauNVO als auch der Vorgabe des FNP.

<sup>7</sup> GRZ im WA nach § 17 Abs. 1 BauNVO: 0,4; Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Damit ergibt sich eine maximal zulässige Überbauung von 0,6.

<sup>8</sup> Die Darstellung der GFZ in diesem Abschnitt ist von der mittlerweile überholten Brandenburgischen Bauordnung ausgegangen. Bei diesen Werten sind Dachausbauten möglich, ohne auf die GFZ angerechnet zu werden.

Die Überschreitung der im FNP vorgegebenen GFZ im Bebauungsplan Nr. 84 wird hingenommen, da zum einen eine nur behutsame Bestandsentwicklung ermöglicht wird, die lediglich einen geringfügigen Spielraum für Neubauerweiterungen lässt. Der Charakter der Lennéstraße mit den Gebäuden aus den unterschiedlichen historischen Epochen soll bewahrt werden. Zum anderen ergibt sich diese Überschreitung rein rechnerisch durch Anwendung der novellierten Bauordnung; die Planungsinhalte sind in ihrer Ausrichtung auf Qualitätssicherung sowohl bezüglich des Bestandes der baulichen Anlagen als auch bezüglich der geringen Erweiterungsmöglichkeiten beibehalten worden. Die Überschreitung der GFZ resultiert v. a. aufgrund von Grundstücken, die bereits eine hohe Ausnutzung aufweisen und die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 84 lediglich in ihrem Bestand gesichert werden sollen.

Die Überschreitung der GFZ mit 1,3 im allgemeinen Wohngebiet liegt damit über der Obergrenze von 1,2 nach § 17 (1) BauNVO. Die besonderen städtebaulichen Ziele machen eine Überschreitung der Obergrenze jedoch erforderlich:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit von städtebaulich verträglichen Vorhaben im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren. Bei der Realisierung der Vorhaben wird von positiven Auswirkungen auf die Umgebung ausgegangen.
- Auch aus dem beabsichtigten Verzicht auf Stellplatzflächen über die festgesetzte GRZ hinaus lässt sich das Erfordernis der geplanten Dichte, die hauptsächlich die bestehende bauliche Situation widerspiegelt, erläutern.
- Verwirklichung der generellen stadtentwicklungspolitischen Zielstellung der Innenentwicklung anstelle des Verbrauchs bisher nicht bebauter Freiflächen.
- Als weiterer besonderer städtebaulicher Grund ist das bereits oben zur Überschreitung der Vorgaben des FNP Angeführte zu berücksichtigen: zum einen besteht nur ein geringer Spielraum für Neubauerweiterungen und zum anderen basiert die Überschreitung der GFZ v. a. auf der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung, die die Anrechnung der Dachgeschosse auf die Zahl der Vollgeschosse und somit auf die GFZ vorsieht, sobald das Dachgeschoss gemäß Definition die Voraussetzungen für ein Vollgeschoss erfüllt. Die Überschreitung der GFZ resultiert v. a. aufgrund von Grundstücken mit einem hohen Ausnutzungsgrad, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 84 lediglich in ihrem Bestand gesichert werden.

Die Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung werden im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO durch folgende Umstände und Maßnahmen ausgeglichen:

- Sicherung des Anteils der (privaten) Grünflächen zugunsten einer dichteren Bebauung auf den verbleibenden Flächen.
- Schaffung der Voraussetzungen für die Bewahrung des Landschaftsbildes mit den privaten Hausgärten gegenüber dem Park Sanssoucis. Freihaltung von Durchblicken zum Park.
- Festsetzungen zu den Grünbelangen, die den Übergang zur Parklandschaft positiv beeinflussen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da mit dem Bebauungsplan hauptsächlich der Bestand gewahrt wird und Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vorbereitet werden.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

### 6.3 Zahl der Vollgeschosse<sup>9</sup>

Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse orientiert sich am Bestand mit dem planerischen Ziel, die Geschossigkeit als einen prägenden Bestandteil des Orts- und Straßenbildes für die Zukunft festzuschreiben. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird derzeit maßgeblich durch das Abfallen der Geschosshöhen von drei bzw. vier Geschossen (jeweils zuzüglich Dachgeschoss) hin zu einem Geschoss (plus Dachgeschoss) bestimmt. Separate Neubauten und Nebengebäude auf den rückwärtigen Grundstücksteilen sollen sich in der Höhenentwicklung dem Vordergebäude unterordnen bzw. anpassen.

Auf die Festsetzung gebäudebezogener Trauf- und Firsthöhen, wie durch die Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg, die Untere Denkmalschutzbehörde und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum angeregt, wird aufgrund der zu hohen Regelungsdichte – nicht zuletzt auch im Interesse einer Akzeptanz und praktischen Umsetzbarkeit der Festsetzungen – verzichtet. Der Bebauungsplan berücksichtigt die zu erhaltenden baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Stadtstruktur und die städtebauliche Gestaltung. Die Sichtbarmachung historischer Zusammenhänge am konkreten Objekt ist nicht Bestandteil der hier verfolgten städtebaulichen Ziele.

Auch die Anregung der Reduzierung der Traufhöhen von 15 m auf 9 m und der Firsthöhen von 17 m auf 10 m bei einer Neubebauung der rückwärtigen Baufelder Lennéstraße 12a bis 14, um Fehlentwicklungen des 19. und 20. Jahrhunderts zu korrigieren, wird nicht berücksichtigt. Die gründerzeitliche Bebauung mit ihren vier Geschossen ist Bestandteil des Erscheinungsbildes der Lennéstraße. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Geschosshöhen bei Neubauten eine wirtschaftlich sinnvolle Höhe nicht überschreiten. Eine viergeschossige Neubebauung wäre demnach niedriger als ein viergeschossiges Gebäude im Bestand. Die Festsetzung der Vollgeschosse wird daher als ausreichend angesehen.

Die Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen innerhalb der Höhenentwicklung der Seitenhäuser erfolgt nicht, da sich die städtebauliche Notwendigkeit einer eingeschossigen Bebauung (plus Dachausbau) zwischen bzw. angebaut an höher geschossige Gebäude städtebaulich nicht begründen lässt und das Gebot der planerischen Zurückhaltung verletzt. Negative Auswirkungen auf den Park Sanssouci und das Straßenbild sind, da die Ausweisung im Kontext mit den angrenzenden Gebäudehöhen erfolgt, nicht zu erwarten.

### 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet werden durch Baukörperausweisungen gefasst. Diese restriktive Festsetzung erfolgt mit dem Ziel des Erhalts der gewachsenen, geschichtlich und städtebaulich bedeutsamen Bebauungsstruktur nördlich der Lennéstraße.

Die Baukörperausweisung erfolgt in Korrespondenz zu den Regelungen der Erhaltungssatzung für die Brandenburger Vorstadt. Die Erhaltungssatzung schreibt bei Umbauten, Ersatz- und Neubauten, zur Erhaltung der städtebaulichen und baulichen Eigenart der Brandenburger Vorstadt, die Beibehaltung der ursprünglichen Bauweise (geschlossen, halboffen, offen) sowie die Einhaltung der Baufluchten und der historischen Hofbereiche vor.

Prägend für die Flurstücke 217, 220, 222, 223, 224/1, 227/3 und 228 (Lennéstraße Nr. 18-23) sind die als Einzel- und Doppelhäuser überwiegend in halboffener Bauweise (einseitige Grenzbebauung) er-

<sup>9</sup> Aufgrund der Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 16.07.2003 sind gem. § 2 (4) Dachräume, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, per Definition als Vollgeschosse zu berücksichtigen. Die im Bebauungsplan Nr. 84 angegebene Zahl der (Voll-)Geschosse umfasst daher auch die ausgebauten bzw. auszubauenden Dachgeschosse. Zur besseren Verständlichkeit werden Dachgeschosse in der Begründung explizit genannt.

richteten Gebäude, die mit den Wohn- und Gewerberemisen innenliegende Hofräume bilden. Zwischen den Gebäuden befinden sich schmale Grundstücks- oder Hofzufahrten.

Charakteristisch für die Bebauung auf den Flurstücken 252, 250, 249, 245, 238 (Lennéstraße Nr. 12-15) ist die geschlossene Bauweise mit Vorder-, Hinter- und Seitengebäuden und teilweise innenliegenden Schmuckhöfen.

Die überwiegend zweigeschossigen Gebäude Lennéstraße 11, 16 (tlw.), 18 (tlw. mit Dachgeschoss) werden durch planerische Festsetzung in ihrer jetzigen Form bewahrt, weil sie ein wichtiger Bestandteil der ehemaligen dörflichen Strukturen sind. Seiten- und Hintergebäude sind nur noch teilweise vorhanden.

Diese prägenden Bebauungsstrukturen werden durch Baugrenzen und Baulinien gesichert. Die Sicherung der seitlichen Grenzbebauung bzw. die Möglichkeit des Anbaus an bestehende Gebäude erfolgt durch die Festsetzung von Baulinien entlang der Flurstücksgrenzen. Diese restriktive Regelung ist erforderlich, um auszuschließen, dass sich das Gebiet schrittweise von den historisch bedingten und das Gebiet prägenden (geringen / fehlenden) Tiefen der Abstandsflächen hin zu größeren Abstandsflächen entwickelt. Belange des Nachbarschaftsschutzes werden nicht verletzt, da die historische Bebauung generell auf mindestens einer Grundstücksgrenze errichtet wurde. Es besteht ein gegenseitiges Verhältnis von Belastung und Begünstigung. Mit der Ausweisung des östlichen Baufensters an der vorderen Grundstücksgrenze Lennéstraße 16 wird die bauliche Neufassung des Straßenraumes angestrebt. Die Ausweisung des seitlichen Hofgebäudes erfolgt nicht, da der Bestand des hinteren Gebäudes, bei Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen, die Errichtung eines vorderen Gebäudes erschwert und zudem eine dritte Baureihe darstellt. Statt dessen wird eine weitere Neubebauung in die Tiefe des Grundstücks verschoben.

Zur Beibehaltung des bauhistorischen Erscheinungsbildes werden auf den schmalen Flurstücken 222, 223 (Lennéstraße Nr. 21, 22) entsprechend der Regelungen des § 81 Abs. 2 BbgBO geringere Tiefen der Abstandsflächen, als nach § 6 Abs. 5 BbgBO zulässig, eingeräumt. Die Unterschreitung der Abstandsflächen wird zur Wahrung der erhaltenswerten heterogenen Gebäudestellung als stadtbildprägende Bebauungsstruktur festgesetzt. Die andernfalls notwendige Überprüfung möglicher Befreiungstatbestände innerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens soll bewusst vermieden werden.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen Lennéstraße 11 und 12 wird z.T. über die Festsetzung von Grenzbebauungen ein Ausbau der Remisen und Nebengebäude ermöglicht. Die Ausweisung eines rückwärtigen Baufeldes Lennéstraße 12 (Flurstück 252) erfolgt alternativ zur Ausweisung eines straßenbegleitenden Baufeldes. Nach § 6 BbgBO wäre auf dem Grundstück Lennéstraße 12 straßenseitig, bei Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen, nur die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes zulässig. Einem Anbau an das Gebäude Lennéstraße 12a wird daher, wie in der Trägerbeteiligung angeregt, nicht zugestimmt. Statt dessen erfolgt die Festsetzung eines rückwärtigen Baufensters auf dem Grundstück. Durch die Festsetzung von nur zwei Geschossen (plus Dachausbau) und die vorhandene Tiefe des Gartengrundstücks ist ein ausreichender Umgebungsschutz gewährleistet, Einschränkungen in den Sichtbezügen ergeben sich nicht. Darüber hinaus wird eine rückwärtige Bebauung auf dem Flurstück 228 (Lennéstraße Nr. 18) ermöglicht, um nach Erteilung des Vorbescheids Lennéstraße 18a (Flurstück 227/4) eine bauliche Abstufung und eine Strukturanpassung analog der Flurstücke Lennéstraße 15 und 16 zu erzielen.

