

STADT POTSDAM

BEBAUUNGSPLAN NR. 87

„ORTSZENTRUM EICHE“

BEGRÜNDUNG

Bearbeitung:

Freie Planungsgruppe Berlin GmbH

Dipl.-Ing. G. Schneider

INHALT

1	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2	Plangebiet	6
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
2.2	Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Nutzung / Bestand des Gebietes	6
2.4	Stadträumliche Einbindung	6
3	Planungsgrundlagen	8
3.1	Planungsrechtliche Grundlagen	8
3.2	Natürliche Grundlagen	10
3.3	Technische Grundlagen	10
3.4	Soziale Infrastruktur	11
4	Entwicklung der Planungsüberlegung	12
5	Ziel der Planung	13
6	Planinhalt	14
6.1	Nutzungskonzept	14
6.2	Gestaltungskonzept	14
6.3	Freiraumkonzept	15
6.4	Verkehrskonzept	15
6.5	Lärmschutz	17
7	Eingriff / Ausgleich	18
7.1	Grundlagen	18
7.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	18
7.3	Ausgleichbarkeit	21
7.4	Fazit	21
8	Begründung der Festsetzungen	22
8.1	Art der baulichen Nutzung	22
8.2	Maß der baulichen Nutzung	22
8.3	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	23
8.4	Zahl der zulässigen Wohneinheiten	23
8.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	24
8.6	Grünflächen: Private Grünfläche und Kleingartenfläche	24
8.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
8.8	Flächen zum Anpflanzen	25
8.9	Dachbegrünung	25
8.10	Fassadenbegrünung	25
8.11	Baumpflanzungen	25
8.12	Befestigung von Wegen und Zufahrten	25
8.13	Gestaltungsvorschriften	26
8.14	Nachrichtliche Übernahmen	26
9	Finanzielle Auswirkungen des Bebauungsplanes	27
10	Verfahren	28
11	Rechtsgrundlagen	31

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die ersten Planungsüberlegungen für ein Ortszentrum in Eiche datieren bereits aus dem Jahr 1992.

Auf dem zentral gelegenen Grundstück und in seinem Umfeld soll ein Ortszentrum für den Potsdamer Stadtteil Eiche errichtet werden. In Eiche hat sich mit der Bebauung "Altes Rad" sowie mehreren anderen Neubaugebieten die Einwohnerzahl von ca. 1.000 um das Doppelte auf ca. 3.000 Einwohner erhöht. Dies erfordert die Konzeption eines funktionsfähigen Zentrums, das den Anforderungen der höheren Bevölkerungszahl sowohl in sozialer als auch in gewerblicher Hinsicht gerecht werden kann und verbindendes Element der alten Ortsteile mit den Neugebauten ist. Die beabsichtigte Nutzung des neuen Ortszentrums soll diesen Anforderungen Rechnung tragen.

Der Bebauungsplan Nr. 87 „Ortszentrum Eiche“ wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 01.11.2000 als Satzung beschlossen (Beschluss 00 / 0807) und am 30.10.2001 beim Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (jetzt Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung) angezeigt.

Mit Schreiben vom 27.11.2001 hat das Ministerium im Prüfverfahren die Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt. Unter dem Vorbehalt eines Beitrittsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung zu einer Maßgabe bezüglich der textlichen Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers und der Erfüllung zweier Auflagen zur nachrichtlichen Übernahme eines Bodendenkmals und der Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerkes Wildpark wurde die Genehmigung des Planes angekündigt.

Da der Beitrittsbeschluss und damit auch die Inkraftsetzung des Bebauungsplans nicht bis zum 01.09.2003 erfolgt sind und die mit diesem Datum novellierte Bauordnung keine Überleitungsregelungen für laufende Verfahren enthält, muss der Bebauungsplan an die geänderte brandenburgische Bauordnung angepasst werden. Die erforderliche Anpassung des Bebauungsplans betrifft den geänderten Vollgeschossbegriff.

Nach der brandenburgischen Bauordnung 1998 war ein Dachgeschoss im Regelfall kein Vollgeschoss und auch nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen¹⁾. Dies galt auch, wenn in dem Dachgeschoss Aufenthaltsräume möglich waren oder sein sollten.

In der Bauordnung von 2003 ist nunmehr geregelt, dass jedes Dachgeschoss, in dem ein Aufenthaltsraum²⁾ möglich ist, auch

¹ Ein Dachgeschoss wurde nur dann zum Vollgeschoss, wenn es entweder eine große Drempehöhe aufwies und / oder eine große Dachneigung erhielt. Dann konnten die Bedingungen für ein Vollgeschoss erreicht sein: § 2 Abs. 5 Satz 1 BbgBO 1998 sagte: „Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. ...“

² § 2 Abs. 5 BbgBO 2003 sagt: „Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur

ein Vollgeschoss ist. Es kommt dabei einzig auf die Möglichkeit an, nicht darauf, ob im Bauantrag ein Aufenthaltsraum vorgesehen ist.

Bei normalen Gebäudetiefen von 10 – 12 m - wie sie auch im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen sind - ergibt sich schon bei Dachneigungen zwischen 20° und 30° die Situation, dass ein Aufenthaltsraum möglich wird. Die bisher zulässigen und städtebaulich erwünschten geneigten Dächer führen also dazu, dass die sich so bildenden Dachgeschosse Vollgeschosse im Sinne der Bauordnung 2003 sind.

Andererseits ist es nicht damit getan, nun einfach ein weiteres Vollgeschoss planungsrechtlich zuzulassen und gegebenenfalls das Maß der Nutzung anzupassen. Das städtebauliche Ergebnis könnte in der Realisierung weit von dem ursprünglich gewünschten Ergebnis entfernt sein (die Gebäude könnten bedeutend höher werden). Es ist also je nach städtebaulicher Situation erforderlich, zusätzliche - beschränkende - Regelungen vorzusehen. Welche das sind, hängt von der jeweiligen Situation und dem gewünschten Ergebnis ab. Im vorliegenden Fall kommt es darauf an, die Gebäudehöhen entsprechend der städtebaulichen Situation in enger Nachbarschaft zur Welterbestätte "Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin (Glienicke und Pfaueninsel)" und entsprechend der bisherigen Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung zu begrenzen. Es wird daher zusätzlich zu den bisher schon vorgesehenen minimalen und maximalen Dachneigungen eine Traufhöhenbeschränkung in Abhängigkeit von der bisherigen zulässigen Zahl der Vollgeschosse vorgesehen.

Die hier dargestellte Anpassung der bisherigen Planung an die geänderte Bauordnung macht eine erneute Beteiligung im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB erforderlich, die in der Form der öffentlichen Auslegung durchgeführt wird. Die oben genannte Maßgabe und die Auflagen des Ministeriums sind eingearbeitet.

vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder nach Lage und Größe dazu geeignet sind." Räume mit einer lichten Höhe von 2,40m oder mehr und einer Fläche von mehr als 10m² sind danach in aller Regel als ‚möglicher Aufenthaltsraum‘ anzusehen.

