

STADT POTSDAM

BEBAUUNGSPLAN NR. 95

“Nördlich des Pfingstbergs / Vogelweide”

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

- SATZUNG -

Stand: 27. April 2006

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	2
2.	PLANGEBIET	4
	2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
	2.2 Eigentumsverhältnisse	4
	2.3 Nutzung / Bestand des Gebietes	4
	2.4 Stadträumliche Einbindung	4
3.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
	3.1 Planungsrechtliche Grundlagen	5
	3.2 Natürliche Grundlagen	9
	3.3 Technische Grundlagen	15
	3.4 Soziale Infrastruktur	16
4.	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG	17
5.	ZIEL DER PLANUNG	18
6.	PLANINHALT	19
	6.1 Nutzungskonzept.....	19
	6.2 Gestaltungskonzept.....	19
	6.3 Freiraumkonzept	21
	6.4 Verkehrskonzept	22
	6.5 Lärmschutz	23
	6.6 Denkmalschutz / Landschaftsschutz.....	23
7.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	24
	7.1 Art der baulichen Nutzung	24
	7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	24
	7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	24
	7.4 Mindestgröße von Baugrundstücken	25
	7.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	25
	7.6 Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden	25
	7.7 Grünordnerische Festsetzungen.....	26
	7.8 Geh- und Fahrrechte	27
	7.9 Gestaltungsvorschriften.....	28
8.	EINGRIFF / AUSGLEICH	33
	8.1 Eingriffsrelevante Inhalte des Bebauungsplans	33
	8.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft	33
	8.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	38
	8.4 Grünordnerische Festsetzungen.....	42
9.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	44
10.	VERFAHREN	46
11.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	49
12.	RECHTSGRUNDLAGEN	54
	ANHANG	55

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die bisher unbebaute, im wesentlichen gehölzfreie Brachfläche nördlich des Pfingstberg-Höhenrückens und östlich der Roten Kaserne soll entsprechend der Rahmenkonzeption, der von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung vom 04.07.2001 zugestimmt worden war, bebaut werden. Die Nutzung der Fläche war jahrelang landwirtschaftlich bestimmt, zuletzt befand sich auf einem Teil des Areals eine Auslaufkoppel für Pferde. Nach Aufgabe dieser Nutzung erfolgt zurzeit keine Bewirtschaftung der Flächen, was sich in einer zunehmenden Ansiedlung von Pioniergehölzen widerspiegelt. Das Gelände wurde 2001 von der Stadt Potsdam auf die städtische Tochter POLO übertragen, um die Entwicklung der Fläche voranzutreiben. Derzeitiger Eigentümer ist die PRO POTSDAM.

Bei dem Gelände handelt es sich um eine der wenigen größeren unbebauten Flächen in Potsdam in hochwertiger Lage – allerdings mit noch zu entwickelndem Umfeld –, die zur Förderung des gehobenen Wohnungsbaus von besonderem Interesse sind.

Die Lage nahe dem Schutzbereich des UNESCO-Weltkulturerbes des Gartens der Villa Jacobs, zwischen dem neuen Buga-Volkspark und dem Jungfernsee und der Nähe zu den historischen Stätten und Orten des Weltkulturerbes wie dem Pfingstberg mit dem Belvedere und der Parkanlage Neuer Garten mit Schloss Cecilienhof prädestinieren dieses stadt- und landschaftsräumlich hochwertige Gelände für anspruchsvolle Einfamilienhausbebauung.

Die Entwicklung dieser mit der Roten Kaserne im Westen, dem Rand des Nedlitzer Holzes im Norden und den Wohn- und Kleingartengebieten im Osten und Süden ringsum vorstädtisch begrenzten Feldbrache zu einem qualitativ hochwertigen Wohngebiet ist als ein Baustein zur Aufwertung und Imageverbesserung des gesamten Bereiches nördlich der Pfingstberghöhen zu sehen, mit dem der Bedeutung dieses Geländes Rechnung getragen werden soll.

Die Entwicklung der Fläche dient damit auch der Stützung und Sicherung der Entwicklungsprojekte und -ansätze in den angrenzenden Bereichen mit dem Gewerbestandort Rote Kaserne, dem Wissenschaftscampus am Jungfernsee und der Belebung der Bertinistraße mit ihrer historischen Villenbebauung und hohen Ansiedlungsqualität. Auch der geplante Wiederaufbau der Villa Jacobs am historischen Standort, der einen wichtigen Punkt im Gefüge der Potsdamer Kulturlandschaft darstellt und z.Zt. völlig unadäquat genutzt wird, steht im Kontext dieser Entwicklungsbemühungen.

Der Bebauungsplan „Nördlich des Pfingstbergs / Vogelweide“ soll die Lücke zwischen den angrenzenden Bebauungsplänen „Uferzone Bertinistraße / Jungfernstraße“, „Rote Kaserne Ost“, „Bertinistraße“ und „Nedlitzer Kaserne“ schließen und eine siedlungsstrukturelle Verknüpfung herstellen.

Stadtplanerische Überlegungen zur Nutzung des Plangebietes stammen nicht nur aus neuer Zeit. Erste Planungen einer Villenanlage mit der Erschließung über die Höhenstraße von 1911 wurden nur teilweise umgesetzt und die Realisierung der Planung von Einfamilienhäusern (1928) oder Kleingärten (1930) wurde durch den

Weltkrieg und die anschließende militärische Nutzung verhindert. Nach 1989 wurde das Plangebiet wieder in Konzeptionen wie Flächennutzungsplan und Bereichsentwicklungsplanung (1994) einbezogen und durch Abstimmungen, Workshopverfahren und durch eine Rahmenkonzeption konkretisiert. Im Jahr 2000 wurde eine Rahmenkonzeption erarbeitet, der die Stadtverordnetenversammlung Potsdam unter der Maßgabe zugestimmt hat, die GRZ auf maximal 0,15 - 0,2 zu begrenzen. Die geplante Bebauung mit 14 bis 15 größeren Einfamilienhäusern / Residenzen in offener Bauweise auf ca. 1.200 - 2.700 m² großen Grundstücken steht im Einklang mit den Entwicklungszielen der Stadt Potsdam.