Das Baufenster auf dem Flurstück 227/4 orientiert sich am erteilten Vorbescheid.

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wird bei Abgang des Hinter- und Seitenhauses Lennéstraße 13a eine Neuerrichtung nicht mehr ermöglicht. Die festgesetzte Bautiefe folgt den angrenzenden Baufeldern.

Das Baufenster um das vorhandene Hinterhaus Lennéstraße 22 wird großzügig gefasst, um bei Abgang und nachfolgendem Neubau die Abstände zwischen Vorder- und Hinterhaus vergrößern zu können.



Unabhängig vom Baualter und Gebäudetyp folgt die Bebauung straßenseitig - bis auf Lennéstraße 11, 12 - abschnittsweise einheitlichen Baufluchten und Gebäudeabfolgen. Trotz heterogener Bebauungsstrukturen überwiegt der räumlich geschlossene Eindruck. Ein Vor- und Zurückspringen der Gebäude würde den geschlossenen Raumcharakter der Lennéstraße erheblich beeinträchtigen. Durch den geschwungenen Verlauf der Lennéstraße und die platzartige Ausbildung am westlichen Ende der Lennéstraße (außerhalb des Geltungsbereiches) ergeben sich städtebaulich erhaltenswerte Blick- und Raumbeziehungen. Zur Erhaltung dieser Baufluchten wird entlang der Lennéstraße eine Baulinie festgesetzt.

Die Grundstücke Lennéstraße 11 und 12 werden aus der Bauflucht ausgenommen, um die bedeutende städtebauliche Situation der zurückgesetzten Bebauung mit breitem Vorgarten zu sichern. Insbesondere soll hier die noch bestehende Funktion der Vorgärten im Sinne noch erhaltener Nutzgärten planungsrechtlich gesichert werden.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird, da die Gebäude zumeist in abweichender Bauweise (nach BauNVO) errichtet wurden, verzichtet. Eine Sicherung der Bauweise erfolgt über die o.g. Regelungen.

Die vorhandenen Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen genießen Bestandsschutz. Der Bestandsschutz räumt dem Eigentümer das Recht ein, bauliche Veränderungen (z.B. Modernisierungsmaßnahmen im Gebäude), Veränderungen (z.B. Errichtung erforderlicher Stellplätze auf dem Grundstück) oder Sicherungsmaßnahmen (z.B. Reparatur- und sonstige Erhaltungsmaßnahmen) vorzunehmen. Betroffen sind die Gebäude Lennéstraße 13a (tlw.), 16 (Hofgebäude) und 20a.

Die Bindungen, die sich aus der Festsetzung von Baufenstern für die Grundstückseigentümer ergeben, sind durch die Besonderheit des Gebietes angrenzend an den Park Sanssouci, die daraus resultierenden gestalterischen Anforderungen und die städtebauliche Bedeutung der Brandenburger Vorstadt für die Gesamtstadt gerechtfertigt.

Die gestalterische Vielfalt der Gebäude aus den unterschiedlichen Bauphasen wird u.a. durch die Gliederung der Baukörper mit vor- und rückspringenden Bauteilen geprägt. Dazu gehören Erker, Balkone etc.. Auch bei Baukörperausweisungen kann nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien zugelassen werden.

Insgesamt werden maßgebliche Belange der Erhaltung und Gestaltung vor dem Hintergrund der World Heritage List der UNESCO berücksichtigt.

## 6.5 Weitere Arten der Nutzung

Auf Anregung der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg wird, um zusätzliche Baukörper in den Hofbereichen bzw. angrenzend an die Gartenflächen auszuschließen, die Errichtung von Garagen im Geltungsbereich ausgeschlossen. In der Vergangenheit wurden zahlreiche Garagen in provisorischer Bauweise errichtet, die sich negativ auf das Erscheinungsbild auswirken.

Die Unterbringung von Stellplätzen und Nebenanlagen in den Vorgärten wird ausgeschlossen. Die Vorgärten mit ihren Einfriedungen (vgl. 6.8 Gestalterische Festsetzungen) sind ein wichtiger Bestandteil des Straßenraums und maßgeblich prägend für das Erscheinungsbild der Brandenburger Vorstadt. Ausnahmen bilden die Vorgartenflächen der Gebäude Lennéstraße 14a, und 15. Hier reichen die Gehwegflächen bis an die Gebäude heran. Aufgrund der geringen Tiefe bis zur Gebäudekante (< 1,5 m) und der notwendigen Gehwegbreite wird auf die Anlage von Vorgärten verzichtet.

*Ausschluss von Garagen (TF 3)*

**Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 sind Garagen nicht zulässig.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)*

*Ausschluss von Stellplätzen und Nebenanlagen (TF 4)*

**Auf den Flächen zwischen der südlichen Baulinie, verlängert bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen, und der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen nicht zulässig.**

**Die Flächen sind, mit Ausnahme notwendiger Wege und Zufahrten, zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)*

Die südliche Grenze des Geltungsbereiches ist identisch mit der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Lennéstraße. Um Unklarheiten in der zeichnerischen Darstellung zu vermeiden, wird festgesetzt:

*Verlauf der Straßenbegrenzungslinie (TF 5)*

**Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie orientiert sich weitestgehend an den Eigentumsverhältnissen. Ausnahmen bilden die Flurstücke 246, 248 und 334 tlw. vor den Gebäuden Lennéstraße 12a, 13 und 13a, die als Vorgärten genutzt werden. Hier folgt die Straßenbegrenzungslinie der Abgrenzung der Vorgärten, da es Ziel ist, die Vorgärten in der Lennéstraße langfristig zu erhalten und zu sichern. Vor den Gebäuden Lennéstraße 14a, 15 geht der Gehweg bis an die Gebäude heran. Hierbei handelt es sich z.T. um private Flächen. Da die privaten Flächen vor den Gebäuden für die Neuanlage von Vorgärten zu schmal sind und ein Grundstückserwerb durch die öffentliche Hand nicht erfolgen wird, sollten bei einer Neugestaltung der Straßenverkehrsflächen Gestattungsverträge zwischen der öffentlichen Hand und den privaten Grundstückseigentümern geschlossen werden, um gestalterisch unbedachte Randbereiche neben dem Gehweg zu vermeiden. Eine ähnliche Regelung sollte im Bedarfsfall für die Überlassung der Vorgartenfläche an private Grundstückseigentümer gefunden werden.

## 6.6 Erschließungsflächen

Ein Großteil der Höfe ist über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen wurden in der Vergangenheit zahlreiche Garagen in provisorischer Bauweise errichtet. Daneben befinden sich ungeordnete Stellplatzflächen auf den Grundstücken. Die Neuanlage von Zufahrten und Stellplätzen ist im allgemeinen Wohngebiet im Rahmen der zulässigen Überbauung möglich. Die bestehenden Garagen haben Bestandsschutz. Die für die Neubebauung erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken anzulegen. Die notwendigen Stellplätze über den Bestand hinaus unterliegen ggf. den Regelungen der Stellplatzablösesatzung.

Da einer rückwärtigen Bebauung aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse (jeweils ein Eigentümer) im Allgemeinen eine Grundstücksteilung vorausgeht, ist davon auszugehen, dass die Zufahrten privatrechtlich organisiert werden.

## 6.7 Grünfestsetzungen

### - Private Gärten

Durch die Festsetzung der nördlich der Bauflächen gelegenen Gartenbereiche als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'private Gärten' soll diese "landschaftliche" Pufferzone als Übergang vom städtischen Raum zum Park als gärtnerisch genutzte und angelegte Fläche gesichert werden. Die Ausweisung entspricht der bestehenden Nutzung als Mieter- und Eigentümergeärten mit nichtgewerblicher kleingärtnerischer und gärtnerischer Nutzung sowie für Erholungszwecke. Das Flurstück



235 (Lennéstraße 17) zeigt im Bestand die Nutzung als Mieter- und Eigentümergeärten bis an die Lennéstraße heran und unterstreicht somit den landschaftlich geprägten Charakter des Baugebietes und dessen Funktion als Erholungsraum für die hier ansässigen Bewohner.

- Private Dauerkleingärten

Die vorhandene Kleingartenanlagen "Am Teehäuschen" e.V. und der Kleingartenverein "Klein-Sanssouci" werden als private Dauerkleingärten gesichert. Die Nutzung und Größe der Gartenparzellen sowie die Bebaubarkeit mit Lauben innerhalb von Dauerkleingärten regeln sich nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleinG).

Nach den §§ 1 und 3 BKleinG sollen Kleingärten:

- der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dienen
- Teil einer Anlage mit mehreren Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen (wie Wege, Spielflächen, Vereinshaus) sein
- nicht größer als 400 m<sup>2</sup> sein.

In Kleingärten ist nach BKleinG die Errichtung einer Laube mit höchstens 24 m<sup>2</sup> Grundfläche (einschließlich überdachtem Freisitz), die nicht der Wohnnutzung dient, zulässig.

Grünfestsetzungen innerhalb der privaten Grünflächen

Die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen dient dem Schutz der Naturhaushaltsfunktionen. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone III ist dem Grundwasserschutz ein besonders hoher Stellenwert beizumessen.

Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissem Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Hierzu zählen insbesondere mit Fugen verlegtes Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Betonverbundsteine auf Sand-/ Schotterunterbau, Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decke, offener, stark verdichteter Boden, Rasengittersteine oder Rasenklinker auf intensiv genutzten Flächen. Bei Rasenfugen entstehen zusätzlich kleinteilige Vegetationsflächen.

Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzungen nicht eingeschränkt wird, sollen Befestigungen, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen, ausgeschlossen werden.

*Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (TF 6)*

***In den privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Aufenthaltsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.***

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 1 BauGB)*

Um den die privaten Grünflächen in überwiegenderem Maße prägenden Charakter von Obstgärten zu sichern, sind Obstbäume zu erhalten bzw. zu pflanzen. Die Obstbäume bestimmen maßgeblich den ökologischen Wert der privaten Grünflächen und sind durch die Potsdamer Baumschutzverordnung in der bisherigen Fassung nicht geschützt.

Laubbäume werden nicht vorgesehen, damit durch die Pflanzung großkroniger Bäume die Sichtbezüge zum Park Sanssouci nicht verloren gehen. Der Erhalt bzw. die Pflanzung einzelner Walnussbäume ist mit dieser Festsetzung vereinbar, da einzelne Walnussbäume den Gebietscharakter bereits im Bestand prägen.

Bei einer Gartenfläche ab 300 m<sup>2</sup> wären gemäß der Festsetzung zwei Bäume, ab 450 m<sup>2</sup> drei Bäume zu pflanzen bzw. zu erhalten. Dies entspricht dem Gebietscharakter und führt zu keiner erheblichen Nutzungseinschränkung.

*Pflanzgebot in den privaten Grünflächen (TF 7)*

**In den privaten Grünflächen ist pro 150 m<sup>2</sup> Gartenfläche ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die Pflanzung einer dichten Hecke an den nördlichen Flurstücksgrenzen 218, 219, 226 dient als Schutzpflanzung zum Schafgraben. Hierdurch soll insbesondere der Nährstoffeintrag in das Gewässer minimiert werden. Vorhandene Laubbäume können in die Heckenpflanzung integriert werden.