2 Plangebiet

- 2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke (Gemarkung Eiche, Flur 1) 535/3, 535/2, 537/3, 537/2, 537/1, 535/2, 82/2, 82/3, 82/4 und 535/1 und die Straße Birkenhügel (Gemarkung Eiche, Flur 1, Flurstücke 546/1 und 549/6).
- Die Begrenzung besteht im Norden aus der Südgrenze der Kaiser-Friedrich-Straße, im Westen aus der Westgrenze der Straße Birkenhügel sowie einer Erweiterung nach Westen, die die Flurstücke 82/2 – 4 mit einbezieht, im Süden aus der Nordgrenze des Lindengrundes und im Osten aus dem Ecksteinweg (früher Ungerstraße) Richtung Süden auf den Lindengrund sowie der Ostgrenze der Flurstücke 535/2 und 535/3.
- 2.2 Eigentumsverhältnisse** Die öffentliche Straße Birkenhügel ist in Besitz der Stadt Potsdam. Die sonstigen Grundstücke gehören privaten Eigentümern.
- 2.3 Nutzung / Bestand des Gebietes** An der Kaiser-Friedrich-Straße wurde das Nahversorgungszentrum bereits errichtet.
- Die Straße Birkenhügel ist neu ausgebaut, ebenso die Verbindung zum Ecksteinweg (früher Ungerstraße).
- Weitere Grundstücke im Geltungsbereich werden bereits zu Wohnzwecken genutzt. Auf den Flurstücken (Gemarkung Eiche, Flur 1) 82/2 und 537/1 befindet sich jeweils ein Wohnhaus. Auf dem Flurstück (Gemarkung Eiche, Flur 1) 535/2 wurde ein Neubau errichtet. Die Grundstücke westlich der Straße Birkenhügel werden durch gärtnerische Nutzung geprägt und weisen einen Obstbaumbestand auf.
- 2.4 Stadträumliche Einbindung** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an zentraler Stelle im Potsdamer Ortsteil Eiche.
- Die Siedlungsstruktur in Eiche stellt sich in Form eines Siedlungsbandes mit überwiegend traufständigen Häusern entlang der Kaiser-Friedrich-Straße dar. Lediglich das Neubaugebiet "Altes Rad" mit 880 Wohneinheiten erstreckt sich in Richtung Norden. Südlich des Ortskernes schließt die offene Niederung zwischen dem Park Sanssouci und Golm mit der denkmalgeschützten Lindenallee an. Der Park Sanssouci befindet sich in einer Entfernung von etwa 1,5 km zum Planungsgebiet. In westlicher Richtung erstrecken sich Kleingartenanlagen.
- Die historische Ortslage Eiche bestand aus Gehöften entlang des Ecksteinweges (früher Ungerstraße) zwischen der Kirche und dem Lindengrund. An der Einmündung des Ecksteinweges in die Kaiser-Friedrich-Straße befindet sich die Dorfkirche von 1770/71 (vermutl. Architekt G. Ch. Unger), die unter Denkmalschutz steht.
- Die umliegende Bebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Gebäude geprägt und hat dörflichen Siedlungscharakter. Es handelt sich überwiegend um Wohngebäude, in die teilweise Geschäfte

eingebaut wurden. Einige ältere Bauernhäuser sind zum Teil noch erhalten. Östlich des geplanten Zentrums befindet sich das Gebäude des ehemaligen Rates der Gemeinde Eiche, das heute als Wohnhaus genutzt wird.

Im Umfeld des Planungsgebietes wurden in den letzten Jahren auf der Grundlage des § 34 BauGB einige Wohn- und Geschäftshäuser errichtet, die mit zwei Normalgeschossen und ausgebautem Dach die Höhe bestimmen. **Nach der BbgBO von 2003 haben diese Gebäude 3 Vollgeschosse.**

In Richtung Lindengrund wird die Bebauung lockerer, sie ist hier durch Wochenendhäuser bzw. Gartenlauben geprägt. Südlich des Lindengrundes schließt die offene Niederung an.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan Der Bebauungsplan entspricht in seinen Abgrenzungen der Bauflächen im Wesentlichen den Misch- und Wohngebieten des wirk-samen Flächennutzungsplans. Im Bereich nördlich des Lindengrun-des sind Grünflächen (Kleingärten) dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan Der Landschaftsplan entspricht in seinen Aussagen den Darstellun-gen des Flächennutzungsplans.

Landschaftsschutzge-biet Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutz-gebietes (LSG) "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" (Verord-nung vom 22. Mai 1998, GVBL II S. 426, 18.07.1998). Dieses reicht bis an die Westgrenze der Flurstücke 82/2, 82/3 und 82/4 und an die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Lindengrundes.

Grünordnungsplan Für den Geltungsbereich wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die grünordnerischen Festsetzungen wurden abgewogen und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Das Ergebnis der Abwägung ergab, dass bis auf zwei Ausnahmen die grünordnerischen und ergänzenden textlichen Festsetzungen übernommen wurden. Nicht übernommen wurden die Festsetzun-gen B3 (Einfriedungen) und B4 (Kaltlichtlampen). Begründet wird diese Nichtübernahme mit den nicht zumutbaren Auswirkungen der Festsetzungen. Die Gestaltung der Einfriedungen bleibt den priva-ten Besitzern überlassen. Durch die geringe Größe des Areals wer-den nur wenige Eingriffe in die Kleintierwelt erfolgen, sodass Rege-lungen zu Einfriedungen nicht erforderlich sind. Eine Festsetzung von Kaltlichtlampen wird ohne Konzept z.B. für die generelle Einfüh-rung der Lampen bei Neubaugebieten als wenig sinnvoll einge-schätzt.

In Ergänzung zum Grünordnungsplan wurde eine Ausführungspla-nung für die Bepflanzung des öffentlichen Straßenraumes, der Pri-vatstraße und der privaten Freiflächen des Verbrauchermarktes sowie der auf gleicher Fläche geplanten Wohnbebauung erstellt und abgestimmt. Für den öffentlichen und den privaten Straßen-raum sowie für den Verbrauchermarkt ist bereits die Umsetzung erfolgt.

Trinkwasserschutzzone Das Plangebiet liegt z.Z. in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) II des Wasserwerkes Wildpark. Nach Auskunft des Wasserwerkes Wildpark besteht momentan eine gute Grundwasserqualität im be-trachteten Bereich, so dass eine Verminderung der Grundwasser-neubildungsrate so gering wie möglich gehalten werden muss. Die geltenden Verbote der entsprechenden TWSZ sind zu beachten. Im Falle der Errichtung von Gebäuden sind keine Ölheizungen zuläs-sig.

Welterbe und
Leitplanung

Für eine Umsetzung des geplanten Bauvorhabens ist die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die Untere Wasserbehörde erforderlich. Aufgrund eines Fachgutachtens, das Anfang der 90er Jahre im Auftrag der Wasserbetriebe Potsdam (PWA) erstellt wurde (Grundwasser Consult Dr. Nillert) und das vorschlägt, die Grenze der Schutzzone II an die Lindenallee in der Niederung zurückzunehmen, dürfte diese Ausnahmegenehmigung mit hoher Wahrscheinlichkeit erteilt werden. Für verschiedene Bauvorhaben im Geltungsbereich, wie z.B. das Nahversorgungszentrum und ein Bauvorhaben an der Ostseite des Planungsgebietes wurden solche Genehmigungen bereits erteilt.

Die Lindenallee westlich des Neuen Palais ist mit dem beiderseitigen Landschaftsraum entsprechend dem Antrag der Bundesrepublik Deutschland in die Welterbestätte "Schlösser und Parks von Potsdam-Sanssouci und Berlin (Glienicke und Pfaueninsel)" einbezogen worden. In den damaligen Antragsunterlagen ist die landschaftliche Zone zwischen der eigentlichen Lindenallee und dem "Lindengrund" (Plangebietsgrenze) differenzierend als "die Kernzone einbindender Landschaftsraum" gekennzeichnet worden.

Im Rahmen der Erarbeitung der Leitplanung ist unter Berücksichtigung der Welterbestätte die Frage bezüglich der Wohnbauflächentiefe und ihres Einflusses auf den zu sichernden Landschaftsraum "Lindengrund" erörtert worden.

Bei der vorliegenden Planung ist darüber hinaus den Belangen der Schlösserstiftung und Denkmalpflege bezüglich der angrenzenden Welterbestätte Rechnung getragen worden, indem der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert wurde und entlang des Lindengrundes durchgehend eine breite Grünzone festgelegt worden ist.

Die grundsätzliche Positionierung der Stadtverordnetenversammlung zu der Problematik der vorgesehenen Bebauungstiefe ist bereits in der Abwägung der Trägerbeteiligung und dem darauf folgenden Satzungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan eindeutig formuliert worden. Eine Entscheidung hierüber wurde mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 87 „Ortszentrum Eiche“ vom 01.11.2000 getroffen.