Im Dezember 2004 wurde eine neues städtebauliches Konzept erstellt, das die Anregungen des Fachbereichs Stadterneuerung und Denkmalpflege der Stadt Potsdam, der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten und des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege aufnimmt. Der neuen Planung wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung in der Zwischenzeit zugestimmt.

Die verbindliche Bauleitplanung nimmt die städtebauliche Konzeption auf und setzt dadurch die in der Trägerbeteiligung genannten Anregungen und Bedenken der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, der Denkmalpflege und der unteren Naturschutzbehörde um.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95 beinhaltet die Flurstücke 536/9; 604; 518; 519; 520/4, 580/2 (teilw.) 521/23 der Gemarkung Potsdam, Flur 1 sowie die Flurstücke 265 (teilw.) und 261 (teilw.) der Gemarkung Nedlitz, Flur 1.

Das Gebiet des Bebauungsplans wird in folgenden Grenzen umfasst:

im Westen und Nordwesten:

Gelände der Roten Kaserne und Campus am Jungferensee (Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ und Nr. 83 „Nedlitzer Kaserne“)

im Nordosten:

Kleingartenanlage „Am Jungferensee“ im Bereich der ehemaligen Villa Jacobs und Wohngebiet an der Bertinistraße/Bertiniweg (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 „Bertinistraße“)

im Süden:

Kleingartenanlagen „Im Grund“ und „Pfingstberg“

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9 ha.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 521/23, Gemarkung Potsdam, Flur 1 ist im Besitz der Stadt Potsdam, die Flurstücke 261 und 265, Gemarkung Nedlitz, Flur 1 sind im Eigentum der BVVG. Die übrigen Flurstücke sind im Besitz der PRO POTSDAM (536/9) bzw. der Tochtergesellschaft POLO.

2.3 Nutzung / Bestand des Gebietes

Das Plangebiet besteht aus einer großen Wiesen- oder Ackerbrache, die weitgehend gehölzfrei ist. In der Zeit der Brachlage hat sich, bedingt durch die Angrenzung an Wald, Gehölzstreifen und Gärten, bereits eine deutliche Durchsetzung des Geländes mit Pioniergehölzen herausgebildet. An besonderen Standorten wie einer Böschungskante und der Senke, sowie an der Grenze zu den Kleingärten haben sich größere Gehölze entwickelt, einige bereits mit dem nach Baumschutzverordnung relevanten Stammumfang von mehr als 30 cm. Im nördlichen Teil des Plangebietes, auf dem Flurstück des Forstamtes stehen aufgelockert alte, große Eichen mit Stammumfängen zwischen 1 m und 3 m, durchsetzt mit einem Aufwuchs an Robinien und Ahorn. Diese Fläche wird vom zuständigen Forstamt Belzig im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden, dichter bewachsenen Fläche als Wald im Sinne des Waldgesetzes angesehen.

2.4 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Bereich der nördlichen Vorstädte zwischen der Roten Kaserne im Westen und der Mischung von Freizeitgärten und der aufgelockerten Bebauung von Bertiniweg und -straße im Osten. Im Norden schließt die Waldfläche des Nedlitzer Holzes und darin eingebunden die Fläche des Campus am Jungfersee an. Der Süden wird durch die ausgedehnten Kleingartengebiete am Pfingstberg mit eingebetteten Wohnhäusern gebildet. Das Plangebiet selbst stellt eine weitgehend gehölzfreie Brache dar, die von einer Kuppe mit 57,7 m Höhe im Südosten zu einer Senke im Nordosten mit 41,0 m Höhe abfällt.

Damit liegt das Plangebiet im Einflussbereich von vier Gebietstypen: Gewerbebauten (Kaserne), Wald, Kleingärten und Wohnbebauung und stellt gegenwärtig einen fünften Typ: die offene Feldlandschaft dar.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam stellt das Plangebiet im Zusammenhang mit einem Gebäudebestand am Ende des Bertiniweges und einer Häusergruppe am Ende des verlängerten Höhenweges weitgehend als Reines Wohngebiet der Dichtestufe 1 (GFZ < 0,3) dar. Nur der Bereich der Kuppe im Südosten ab der Hangkante (ca. Höhenlinie 49 m) und ein Streifen im Norden, der Geländesenke folgend, sind als Grünfläche dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes Potsdam (Stand: 04.10.2001). Da die Grundzüge der Planung durch die Darstellung im Bebauungsplan nicht berührt sind, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche / Parkanlage dar. Der Dissens zwischen den Aussagen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung führte in der Abwägung zum Flächennutzungsplan zu den Modifikationen: Darstellung geringe GRZ und niedrige Geschossigkeit in der Wohnfläche und Darstellung der Kuppe als Grünfläche.

Bereichsentwicklungsplanung Pfingstberg

Das Gutachten zur Räumlichen Bereichsentwicklungsplanung (BEP) von November 1994 sollte als Bindeglied zwischen dem Flächennutzungsplan und der verbindlichen Bauleitplanung durch Bebauungspläne die räumlichen Entwicklungsziele für den Bereich Pfingstberg formulieren und einen über fachspezifische Planungen hinausreichenden Handlungsrahmen entwickeln.