*Fläche mit Bindung für die Bepflanzung (TF 8)*

**Die Fläche a entlang des Schafgrabens ist als geschlossene Strauchhecke anzulegen und zu erhalten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die privaten Gartenflächen sind im Bestand überwiegend parzelliert und werden als Mietergärten mit kleinen Gartenlauben genutzt. Einzelne Grundstückseigentümer streben ebenfalls die Parzellierung und Verpachtung ihrer Gartenflächen als Mietergärten an (z.B. ehemaliger Schulgarten). Durch die ausschließliche Zulässigkeit von Flachdächern für Lauben sollen Bauhöhe und -volumen eingeschränkt werden, um gleichfalls die Sichtbezüge zum Park Sanssouci nicht zu verstellen.

Die Begrenzung der Gebäudegrundfläche auf 20 m<sup>2</sup> ist im Gegensatz zu dem in Dauerkleingärten üblichen Maß von maximal 24 m<sup>2</sup> Grundfläche vertretbar, da die Nutzung der privaten Gärten in unmittelbar räumlichem Bezug zur Wohnnutzung an der Lennéstraße steht. Insofern wird von einem geringerem Raumbedarf ausgegangen. Die Größe der Gartenlaube entspricht überwiegend der Bestandssituation und stellt somit keine Einschränkung der Nutzbarkeit dar.

*Zulässigkeit von Gebäuden in privaten Gärten (TF 9)*

**In den privaten Gärten ist die Errichtung von eingeschossigen Lauben zulässig, die nicht der Wohnnutzung dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen – wie Kleintierstall, geschlossene Veranda und überdachter Freisitz - maximal 20 m<sup>2</sup> beträgt. In den privaten Gärten sind nur Dachformen bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

### Grünfestsetzungen im allgemeinen Wohngebiet

Um den Anteil versiegelter Flächen auf den Grundstücken gering zu halten, sind zum Schutz der Naturhaushaltsfunktionen notwendige Erschließungswege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissen Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Hierzu zählen insbesondere mit Fugen verlegtes Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Betonverbundsteine auf Sand-/Schotterunterbau, Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decke, offener, stark verdichteter Boden, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine oder Rasenklinker auf intensiv genutzten

Flächen (z.B. Stellplätze, Zufahrten). Bei Rasenfugen entstehen zusätzliche kleinteilige Vegetationsflächen.

Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzungen nicht eingeschränkt wird, sollen Befestigungen, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen ausgeschlossen werden. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone III ist dem Grundwasserschutz ein besonders hoher Stellenwert beizumessen.

*Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (TF 10)*

**Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 1 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet werden zur Sicherung des Charakters des durch Laubbäume geprägten Siedlungsgebietes Baumpflanzungen festgesetzt und vorhandene Laubbäume gesichert.

Die Anzahl der Baumpflanzungen stellt keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar. Um die Nutzbarkeit und Gestaltung auch kleiner Grundstücke nicht unzumutbar zu beschränken, wird auch die Pflanzung von Obstbäumen vorgesehen.

Es wird empfohlen, Bäume der in der Anlage beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass vorwiegend heimische, standortgerechte Laubbäume sowie bei Obstbäumen bevorzugt alte Sorten, die für den Potsdamer Raum typisch sind, Verwendung finden.

Die Regelungen der bisherigen Potsdamer Baumschutzverordnung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt.

*Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet (TF 11)*

**Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 ist pro 450 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laub- und Obstbäume sowie die gemäß Festsetzung Nr. 12 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen dient der gestalterischen Einbindung von Sammelstellplatzanlagen.

*Begrünung von Stellplätzen (TF 12)*

**Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern oder mit einer Pergola, die zu bepflanzen ist, zu versehen. Bei Sammelstellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Durch die Pflanzbindung soll eine hofprägende Grünfläche mit wertvollem Altbaumbestand auf dem Grundstück Lennéstraße 20 gesichert werden.

**Pflanzbindung (TF 13)**

**Auf der Fläche b mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

**Hinweis:**

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen TF 4, 7, 8, 11 und 12 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste vom November 2001 empfohlen. Der Anteil an Koniferen sollte 5 % der Gehölzflächen nicht übersteigen.

**6.8 Immissionsschutz<sup>10</sup>**

Der Schirrhof auf dem Grundstück Lennéstraße 10, ein Betriebsgelände der Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg, enthält mehrere geräuschemittierende Anlagen und Betriebsteile. Da auf den Grundstücken im östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 84 eine Überschreitung zulässiger Immissionsrichtwerte zu befürchten ist, sind messtechnische Untersuchungen durchgeführt worden.

Eine Schallausbreitungsrechnung zeigt, dass die von den Geräuschquellen ausgehenden Emissionen ohne Lärminderungsmaßnahmen die zulässigen Richtwerte z. T. deutlich überschreiten.

**Richtwerte**

Nach der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 gelten für allgemeine Wohngebiete folgende Immissionsrichtwerte „außen“ des Beurteilungspegels  $L_r$ , der in 0,5 m Abstand vor den geöffneten Fenstern der vor Lärmeinwirkungen zu schützenden Aufenthaltsräume einzuhalten ist:

- tags (06.00 bis 22.00 Uhr) :  $L_r = 55$  dB(A)
- nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) :  $L_r = 40$  dB(A)
  
- in Ruhezeiten,  
an Werktagen 6.00 bis 7.00 Uhr  
an Sonn- und Feiertagen 6.00 bis 9.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr  
ist ein Zuschlag auf den berechneten Beurteilungspegel von 6 dB vorzusehen.

Es soll ferner vermieden werden, dass kurzzeitige Geräuschspitzen den Richtwert am Tage um mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Betriebszeiten der Anlagen des Schirrhofs liegen werktags zwischen 7.00 und 20.00 Uhr, so dass für die weiteren Betrachtungen der einzuhaltende Richtwert tags  $L_r = 55$  dB(A) maßgeblich ist.

Da es sich bei dem Schirrhof und bei den bereits vorhandenen Wohngebäuden um eine Gemengelage nach Abs. 6.7 der TA-Lärm handelt, kann der v. g. Immissionsrichtwert auf einen geeigneten Zwischenwert für die aneinander grenzenden Gebietskategorien erhöht werden. Die Erhöhung darf jedoch nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- oder Mischgebiete von  $L_r = 60$  dB(A) führen. Für alle neuen Wohngebäude in dem allgemeinen Wohngebiet gelten die nicht erhöhten Immissionsrichtwerte für diese Gebietskategorie.

Auf dem Betriebsgelände des Schirrhofs konnten die nachfolgend genannten Schallquellen und Schalleistungspegel ermittelt werden:

<sup>10</sup> Die Untersuchungsergebnisse wurden erstellt vom Akusik-Ingenieurbüro Moll GmbH, Berichte Nr. 170a/04 vom 13.03.2004 und Nr. 170b/04 vom 14.04.2004 und Schreiben vom 8. und 18. 06.2004.

Schallquellen	Schallleistungspegel
Mobile Kreissäge	120,3 dB(A)
Holz-Schredderanlage	107,1 dB(A)
Holz-Lagerplatz	50 dB(A)
Tischlerei mit Absauganlage	87,5 dB(A)
Steinmetz	59,5 dB(A)
Steinmetz (Pächter)	70 dB(A)
Zufahrtswege auf dem Betriebsgelände	40,1 dB(A),

### Überschlägige Berechnung der Schallimmission

Bei den v. g. Schallquellen ist von folgender Immissionsrichtwert-Überschreitung auszugehen:

- Beurteilungspegel  $L_r = 62$  dB(A), Überschreitung 7 dB(A)
- Maximaler Schallimmissionspegel bei einem wohnhausnahen Aufstellen der Kreissäge im Freien  $L_A = 95$  dB(A) (inkl. Lästigkeitszuschlag), Überschreitung 10 dB(A)

Es sind ausschließlich zwei Schallquellen, die Kreissäge und der Schredder, für die Überschreitungen ursächlich. Von besonders großer Bedeutung ist dabei die mobile Kreissäge, deren Teilpegel allein bereits zu einer Überschreitung der zulässigen Richtwerte führt. Von etwas geringerem Einfluss ist die Schredderanlage.

### Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. eine Mauer sind städtebaulich nicht erwünscht und finanziell nicht tragbar. Die Stadt Potsdam hat zur Bewältigung des Immissionskonfliktes mit der Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg gemeinsam ein Gutachten über geeignete Schallschutzmaßnahmen erarbeiten lassen.<sup>10</sup> Die Stiftung hat mit Schreiben vom 24. November 2004 eine verbindliche Erklärung abgegeben, nach der sie sich verpflichtet, die im Gutachten empfohlenen Lärminderungsmaßnahmen - Einhausung der Kreissäge und Lärminderungsmaßnahmen an der Holzschredderanlage - bis Ende 2005 durchzuführen. Diese Abstimmung gewährleistet, dass die heranrückende Wohnbebauung ausreichend geschützt wird – sowohl die Frei- als auch die Wohnbereiche.

Über die Schallschutzmaßnahmen hinaus, die vor dem Arbeitslärm schützen, beabsichtigt die Stadt Potsdam die heranrückende Wohnbebauung auch vor sonstigen nicht vorhersehbaren Lärmquellen auf dem Grundstück der Stiftung zu schützen. Dazu werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der betroffenen benachbarten Wohngebäude festgesetzt (erhöhter Schallschutz). Die Fassaden, die dem Lärm am ehesten ausgesetzt sind, werden deshalb mit dem Bauschalldämm-Maß von  $R'_{w, res} \geq 35$  dB festgesetzt. Sonstige Lärm-belastete Fassaden erfordern ein Bauschalldämm-Maß von  $R'_{w, res} \geq 30$  dB. Die Schallschutz-Festsetzungen werden auch für vom Lärm betroffene Fassaden festgesetzt, die bereits ausreichend geschützt sind (z. B. falls keine Fenster vorhanden). Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen werden bei den bereits bestehenden Gebäuden erst für den Fall relevant, dass ein Umbau der Gebäude vorgesehen ist.

Dem erforderlichen Bauschalldämm-Maß von  $R'_{w, res} \geq 35$  dB wird durch Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2791 (mit einem bewerteten Bauschalldämm-Maß von  $R'_w$  35 bis 39 dB) entsprochen, was i. d. R. von funktionsfähigen Holzkastenfenstern erreicht wird.<sup>11</sup> Die übrigen zu schützen-

<sup>10</sup> Die Untersuchungsergebnisse wurden erstellt vom Akusik-Ingenieurbüro Moll GmbH, Berichte Nr. 170a/04 vom 13.03.2004 und Nr. 170b/04 vom 14.04.2004 und Schreiben vom 8. und 18. 06.2004.

<sup>11</sup> Erhöhte Kosten für die Fenster sind kaum zu erwarten.

den Fassaden können durch Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2791 (mit einem bewerteten Bauschalldämm-Maß von  $R'_{w}$  30 bis 34 dB) ausreichend geschützt werden.

Folgende Festsetzung (TF 14) wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

**Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster in Aufenthaltsräumen und Büroräumen folgende bewertete Bauschalldämm-Maße  $R'_{w;res}$  einhalten:**

**$R'_{w;res} \geq 35$  dB** jeweils für die West-, Nord- und Ostfassade der beiden Gebäude Lennéstraße Nr.11 und für die Nord- und Ostfassade des rückwärtigen Gebäudes Lennéstraße Nr.12;

**$R'_{w;res} \geq 30$  dB** für die Südfassaden der rückwärtigen Gebäude Lennéstraße Nr.11 und Nr. 12, für die Nord- und Ostfassaden des straßennahen Gebäudes Lennéstraße Nr.12 und des rückwärtigen Gebäudes Lennéstraße Nr.12a sowie für die Nordfassade des parknahen Gebäudes Lennéstraße Nr.13.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## 6.9 Gestalterische Festsetzungen

Da die Erhaltungssatzung und die zukünftige Gestaltungssatzung für die Brandenburger Vorstadt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht einschließen, werden im Bebauungsplan zusätzliche Gestaltungsfestsetzungen formuliert. Dabei handelt es sich um wesentliche Inhalte der in Erarbeitung befindlichen Gestaltungssatzung, die als textliche Festsetzung analog zu den gestalterischen Anforderungen im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Dies gilt insbesondere für Regelungen, die Vorgaben für den Um- und Neubau von Gebäuden und Anlagen enthalten.