In der nunmehr aktuellen Planfassung wurde die Planung nach nochmaliger Prüfung unter dem Aspekt der Konfliktminimierung dahingehend modifiziert, dass auf die letzte Baureihe am Birkenhügel zum Lindengrund hin verzichtet wurde. Dies entspricht der Position der Fachbehörden im Rahmen der Bauleitplanung, hier in Verbindung mit umfassenden Eingrünungsmaßnahmen eine behutsame Einfügung der Neubauten in das Landschaftsbild zu erreichen.

3.2 Natürliche Grundlagen

Topographie / Baugrund

Das Plangebiet fällt Richtung Süden hin ab. Es weist einen Höhenunterschied von rund 5,5 m auf einer Länge von ca. 200 m auf, wobei der Geländetiefpunkt an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze bei ca. 31,00 m über HN und der höchste Geländepunkt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze bei etwa 36,70 m über HN liegt.

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich zwischen den hydrologischen Verhältnissen der Grundmoränenplatte im Norden und den Niederungsbedingungen im Süden. Während sich in der Nordhälfte auf den bindigen Schichten im Untergrund ein Schichtenwasserhorizont ausgebildet hat, der mit großer Wahrscheinlichkeit von den Niederschlägen weiter oben gespeist wird, weist der Südteil keine bindigen Untergründe und deshalb einen freien Grundwasserspiegel wie in der Niederung auf. Die Grenze wird durch eine auskeilende Mergelschwelle im Untergrund gebildet, vor der das Schichtenwasser zeitweise gestaut wird und über die es in die Niederung, die zum Einzugsbereich des Wasserwerkes Wildpark gehört, abfließt. Diese besonderen hydrogeologischen Verhältnisse und die heutige Lage in der Trinkwasserschutzzone II bedingen einen behutsamen Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser im Gebiet.

3.3 Technische Grundlagen

Erschließungssystem

Das Bebauungsplangebiet liegt direkt südlich der Haupteerschließungsstraße von Eiche, der Kaiser-Friedrich-Straße, die in östlicher Richtung in die Innenstadt Potsdams führt.

Von der Kaiser-Friedrich-Straße führt der Birkenhügel in den Geltungsbereich und der Ecksteinweg (früher Ungerstraße) verläuft an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches.

ÖPNV

Auf der Kaiser-Friedrich-Straße besteht eine ÖPNV-Verbindung (Bus) nach Golm und Potsdam Hauptbahnhof.

Die Regionalbahnhöfe Golm und Wildpark, die auch durch den Bus bedient werden, befinden sich in 1,5 bis 2,5 km Entfernung.

Abwasser

Die Leitungen bis zum neuen Abwasserpumpwerk am südlichen Ende des Birkenhügels sind im freien Gefälle geführt; von dort schließt eine Abwasserdruckleitung in der Straße Birkenhügel bis zur Kaiser-Friedrich-Straße an. Die Kapazitäten in der Kaiser-Friedrich-Straße sind für den Anschluss des Neubaugebietes von den Potsdamer Wasser- und Abwasserbetrieben ausreichend.

Trinkwasser	Die Kapazitäten in der Kaiser-Friedrich-Straße reichen zum Anschluss des Plangebietes aus. Im Birkenhügel liegt eine Versorgungsleitung für das Plangebiet.
Regenwasser	Südöstlich des Geltungsbereiches liegt eine RiStWag-Anlage zur Regenwasserbehandlung mit freien Kapazitäten zugunsten der geplanten Bebauung.
Strom	Die vorhandenen Kapazitäten sind ausreichend, um die möglichen Bauvorhaben zu versorgen.
Gas	Das Plangebiet kann von Erdgasleitungen der Havelländische Stadtwerke GmbH (HSW) in der Kaiser-Friedrich-Straße und teilweise im Birkenhügel versorgt werden.
Müllentsorgung	Die Müllentsorgung ist gesichert. Der südliche Teil des Birkenhügels ist für die Müllfahrzeuge nicht befahrbar; daher sollen hier die Tonnen bis zur Einmündung an die Planstraße (Anbindung an den Ecksteinweg) gezogen werden. Eine Vorabstimmung mit der STEP hat stattgefunden.
3.4 Soziale Infrastruktur	Die Bedarfe an Kindergartenplätzen und im Jugendfreizeitbereich können gegenwärtig und mittelfristig durch die vorhandene Infrastruktur gedeckt werden. Die Schulkapazität ist ausreichend.

4 Entwicklung der Planungsüberlegung

Die ersten Planungsüberlegungen für ein Ortszentrum in Eiche datieren bereits aus dem Jahr 1992 (eine ausführliche Chronologie siehe Punkt 9. Verfahren). Der Rat der Gemeinde Eiche hat darauf aufbauend in seiner Sitzung am 22.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans "Eiche 6 - Ortszentrum" beschlossen.

Auf dem zentral gelegenen Grundstück und in seinem Umfeld soll ein Ortszentrum für den Potsdamer Stadtteil Eiche errichtet werden. In Eiche hat sich mit der Bebauung "Altes Rad" sowie mehreren anderen Neubaugebieten die Einwohnerzahl von ca. 1.000 um das Doppelte auf ca. 3.000 Einwohner erhöht. Dies erfordert die Konzeption eines funktionsfähigen Zentrums, das den Anforderungen der höheren Bevölkerungszahl sowohl in sozialer als auch in gewerblicher Hinsicht gerecht werden kann und verbindendes Element der alten Ortsteile mit den Neugebauten ist. Die beabsichtigte Nutzung des neuen Ortszentrums soll diesen Anforderungen Rechnung tragen.

Mit der Ergänzung des Ortszentrums durch Wohnungen soll dem Bedürfnis nach einer qualitativ hochwertigen Wohnbebauung nachgekommen werden, eine Verödung des Bereiches außerhalb der Geschäftszeit soll damit verhindert werden.

Durch den Stand der Realisierung des Wohngebietes "Altes Rad" und durch geänderte Rahmenbedingungen wurde es notwendig, die zwischenzeitlich ins Stocken geratenen Planungen zu beschleunigen. Daher wurde durch die Stadtverordnetenversammlung Potsdam vom 02.04.1997 der Aufstellungsbeschluss für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 "Ortszentrum Eiche" gefasst, der dann aus rechtlichen Gründen in den Bebauungsplan Nr. 87 umgewandelt wurde.

Gegenstand der Planung ist die Realisierung des Ortszentrums mit Einzelhandelseinrichtungen und weiteren gewerblich zu nutzenden Räumlichkeiten. Dies wurde bereits realisiert. Außerdem soll eine ergänzende Wohnbebauung erfolgen, sowie die planungsrechtliche Sicherung der nach Süden zum Lindengrund abschließenden Eingrünung mit mindestens 20 m Tiefe im Einklang mit den Belangen der Welterbestätte "Schlösser und Gärten von Potsdam und Berlin".

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 87 entsprechen im Wesentlichen den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17. Die Erweiterung des Geltungsbereiches wurde vorgenommen, damit die bauliche Entwicklung bis zum Lindengrund abschließend geregelt wird und bestehende Kleingartenflächen planungsrechtlich gesichert werden.

5 Ziel der Planung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes für das Ortszentrum Eiche mit dem Supermarkt und weiteren gewerblichen Einheiten.

Neben den Einrichtungen des Ortszentrums sind der Bau des südlich anschließenden Wohngebietes und die abschließende Regelung einer Bebauung als Fassung des Ortszentrums das Ziel des Bebauungsplanes.

Daraus resultierend ergibt sich die Bebauungstiefe, die somit das Ortszentrum markiert. Die Ausprägung des Ortsrandes ist unter Berücksichtigung der Nähe der Welterbestätte durch Festsetzungen zur Eingrünung geregelt.