Für die Gesamtfläche des Geltungsbereichs mit Ausnahme der Fläche des staatlichen Forstwirtschaftsbetriebs Königs-Wusterhausen, der Fläche der Kuppe oberhalb der Hangkante und einer kleinen Fläche am tiefsten Punkt ist eine lockere, villenartige Bebauung in offener Bauweise mit einer maximalen GFZ von 0,3 vorgesehen. Neben der Nutzung als gehobenes Wohngebiet ist eine Erweiterung der Residenzstandorte, die sich entlang der Bertinistraße erstrecken, vorgesehen. Das bedeutet, dass die BEP einen Anteil von bis zu 1/3 der Bruttogeschossfläche für die Ansiedlung von Repräsentanzen nationaler und internationaler Firmen, Verbände und Institutionen für denkbar ansieht. Das Neubaupotential wird mit 95 Wohneinheiten beziffert, darin sind jedoch noch Teilflächen der Kleingartenanlage an der Roten Kaserne mit einbezogen.

Weitere Handlungsziele für den Geltungsbereich bestehen in der

Rahmenkonzeption für das Gebiet östlich der Roten Kaserne	<p>Vernetzung der Fußwege im Grünen, der Freihaltung des Höhenzugs von Verbauung oder kleingärtnerischer Nutzung und der Erhaltung von Wald- und Parkbereichen.</p>
	<p>In der Abwägungsentscheidung zum Flächennutzungsplan Potsdam zu den Anregungen der Landschaftsplanung wird unter Modifikation der Fläche die Darstellung des Wohngebietes beibehalten. In der Entscheidung wird auf eine erneute Prüfung des Standorts verwiesen. Diesen städtebaulichen Rahmen steckt eine 2001 erstellte Rahmenkonzeption für das Gebiet östlich der Roten Kaserne ab. Die Konzeption entwickelt Varianten zur Baustruktur und Erschließung und prüft diese auf ihre Eignung.</p>
	<p>Die Kernaussagen bestehen in</p> <ul style="list-style-type: none"> • Höhenrücken und Bergfuß baufrei halten, • Sichtbeziehung Belvedere - Villa Jacobs beachten, • geringe Dichte / große Grundstücke, • Grundstücksgröße ca. 1.200 m² - 2.700 m², • ca. 15 Grundstücke, • Firsthöhe 8 m, • Dachneigung 20° - 45°, • Verkehrsanbindung an Nedlitzer Straße.
	<p>Die Stadtverordnetenversammlung Potsdam hat die Rahmenkonzeption am 04.07.2001 mit zwei Maßgaben beschlossen: die Bedarfsituation für hochwertige Wohnbauflächen ist in die Abwägungsentscheidung einzustellen und die GRZ darf maximal 0,15 bis 0,2 betragen.</p>
Städtebauliches Konzept Dezember 2004	<p>Das neue städtebauliche Konzept integriert die geplante Bebauung in die Landschaft. Zu diesem Zweck wird das Areal an die wertvolle Park- und Waldlandschaft angebunden. Die vorhandene Landschaftsstruktur mit Baumreihen und Grünzügen wird in den Geltungsbereich verlängert. Die Bebauung wird organisch angeordnet. Sie folgt der Bepflanzung und der Topographie und betont diese. Die vom Belvedere erlebbare landschaftliche Tiefe wird wieder hergestellt. Durch neue Baum- und Gebäudereihen entstehen vier neue Schichten. Die Baumbepflanzung ist höhendifferenziert und erzeugt den Eindruck grüner Wellen. Die von der Denkmalpflege gewünschte ungehinderte Sichtbeziehung zwischen Belvedere und Villa Jacobs wird gewahrt.</p>
	<p>Darüber hinaus werden folgende städtebauliche Parameter berücksichtigt: Die Anzahl der Gebäude wird auf 15 begrenzt. Die GRZ beträgt 0,15. Die interne Erschließung erfolgt über eine öffentliche Straße. Die öffentlichen Fuß- und Radwege befinden sich in den Randbereichen der Anlage und nehmen bestehende Wegebeziehungen auf. Die maximale Firsthöhe beträgt 8 m. Es sollen flachgeneigte Dächer bis maximal 25° erstellt werden. Fremde und störende Materialien und Farben sind auszuschließen.</p>

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	<p>Für das Plangebiet wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet, dessen Inhalte sich an einem Grünordnungsplan orientieren. Neben konzeptionellen Vorschlägen und der Ausarbeitung von grünordnerischen Festsetzungen wird im landschaftsplanerischen Fachbeitrag insbesondere der Eingriff in die Landschaft bilanziert und eine Konzeption zum Ausgleich dieses Eingriffs aufgestellt.</p>
Trinkwasserschutzzone	<p>Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Wasserwerkes Nedlitz.</p> <p>Demnach sind sämtliche Maßnahmen, Bauten und Anlagen, die eine Verunreinigung durch grundwassergefährdende Stoffe hervorrufen oder begünstigen, nicht gestattet. Die Grundwasserneubildungsrate liegt laut Landschaftsrahmenplan zwischen 200 und 250 mm/a und ist damit als gering einzustufen. Insgesamt weist die Fläche für das Grundwasser eine mittlere bis geringe Bedeutung auf.</p>
Denkmalschutz, UNESCO-Weltkulturerbe und Leitplanung	<p>Die Anlage der Kaserne des 2. und 4. Garde-Feldartillerie-Regiments, sog. „Rote Kaserne“ in die Denkmalliste (Stand Juni 2001) der Stadt Potsdam eingetragen, befindet sich westlich des Plangebiets in unmittelbarer Nähe.</p> <p>Die Anlage der Roten Kaserne besteht aus Gebäuden mit rotem Ziegelmauerwerk mit flachgeneigtem Satteldach. Die Gebäude sind hauptsächlich langgestreckt und streng geometrisch rechteckig ausgerichtet.</p> <p>Die Gesamtanlage des ehemaligen Gartens der Villa Jacobs liegt im Bereich des UNESCO-Weltkulturerbes und grenzt nordöstlich an den Geltungsbereich an. Die Strukturen dieser Gartenanlage sind vor Ort kaum noch wahrnehmbar, da sie durch Aufteilung und artfremde Nutzungen stark überformt wurden. Von der Villa Jacobs sind nur noch Fundamentreste erhalten. Es ist jedoch beabsichtigt, einen Teil der Gartenanlage nach den Plänen von P. J. Lenné, ausgeführt von Hermann Sello, wiederherzustellen und die Villa zu rekonstruieren. Die Gartenanlage umfasste neben einem nach Osten und Südosten als Landschaftspark ausgeführten Teilbereich zwischen der Villa und dem Jungfernsee ausgedehnte Wein-, Kirsch- und Obstgärten nach Süden. Das Gebäude der Villa, 1835 nach Plänen von L. Persius als erste Potsdamer Turmvilla im florentinischen Stil errichtet, stellte mit einem ca. 20 m hohen Aussichtsturm eine bedeutende Sichtmarke im sonst eher bewaldeten Potsdamer Norden dar. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Wiederherstellung der Turmvilla ist die Sichtbeziehung vom Belvedere auf dem Pfingstberg zu diesem Turm zu beachten und entsprechend freizuhalten.</p> <p>Die Leitplanung für die städtebauliche Entwicklung der Umgebungsbereiche der Welterbestätte in Potsdam formuliert zur Freifläche östlich der Straße „Vogelweide“ und nördlich der Straße „Am Pfingstberg“ die Ziele: „gezielte Freihaltung der Kuppe von jeglicher Bebauung ergänzt um Freihaltung der Wiesenflächen zwischen der Hügelkette oder: Freihaltung der Kuppe und Bebauung der Wiesenflächen“.</p>