Besondere Festsetzungen zum Erhalt einzelner Gebäude sind nicht erforderlich, da im Rahmen der Denkmalbereichssatzung entsprechende Regelungen getroffen werden, so dass sich die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes lediglich auf die bauliche Struktur beschränken.

Die gestalterischen Festsetzungen sind erforderlich, um die besondere Eigenart des Gebietes nördlich der Lennéstraße zu erhalten. Die Siedlungs- und Vorstadtentwicklung Potsdams zwischen dem 18. und 20. Jahrhundert lässt sich an den Gebäuden aus den unterschiedlichen Epochen ablesen und hat damit auch Bedeutung für die Gesamtstadt Potsdam. Diese Ablesbarkeit entsteht u.a. durch besondere architektonische Merkmale, die sich aus der wirtschaftlichen, sozialen oder kulturgeschichtlichen Situation entwickelten und deren wesentliche Gestaltprinzipien es zu sichern und vor einer Überformung zu schützen gilt.

Mit den folgenden textlichen Festsetzungen soll die bauliche Charakteristik und damit die Originalität und die Unverwechselbarkeit der Baukörper gesichert werden. Die Festsetzungen werden auf das gesamte Gebäude ausgedehnt, da alle Gebäudeseiten hinsichtlich ihrer Wirkung für die Umgebung wichtig sind.

Dachform und -überstand

Die Dachformen nördlich der Lennéstraße reichen vom steilen und flach geneigten Satteldach, Mansarddach, bis zum Berliner Dach mit - je nach Baualter und Gebäudetyp - unterschiedlichen Dachneigungen, First- und Traufhöhen. Einheitlich ist, dass die Traufe bei allen Dächern (Ausnahme: Lennéstraße 12, 13 - nachträglich Dachgeschossausbau erfolgt) durchlaufend ist. Die Ausbildung des Dachs ist mitbestimmend für den Charakter des Gebäudes. Die Wirkung der Dachlandschaft wird aus der individuellen Gestaltung - wie Neigung, Form, Dachaufbauten eines jeden Daches - mitbestimmt. Um auszuschließen, dass die neu zu errichtenden Gebäude entgegen dem prägenden Bestand mit Flachdächern realisiert werden, wird eine Mindestdachneigung festgesetzt, die einen Ausbau des Dachraumes ermöglichen soll.<sup>12</sup>

*Dachform (TF 15)*

**Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer. Sie sind mit einer Mindestdachneigung von 20° und einer maximalen Dachneigung von 50° zu errichten. Dies gilt nicht für zulässige Dachaufbauten. Ausnahmen von der Mindestneigung sind zulässig bei einem Um- oder Ausbau von vorhandenen Gebäuden mit abweichender Dachform und abweichender Dachneigung.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Um auch bei Dachausbauten die ursprüngliche Gesamtwirkung der Dachlandschaft in der Lennéstraße beizubehalten, wird festgelegt:

*Dachform (TF 16)*

**Bei den Gebäuden muss die Traufe den oberen Fassadenabschluss bilden. Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind nicht zulässig. An der Traufe sind Dachüberstände zwischen 0,2 bis 0,5 m vorzusehen.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Mit dem Begriff 'Traufe' ist die Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut gemeint.

Dachaufbauten

Der Anteil der Dächer mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist nördlich der Lennéstraße gering. Mit Ausnahme der Gebäude Lennéstraße 12, 13 weisen die Gebäude keine Dachaufbauten auf. Die steilen Satteldächer der Gebäude aus der Mitte des letzten Jahrhunderts haben vereinzelt Fledermausgauben. Die Größe und Anordnung von Dachaufbauten im Dach ist entscheidend für die Gesamtansicht des Gebäudes. Die textliche Festsetzung wird analog den gestalterischen Anforderungen dahingehend konkretisiert, dass für die Gauben ausschließlich stehende Formate zu verwenden sind.

*Dachaufbauten (TF 17)*

**Gauben sind nur auf Dächern mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig. Als Gaubenarten sind nur Satteldach-, Schlep- und Fledermausgauben zulässig. Dachflächenfenster und unterschiedliche Gaubenformen an einem Gebäude sind nicht zulässig. Gauben dürfen nur einreihig angeordnet werden.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 91 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

<sup>12</sup> Mit der seit 16.07.2003 gültigen Bauordnung sind sowohl nicht ausgebaute als auch ausgebaute Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, nunmehr als Vollgeschosse zu berücksichtigen. Damit erhöht sich die Wahrscheinlichkeit, dass ohne planungsrechtliche Regelung über dem maximal zulässigen obersten Vollgeschoss auf ein geneigtes Dach verzichtet und ein Flachdach errichtet wird.



*Dachaufbauten (TF 18)*

**Satteldach- und Schleppegauben dürfen die Breite und Anzahl der darunter liegenden Fenster nicht überschreiten. Dachgauben sind symmetrisch oder achsial zu den Fenstern des darunter liegenden Geschosses anzuordnen. Der Abstand zwischen zwei Gauben muss größer sein als die Breite einer Gaube. Die Gaube muss zur Traufe einen Abstand von mindestens zwei Dachziegelreihen haben und mindestens fünf Dachziegelreihen unterhalb des Firstes in das Dach einbinden.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Fenster und Türen

Anzahl, Anordnung und Format der Wandöffnungen bilden neben den gliedernden Fassadenelementen (z.B. Gesimse) die wichtigsten Gestaltungselemente der Fassade. Zu den Wandöffnungen gehören Türen, Fenster und Tore. Durch Grundrissänderungen besteht die Gefahr der Veränderung der Fensteranordnungen und Fenstergrößen. Mit den folgenden textlichen Festsetzungen werden grundlegende Regelungen zur Ausbildung und Gestaltung der Fenster und Türen getroffen:

*Fenster und Türen (TF 19)*

**Tür- und Fensteröffnungen sind grundsätzlich als stehende Formate auszubilden, wobei das Verhältnis von Breite zu Höhe mindestens 1 : 1,5 betragen soll. Davon abweichend sind Fenster mit quadratischen oder liegenden Formaten in Keller-, Souterrain- und Mezzaningeschossen zulässig. Durchgehende Fensterbänder sind sowohl horizontal als auch vertikal nicht zulässig. Öffnungen sind von der Wandfläche 0,10 bis 0,15 m zurückzusetzen.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

*Fenster und Türen (TF 20)*

**Fenster von mehr als 1,2 m<sup>2</sup> sind durch Sprossen und / oder Kämpfer zu gliedern. Aufgeklebte Gliederungen oder Gliederungen zwischen den Scheiben sind nicht zulässig. Die Verwendung von gewölbten und / oder abgetönten Scheiben sowie Glasbausteinen ist an Fassadenflächen nicht zulässig.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Fassaden

Durch die maximale Ausschöpfung von Wohn- und Nutzflächen drohen Überformungen und Störungen der bisherigen Gebäudeabfolge. Um auch bei grenzüberschreitender Bebauung bzw. bei der Zusammenlegung von Grundstücken eine in der Ansicht den Maßstab sprengende Bebauung in der Lennéstraße zu verhindern, wird festgesetzt:

*Fassaden (TF 21)*

**Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 müssen Baukörper so ausgestaltet sein, dass die Fassaden entsprechend der ursprünglichen Parzellenbreite gegliedert werden. Grundlage bilden die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Grundstücksgrenzen.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Im Zuge der Modernisierung, Instandsetzung bzw. bei Neubau ist das Anbringen von Fahrstühlen bei viergeschossigen Wohngebäuden (+ Dachgeschoss) nicht auszuschließen. Um eine Störung der Fassade und Gebäudeansicht zu verhindern, werden Treppen und Fahrstühle entlang der Lennéstraße ausgeschlossen und nur an straßenabgewandten Gebäudeteilen und Fassaden zugelassen. Gleichfalls verhindert werden soll das Neuanbringen von außenliegenden Treppenanlagen zu Hochparterren.



*Anbringen von Außentreppen, Fahrstühlen (TF 22)*

**Das Neuanbringen von Außentreppen und Fahrstühlen ist nur an den straßenabgewandten bzw. rückwärtigen Gebäudeteilen und Fassaden zulässig. Verglaste Anbauten sind nicht zulässig.**

*(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)*

#### Außenanlagen

Die Einfriedungen stellen einen eindeutigen Abschluss zum öffentlichen Straßenraum dar und lassen einen transparenten Durchblick auf Vorgärten und Gebäude. Um die Herstellung von Einfriedungen aus untypischen Materialien zu verhindern, wird festgesetzt:

*Einfriedung der Vorgärten (TF 23)*

**Die Einfriedungen der Vorgärten entlang der Lennéstraße sind nur in Form eiserner, senkrechter Stabelemente oder in Holz mit senkrechten Latten mit einer Höhe von 1,50 m auf einem 0,20 m bis 0,25 m gemauerten Sockel zulässig.**

*(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)*

#### 6.10 Sonstige Festsetzungen

Zur Erschließung der Kleingartenanlage "Am Teehäuschen" wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Innerhalb der Kleingärten sind öffentlich zugängliche Wege anzulegen. Die Regelung erfolgt über das Bundeskleingartengesetz.

*Gehrecht (TF 24)*

**Die Fläche 1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

### **7. Auswirkungen der Planung**

#### 7.1 Baurechte

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Regelung von Baurechten. Aus der Bandbreite möglicher Bebauungsszenarien werden durch den Bebauungsplan eindeutige Festlegungen getroffen. Hierbei werden zukünftige Baurechte geschaffen, wie auch bestehende Baurechte nach § 34 BauGB beschränkt.

Da der kulturhistorisch und städtebaulich wertvolle Bereich Lennéstraße mit den baurechtlichen Zulässigkeiten im Innenbereich nicht ausreichend geschützt werden kann, erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans. Eine Einschränkung der Baurechte nach § 34 BauGB ist daher nach Abwägung aller Belange städtebaulich und im öffentlichen Interesse gewollt, da Vorhaben, auch wenn sie sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügen, das Orts- und Landschaftsbild der Lennéstraße erheblich verändern und beeinträchtigen könnten.

#### 7.2 Wohnungsangebot

Das Wohnungsangebot erhöht sich durch den Ausbau der Remisen geringfügig. Je Remise lassen sich eine oder maximal zwei zusätzliche Wohnungen realisieren.

### 7.3 Wohnfolgeeinrichtungen

Aufgrund des geringen Wohnungsneubaus sind zusätzliche Wohnfolgeeinrichtungen nicht erforderlich.

### 7.4 Verkehr

Aufgrund der geringen Wohnungsbaupotenziale ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen gering. Die erforderlichen Stellplätze bei Wohnungsneubau müssen auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden. Kann der Bauherr die erforderlichen Stellplätze nicht herstellen, finden die Regelungen der Stellplatzablösesatzung Anwendung. Die Regelung der Zufahrt erfolgt nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen, sondern hat weiterhin in nachbarschaftlicher Einigung zu erfolgen.