6 Planinhalt

6.1 Nutzungskonzept

Der Bereich des Ortszentrums wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Vorgesehen ist die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen (Supermarkt, Getränkemarkt, Bäcker, Blumen). Auf dem Dach des Supermarktes können Appartements errichtet werden. Das Gebäude an der Kaiser-Friedrich-Straße könnte z.B. eine Apotheke und eine Arztpraxis oder ein Café mit Außenplätzen beherbergen.

Die Wohnbauflächen werden als reine und allgemeine Wohngebiete (WR bzw. WA) festgesetzt. Zulässig sind Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern (ca. 44 WE).

6.2 Gestaltungskonzept

Das Planungsgebiet teilt sich in Bezug auf seine gestalterischen Anforderungen in fünf Bereiche auf:

1. Im nördlichen Bereich, dem eigentlichen Zentrum, befinden sich der Supermarkt mit weiteren integrierten Läden und den möglichen Appartements auf dem Dach und ein freistehendes Gebäude. Über dem Supermarkt können Wohnungen errichtet werden, im vorderen Abschnitt an der Kaiser-Friedrich-Straße über zwei Geschosse, im südlichen Abschnitt über ein Geschoss. Das freistehende Gebäude weist zwei Geschosse auf.
2. Entlang des Birkenhügels sind überbaubare Flächen für Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen, bei denen zwei Normalgeschosse und ein ausbaubares Dachgeschoss mit einer Dachneigung von 20° - 30° zulässig sind. **Dies entspricht nach der BbgBO 2003 nunmehr drei Vollgeschossen mit ggf. städtebaulich erforderlichen zusätzlichen Regelungen (vgl. hierzu die Ausführungen unter 1 Veranlassung und Erforderlichkeit).**
3. Im Blockinnenbereich südlich des Parkplatzes, nördlich der Planstraße zwischen Birkenhügel und Ecksteinweg, sind drei überbaubare Flächen vorgesehen, die mit Einzel- Doppel- oder Reihenhäusern bebaut werden können. Die Häuser sollen mit zwei Vollgeschossen und flach geneigtem Dach (Dachneigung 20° - 30°) **(gemäß BbgBO 2003 drei Vollgeschosse)** hergestellt werden.
4. Im östlichen Anschluss an die zuvor genannte Bebauung ist im Übergang zur Bestandsbebauung der Bau eines zweigeschossigen Wohnhauses mit gleicher Dachneigung vorgesehen und wurde inzwischen auch realisiert.
5. Südlich der Planstraße zwischen Birkenhügel und Ecksteinweg ist eine lockere Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen. Eine zweite Baureihe als Hinterliegerbebauung wird ermöglicht, da ein bestehendes Gebäude bereits die südliche Bauflucht vorgibt. Das mittlere Baufenster erhält eine Sonderform, damit der Erhalt und die Weiterentwicklung des Bestandsgebäudes ermöglicht werden.

6.3 Freiraumkonzept

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt, dessen Inhalte auch für den Bebauungsplan Nr. 87 entsprechend gelten.

Das Freiraumkonzept sieht eine maximal mögliche Begrünung des Gebietes durch Neupflanzungen (Bäume und Hecken, Dach- und Fassadenbegrünungen) vor, da die bestehende Vegetation weitgehend verloren geht. Durch Pflanzfestsetzungen und die Definition von Abständen am südlichen Rand gegenüber der Niederung wird das Bebauungsplangebiet in den Landschaftsraum eingebunden. Dabei gliedern Baumpflanzungen das Plangebiet und trennen die Mischgebietsnutzungen vom Wohnen.

Zur Niederung wird ein 20 m-Streifen von Bebauung freigehalten und mit Pflanzfestsetzungen in einem 5 m Streifen zur Randeingrünung belegt. Für diesen Bereich sind als Nutzungen "Private Grünfläche" und "Kleingärten" vorgesehen.

Dies entspricht dem Planziel, den Ortsrand entsprechend der besonderen Situation in Nachbarschaft zur Schutzzone des Welterbes auszuprägen.

Die neue Wohnbebauung wird über einen Gehweg entlang des nördlichen Birkenhügels, über die Privatstraße nördlich der Planstraße zwischen Birkenhügel und Ecksteinweg (GFL1) und über die verkehrsberuhigten Bereiche dieser Planstraße und des südlichen Birkenhügels für Fußgänger erschlossen.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz wird aufgrund der Art der Bebauung (Einzel-, Reihen-, Doppelhäuser und Apartments) nicht notwendig. Der direkte Anschluss an die offene Landschaft und die dörfliche Struktur Eiches können außerdem Raum zum Spielen geben.

Davon unbeschadet ist die bauordnungsrechtliche Forderung zur Errichtung von privaten Spielplätzen (gemäß § 9 Abs. 3 BbgBO) bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen.

Durch die Lage im ländlich geprägten Siedlungsgebiet und die Nähe zur Niederung als großem Erholungsraum mit Anschluss an den Park von Sanssouci besteht kein zusätzlicher Bedarf an siedlungsnahem Grün.

Die Sichtbeziehung zur Dorfkirche wird beachtet und erhalten.

6.4 Verkehrskonzept

Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen entsprechend der an sie gestellten Nutzungsanforderungen festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen wurde mit dem Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen abgestimmt. Die Straßenprofile sind so gewählt, dass alle an die Verkehrsflächen gestellten Anforderungen - Gehwege, Baumstreifen, Stellplätze, Fahrbahnen - erfüllt werden können. Der Ausbau der Verkehrsflächen ist inzwischen erfolgt.

Die überörtliche Anbindung erfolgt über die Kaiser-Friedrich-Straße (vgl. 3.3 Technische Grundlagen). Öffentliche Straßen im Geltungs-

bereich sind der Birkenhügel und die Planstraße zwischen Birkenhügel und Ecksteinweg (früher Ungerstraße). Die interne Blockerschließung erfolgt über Privatstraßen. Die Wohnhäuser werden teilweise durch private Wohnwege erschlossen.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen des Supermarktes erfolgt direkt von der Kaiser-Friedrich-Straße, damit die Straße "Birkenhügel" diesen zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen muss.

Straßenprofile

Die Straße Birkenhügel und die Planstraße zwischen Birkenhügel und Ecksteinweg wurden bis zum Sommer 2000 in Abstimmung mit dem heutigen Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen neu angelegt. Die realisierten Breiten der einzelnen Elemente, wie Fahrgasse, Fußweg, Park- und Pflanzstreifen weichen teilweise von den im Bebauungsplan eingetragenen unverbindlichen Maßen ab.

Die Planstraße zwischen Birkenhügel und Ecksteinweg und der südliche Birkenhügel ab Einmündung dieser Planstraße werden als Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 4,25 m und 4,75 m ausgebildet. Die zu erwartende Verkehrsbelastung ist sehr gering, das Lkw-Aufkommen minimal. Die Lkw-Anlieferung des Supermarktes erhält eine Umfahrt über die eigene Stellplatzfläche vom "Birkenhügel" zur Kaiser-Friedrich-Straße, damit die Planstraße nicht als Umfahrt benötigt wird. Der südliche Birkenhügel ab Planstraße kann vollständig für Lkw gesperrt werden, da die Müllentsorgung bis zu 200 m vom Fahrzeugstandort möglich ist. Damit entfällt auch die Notwendigkeit einer Wendeanlage. Die Befahrbarkeit des Lindengrunds für Rettungsfahrzeuge ist im Notfall gegeben.