Angrenzende Bebauungspläne

Nr. 10 „Uferzone Bertinistraße / Jungfernsee“

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Uferzone Bertinistraße / Jungfernsee“ wurde schon frühzeitig mit dem Ziel der Sicherung der Uferbereiche für die öffentliche Durchwegung eingeleitet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand bereits 1991 statt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Laufe des Verfahrens geändert und Gebietsteile an Nr. 60 „Bertinistraße“ und Nr. 83 „Nedlitzer Kaserne“ abgegeben und umfasst jetzt hauptsächlich den Uferwanderweg am Jungfernsee bis zur historischen Gartenanlage der Villa Jacobs. Die an das Plangebiet angrenzende Fläche soll als private Grünfläche / historische Parkanlage festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll zur Einbeziehung der historischen Parkanlage und der Villa Jacobs erweitert werden. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung steht bevor.

Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ setzt die Konversionsfläche der Roten Kasernen in der Nähe des Plangebietes als Gewerbegebiet fest. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude ist auf die DHHN Höhe bezogen und beträgt ca. 8 m. Die zulässige Grundfläche oder Geschossfläche ist nicht über GRZ und GFZ geregelt, sondern ergibt sich aus Baugrenze und Höhenfestsetzung. Die zum Plangebiet anliegende Gebäudekante ist durch eine Baulinie gesichert.

Außerhalb der Fläche der Kasernenanlage, in direkter Angrenzung an das Plangebiet, ist eine öffentliche Grünfläche mit einer Regenrückhalteanlage sowie nördlich davon eine Waldfläche festgesetzt. Die Waldfläche ist überlagert mit einer Fläche für Maßnahmen, die einen Laubmischwald als Entwicklungsziel hat, einem Gehrecht in die Richtung der Villa Jacobs und einer Fläche zum Anpflanzen, die mit einer Lindenallee das Gehrecht auf ca. 30 m Breite begleitet.

Auf der Grundlage der im April und Oktober 2004 durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen zur Klärung des Ausmaßes des zu erwartenden Immissionskonfliktes sowie zur Darstellung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 52 (Rote Kaserne Ost) wurden weitere schalltechnische Berechnungen unter Berücksichtigung der geplanten veränderten Nutzungsausweisungen im Bereich des Bebauungsplangebietes durchgeführt.

Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen haben gezeigt, dass ohne Lärmkontingentierung im Bebauungsplan 52 die Schutzbedürfnisse des geplanten reinen Wohngebietes im Bebauungsplan 95 in den Nachtstunden nicht zu gewährleisten sind.

Der Bebauungsplan „Rote Kaserne Ost“ wurde aus diesem Grund bis zum 31.08.2005 erneut öffentlich ausgelegt. Durch die Lärmkontingentierung werden die Schutzbedürfnisse nunmehr eingehalten.

Darüber hinaus wurde eine Verkehrsfläche zur Anbindung des Bertiniwegs an die Nedlitzer Straße als Verlängerung der Fritz-von-der-Lancken-Straße festgesetzt.

Nr. 60 „Bertinistraße“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 „Bertinistraße“ umfasst eine Fläche zwischen dem Neuen Garten und der ehemaligen Gartenanlage der Villa Jacobs zwischen dem Jungfernsee und der Hügelkette. Der Uferstreifen entlang des Jungfernsees liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Uferzone Bertinistraße / Jungfernsee“.

Die Inhalte bestehen hauptsächlich in Allgemeinen und Reinen Wohngebieten in aufgelockerter Stellung der Baufenster mit zwei Vollgeschossen. Die Fläche ist durchsetzt mit privaten (Kleingärten, private Parks) und öffentlichen Grünflächen (Park). Das Reine Wohngebiet grenzt mit einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise (nur Einzelhäuser) und GRZ 0,15 GFZ 0,25 direkt an das Plangebiet an. Eine Besonderheit, die sich unmittelbar auf das Plangebiet auswirkt, ist die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches, der den Fahrzeugverkehr der Bertinistraße teilen soll. Das nördliche Teilgebiet soll, wie in der Begründung ausgeführt, über den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95 "Nördlich des Pfingstbergs / Vogelweide" und Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ an die Nedlitzer Straße angebunden werden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden im April 2003 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung wird nach der Sommerpause 2005 erwartet.