### 7.5 Auswirkungen auf die Umwelt

#### 7.5.1 Schutzgutbezogene Eingriffsbewertung

##### 7.5.1.1 Boden, Grundwasser, Oberflächengewässer, Klima / Luft

Innerhalb des Siedlungsbereiches ist die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sehr stark abhängig vom Grad der Überbauung.

Die Tabelle 1 zeigt die Versiegelung der Böden im Bestand sowie die prognostizierte Versiegelung bei einer zulässigen Nachverdichtung auf der Grundlage von § 34 BauGB. Die letzte Spalte der Tabelle gibt die maximal zulässige Versiegelung von Flächen auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 84 wieder.

Die Berechnung der zulässigen Nutzung nach § 34 BauGB basiert auf folgenden Annahmen:

- eine durchgehende Bebauung entlang der Lennéstraße in einer Tiefe von 60 m (entsprechend FNP) mit einem Überbauungsgrad von 70 %
- für die Grundstücke, die im Bestand eine größere Bebauungstiefe als 60 m aufweisen, wird auf den hinteren Bauflächen ein Überbauungsgrad von 50 % zugrunde gelegt (nicht als Baufläche wurde das Grundstück mit der Wohnbebauung in der dritten Baureihe Lennéstraße 20a gewertet: Das Wohngebäude genießt Bestandsschutz).

Tab. 1: Versiegelung im Bestand / nach § 34 BauGB / nach B-Plan

	Flächen in m <sup>2</sup>		
	Bestand	mögliche bauliche Entwicklung nach § 34 BauGB	nach Festsetzungen des B-Plans
Baufläche	24.473	24.944	23.014
- versiegelt, teilversiegelt	14.721	16.362	13.504
- Vegetationsfläche	9.752	8.582	9.510
Gartenfläche	42.237	41.766	43.696
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	66.710	66.710	66.710

Bei einer möglichen baulichen Entwicklung auf der Grundlage von § 34 BauGB ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 84 maximal eine Baufläche von 2,94 ha mit einer versiegelten Fläche von 1,63 ha zu erwarten.

Auf den rückwärtigen Grundstücken verbleibt eine Gartenfläche von 4,17 ha, deren Nutzung im Spektrum zwischen Ziergärten, Gemeinschaftsgrünflächen mit Spielmöglichkeiten, Grabeland oder gärtnerischer Bewirtschaftung (wie Schulgarten) mit geringerem ökologischen Wert und strukturreichen Gärten mit höherem ökologischen Wert liegen kann. Allerdings sind der Obstbaumbestand (unterliegt nicht der Baumschutzverordnung) sowie die Kleingartenanlagen "Klein-Sanssouci" und "Am Teehäuschen", die maßgeblich den ökologischen Wert im Bestand ausmachen, ohne Bebauungsplan nicht gesichert.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung einer Baufläche von 2,3 ha vor, auf der eine Versiegelung von 1,35 ha Flächen möglich ist.

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚private Gärten‘ und ‚Dauerkleingärten‘ werden auf einer Gesamtfläche von 4,37 ha festgesetzt. Die vorhandenen Kleingartenanlagen werden vollständig planungsrechtlich gesichert. Innerhalb der als ‚private Gärten‘ festgesetzten Grünflächen lässt der Bebauungsplan eine Parzellierung und die Errichtung von Lauben zu, wodurch eine Erhöhung des Anteils an versiegelten und teilversiegelten Flächen zu erwarten ist. Art und Maß der baulichen Anlagen in den privaten Gärten werden allerdings durch die maximal zulässige Laubengröße von 20 m<sup>2</sup>, die ausschließliche Verwendung von Flachdächern sowie die Mindestgröße einer Gartenparzelle von 400 m<sup>2</sup> eingeschränkt. Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan durch die Pflanzbindung von einem Obstbaum je 150 m<sup>2</sup> Gartenfläche ein Mindestmaß an ökologischer Qualität innerhalb der Dauerkleingärten und Privatgärten.

Insgesamt bleibt der Bebauungsplan Nr. 84 mit seinen Festsetzungen im Rahmen der nach § 34 BauGB möglichen baulichen Nutzung auf den Bauflächen. Die privaten Gärten und die Kleingartenanlagen werden dauerhaft planungsrechtlich gesichert. Somit wird durch den Bebauungsplan kein Eingriff in den Naturhaushalt (Schutzgüter Boden, Wasser, Luft / Klima) vorbereitet.

Darüber hinaus trägt der Bebauungsplan dazu bei, die städtebaulichen und landschaftlichen Bestandsqualitäten im Geltungsbereich zu sichern und im Rahmen der zulässigen baulichen Entwicklung entsprechend den Maßgaben des § 1a BauGB i.V. mit § 8 BNatSchG mit den Naturressourcen schonend umzugehen:

- Durch die geplante Festsetzung, Wege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, wird die vollständige Versiegelung von Böden vermindert.
- Die vorgesehenen Festsetzungen zur Anpflanzung bzw. zum Erhalt von Bäumen sowie zur Begrünung von Sammelstellplätzen tragen dazu bei, u.a. die Klimafunktionen im Geltungsbereich zu sichern.
- Durch die vorgesehene Festsetzung der halboffenen Bauweise und der bis an die Lennéstraße heranreichenden Kleingartenanlage "Klein-Sanssouci" werden die bestehenden guten klimatischen Austauschverhältnisse zwischen Park Sanssouci und Brandenburger Vorstadt gesichert.
- Durch die Anpflanzung einer Strauchhecke entlang des Gewässerufers können Nährstoffeinträge und Störungen der Uferzone vermindert werden.

#### 7.5.1.2 Arten- und Biotopschutz, relevante Bezüge zum Verflechtungsraum

Der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft bemisst sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans und der planungsrechtlich zulässigen Nutzung gemäß § 34 BauGB. Für die Entwicklung der Biotope im Geltungsbereich bei einer Nachverdichtung auf der Grundlage von § 34 BauGB können lediglich Annahmen getroffen werden (vgl. Kapitel 3.3.2). Die Tabelle 2 enthält eine Flächenbilanz der Biotope im Bestand, bei einer Bebauung nach § 34 BauGB sowie aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplan.

Tab. 2: Biotope im Bestand / bei max. zulässiger Nutzung nach § 34 BauGB / nach B-Plan

Biotoptypen	Fläche im m <sup>2</sup>		
	Bestand	§ 34 BauGB	B-Plan
<b>Kleingärten, Schulgarten, Ziergärten</b> mit mittlerer bis eingeschränkter Wertigkeit	42.237	41.766	43.696
<b>Ziergärten an Wohngebäuden</b> mit überwiegend eingeschränkter Wertigkeit	9.752	8.582	9.510
<b>Überbaute Fläche</b> innerhalb der Baufläche	14.721	16.362	13.504
<i>Gesamtfläche des Geltungsbereich</i>	<i>66.710</i>	<i>66.710</i>	<i>66.710</i>

Ohne städtebauliche und grünordnerische Regelungsinhalte des Bebauungsplans ist eine durchgehende Bebauung der Grundstücke entlang der Lennéstraße zu erwarten. Hierdurch würde sich der Anteil an Garten- und Kleingartenflächen gegenüber der Bestandssituation verringern (4,17 ha Gärten und Kleingärten, 0,85 ha Ziergärten innerhalb der Wohnbaufläche). Bei einer Nutzungsänderung im Bereich der rückwärtigen Gärten wäre nur der Baumbestand gesichert, der unter die Baumschutzverordnung Brandenburg fällt. Der Obstbaumcharakter der hinteren Gärten, der eng mit der kleingärtnerischen Nutzung im Zusammenhang steht und im wesentlichen die Biotopwertigkeit der Gartenflächen bestimmt, kann ohne Bebauungsplan nicht gesichert werden.

Auf der Grundlage des Bebauungsplans sind folgende Biotoptypen zu erwarten:

- 4,37 ha Fläche mit privaten Gärten und Dauerkleingärten mit Obstbaumbestand mit mittlerer Wertigkeit (bei einer Parzellengröße von 400 m<sup>2</sup> sind zwei Obstbäume zu pflanzen bzw. zu erhalten)
- 0,95 ha Ziergärten im Bereich der Wohnbaufläche mit Laub- und Obstbaumbestand (ein Baum pro 450 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche) mit eingeschränkter bis mittlerer Wertigkeit.

Mit dem Bebauungsplan werden somit keine Eingriffe in das Schutzgut Arten- und Biotopschutz vorbereitet. Durch die aufgenommenen grünordnerischen Festsetzungen können die Bestandsqualitäten für den Arten und Biotopschutz weitgehend gesichert werden:

- Die für den Arten- und Biotopschutz bedeutsamen rückwärtigen Gärten werden im räumlichen Zusammenhang als private Grünfläche festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert. Der Obstbaumcharakter der Gärten bleibt durch die Pflanzbindung für die privaten Grünflächen sowie aufgrund der Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans erhalten.
- Die im Bebauungsplan aufgenommenen Pflanzbindungen für die Wohnbaugrundstücke tragen dazu bei, dass ein Mindestanteil an gebietstypischen Laub- und Obstbäumen auf den Grundstücken erhalten bleibt.
- Der wertvolle Altbaumbestand Lennéstraße 20 wird im Zusammenhang gesichert.
- Die Vorgärten sind, mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen frei zu halten.

Konflikte zu den nach § 32 BbgNatSchG geschützten Trockenrasenbiotopen im Park Sanssouci sind nicht zu erwarten. Die etwa 2 m hohe Mauer zum Park entlang des Ökonomieweges übernimmt Schutzfunktionen v.a. gegenüber von Nährstoffeinträgen. Die vorgesehene Anpflanzung einer Strauchhecke entlang des Schafgrabens dient zum Schutz des Grabenufers und zur Minimierung von Nährstoffeinträgen.

Bei Um- und Ausbauten sind die Lebensräume besonders geschützter oder streng geschützter Arten zu achten. Sollten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten gefunden werden und deren Beseitigung zur Realisierung der Maßnahme unabdingbar sein, ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 20 f BNatSchG beim Landesumweltamt, Abt. Naturschutz, zu stellen.

#### 7.5.1.3 Landschaftsbild, Landschaftshistorie, Eigenart der Landschaft

Mit dem Bebauungsplan Nr. 84 sind keine Eingriffe in das Landschaftsbild verbunden.

#### 7.5.1.4 Landschaftsbezogene Erholung, Einbindung in das übergeordnete Freiraumsystem

Mit dem Bebauungsplan sind keine Eingriffe in das Schutzgut landschaftsbezogene Erholung verbunden.

#### 7.5.2 Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt, zusammenfassende Eingriffsbewertung

Mit der Einführung des § 1a BauGB ist die Eingriffsregelung abschließend in der Bauleitplanung zu regeln. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft unterliegen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da große Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 84 im Innenbereich liegen, stellt die Genehmigungspraxis gemäß § 34 BauGB die Grundlage für die Eingriffsbeurteilung dar. Nur die, durch den Bebauungsplan ermöglichte Veränderung der Art und des Maßes der Nutzung, die über die geltende Genehmigungspraxis nach § 34 BauGB hinausgeht, ist als Eingriff zu bewerten.

Der parallel zum Bebauungsplan erarbeitete grünordnerische Fachbeitrag erfasst die Auswirkungen auf die Umwelt und leitet daraus die relevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und ggf. zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen ab. Der grünordnerische Fachbeitrag stellt die fachliche Grundlage dar, um die Entscheidung über die Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG zu treffen.

Der Bebauungsplan Nr. 84 bleibt mit seinen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb der nach § 34 BauGB zulässigen Bebauung, die unter Berücksichtigung der baulichen Struktur der näheren Umgebung und der Genehmigungspraxis von Bauvorhaben möglich wäre. Mit dem Bebauungsplan wird somit kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Der Bebauungsplan trägt vielmehr dazu bei, die städtebaulichen und landschaftlichen Bestandsqualitäten im Geltungsbereich zu sichern.