Aufgrund der geringen Breite der Mischverkehrsfläche der Planstraße zwischen Birkenhügel und Ecksteinweg muss der öffentliche Verkehr ab der Einmündung der Privatstraße durch ordnungsrechtliche Maßnahmen eingeschränkt werden. Die Benutzung dieser Verkehrsfläche sollte als Anliegerweg und als Radweg geregelt werden. Diese Regelung wird durch die Verkehrsbehörde nach Bedarf angeordnet. Damit der Straßenraum optisch und bezüglich des nutzbaren Ausweichraumes nicht eingeschränkt wird, wird ein zusätzlicher Sicherheitsabstand durch Festsetzung eines von Bebauung freizuhaltenden Streifens auf den nördlich an die Planstraße zwischen Birkenhügel und Ecksteinweg angrenzenden Grundstücken festgesetzt.

Die von Anliegern befahrbare Privatstraße (GFL1) wurde als 4,00 m breite Mischverkehrsfläche ausgeführt, die nicht befahrbaren Wohnwege (GL) mit einer Breite von 1,50 m festgesetzt.

Stellplätze

Längs der Straße Birkenhügel sind öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Gewerbe

Die Stellplätze für den Supermarkt und die weiteren gewerblichen Nutzungen befinden sich auf der Stellplatzfläche östlich des Gebäudes. Insgesamt werden in diesem Bereich ca. 45 Stellplätze angeboten, die auch der geplanten Wohnnutzung über dem Verbrauchermarkt dienen.

Wohnen Der Stellplatznachweis für die Bebauung längs des Birkenhügels wird auf den Grundstücken geführt. Der Stellplatzschlüssel beträgt 2 Stellplätze/WE, die erforderlichen Stellplätze können nachgewiesen werden. Für die Neubebauung sind die Stellplätze ebenfalls auf den Grundstücken vorgesehen.

Die Stellplätze für die Häuser im Blockinneren werden entlang der Privatstraße (GFL1) eingerichtet. Aufgrund der geplanten Wohnfläche unter 100 m² wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz/WE angesetzt.

6.5 Lärmschutz

An der Kaiser-Friedrich-Straße sollen die lärmunempfindlicheren Nutzungen angesiedelt werden. Das südlich angrenzende Wohnquartier wird durch die Gebäude an der Hauptstraße abgeschirmt bzw. befindet sich in ausreichender Entfernung vom Verkehrslärm.

Die nördlichste Baufläche des Wohngebietes liegt nah am Kundenparkplatz, der eine Flächenschallquelle darstellt. Zur Überprüfung einer möglicherweise kritischen Immissionsbelastung wurde eine fachliche Stellungnahme eingeholt. In dieser Stellungnahme wurde nach den Richtlinien der RLS-90 eine Berechnung durchgeführt, die von der ungünstigsten Situation ausgeht. Es wurde dabei der nächste, an den Lärmschwerpunkt angrenzende Immissionsort mit der höchstmöglichen Belastung überprüft, d.h. wenn alle Stellplätze als Kundenparkplätze genutzt werden. Bei diesen Extremforderungen liegt die Belastung bei 58 dB(A) und damit unter dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete mit 59 dB(A). Der nächtliche Beurteilungspegel liegt mit 44 dB(A) deutlich unter dem Grenzwert von 49 dB(A). Die Einhaltung der Planungsrichtwerte der DIN 18005 mit 55 dB(A) tags kann im Rahmen der Baugenehmigung falls erforderlich durch passive Schallschutzmaßnahmen (normale Isolierverglasung erfüllt bereits Schallschutzklasse 2 - 3 nach VDI 2719) oder durch ordnende Maßnahmen wie Zuordnung von Anwohnerstellplätzen mit geringerer Fahrzeugbewegung pro Tag statt Kundenstellplätzen erfüllt werden.

7 Eingriff / Ausgleich

7.1 Grundlagen

Für den Geltungsbereich des vormaligen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 wurde ein Grünordnungsplan erstellt und abgestimmt. Die Inhalte können direkt auf den Bebauungsplan Nr. 87 übertragen werden. Die Eingriff / Ausgleichbilanz, die zum VEP Nr. 17 aufgestellt wurde, wurde ebenfalls übernommen, da die Festsetzungen unverändert sind.

Für den Bebauungsplan Nr. 87 wurde daher nur der Bereich des erweiterten Geltungsbereichs mit einer Eingriff / Ausgleichbilanz geprüft. Die folgenden Ausführungen unterscheiden daher in

- Flächen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 einschließlich der Ergänzungsbereiche Ost und West
- die Erweiterung zum Bebauungsplan.

Der § 7 BbgNatSchG fordert die Aufstellung von Grünordnungsplänen vom Träger der Bauleitplanung, um die dabei entstehenden Eingriffe zu bewerten und Kompensationsmaßnahmen zu benennen. Die Basis dafür bilden auch die §§ 8 und 8a des BNatSchG.

Der § 10 Abs. 1 des BbgNatSchG definiert Eingriffe in Natur und Landschaft als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 87 "Ortszentrum Eiche" liegt danach ein Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Der Pflicht zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes im Zusammenhang mit einem Bauleitplan wurde dadurch nachgekommen, dass parallel zum städtebaulichen Plan ein Grünordnungsplan erarbeitet wird, dessen Darstellungen dann in einem zweiten Schritt in den städtebaulichen Plan nach Abwägung mit den anderen Belangen aufgenommen werden (parallele Aufstellung). Mit der Genehmigung des Bebauungsplans sind diese Festsetzungen dann rechtsverbindlich. Da sich der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes strukturell nicht von den untersuchten Flächen unterscheidet, wurde es als ausreichend angesehen, die Abwägung zu Festsetzungen im VEP Nr. 17 auf den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 auszuweiten.

Für den Bebauungsplan besteht nach Anlage 1 UVPG keine Verpflichtung zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

7.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Die Gegenüberstellung des Zustandes der einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft vor und nach dem Eingriff ergibt folgende Bilanz (wobei hier die Ergänzungsbereiche und das Gebiet des eigentlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgrund der besonderen planungsrechtlichen Situation und die erweiterten Flächen des Bebauungsplanes getrennt behandelt wurden):

Bereich Vorhaben- und
Erschließungsplan Nr.
17

Engerer Bereich

- Boden** Im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes (ohne Ergänzungsbereiche) stehen vor dem Eingriff durch Überbauung (632 m²) oder Nutzung als versiegelte oder teilversiegelte Verkehrsfläche (1.440 m²) etwa 2.072 m² nicht mehr für die wesentlichen Funktionen des Bodens innerhalb des Naturhaushaltes zur Verfügung.
- Nach dem Eingriff sind dagegen ca. 3.200 m² überbaut und ca. 3.711 m² werden als Verkehrsfläche (versiegelt und teilversiegelt) genutzt.
- D.h. in der Bilanz: ca. 4.839 m² Fläche werden gegenüber dem Ausgangszustand überbaut, versiegelt oder teilversiegelt. Bezogen auf die Größe des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes von 12.297 m² sind das etwa 39,4 %. Werden der Berechnung nicht die Grundflächen der konkreten Entwürfe, sondern die überbaubaren Flächen, die im Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgewiesen werden und die etwas höher liegen, zugrunde gelegt, reduzieren sich diese Werte noch etwas.
- Insgesamt kann der geplante Eingriff in Bezug auf das Schutzgut Boden durch die Maßnahmen im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Ein kleiner Teilausgleich wird durch die geplante Dachbegrünung (mind. 600 m²) und durch den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau möglichst vieler Flächenbefestigungen erreicht.
- Wasserhaushalt** Vor dem Eingriff waren im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes etwa 1.352 m² Fläche vorhanden, die nicht versickerungswirksam wurden. Davon entfielen ca. 632 m² auf die Bebauung (Baracke / Schuppen) und ca. 720 m² auf sonstige befestigte Flächen (Ansatz: Hälfte der Verkehrsflächen).
- Nach dem Eingriff erhöht sich dieser nicht versickerungswirksame Anteil durch die Neubebauung (3.200 m²) und die in Ansatz gebrachte Hälfte der Verkehrsflächen (1.355 m²) auf ca. 4.555 m². Aufgrund der angenommenen Versickerung des Dachablaufwassers der Gebäude südlich der Planstraße zwischen Birkenhügel und Ecksteinweg (388 m²) und des Rückhaltevermögens der vorgesehenen Dachbegrünung (ca. ein Drittel der entsprechenden Fläche anrechenbar) reduziert sich dieser Wert auf rund 4.100 m².
- D.h. in der Bilanz: Nach dem Eingriff stehen auch unter Anrechnung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen in diesem Teil des beplanten Gebietes rund 2.850 m² versickerungswirksame Fläche weniger zur Verfügung als vorher. Damit ist der Eingriff auch für das Schutzgut Wasserhaushalt nicht ausgeglichen. Die besondere Lage in der TWSZ II und die Auswirkungen des Wegfalls der Vegetationsflächen (Wasserrückhaltung durch den "kleinen Wasserkreislauf") wurden dabei nicht berücksichtigt.