Nr. 83 „Nedlitzer Kaserne“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83 „Nedlitzer Kaserne“ ist durch die Waldfläche des Nedlitzer Holzes vom Plangebiet abgetrennt. Im südlichen Teil setzt dieser Bebauungsplan eine Waldfläche fest. Der wesentliche Inhalt besteht jedoch in dem Gewerbegebiet des Hasso-Plattner-Instituts mit vier Vollgeschossen, sowie angrenzenden Misch- und Wohngebieten mit zwei bis vier Geschossen. Das Gewerbe- und Wohngebiet wurde von der Campus am Jungfernsee GmbH & Co KG erworben und soll von ihr entwickelt werden.

Die öffentliche Auslegung wurde durchgeführt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Planungen entsprechen aber nicht mehr dem Planungswillen der Stadt Potsdam, so dass eine Planreife nicht vorliegt. Das Verfahren wird gegenwärtig nicht fortgesetzt.

3.2 Natürliche Grundlagen

Geologie / Boden

Potsdam ist der naturräumlichen Großeinheit der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen (nach Scholz) zuzuordnen. Das Gebiet liegt in der Havelniederung, die durch holozäne Ablagerungen und mächtige Talsandablagerungen geprägt ist. Diese Ablagerungen nehmen nach Norden zur Nauener Platte hin deutlich zu (Geschiebemergel, Vorschüttsande). Das Untersuchungsgebiet liegt auf einer Scholle, die noch als Reste der Grundmoränen aus der Niederung herausragt. Die Scholle ist aus weichselzeitlichen Vorschüttsanden über Schmelzwassersanden der Saaleeiszeit auf-

gebaut. Nach Süden hin schließen sich Beckenablagerungen (Sande, Schluffe, Tone) der Saale-Eiszeit an, die eiszeitlich gestaut wurden und von saaleeiszeitlichem Geschiebemergel unterlagert werden.

Durch das Zusammenspiel dieser Talung mit den Ausläufern des Pfingstberg-Höhenzuges, der bis in den Geltungsbereich reicht, lassen sich im Plangebiet starke Reliefunterschiede von bis zu 5 m, von 42,5 bis 47,5 m über HN finden. Die Übergänge zwischen den einzelnen Höhenlagen erfolgen sehr sanft. Südöstlich erhebt sich ein Teil des Höhenzuges des Pfingstberges. Die Höhendifferenzen zwischen diesem Höhenzug und dem Plangebiet betragen bis zu 20 Meter. Das Gebiet liegt am Rand einer Talung, die zum Jungferensee hin terrassenartig abfällt.

Die Geotechnische Voruntersuchung ergab, dass oberflächennah ein feinsandig-schluffiger Oberboden mit unterschiedlichen Anteilen an humosen Beimengungen und vereinzelt auch Bauschuttresten vorliegt. Dieser Boden wurde größtenteils als Mutterboden eingestuft, sofern er die entsprechenden Eigenschaften aufwies. Stellenweise wurden auch reine Sande angetroffen, bei denen es sich vermutlich auch um Aufschüttungen handelt. Die Durchlässigkeit des Oberbodens ist aufgrund der Feinanteile hoch (1×10^{-5} und 5×10^{-5} m/s). In der Geotechnischen Voruntersuchung wurde der Oberboden auch auf eine mögliche Schadstoffbelastung hin untersucht. Dabei wurden keine richtwertüberschreitenden Belastungen mit Schadstoffen festgestellt. Der Boden weist einen niedrigen pH-Wert von 5,34 auf, der auf Huminsäuren zurückzuführen ist.

Unterhalb des Oberbodens treten pleistozäne Ablagerungen auf, bei denen es sich entweder um Vorschüttsande oder um Geschiebemergel handelt. Die Sande sind locker bis mitteldicht gelagert. Während oberflächennah Feinsande auftreten, nehmen die Körnigkeit und die Kiesbeimengungen mit der Tiefe zu. Aufgrund der schwankenden Kornverteilungen ist die Durchlässigkeit der Sande sehr unterschiedlich. Sie umfasst eine Spannbreite von sehr hoch bis hoch (1×10^{-3} bis 1×10^{-5} m/s).

Der Geschiebemergel ist laut der Geotechnischen Voruntersuchung so stark versandet, dass er keine Konsistenz mehr aufwies. Die Durchlässigkeit des Geschiebemergels ist sehr gering (1×10^{-6} und 1×10^{-7} m/s).

Wasser

Die Grundwasserverhältnisse im Potsdamer Raum werden geprägt durch einen Wechsel von Grundwasserleitern und –nichtleitern. Die wichtigsten Grundwasserleiter im Raum Potsdam stellen die mächtigen und weit verbreiteten glazifluviatilen Sand- und Kiesablagerungen des Pleistozäns dar. Die linsenartigen Einlagerungen von bindigen Geschiebemergeln und interglazialen Bildungen wirken aufgrund ihres hohen Feinkornanteils als Grundwasserstauer. Zusammen mit den Sanden bilden sie ein komplexes in sich verzahntes Gebilde von mehreren oftmals nicht von einander zu trennenden Grundwasserstockwerken. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Untersuchungsgebiet in Abhängigkeit von der Morphologie etwa 2 - 10 m. Das Grundwasser ist im Wesentlichen ungeschützt.

Bei einer Bohrung wurde das Grund- bzw. Schichtenwasser in der

Senke in 3,8 m unter Gelände angetroffen. Das Grund- bzw. Schichtenwasser steht somit bei max. +36,90 m NN. Der Geotechnische Bericht konnte aufgrund der Hügeligkeit und der oberflächennah anstehenden wasserstauenden Horizonte keine Aussagen zum GW machen. Es wird in dem Gutachten darauf hingewiesen, dass auch oberflächennah Stauwasser auftreten kann.

Die Geschiebemergelschichten sind gering wasserdurchlässig. Die vorzunehmenden Versickerungsanlagen sollten daher nicht in diesen Bereichen angeordnet werden. Falls dies nicht möglich ist, sind die Anlagen entsprechend zu dimensionieren.