Die für den Arten und Biotopschutz bedeutsamen rückwärtigen Gärten werden im räumlichen Zusammenhang als private Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Der Obstbaumcharakter, der maßgeblich die Biotopwertigkeit der Gärten bestimmt, bleibt durch die Pflanzbindung für die privaten Grünflächen sowie aufgrund der Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans erhalten. Innerhalb der Wohnbaufläche wird der wertvolle Altbaumbestand auf dem Grundstück Lennéstraße 20 im Zusammenhang gesichert.

Durch die Festsetzung von Baukörperausweisungen und der bestandsorientierten Geschossigkeit stellt der Bebauungsplan sicher, dass bei der Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen die Baufluchten eingehalten und so die Wahrnehmung der Gärten und des dahinterliegenden Parks von der Lennéstraße aus gewährleistet wird. In besonderem Maß wird dieses Ziel auch durch die planungsrechtliche Sicherung Kleingartenanlage "Klein-Sanssouci" auf dem Grundstück Lennéstraße 17 unterstützt. Durch die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Dauerkleingär-

ten' bleibt eine wichtige landschaftliche Zäsur und Erholungsfläche in der Abfolge der sich nach Westen entlang der Lennéstraße zum Park hin öffnenden Bebauung erhalten.

Durch die Sicherung der bis an die Lennéstraße heranreichenden Kleingartenanlage "Klein-Sanssouci" und die Festsetzung der halboffenen Bauweise werden darüber hinaus die guten klimatischen Austauschverhältnisse zwischen Park Sanssouci und Brandenburger Vorstadt gesichert.

Die für das Ortsbild charakteristischen Vorgärten werden als gärtnerisch anzulegende Flächen mit einer ortstypischen Einfriedung festgesetzt. Sie sind von Stellplätzen und Nebenanlagen frei zu halten.

Darüber hinaus tragen folgende grünordnerische Festsetzungen dazu bei, im Rahmen der zulässigen baulichen Entwicklung entsprechend den Maßgaben des § 1a BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG mit den Naturressourcen schonend umzugehen:

- Mit der vorgesehenen Festsetzung, Wege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, wird die vollständige Versiegelung von Böden vermindert.
- Die vorgesehene Anpflanzung einer Strauchhecke entlang des Schafgrabens dient dem Schutz des Grabenufers und zur Minimierung von Nährstoffeinträgen.
- Die Pflanzbindungen für Bäume sowie zur Begrünung von Sammelstellplätzen in den Wohngebieten tragen dazu bei, den durchgrünten Charakter sowie die Klimafunktionen im Geltungsbereich zu sichern.

#### 7.6 Bodenordnende Maßnahmen, Gehrechte

Zur Erschließung der Kleingartenanlage "Am Teehäuschen" wird die vorhandene Erschließung über die Flurstücke 220, 222 durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

#### 7.7 Kosten und Finanzierung

Die Eingriffe in die Bau- und Nutzungsrechte und die damit verbundenen Konsequenzen für die Stadt Potsdam wurden vorab geprüft. Aus einer Reduzierung des Baurechts nach § 34 BauGB leitet sich per se noch kein Entschädigungsanspruch ab.

Nach § 42 BauGB besteht ein Anspruch auf Entschädigung nur, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Voraussetzung für den Entschädigungsanspruch ist, dass die Nutzung nach § 30 bzw. § 34 BauGB ohne weiteres bisher zulässig war.

Wird eine zulässige Nutzung durch den Bebauungsplan aufgehoben oder geändert, führt das grundsätzlich zu einem Anspruch auf Ersatz des Planungsschadens. Hat ein Eigentümer 7 Jahre lang keinen Gebrauch von seinen ihm durch das Baurecht eingeräumten Nutzungsmöglichkeiten gemacht, geht es bei einer Entschädigung grundsätzlich nur noch um den Schaden, der aus dem Wegfall bzw. der Einschränkung der ausgeübten Nutzung entsteht.

Wird die bisher zulässige bauliche Nutzung dadurch geändert, dass die im B-Plan festgesetzte Baugrenze mitten durch das Gebäude verläuft, bedeutet das eine Verringerung der Vermögenssubstanz bei Inkrafttreten des Bebauungsplans. Eine Entschädigung entfällt jedoch, wenn die vorhandene Bebauung nicht mehr den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügt und damit ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird.

Unter Berücksichtigung der o.g. Sachverhalte wird nach bisheriger Einschätzung davon ausgegangen, dass Entschädigungsansprüche aus den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht resultieren und kaum zu erwarten sein werden.

## **8. Verfahren**

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 31.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans 84 "Lennéstraße" gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22. April 1999 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 4 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Anfrage an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag erfolgt.

### **Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erschien am 20. Juli 2000 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 9.

### **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand in der Zeit vom 28.08.2000 bis einschließlich 08.09.2000 in der Stadtverwaltung Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, statt. Es wurden drei Alternativen ausgestellt, die sich hinsichtlich der zukünftig zulässigen Bebauung unterschieden.

Alternative 1 zielte auf die Beibehaltung der bestehenden Struktur und Nutzung. Das Konzept richtete sich gegen eine Nachverdichtung, die über die bereits genehmigten bzw. in Aussicht gestellten Vorhaben hinausging. Innerhalb des Wohngebietes wurde die Errichtung von drei weiteren Gebäuden und der Um- und Ausbau von drei Remisen zugelassen.

Alternative 2 ließ eine maßvolle Verdichtung im rückwärtigen Bereich zu. Neben den bereits nach Variante 1 möglichen Vorhaben wurde in Variante 2 eine zusätzliche rückwärtige Bebauung auf den Grundstücken Lennéstraße 12, 19 und 20 angedacht. Die Neubebauung musste sich in den bereits bebauten Zusammenhang einfügen.

Alternative 3 stellte, bezogen auf die Nachverdichtung, die Maximalvariante dar. Innerhalb des Wohngebietes wurden, in Abhängigkeit von der bereits vorhandenen Bautiefe, ein bzw. zwei weitere Baureihen dargestellt. Das Wohngebäude Lennéstraße 20a wurde (inkl. Stellplatzanlage) in die Wohnbaufläche integriert und durch eine Baugrenze gesichert. Alternative 3 ließ zusätzlich den Um- und Ausbau des Nebengebäudes Lennéstraße 11 sowie die Errichtung eines Baukörpers auf dem Flurstück 235 (Lennéstraße 17) zu. Die Tiefe der Wohnbaufläche war mit Ausnahme des Flurstücks 235 einheitlich.

Es gingen insgesamt 18 Stellungnahmen ein. Darunter befand sich eine Sammeleingabe des Kleingartenvereins "Am Teehäuschen" mit 14 Unterschriften.



Insgesamt 8 Bürger und die Mitglieder des Kleingartenvereins sprachen sich gegen eine wesentlich höhere Verdichtung, für eine Beibehaltung der Eingeschossigkeit der Gebäude Lennéstraße 16-18a und die Erhaltung der Kleingartenanlage "Am Teehäuschen" entsprechend der bisherigen Nutzungsgrenze aus. Auf die Ausweisung einer dritten Baureihe, wie in Alternative 3 dargestellt, sollte verzichtet werden.

Durch 5 Bürger wurde eine einheitliche Begrenzung des Wohngebietes analog der Darstellung im Flächennutzungsplan mit einer Tiefe von 80 bis 100 m und die Festsetzung einheitlicher Geschosshöhen (3 bis 4 Geschosse) angeregt. Diesen Anregungen wurde in der neuen Planzeichnung nur teilweise entsprochen. Eine Vereinheitlichung der Geschosshöhen ist mit der Erhaltung des Ortsbildes nicht vereinbar.

Darüber hinaus wurde angeregt, die Baugrenze auf dem Flurstück 252 (Lennéstraße 12) so zu fassen, dass ein Ausbau der Remise erfolgen kann. Die Anregung wurde berücksichtigt. Nicht berücksichtigt wurde die Anregung, vor dem Gebäude Lennéstraße 12 ein weiteres Gebäude bzw. die Neuanlage von Stellplätzen zuzulassen. Damit soll die besondere städtebauliche Situation der zurückgesetzten Bebauung mit breitem Vorgarten gesichert werden.

Im Ergebnis der Abwägung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte die Zusammenführung der Alternativen 1 und 2. Mit der überarbeiteten Planzeichnung konnte sowohl einem Großteil der Anregungen der Bürger als auch den Belangen des Umgebungs- und Denkmalschutzes weitgehend entsprochen werden. Der überarbeitete Bebauungsplan (Vorentwurf) bildete die Grundlage für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

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

Die Beteiligung der Behörden und Stellen mit Aufgaben von Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.12.2001 bis 01.02.2002 durchgeführt.

Insgesamt liegen 17 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange vor. Davon haben 6 Träger öffentlicher Belange uneingeschränkt und ohne Hinweise der Bebauungsplanung zugestimmt. 7 Träger öffentlicher Belange gaben Hinweise für die Umsetzung der Planung, die für das Bebauungsverfahren unmittelbar nicht relevant sind. Es wird davon ausgegangen, dass bei den 5 Trägern öffentlicher Belange, die sich nicht geäußert haben, keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Die wesentlichen Anregungen bezogen sich auf folgende Punkte:

- Festsetzung gebäudebezogener Trauf- und Firsthöhen
- Verzicht / Reduzierung einzelner Baufenster
- Ausweitung der gestalterischen Festsetzungen auf das ganze Gebäude und
- Ausschluss von Garagen und Gartenlauben.

Die vorgebrachten Anregungen, Hinweise haben zu folgenden Änderungen im Begründungstext und den textlichen Festsetzungen geführt:

- Es wird eine zusätzliche textliche Festsetzung aufgenommen, welche die Errichtung von Garagen ausschließt. Der Begründungstext und die textlichen Festsetzungen zur 'Überschreitung der GRZ' (TF 2-alte Nummerierung) sowie zum 'Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen' (TF 3-alte Nummerierung) werden entsprechend angepasst.
- Die gestalterischen Festsetzungen werden jeweils auf das gesamte Gebäude ausgedehnt. Auf eine Differenzierung hinsichtlich der Gestaltung der Vorder- und Rückseiten wird verzichtet. Die textlichen Festsetzungen TF 14 bis 16 und TF 19 (alte Nummerierung) werden entsprechend angepasst.
- In der textlichen Festsetzung TF 20 (alte Nummerierung) wird ergänzt, dass großflächig verglaste Anbauten nicht zulässig sind.



- In Kap. 3.3 'Schutzgutbezogene Bestandsbewertung Natur und Landschaft' erfolgt ein Hinweis, dass die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser aus geologischer Sicht an Ort und Stelle möglich ist.
- In Kap. 3.5 'Ver- und Entsorgung' wird auf die ausreichenden Kapazitäten für den Strom- und Erdgasbedarf hingewiesen.
- In Kap. 7.4 (alte Nummerierung) 'Schutzgutbezogene Eingriffsbewertung' wird ergänzt, dass bei Um- und Ausbauten die Lebensräume besonders geschützter oder streng geschützter Arten zu achten sind. Sollten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten gefunden werden und deren Beseitigung zur Realisierung der Maßnahme unabdingbar sein, ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 20 f BNatSchG beim Landesumweltamt, Abt. Naturschutz, zu stellen.
- In den Anhang werden die Hinweise des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu Bodendenkmalpflegerischen Auflagen aufgenommen (nach der öffentlichen Auslegung aus dem Anhang in Kap. 4.8 und Kap. 4.10 verlagert).