Arten und Lebensgemeinschaften	<p>Der Wert des Gebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes vor dem Eingriff resultiert in erster Linie aus dem Zusammenhang der ca. 10.025 m² Vegetationsfläche. Ca. 440 m² Strauchfläche und 63 Bäume gab es auf dieser Fläche, davon 39, die nach Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg geschützt sind.</p> <p>Der geplante Eingriff führt zu einem fast vollständigen Verlust des Vegetationsbestandes im Plangebiet, einschließlich des Baumbestandes. Als Ausgleich stehen dem die Pflanzung mit etwa 15 Obsthochstämmen (vgl. Festsetzung 11.1) und 43 anderen Bäumen sowie die Anlage von ca. 315 m² Strauchfläche, Hecken oder anderen Pflanzflächen gegenüber. Außerdem ist die Begrünung von wenigstens 600 m² Dachfläche und von Fassaden geplant. Hinzu kommen die privaten Gartenflächen, deren Gestaltung und damit Wert nur unzureichend einschätzbar sind.</p> <p>Während Ausgleichsmaßnahmen für andere Schutzgüter oft sofort nach ihrer Durchführung wirken, müssen bei Maßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften die Entwicklungszeiträume beachtet werden; die volle Kompensationswirkung von Baumpflanzungen wird z.B. erst nach Jahrzehnten erreicht.</p> <p>Auch für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird der Eingriff im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes als nicht ausgeglichen eingeschätzt.</p>
Klima / Luft	<p>Trotz des großflächigen Entzugs von aktiven Verdunstungsflächen und des Entzuges von Biovolumen können die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzungen, Regenwasserversickerung, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) den mesoklimatisch geringen Eingriff auf dieser Ebene ausgleichen. Allerdings gibt es auch hier eine verzögerte Kompensationswirkung aufgrund der Entwicklungszeiträume.</p>
Landschafts-/Ortsbild	<p>Durch die Neupflanzungen, durch Fassadenbegrünung, durch die Orientierung der dichteren Bebauung zur Haupteerschließungsstraße von Eiche sowie einem entsprechenden Abstand zur Niederung wird das neue Baugebiet in die Ortsstruktur und das Landschaftsbild eingebunden. Allerdings ist auch hier der Zeitfaktor zu berücksichtigen, da im Plangebiet keine Altbäume die Einbindung bis zum "Einwachsen" übernehmen können. Die eher ortsuntypischen Strukturen (flächiger Einzelhandel) werden deshalb noch einige Zeit als Fremdkörper wirken, was durch die geringe Größe des Gebietes und die benachbarten Vegetationsbestände jedoch gemindert wird.</p>
Ergänzungsbereich West	<p>Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Versickerung der Niederschläge, Pflanzung von Obsthochstämmen, Abstand zur Niederung) werden als ausreichend eingeschätzt, um die Beeinträchtigungen von etwa 288 m² Neubebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu kompensieren. Durch den Erhalt der wesentlichen Vegetationsbestände fällt der Eingriff hier nicht schwer aus.</p>
Ergänzungsbereich Ost	<p>Da mit dem geplanten Eingriff gleichzeitig die Entsiegelung einer sehr viel größeren Fläche vorgesehen ist, werden die negativen</p>

Auswirkungen der Neubebauung voll kompensiert, zumal der alte Walnussbaum erhalten bleibt.

Erweiterung Bebauungsplan Nr. 87

Die Fläche ist grundsätzlich mit dem Ergänzungsbereich West vergleichbar. Es gelten die gleichen Ausgleichsfestsetzungen. Auf der Fläche kann eine Neubebauung von maximal 1.020 m² entstehen. Die wesentlichen Vegetationsbestände wurden beachtet und können erhalten werden.

7.3 Ausgleichbarkeit

Nach § 12 Abs. 2 BbgNatSchG gilt ein Eingriff dann als ausgeglichen, " wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist."

In diesem Sinne ist der Eingriff, der insgesamt durch den Bebauungsplan Nr. 87 vorbereitet wird, innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbar. Lediglich die Eingriffe, die in den Ergänzungsbereichen und in der Erweiterung des Bebauungsplanes gegenüber dem VEP vorbereitet werden, sind in diesen Teilen auch ausgleichbar.

7.4 Fazit

Einem insgesamt als schwer einzustufenden Eingriff stehen nur unzureichende Möglichkeiten für einen Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Plangebiet gegenüber. D.h., unter fachlichen Aspekten sind für eine annähernd vollständige Kompensation des Eingriffs außerhalb des Plangebietes Ersatzmaßnahmen notwendig, die in erster Linie zu einer Aufwertung der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Arten und Lebensgemeinschaften führen müssen. Diese Ersatzmaßnahmen wurden in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Dieser Vertrag wurde bereits als Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 erstellt und abgestimmt. Aus formellen Gründen wurde dieser Vertrag in die Form eines städtebaulichen Vertrages überführt und erneut unterzeichnet. Die Inhalte wurden unverändert übernommen.

8 Begründung der Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzungen 1.1 – 1.3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reine Wohngebiete

Die Bauflächen südlich der Planstraße zwischen Birkenhügel und Ecksteinweg sowie westlich des Birkenhügels werden als reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO festgesetzt, in denen die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke und die Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen werden. Diese Festsetzung wird getroffen, um in diesen unbelasteten Gebieten nahe der Niederung eine Wohnruhe mit der größtmöglichen Störungsfreiheit zu gewährleisten. Die geplanten Doppel- und Einfamilienhäuser sollen ausschließlich dem Wohnen dienen.

Allgemeine Wohngebiete

Die Baugebiete südlich des Mischgebietes und nördlich der Planstraße zwischen Birkenhügel und Ecksteinweg werden als allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt, in denen die zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke und der sonst ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus den Regelnutzungen des § 4 BauNVO ausgeschlossen werden. Grund für diese Einschränkungen ist das Erreichen einer Wohnruhe in diesem Bereich, die nicht durch Verkehr bzw. Sportlärm zusätzlich belastet wird, so dass nur solche Nutzungen ermöglicht werden, die in Wohngebäude integrierbar sind.

Mischgebiete

Der nördliche Abschnitt des Bebauungsplanes wird nach § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden aus städtebaulichen Gründen im Ortszentrum ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzungen 2.1 - 2.4 (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)

Das Maß der Nutzung wird durch maximal zulässige Grundflächen (GR) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen dem als Vorlage dienenden städtebaulichen Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Baufensterausweisung wird durch die Festlegung der Grundfläche beschränkt.

In den allgemeinen und reinen Wohngebieten bleibt die zulässige Grundfläche umgerechnet unter der in § 17 BauNVO genannten GRZ von 0,4. Im Gebiet zwischen Supermarkt und Planstraße, Birkenhügel und Ecksteinweg wird umgerechnet eine mittlere GRZ von 0,38 erreicht.