Klima Der Großraum Potsdam ist dem Klima des stärker maritim beeinflussten Binnentieflandes zuzuordnen (nach Boer 1996). Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,6 °C, die mittlere Temperatur im kältesten Monat (Januar) bei -0,8 °C und im wärmsten Monat bei 18°C. Die minimale und maximale Monatsmitteltemperatur differieren somit um 18,8°C. Die mittlere Jahressumme der Niederschläge liegt bei 590 mm. Der Jahresmittelwert der Luftfeuchte liegt bei 79 %, wobei im Mai mit 69 % der niedrigste und im Dezember mit 89 % der höchste mittlere Monatswert erreicht wird. Die Hauptwindrichtung mit 17 % der Windverteilung ist Westen (Gutachten des Deutschen Wetterdienstes von 1993).

Das Gebiet liegt in einem Kaltluftammelgebiet. Der Kaltluftabfluss erfolgt von den Kuppen über das Gelände Richtung Villa Jacobs / Villa Alexander. Die Waldflächen des Nedlitzer Holzes sind Frischlufterneuerungsgebiete.

Entlang des Jungfernsees führt eine Hauptdurchlüftungsbahn für das makroklimatische Windsystem in die klimatisch belastete Innenstadt. Das Gebiet zeichnet sich durch eine mittlere Durchlüftungsintensität aus.

Altlasten Im Beiplan „Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden“ zum Flächennutzungsplan Potsdam sind keine Standorte mit schadstoffbelasteten Böden im Plangebiet dargestellt.

Munition Der staatliche Munitionsbergungsdienst stellt mit Schreiben vom 21.08.2003 fest, dass keine konkrete Kampfmittelbelastung des Plangebietes bekannt ist. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.

Arten und Lebensgemeinschaften Für die Betrachtung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften wurde eine terrestrische Biotoptypenkartierung mit Artenfassung vorgenommen (Halfmann 2003).

Die Bewertung der aktuellen Biotopausstattung erfolgt auf der Grundlage von allgemein üblichen naturschutzfachlichen Bewertungsparametern (Intaktheit / Vollkommenheit, Hemerobie, Gefährdung und Seltenheit, Reife/Wiederherstellbarkeit, Strukturtyp) in einer fünfstufigen Skalierung (Wertstufe I-V).

Die nachfolgend aufgeführten Biotoptypen wurden im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 95 der Stadt Potsdam nachgewiesen (unterstrichen sind die vorherrschenden Erfassungseinheiten):

Staugewässer, stark gestört oder verbaut (02143) (teilweise geschützte Biotope) im Komplex mit Röhricht des Breitblättrigen Rohrkolbens (0221122) (geschützte Biotope) sowie Künstlich begründete Gras- und Staudenfluren (03400)

Im Westen der Fläche befindet sich ein erst kürzlich angelegtes Gewässer, das als wasserwirtschaftliche Anlage der Bewirtschaftung von Regenwasser dient.

Ruderales Rispengrasflur (03222) im Komplex mit Zwei- und mehrjährige ruderales Stauden und Distelfluren (03240) sowie Kennartenarme Rotstraußgrasrasen auf Trockenstandorten (051215)

Der überwiegende Teil des ausgedehnten Offenlandes im Bebauungsplangebiet wird von Ruderalen Halbtrockenrasen eingenommen, die kleinflächig mit Ruderalen Staudenfluren sowie mit kennartenarmen Sandrasen, die sich nicht separat darstellbar sind, abwechseln. Darüber hinaus ist vereinzelt Gehölz-Jungwuchs von Ulmen (*Ulmus minor*, *U. spp.*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Birken (*Betula pendula*), Eichen (*Quercus spp.*) etc. anzutreffen. Im Bereich südlich und westlich des Regenwasserbeckens wurden junge Eichen und Birken gepflanzt (ca. 25 Jungbäume).

Gesetzlich geschützte Sandtrockenrasen liegen hier nicht vor, da diese nach der VV-Biotopschutz ausschließlich kennartenreiche Vegetationseinheiten beinhalten, die hier nicht ausgeprägt sind.

Dennoch handelt es sich bei den ruderalen Halbtrockenrasen um vergleichsweise wertvollere Biotope, da sie durch eine überdurchschnittlichen Artenvielfalt gekennzeichnet sind und in den Siedlungsbereichen generell selten auftreten bzw. durch Wiederverwertung von Brachen rückläufig sind.

Silbergrasreiche Pionierfluren (051211) im Komplex mit Ruderales Rispengrasflur (03222)

Typisch entwickelte Sandtrockenrasen sind im Bereich des Bebauungsplangebietes lediglich im Anstieg zur östlich gelegenen Kuppe ausgeprägt. Nach Luftbildbefund handelt es sich um vor wenigen Jahren gestörte Sandflächen, und auch die Vegetationsausprägung einer ruderalisierten Silbergrasflur spricht für jüngere Vegetationseinheiten, die jedoch vergleichsweise artenreich entwickelt sind.

Auf Grund der zu verzeichnenden Ruderalisierung des Sandrasens ist eine Entwicklung in Richtung auf Ruderales Halbtrockenrasen (vgl. oben) absehbar. Im Zusammenhang mit den artenreichen Ruderalen Halbtrockenrasen stellt der Sandrasen im Gebiet jedoch wertvolle Elemente für den Verbund von Trockenhabitaten dar.