Darüber hinaus erfolgten geringfügige Änderungen in den Formulierungen.

Die vorgebrachten Anregungen, Hinweise haben zu folgenden Änderungen in der Planzeichnung geführt:

- Das Gebäude Lennéstraße 11 unterliegt nicht dem Denkmalschutz. Das Symbol wird herausgenommen.
- In den Bebauungsplan werden die geänderten textlichen Festsetzungen übernommen.

### **Änderung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nach der Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung verändert. Das Flurstück 254 (nördlich Lennéstraße 11), welches sich im Besitz der Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg befindet, wurde, da seine Sicherung gegen Fehlentwicklungen bereits mit der Zugehörigkeit zum Park Sanssouci geregelt ist, aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde aus Gründen der Eindeutigkeit neu formuliert. Eine Änderung der Planungsziele hat nicht stattgefunden. Die Änderung des Geltungsbereiches wurde gemeinsam mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans am 03.07.2002 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 06. August 2002 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 9 ortsüblich bekannt gemacht.

### **Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 03.07.2002 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (Entwurf) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 06. August 2002 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 9 ortsüblich bekannt gemacht.

### **Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 15.08.2002 bis einschließlich 16.09.2002 in der Stadtverwaltung Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, statt. Insgesamt liegen 7 Stellungnahmen vor. Durch zwei Bürger/ -in, den Kleingartenverein „Klein-Sanssouci“ e.V. und den Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V. wird die Planung begrüßt.

Die wesentlichen Anregungen bezogen sich auf folgende Punkte:

- Ausweitung der festgesetzten Baurechte gemäß § 34 BauGB, sonst deutlicher Hinweis auf die vorgenommene Einschränkung
- Erläuterung der finanziellen Konsequenzen bei einer Einschränkung bestehender Bau- und Nutzungsrechte
- Verzicht auf die bisherige TF 9 (Parzellierung der privaten Gärten für die kleingärtnerische Nutzung)

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise führen zu folgenden redaktionellen Änderungen:

- Auf die bisherige TF 9 (Parzellierung der privaten Gärten für die kleingärtnerische Nutzung) wird in Klarstellung des rechtlichen Sachverhalts und zur Vermeidung von Überreglementierung verzichtet.
- In Kap. 5.1 'Intention des Bebauungsplans' wird klargestellt, dass die Kriterien des § 34 BauGB nicht als Orientierung für die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen.
- In Kap. 7.1 'Baurechte' wird darauf hingewiesen, dass bestehende Baurechte nach § 34 BauGB beschränkt werden. Da der kulturhistorisch und städtebaulich wertvolle Bereich Lennéstraße mit den baurechtlichen Zulässigkeiten im Innenbereich nicht ausreichend geschützt werden kann, erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans. Eine Einschränkung der Baurechte nach § 34 BauGB ist daher nach Abwägung aller Belange städtebaulich und im öffentlichen Interesse gewollt, da Vorhaben, auch wenn sie sich in Art und Maß der näheren Umgebung einfügen, das Orts- und Landschaftsbild der Lennéstraße erheblich verändern und beeinträchtigen könnten.
- In Kap. 7.7 'Kosten und Finanzierung' werden die Voraussetzungen, die zu einem Anspruch auf Ersatz des Planungsschadens führen könnten, aufgeführt. Nach bisheriger Einschätzung wird jedoch davon ausgegangen, dass Entschädigungsansprüche aus den Festsetzungen des Bebauungsplans vermutlich nicht resultieren.
- Kap. 9 'Rechtsgrundlagen' wird aktualisiert.

Darüber hinaus erfolgten geringfügige Klarstellungen in den Formulierungen sowie Ergänzungen im Rahmen der weiteren Bearbeitung. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Planinhalte, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die Gestaltungssatzung für die Brandenburger Vorstadt wurde in der Zeit vom 20.10.2002 bis 22.11.2002 öffentlich ausgelegt. Im Vorfeld der öffentlichen Auslegung wurden die zukünftigen Festsetzungen der Gestaltungssatzung z.T. überarbeitet, konkretisiert bzw. verbindlicher formuliert. Die Änderungen betreffen sowohl die Regelungen zu Dachaufbauten als auch zu Fenstern und Türen. Im Bebauungsplan wird die TF 17 (TF 18 alt) präzisiert:

- Das Verhältnis der Öffnungen von Breite zu Höhe wird nunmehr mit 1:1,5 festgesetzt (bisher 1:1,2). Die Präzisierung stellt keine zusätzliche Einschränkung dar.

Aufgrund der zu hohen Regelungsdichte trifft der Bebauungsplan keine weiteren textlichen Festsetzungen zu gestalterischen Anforderungen.

Darüber hinaus wurden geringfügige begriffliche Änderungen vorgenommen, die der Klarstellung und Präzisierung dienen und redaktionelle Änderungen darstellen:

- TF 11 (TF 12 alt): Austausch des Begriffs 'Grundstücksfläche' gegen 'Baugrundstücksfläche' analog der Beschreibung in der TF ('Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 .....')
- TF 15 (TF 16 alt): Austausch des Begriffs 'liegende Glasflächen' gegen 'Dachflächenfenster'
- TF 16 (TF 17 alt): Austausch des Begriffs 'Dachziegel' gegen 'Dachziegelreihen'

Nach der öffentlichen Auslegung haben sich folgende Präzisierungen im Bebauungsplan ergeben:

- In der TF 10 (TF 11 alt) werden 'Stellplätze und deren Zufahrten' aufgenommen. Dabei handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung. In der TF im Begründungstext und im Grünordnerischen Fachbeitrag ist die Formulierung bereits enthalten.
- In den Bebauungsplan werden die o.g. Änderungen in den textlichen Festsetzungen übernommen.

### **Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 10.03.2003 den Satzungsbeschluss gefasst.

### **Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses**

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 27.03.2003 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 4/2003.

### **Satzung über die Veränderungssperre**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.09.2003 die Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 84 „Lennéstraße“, Teilbereich Lennéstraße 16 bis 18 a, beschlossen. Der Beschluss ist am 25.09.2003 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 11/2003 bekannt gemacht worden.

Nach dem Satzungsbeschluss haben sich während des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 84 beim Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr Änderungserfordernisse ergeben:

- *Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen (TF Nr. 14)*

***Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster in Aufenthaltsräumen und Büroräumen folgende bewertete Bauschalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  einhalten:***

***$R'_{w,res} \geq 35 \text{ dB}$  jeweils für die West-, Nord- und Ostfassade der beiden Gebäude Lennéstraße Nr.11 und für die Nord- und Ostfassade des rückwärtigen Gebäudes Lennéstraße Nr.12;***

***$R'_{w,res} \geq 30 \text{ dB}$  für die Südfassaden der rückwärtigen Gebäude Lennéstraße Nr.11 und Nr. 12, für die Nord- und Ostfassaden des straßennahen Gebäudes Lennéstraße Nr.12 und des rückwärtigen Gebäudes Lennéstraße Nr.12a sowie für die Nordfassade des parknahen Gebäudes Lennéstraße Nr.13.***

Die Begründung ist entsprechend ergänzt worden.

Nach dem Satzungsbeschluss haben sich aufgrund der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung folgende Präzisierungen im Bebauungsplan ergeben:

- In der Planzeichnung wird die Zahl der Vollgeschosse weitgehend um 1 Geschoss erhöht. In der Begründung werden die Kapitel 6.2 'Maß der baulichen Nutzung', 6.3 'Zahl der Vollgeschosse' und 6.4 'Überbaubare Grundstücksflächen' angepasst.
- **Ergänzung einer TF zur Dachform (TF Nr. 15)**  
**Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer. Sie sind mit einer Mindestdachneigung von 20° und einer maximalen Dachneigung von 50° zu errichten. Dies gilt nicht für zulässige Dachaufbauten. Ausnahmen von der Mindestneigung sind zulässig bei einem Um- oder Ausbau von vorhandenen Gebäuden mit abweichender Dachform und abweichender Dachneigung.**  
Die Begründung wird im Kapitel 6.9 Gestalterisch Festsetzungen ergänzt.
- Änderung der Rechtsgrundlage in der Brandenburgischen Bauordnung für Örtliche Bauvorschriften. Nunmehr ist als Rechtsgrundlage § 81 Abs. 1 BbgBO zu nennen. Die entsprechenden Nennungen in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung werden aktualisiert.

### **Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange**

Aufgrund der o. g. Änderungen wird es erforderlich, zu den geänderten Teilen der Planung eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Bürger und Träger öffentliche Belange durchzuführen.

### **Bekanntmachung der erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 06.09.2004 die erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Lennéstraße“ gemäß § 3 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.09.2004 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 17 ortsüblich bekannt gemacht.

### **Erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung**

Die erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.10.2004 bis einschließlich 15.10.2004 in der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, statt. Insgesamt liegt die Stellungnahme eines Bürgers vor.

Die wesentlichen Anregungen bezogen sich auf folgende Punkte:

- Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses in einem Dachraum.
- Erhöhung der überbaubaren Grundfläche des hinteren Grundstücksteils Lennéstraße 18.
- Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit des östlichen Vorderhauses auf dem Grundstück Lennéstraße Nr. 15 auf 3 Geschosse.
- Zulässigkeit von Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise führen zu keinen Änderungen.

Zwei Träger öffentlicher Belange wurden über die Durchführung der erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung informiert: die Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg sowie das ehemalige Afl - heute Landesumweltamt Brandenburg Regionalabteilung West.

Die Stiftung gab eine Stellungnahme ab, in der sie im wesentlichen bekannt gab, dass es sich bei dem Gebäude Lennéstraße Nr. 11 um ein Einzeldenkmal handle, bei dem Schallschutzmaßnahmen nur denkmalverträglich ausgeführt werden können.

Das Landesumweltamt fordert bereits in einem Schreiben vom 03.09.2004 vor Durchführung der erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung eine verbindliche Regelung zur Bereinigung des Immissionskonflikts zwischen der Stadt und der Stiftung.

Die vorgebrachten Hinweise führten zu keiner Änderung.

Nach der erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung haben sich folgende Präzisierungen im Bebauungsplan (Begründung) ergeben:

- Aufnahme des Hinweises bzgl. des künftigen Denkmals Lennéstraße Nr. 11 in Kapitel 4.8 „Denkmalschutz, Bodendenkmale“
- Ergänzung der beiden Kapitel 5.4 „Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ und 6.8 „Immissionsschutz“ bzgl. des Schutzes der heranrückenden Wohnbebauung durch eine Erklärung der Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg. Die Begründung für die Erforderlichkeit der Festsetzung von Schallschutzfenstern angrenzend an den Schirrhof wird präzisiert.