In den reinen Wohngebieten wird im Verhältnis zur Grundstücksgröße nur eine geringe Grundfläche ausgewiesen, die teilweise bei einer GRZ von umgerechnet nur 0,2 liegt. Die aus der zulässigen

Überschreitung der GR gemäß § 19 Abs. 4 BauGB resultierende Fläche für Stellplätze und Zufahrten würde bei dieser geringen Ausnutzung nicht ausreichen, um diese Einrichtungen auch tatsächlich unter zu bringen. Daher wird eine Überschreitung auf 60 % des Baugrundstücks zugelassen. Die zulässige Grundfläche einschließlich der Stellplätze und Zufahrten ist auch bei dieser Überschreitungsmöglichkeit nicht höher als in reinen und allgemeinen Wohngebiet gem. BauNVO maximal zulässig.

Im Mischgebiet wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 90 % der Grundstücksfläche notwendig, um das Ortszentrum mit Supermarkt zu verwirklichen. Durch die angestrebte Multifunktionalität des Platzes und die dem Supermarkt zugeordneten Stellplätze ist eine Überschreitung nicht zu vermeiden. Aufgefangen wird diese Versiegelung durch Pflanzfestsetzungen (Bäume, Hecken, Fassaden- und Dachbegrünung) und die Anlage der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien. Lediglich die von Lkw befahrenen Flächen werden neben der Bebauung voll versiegelt.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden ergänzt durch Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe (im Mischgebiet) **und zur Traufhöhe (in den reinen und allgemeinen Wohngebieten).**

Die Traufhöhe beträgt für die bisher zweigeschossigen und jetzt dreigeschossigen Gebäude maximal 6,60 m. Damit ist sichergestellt, dass die Gebäude trotz des nominal zulässigen weiteren Vollgeschosses in keinem Fall höher werden, als es der ursprünglichen Planungsabsicht unter der Geltung der BbgBO 1998 entsprach. Gleichzeitig ist so aber sichergestellt, dass die bisher zulässigen Aufenthaltsräume in den Dachgeschossen auch weiterhin möglich sind – sich für die zukünftigen Bauherren also auch keine Verschlechterung ergibt. Die Häuser entsprechen also hinsichtlich des städtebaulichen Erscheinungsbildes dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept.

Die mittlere Höhe für das jeweilige Baugrundstück ergibt sich aus der natürlichen Geländeoberfläche, gemittelt für das jeweilige Baufenster. So wird ein Höhenbezug für die im Plan angegebenen First- und Traufhöhen und für die in der textliche Festsetzung 13.1 genannten Oberkanten der Fußböden erreicht.

8.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Textliche Festsetzung 3.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Stellplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.4 Zahl der zulässigen Wohneinheiten

Textliche Festsetzung 4.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den reinen Wohngebieten wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei je Gebäude beschränkt. Aus Gründen der Ortsrandausbildung - insbesondere aus der Sicht der denkmalgeschützten Lindenallee - soll mit dieser Festsetzung die Entstehung von

Geschosswohnungsbauten oder Appartementgebäuden am Ortsrand verhindert werden.

8.5 Von Bebauung freizu- haltende Flächen

Textliche Festsetzung 5.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Am südlichen Ortsrand soll ein insgesamt 20 m breiter Streifen von Bebauung freigehalten werden. Der südliche Teil mit 5 m Breite wird mit dem Pflanzgebot einer Heckenpflanzung geregelt. In dem nördlich anschließenden 15 m breiten Streifen ist eine gärtnerische Nutzung vorgesehen, diese Flächen sollen jedoch weitgehend von Nebenanlagen und baulichen Anlagen, die eine Beeinträchtigung der Fernsicht hervorrufen, freigehalten werden. Darunter fallen insbesondere Garagen und Kleingartenlauben. Anlagen zur Gartengestaltung wie berankte Pergolen oder Terrassen, die sich gestalterisch in die Gartenanlagen einbinden, stören die Fernansicht nicht und sind daher zulässig.

8.6 Grünflächen: Private Grünfläche und Klein- gartenfläche

Textliche Festsetzungen 6.1 und 6.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Freihaltung einer 20 m tiefen Zone zur Niederung hin ermöglicht den Aufbau eines Ortsrandes, der für Eiche typisch ist und der den Anforderungen an die Bewahrung des Landschaftsbildes (z.B. Blick von der Lindenallee auf Eiche) entspricht. Durch die textlichen Festsetzungen 6.1 und 6.2 soll eine störende Bebauung dieser Fläche z.B. durch Nebenanlagen oder Lauben am Ortsrand verhindert werden. Die nördliche Abgrenzung der Kleingartenflächen folgt einem vorhandenen Erschließungsweg der bestehenden Anlage und liegt damit ca. 30 m nördlich des Lindengrunds. Mit der unterschiedlichen Tiefe der Grünflächen soll der Verlauf des Birkenhügels durch die begleitende Bebauung erkennbar bleiben.

8.7 Geh-, Fahr- und Lei- tungsrechte

Textliche Festsetzungen. 7.1 - 7.3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Planungsbereich gibt es drei Arten von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: die Privatstraße, die Zufahrten und die Wohnwege.

Die Privatstraße (GFL1) dient ausschließlich der Erschließung einer beschränkten Anzahl von Wohngebäuden, so dass sie mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Feuerwehr und Rettungsdienste und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten ist.

Die Zufahrten am südlichen Birkenhügel (GFL2) werden, da auch die jeweilige rückwärtige Doppelhaushälfte erschlossen werden muss, mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.

Zur Sicherung der Wohnwege sollen die entsprechenden Flächen (GL) mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet werden.

- 8.8 Flächen zum Anpflanzen** Textliche Festsetzungen 8.1 und 8.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die Pflanzung von Hecken aus den vorgeschriebenen, weitgehend autochthonen Arten dient dem Ausgleich der zu rodenden Gebüschflächen und der Gliederung des südlichen Plangebietes. Die Pflanzungen entlang der Straße Lindengrund bilden darüber hinaus den grünen Ortsrand von Eiche und binden die neuen Gebäude nördlich davon ein.
- Die Pflanzung von Obsthochstämmen dient der Einbindung der neuen Baukörper in den Übergangsbereich zur Niederung, der Schaffung von Ersatzlebensräumen für bestimmte Tierarten und der positiven Beeinflussung des Standortklimas.
- 8.9 Dachbegrünung** Textliche Festsetzung 9.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Durch die Festsetzung soll die extensive Begrünung von wenigstens 600 m² Dachfläche mit einer Substratstärke von ca. 10 cm oder die extensive Begrünung von 300 m² und einer intensiven Begrünung von 40 m² mit einer Substratstärke von ca. 50 cm im Mischgebiet gesichert werden. Durch Wasserrückhaltung und Verdunstung wird damit das Standortklima positiv beeinflusst und die bessere Einbindung des vorgesehenen massiven Baukörpers in das Ortsbild erreicht.
- 8.10 Fassadenbegrünung** Textliche Festsetzung 10.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die Begrünung der wenig gegliederten Fassaden des Supermarktes beeinflusst durch die Pflanzenverdunstung positiv das Standortklima und mindert optisch die Massivität des Baukörpers. Bei Baumaterialien, die für Kletterpflanzen nicht besiedlungsfähig sind, wird der Anbau von Kletterhilfen an die Fassade erforderlich. An der Hauptfassade zur Kaiser-Friedrich-Straße wird aufgrund des voraussichtlich höheren Fensteranteils auf eine Wandbegrünung verzichtet.
- 8.11 Baumpflanzungen** Textliche Festsetzung 11.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die Pflanzung der vorgesehenen Bäume soll den Wegfall des Baumbestandes im nördlichen Teil des Plangebietes zumindest teilweise ausgleichen (Ersatzlebensräume, klimatische Wirkungen) sowie das Neubaugebiet gliedern und in die durchgrünte Siedlungsstruktur von Eiche einbinden.
- 8.12 Befestigung von Wegen und Zufahrten** Textliche Festsetzung 12.1 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 u. Abs. 3 Nr. 4 BbgNatSchG)
- Die dezentrale Versickerung der Niederschläge durch einen entsprechenden Aufbau der Verkehrsflächen trägt zur Grundwasseranreicherung und zur Verbesserung des Standortklimas bei. Der Oberbodenanteil der Fugen sorgt dabei für einen Reinigungseffekt (Tröpfchenreinigung).
- Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone II und den anstehenden hydrogeologischen Verhältnissen ist eine Versickerung von

belastetem Oberflächenwasser ausgeschlossen. Die zentrale Sammlung und Abführung des Abflusswassers von Lkw-Verkehrsflächen schützt den Boden und das Grundwasser vor potentiellen Schadstoffeinträgen von diesen Flächen (Tropföl, Reifenabrieb, Havarien) und wird von der Unteren Wasserbehörde für diesen Standort gefordert.