Im Plangebiet sind insgesamt eher kleinflächig unterschiedlich wertvolle Gehölzbiotope ausgebildet, die detailliert im landschaftsplanerischen Fachbeitrag beschrieben werden:

- Laubgebüsche frischer Standorte mit vorwiegend heimischen Arten (071021)
- Laubgebüsche frischer Standorte mit vorwiegend nichtheimischen Arten (071022)

- Feldgehölz mit heimischen und nichtheimischen Arten (07110)
- Feldgehölz mit vorwiegend heimischen Arten (07111)
- Übershirmte Hecke, geschlossen, mit überwiegend heimischen Arten (071321)
- Baumreihe mit heimischen und nichtheimischen Arten (0714202)
- Baumreihe, lückig, aus vorwiegend heimischen Arten (071422)
- Obstbaumreihe, geschlossen und in gesundem Zustand (071821)

Frische bis mäßig trockene Eichenmischwälder (08192)

Eichenmischwälder befinden sich als fragmentierte Bestände im Westen und Nordwesten des Gebietes. Kennzeichnend sind ältere Eichen (*Quercus robur*), die vorwiegend als mittleres und kräftiges Baumholz, vereinzelt auch als Altholz ausgeprägt sind. Lokal sind einzelne Ulmen vorhanden. Sie bilden zusammen mit Robinien einen Gehölzkomplex, der durch Vorwald-Initialen und Gehölzmäntel ergänzt wird.

Auf Grund des sehr hohen Reifegrades und der strukturellen Vielfalt sowie der (im Gebiet eingeschränkt zutreffenden) Naturnähe kommt den Eichenmischwäldern ein sehr hoher Wert zu. Mit ihrem sehr hohen faunistischen Potenzial (Heldbock-Habitat) liegt ferner eine sehr hohe Bedeutung für den Artenschutz vor. Dem gegenüber bestehen bei den Beständen im Gebiet Beeinträchtigungen durch die starke Fragmentierung der Bestände, starke Randeffekte die zu einer Ruderalisierung führen, sowie durch das Eindringen von florenfremden Robinien.

Fauna Faunistische Erhebungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Es kann nur eine allgemeine Bewertung der faunistischen Potenziale anhand des aufgenommenen Bestandes erfolgen. Hervorzuheben sind folgende Punkte:

- Der gesamte Baum- und Gehölzbestand, insbesondere die beerentragenden Sträucher, besitzt mit seinen jeweils artabhängigen unterschiedlichen Strukturen grundsätzlich Bedeutung für die Avifauna.
- Die Ruderalfluren haben für die Herpetofauna Lebensraumfunktion.

Das Bebauungsplangebiet grenzt nördlich an Alteichen, die den Lebensraum für die in Europa, in der Bundesrepublik Deutschland und in Brandenburg streng geschützte Insektenart Heldbock (*Cerambyx cerdo*) darstellen. Diese befinden sich nördlich des angelegten Regenrückhaltebeckens in der als „Eichen“ bezeichneten Gruppierung. Aus artenschutzrechtlichen Gründen wurden in einem gesonderten Gutachten die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Population des Heldbocks eingeschätzt (SCHEFFLER 2003).

Biotopverbund Das Plangebiet grenzt im Norden an die Ausläufer des Nedlitzer Holzes. Nicht unmittelbar an das Gebiet angrenzend verläuft im

Nord- und Südosten des Gebietes vom Pfingstberg kommend ein Waldband, das Biotopvernetzungsfunktionen aufweist. Das Gebiet selbst hat aufgrund seiner zahlreichen Biotopübergangsbereiche kleinräumige Verbindungsfunktionen von den östlichen Kuppenflächen in den Nedlitzer Forst. Die Bedeutung der Fläche für den Biotopverbund kann aber insgesamt als gering eingeschätzt werden.

Landschaftsbild

Das Planungsgebiet weist nach den Aussagen des Landschaftsrahmenplans und des Landschaftsplans eine geringe bis sehr geringe landschaftliche Vielfalt und Eigenart auf. Die visuelle Empfindlichkeit wird als gering eingestuft. Nach den Aussagen des Landschaftsrahmenplans hat das Gebiet mit seinem Umfeld (Nedlitzer Holz, Uferweg Jungfersee) eine sehr hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung. Der Landschaftsplan weist dem Gebiet zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

Der überwiegende Teil des Gebiets ist sanft bewegt mit Höhenunterschieden von ca. 8 m zwischen der Senke (42 m ü. NN), die zum Jungfersee gerichtet ist, und dem Hangfuß der Kuppe im Südosten des Planungsgebietes (50 m ü. NN). Die maximale Höhe der o. g. Kuppe beträgt 57 m ü. NN. Durch das gewellte Relief entstehen sehr unterschiedliche Raumerlebnisse, die vom jeweiligen Standort im Gelände abhängig sind.

Die Offenheit der Landschaft, die räumlich klar durch die Waldkante des Nedlitzer Holzes, die Rote Kaserne und durch andere Gehölzgruppen begrenzt wird, vermittelt im Zusammenspiel mit akustischen Eindrücken wie dem Zirpen von Insekten und dem Zwitschern von Vögeln einen ländlich idyllischen Eindruck. Diese Großzügigkeit sollte als Qualität erhalten bleiben. Allerdings macht die Fläche auch einen überwiegend verwilderten, ungepflegten Eindruck. Wenn die Fläche sich weiter in ungelenteter Sukzession entwickeln kann, wird der offene, sanfte Landschaftscharakter schon in zehn Jahren wegen der erkennbaren Verbuschungstendenz verschwinden.

Aus der Vogelperspektive vom Belvedere des Pfingstbergs wird das Planungsgebiet als offene Fläche in einem für Potsdam typischen Mosaik von bewaldeten Hängen, Äckern, Grünland und Wasser wahrgenommen. Durch die perspektivische Stauchung wirkt die Fläche vom Belvedere kleiner als sie tatsächlich ist.

Während das Planungsgebiet vom Belvedere in seiner Offenheit als Bereicherung empfunden wird, werden insbesondere die angrenzenden Kleingartenanlagen landschaftsästhetisch eher als Beeinträchtigung der traditionellen Qualität der Potsdamer Kulturlandschaft empfunden.

Die Sichtachse Belvedere – Villa Jacobs soll für den Fall einer Wiederherstellung der Villa von einer Bebauung frei gehalten werden.