Darüber hinaus erfolgten geringfügige Anpassungen der Geschossigkeit. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Planinhalte, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

## 9. Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 01.08.2002
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) – Gesetz über den Naturschutz und die Landespflege im Land Brandenburg vom 25.06.1992 (GVBl. I/92 S. 208) zuletzt geändert durch 2. Änderungsgesetz vom 20. April 2004 (GVBl. I/2004, S. 106)
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210, geändert durch Gesetz vom 9.10.2003 (GVBl. I S. 273)

## **Anhang**

Anlage 1: Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

Anlage 2: Pflanzlisten

Anlage 3: Tabelle der bestehenden Überbauung der Grundstücke

Anlage 4: Tabelle der zukünftigen zulässigen Überbauung der Grundstücke

Anlage 1:      **Verzeichnis der textlichen Festsetzungen**  
(Die Überschriften sind nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Art der baulichen Nutzung

- TF 1    **Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen**  
**Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- TF 2    **Überschreitung der GRZ**  
**Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Weitere Arten der Nutzung

- TF 3    **Ausschluss von Garagen**  
**Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 sind Garagen nicht zulässig.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
- TF 4    **Ausschluss von Stellplätzen und Nebenanlagen**  
**Auf den Flächen zwischen der südlichen Baulinie, verlängert bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen, und der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen nicht zulässig.**  
**Die Flächen sind, mit Ausnahme notwendiger Wege und Zufahrten, zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- TF 5    **Verlauf der Straßenbegrenzungslinie**  
**Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünfestsetzungen innerhalb der privaten Grünflächen

- TF 6    **Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau**  
**In den privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Aufenthaltsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 1 BauGB)
- TF 7    **Pflanzgebot in den privaten Grünflächen**  
**In den privaten Grünflächen ist pro 150 m<sup>2</sup> Gartenfläche ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



- TF 8 Fläche mit Bindung für die Bepflanzung  
**Die Fläche a entlang des Schafgrabens ist als geschlossene Strauchhecke anzulegen und zu erhalten.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- TF 9 Zulässigkeit von Gebäuden in privaten Gärten  
**In den privaten Gärten ist die Errichtung von eingeschossigen Lauben zulässig, die nicht der Wohnnutzung dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen – wie Kleintierstall, geschlossene Veranda und überdachter Freisitz - maximal 20 m<sup>2</sup> beträgt. In den privaten Gärten sind nur Dachformen bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

#### Grünfestsetzungen im allgemeinen Wohngebiet

- TF 10 Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau  
**Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 1 BauGB)
- TF 11 Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet  
**Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 ist pro 450 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laub- und Obstbäume sowie die gemäß Festsetzung Nr. 12 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- TF 12 Begrünung von Stellplätzen  
**Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern oder mit einer Pergola, die zu bepflanzen ist, zu versehen. Bei Sammelstellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- TF 13 Pflanzbindung  
**Auf der Fläche b mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

#### Immissionsschutzfestsetzungen im allgemeinen Wohngebiet

- TF 14 Schallschutz  
*Folgende Festsetzung (TF 14) wird in den Bebauungsplan aufgenommen:*  
**Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster in Aufenthaltsräumen und Büroräumen folgende bewertete Bauschalldämm-Maße  $R'_{w;res}$  einhalten:**
- |                         |   |
|-------------------------|---|
| $R'_{w;res} \geq 35$ dB | jeweils für die West-, Nord- und Ostfassade der beiden Gebäude Lennéstraße Nr.11 und für die Nord- und Ostfassade des rückwärtigen Gebäudes Lennéstraße Nr.12;                          |
| $R'_{w;res} \geq 30$ dB | für die Südfassaden der rückwärtigen Gebäude Lennéstraße Nr.11 und Nr. 12, für die Nord- und Ostfassaden des straßennahen Gebäudes Lennéstraße Nr.12 und des rückwärtigen Gebäudes Len- |

**néstraße Nr.12a sowie für die Nordfassade des parknahen Gebäudes Lennéstraße Nr.13.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen

TF 15 Dachform

**Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer. Sie sind mit einer Minstdachneigung von 20° und einer maximalen Dachneigung von 50° zu errichten. Dies gilt nicht für zulässige Dachaufbauten. Ausnahmen von der Mindestneigung sind zulässig bei einem Um- oder Ausbau von vorhandenen Gebäuden mit abweichender Dachform und abweichender Dachneigung.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

TF 16 Dachform

**Bei den Gebäuden muss die Traufe den oberen Fassadenabschluss bilden. Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind nicht zulässig. An der Traufe sind Dachüberstände zwischen 0,2 bis 0,5 m vorzusehen.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

TF 17 Dachaufbauten

**Gauben sind nur auf Dächern mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig.**

**Als Gaubenarten sind nur Satteldach-, Schlepp- und Fledermausgauben zulässig.**

**Dachflächenfenster und unterschiedliche Gaubenformen an einem Gebäude sind nicht zulässig. Gauben dürfen nur einreihig angeordnet werden.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 91 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

TF 18 Dachaufbauten

**Satteldach- und Schleppgauben dürfen die Breite und Anzahl der darunter liegenden Fenster nicht überschreiten. Dachgauben sind symmetrisch oder achsial zu den Fenstern des darunter liegenden Geschosses anzuordnen. Der Abstand zwischen zwei Gauben muss größer sein als die Breite einer Gaube. Die Gaube muss zur Traufe einen Abstand von mindestens zwei Dachziegelreihen haben und mindestens fünf Dachziegelreihen unterhalb des Firstes in das Dach einbinden.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

TF 19 Fenster und Türen

**Tür- und Fensteröffnungen sind grundsätzlich als stehende Formate auszubilden, wobei das Verhältnis von Breite zu Höhe mindestens 1 : 1,5 betragen soll. Davon abweichend sind Fenster mit quadratischen oder liegenden Formaten in Keller-, Souterrain- und Mezzaningeschossen zulässig. Durchgehende Fensterbänder sind sowohl horizontal als auch vertikal nicht zulässig. Öffnungen sind von der Wandfläche 0,10 bis 0,15 m zurückzusetzen.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

TF 20 Fenster und Türen

**Fenster von mehr als 1,2 m<sup>2</sup> sind durch Sprossen und / oder Kämpfer zu gliedern. Aufgeklebte Gliederungen oder Gliederungen zwischen den Scheiben sind nicht zulässig. Die Verwendung von gewölbten und / oder abgetönten Scheiben sowie Glasbausteinen ist an Fassadenflächen nicht zulässig.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

TF 21 Fassaden

**Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 müssen Baukörper so ausgestaltet sein, dass die Fassaden entsprechend der ursprünglichen Parzellenbreite gegliedert werden. Grundlage bilden die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Grundstücksgrenzen.**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

TF 22 Anbringen von Außentreppen, Fahrstühlen

**Das Neuanbringen von Außentreppen und Fahrstühlen ist nur an den straßenabgewandten bzw. rückwärtigen Gebäudeteilen und Fassaden zulässig. Verglaste Anbauten sind nicht zulässig.**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

TF 23 Einfriedung der Vorgärten

**Die Einfriedungen der Vorgärten entlang der Lennéstraße sind nur in Form eiserner, senkrechter Stabelemente oder in Holz mit senkrechten Latten mit einer Höhe von 1,50 m auf einem 0,20 m bis 0,25 m gemauerten Sockel zulässig.**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Sonstige Festsetzungen

TF 24 Gehrecht

**Die Fläche 1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**Hinweis:**

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen TF 4, 7, 8, 11 und 12 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste vom November 2001 empfohlen. Der Anteil an Koniferen sollte 5 % der Gehölzflächen nicht übersteigen.

**Anlage 2: Pflanzliste**

Bei Anwendung von textlichen Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

**Laubbäume**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus cordata	herzblättrige Erle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus i.S.	Weißdorn / Rotdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Prunus serr. `Kanzan`	Blütenkirsche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

**Obstgehölze (Hochstamm)**

Alte, regionaltypische Sorten wie u.a.

Äpfel	Baumanns Renette
	Cox Orange
	Kaiser Wilhelm
	Rheinischer Bohnapfel
Birne	Gute Luise von Avranches
	Köstliche von Charmeux
Juglans regia	Walnuss

**Straucharten**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere

Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Der Anteil von Koniferen am gesamten Gehölzbestand sollte 5 % nicht überschreiten.

### **Kletter- und Rankpflanzen**

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättrige Zaunrebe
Parthenocissus tricuspidata	Dreiblättrige Zaunrebe
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosen-Arten	Kletterrose

**Anlage 3: Tabelle der bestehenden Überbauung durch Gebäude, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf den einzelnen Grundstücken**

Der Berechnung der Grundflächenzahl liegt das Baugrundstück zugrunde. Das Baugrundstück ist die Fläche, auf welcher bauliche Anlagen zulässig sind. Das Baugrundstück ist im Bereich der Lennéstraße nicht in jedem Fall identisch mit dem Grundstück i.S.d. BGB.

Flurstück	Größe	Grundfl. Wohnge- bäude Bestand	entspr. GRZ	Nebenanlagen Bestand		entspr. GRZ	Verhältnis zur Haupt- GRZ	GRZ ge- samt
				Gebäude	sonst. Fl.			
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		%	
217	1.049	308	0,29	18	313	0,32	110	0,61
				331				
220 tlw.	1.685	284	0,17	450	427	0,52	306	0,69
				877				
221	139	35	0,25		--	--	--	0,25
222	462	151	0,33	34	148	0,39	119	0,72
				182				
223	500	200	0,40	11	102	0,23	57	0,63
				113				
225 tlw.	365	--	--	--	--	--	--	--
				--				
224/1 tlw.	3.315	1.068	0,32	359	646	0,30	95	0,62
				1.005				
227/3	743	172	0,23	37	148	0,25	109	0,48
				185				
227/4 tlw.	961	--	--	53	40	0,10	--	0,10
				93				
228	790	139	0,18	216	401	0,78	434	0,96
				617				
236, 233	1.053	200	0,19	147	133	0,27	142	0,46
				280				
242 tlw.	586	--	--	30	30	0,10	--	0,10
				60				
238	541	211	0,39	--	--	--	--	--
				--				
240/1 tlw.	661	153	0,23	56	44	0,15	65	0,38
				100				
239, 245 tlw.	1.983	688	0,35	137	326	0,23	67	0,58
				463				
246	33	--	--	--	--	--	--	--
247	357	278	0,78	--	13	0,04	5	0,82
				13				
248	81	--	--	--	--	--	--	--
249, 251 tlw.	2.295	827	0,36	--	769	0,34	93	0,70
				769				
250, 251 tlw.	1.870	586	0,31	--	235	0,13	41	0,44
				235				
252 tlw.	2.016	308	0,15	293	433	0,36	240	0,51
				726				
253	1.643	210	0,13	198	527	0,44	339	0,57
				725				
334 tlw.	18	--	--	--	--	--	--	--

**Anlage 4: Tabelle der zukünftig zulässigen Überbauung durch Gebäude, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf den einzelnen Grundstücken (entsprechend Baukörperausweisung und Gesamt-GRZ)**

Flurstück	Größe	Grundfl. entspr. Baugrenze/ Baulinie	entspr. GRZ	Nebenanlagen	entspr. GRZ	Verhältnis Haupt-GRZ	GRZ gesamt	ge-
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		%		
217	1.049	334	0,32	294	0,28	88		0,6
220 tlw.	1.685	460	0,27	556	0,33	124		0,6
221	139	43	0,31	40	0,29	94		0,6
222	462	213	0,46	111	0,24	52		0,7
223	500	274	0,56	70	0,14	25		0,7
225 tlw.	365	--	--	219	0,60	--		0,6
224/1 tlw.	3.315	1.230	0,37	762	0,23	62		0,6
227/3	743	165	0,22	208	0,28	127		0,5
227/4 tlw.	961	180	0,19	298	0,31	163		0,5
228	790	381	0,48	95	0,12	25		0,6
236, 233	1.053	277	0,26	252	0,24	92		0,5
242 tlw.	586	204	0,35	90	0,15	43		0,5
238	541	222	0,41	103	0,19	46		0,6
240/1 tlw.	661	153	0,23	178	0,27	117		0,5
239, 245 tlw.	1.983	786	0,40	397	0,20	50		0,6
246	33	--	--	--	--	--		--
247	357	180	0,50	58	0,10	20		0,6
248	81	--	--	--	--	--		--
249, 251 tlw.	2.295	890	0,39	482	0,21	54		0,6
250, 251 tlw.	1.870	598	0,32	524	0,28	88		0,6
252 tlw.	2.016	539	0,27	665	0,33	122		0,6
253	1.643	440	0,27	542	0,33	122		0,6
334 tlw.	18	--	--	--	--	--		--