8.13 Gestaltungsvorschriften

Textliche Festsetzung 13 (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)

Die Festsetzung, dass die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses max. 50 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen darf, dient dazu, dass die Bauten in dem abfälligen Gelände nicht zu weit aus dem Boden ragen und keine gestalterisch unerwünschten Aufschüttungen notwendig werden.

8.14 Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich liegt das geschützte Bodendenkmal Eiche Fundplatz 2. Es handelt sich um eine Siedlung der Bronzezeit und Vorrömischen Eisenzeit, eine Siedlung des slawischen Mittelalters und einen wahrscheinlich mittelalterlichen Bestattungsplatz. Eine 1999 im Planungsgebiet durchgeführte archäologische Vorerkundung hat Bodendenkmalstrukturen südlich der Linie Einmündung Straße Am Kirchblick in die Straße Birkenhügel eindeutig nachgewiesen. Das Bodendenkmal reicht bis in die Niederung. Die dort heute zu beobachtende Vernässung entspricht nicht der Situation in ur- und frühgeschichtlicher Zeit.

Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9 des Gesetzes über den Schutz und Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG vom 24. Mai 2004 (GVBl. I Nr. 9, S. 215) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Gründe des Denkmalschutzes stehen künftigen Bauvorhaben nicht entgegen, wenn im Rahmen der Dokumentationspflicht (§ 9 Abs.3 BbgDSchG) der Schutz und die Erhaltung des Bodendenkmals sichergestellt wird.

Bei Inanspruchnahme von bisher unbebauten oder nicht durch tiefreichende Bodeneingriffe gestörten Flächen können archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen notwendig werden.

Der tatsächlich notwendige Aufwand für archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen ist abhängig vom Umfang der Bodeneingriffe und dem Erhaltungsgrad der Bodendenkmalsubstanz. Die Untere Denkmalschutzbehörde berät Denkmaleigentümer in jedem Fall auch bereits in der Planungsphase eines Bauvorhabens zu Möglichkeiten des Schutzes der Bodendenkmalsubstanz, mit dem Ziel, die Kosten für die archäologischen Maßnahmen zu minimieren.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerks Wildpark.

9 Finanzielle Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Stadt Potsdam entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten, da sich ein Investor zur Übernahme sämtlicher Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sowie die Durchführung von - durch Eingriffe im Geltungsbereich des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderliche - Ersatzmaßnahmen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet hat. Die sonstigen Ausgleichsmaßnahmen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern im Zuge von Baumaßnahmen durchzuführen und nachzuweisen, so dass auch hierdurch der Stadt Potsdam keine Kosten entstehen.

10 Verfahren

Im Folgenden werden die einzelnen Schritte des Planungsverfahrens und weitere Zwischenschritte chronologisch erläutert:

- 1992 Verhandlungen über den Erwerb des Grundstücks im Zusammenhang mit den Planungen für das "Alte Rad". Auf dem Grundstück soll im Einvernehmen mit der Gemeinde ein Teil des künftigen Ortszentrums Eiches entstehen.
 - 1992 Städtebaulicher Entwurf - der Entwurf wird von Auftraggeber und der Gemeinde für die weitere Planung als Grundlage akzeptiert.
 - 1992 Erstellung eines Kaufkraftgutachtens durch die Forschungsstelle für den Handel (FfH)
 - 1992 Beauftragung der Vermessung. Die Vermessung ist sowohl für die mit dem Kauf verbundene Grundstücksteilung als auch für den Bebauungsplan erforderlich.
 - 1993 Beauftragung einer Baugrunduntersuchung (vorgelegt am 06.04.1993 und ergänzt am 12.08.1993).
 - 1993 Erstellung eines Eingriffsgutachtens.
 - 22.03.1993 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 "Ortszentrum" durch den Gemeinderat.
- Nach der Eingemeindung Eiches (Dezember 1993) erneute Diskussion über die Entwicklung des Ortszentrums. Ausdehnung des Untersuchungsbereichs auf das Gebiet zwischen Kirche und Straße Birkenhügel. Dabei Berücksichtigung der laufenden Flächennutzungsplanung, Landschaftsplanung und der Bereichsplanung.
- 1994 Vorbereitung eines Rahmenplans für das erweiterte Planungsgebiet.
 - 1995 Neuer städtebaulicher Entwurf.
 - 1996 Ergänzung des Einzelhandelsgutachtens unter Berücksichtigung der mittlerweile eingetretenen Änderungen im Bestand.

Die folgenden Verfahrensschritte beziehen sich auf den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17:

- 02.04.1997 Aufstellungsbeschluss für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 "Ortszentrum Eiche" durch die Stadtverordnetenversammlung Potsdam. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Flurstück 535/3 und die Straße Birkenhügel.*
- 13.01.1998 SBW-Ausschuss*
- 15.01.1998 RSOU-Ausschuss*
- 28.01.1998 STVV*
- 10.02.1998 SBW-Ausschuss*
- 26.02.1998 Öffentliche Vorstellung und Diskussion des Bauvorhabens vor Bürgern in der Turnhalle der Grundschule Eiche.*
- 10.02. bis 11.03.1998 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie Ämterbeteiligung.*
- 24.03.1998 SBW-Ausschuss*
- 01.04.1998 Auslegungsbeschluss STVV*
- 27.04. bis 29.05.1998 Öffentliche Auslegung im Stadtplanungsamt Potsdam und zeitgleich Auslegung einer Planfassung mit Begründung in Eiche.*
- 17.09.1998 Satzungsbeschluss*
- 22.01.1999 Einreichung der Verfahrensakte zur Genehmigung beim Landesamt für Bauen, Bauwirtschaft und Wohnen*
- 11.03.1999 und 23.03.1999 Prüfvermerke des LBBW*

Bebauungsplanverfahren Nr. 87

- 13.07.2000 bis 10.08.2000 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden fand vom 13.07.2000 bis zum 10.08.2000 statt.
- 13.06.2000 bis 14.07.2000 Der Bebauungsplan Nr. 87 wurde vom 13.06.2000 bis zum 14.07.2000 im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt
- 01.11.2000 Der Bebauungsplan Nr. 87 wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 01.11.2000 als Satzung beschlossen (Beschluss 00 / 0807)
- 30.10.2001 Anzeige des Bebauungsplanes bei Ministerium für Stadtentwicklung und Verkehr
- 27.11.2001 Herausgabe einer Verfügung des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr mit einer Maßgabe bezüglich der textlichen Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers und zwei Auflagen zur nachrichtlichen Übernahme eines Bodendenkmals und der Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerkes Wildpark
- 01.09.2003 Inkrafttreten der neuen Brandenburgischen Bauordnung
- 22.12.2005 – 24.01.2006 Erneute öffentliche Auslegung im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung nach Anpassung des Planes an die geänderte Brandenburgische Bauordnung
- März 2006 2. erneute öffentliche Auslegung im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung nach beidseitiger Reduzierung um je ein Baufeld am Südende der Straße Birkenhügel.

11 Rechtsgrundlagen

- § 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2005 (GVBl. I S. 267)