Sofern sich angesichts der lockeren Bebauung im Umfeld des Planungsgebietes von einem „Stadtbild“ sprechen lässt, wird dieses durch die denkmalgeschützte Rote Kaserne mit ihren schönen Backsteingebäuden und durch die Kleingartenanlagen mit ihrer sehr mäßigen Gestaltqualität geprägt. Die aus den letzten Jahrzehnten

stammende Bebauung am Bertiniweg ist in ihrer Architekturqualität der hervorragenden Lagegunst völlig unangemessen.

3.3 Technische Grundlagen

Erschließungssystem

Die übergeordneten Straßenverbindungen im Bereich des Plangebietes gehen in Richtung Potsdam Innenstadt und Richtung Berlin Spandau (Bundesstraße 2 Nedlitzer Straße) sowie über die Straße Am Neuen Garten in Richtung Berlin Wannsee (Bundesstraße 1, Berliner Straße) und über die Nuthestraße zur Bundesautobahn 115 / E51. Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrssystem ist zur Zeit über Bertiniweg / Bertinistraße, über die Straße Vogelweide und die Straße Am Pfingstberg gegeben. Bis auf Bertiniweg / Bertinistraße als Straße mit einem schlechten Ausbauzustand sind die übrigen Verbindungen nur als Sandweg erkennbar. Die Bertinistraße weist im Bereich der Villa Gutmann Engpässe auf, die in Abschnitten eine Herstellung von ausreichenden Regelprofilen behindern. Der Bebauungsplan Nr. 60 (Stand: vor Satzungsbeschluss) setzt mit Ausnahme des Bereichs an der Villa Gutmann eine Verbreiterung des Verkehrsraums fest.

Das Gewerbegebiet der Roten Kaserne ist verkehrlich gut an die Nedlitzer Straße angebunden. Eine Weiterführung des Verkehrssystems für Fahrzeuge in die Richtung des Plangebietes ist im Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne“ vorgesehen. Diese Anbindung ist für eine Durchleitung des Bertiniweges in Richtung Nedlitzer Straße nutzbar. Die lichtzeichengesteuerte Kreuzung Fritz-von-der-Lancken-Straße / Nedlitzer Straße wird zukünftig als Vollknoten genutzt.

ÖPNV

In einer Entfernung von ca. 500 m liegt die Bushaltestelle „Am Golfplatz“ an der Nedlitzer Straße. Die Buslinien 604, 609, 691, 697 und 638/9 verlaufen in die Potsdamer Innenstadt, sowie nach Gatow und Spandau. Ebenfalls ca. 500 m entfernt liegt im Süden die Bushaltestelle „Höhenstraße“ deren Bus 694 durch die Innenstadt auf die Insel Hermannswerder führt.

Die Straßenbahnhaltestelle Viereck-Remise am BUGA-Volkspark ist ca. 800 m entfernt. Die Straßenbahnlinien 95 und 90 verbinden mit Babelsberg und Rehbrücke. Eine Verlängerung der Straßenbahnlinie entlang der Nedlitzer Straße zum Campus Jungferensee ist durch Planfeststellungsbeschluss vom 02.04.2004 rechtskräftig. Die neue Haltestelle wäre dann ohne Querung der Nedlitzer Straße zu erreichen.

Ver- / und Entsorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um weitestgehend unerschlossenes bzw. unzureichend erschlossenes Stadtgebiet.

Elektroenergie und Erdgas

Für die Sicherung des Strombedarfes der Kunden stehen in den umliegenden Netzen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Zur Sicherung des Strombedarfes der neu hinzukommenden Bebauung im Plangebiet wird eine neue Trafostation benötigt. Dazu ist eine medienfreie Flächen von 5 x 7 m erforderlich.

Trinkwasser

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig neu zu erschließen.

Bei der trinkwasserseitigen Erschließung des Bebauungsplangebietes ist in beiden Varianten aus Gründen der Versorgungssicherheit ein Ringschluss erforderlich. Die Trinkwasserleitung DN100 GG in der Bertinistraße ist bezüglich der hydraulischen Kapazität nicht weiter belastbar, sie ist im derzeitigen Zustand bereits schon überlastet. Der Grund ist das Alter der Leitung sowie die Lage als Stichleitung. Diese Leitung ist, auch im Hinblick auf geplante weitere Erschließungen, auszuwechseln. Der Bertiniweg muss neu erschlossen werden.

Schmutzwasser / Regenwasser

Das Plangebiet ist abwasserseitig neu zu erschließen.

Zur Fortleitung des anfallenden Schmutzwassers ist ein Abwasserpumpwerk an der topographisch „tiefsten“ Stelle des Leitungsnetzes erforderlich. Der Bertiniweg ist schmutzwasserseitig nicht erschlossen. Die vorhandene SW-Leitung DN200 ist für die SW-Entwässerung aus dem eigentlichen Planungsgebiet von der Kapazität ausreichend, aber sanierungsbedürftig. Im Zusammenhang mit weiteren Bauungen und Entsorgungsaufgaben im Umfeld des o. g. Bebauungsplangebietes ist die Dimensionierung zu überprüfen.

3.4 Soziale Infrastruktur

Zwei Kindertagesstätten (KITA) liegen in räumlicher Nähe des Plangebietes und können zur Versorgung beitragen: in einer Entfernung von ca. 600 m im Nedlitzer Holz mit 51 Plätzen und in einer Entfernung von ca. 1.200 m in der Großen Weinmeisterstraße mit 30 Plätzen. Die Kindertagesstätte im Nedlitzer Holz soll prioritär der Versorgung der Bedarfe aus dem Entwicklungsbereich dienen. In der Höhenstraße ist eine KITA mit 100 Plätzen geplant.

Das Plangebiet liegt im Grundschulbezirk 24 im Einzugsbereich der Eisenhart-Schule in der Kurfürstenstraße. Die Entfernung beträgt ca. 2.400 m und ist damit ungünstig weit entfernt. Bei der Entwicklung des Bornstedter Feldes sollen weitere Grundschulstandorte errichtet werden, so dass neue Grundschuleinzugsbereiche entstehen werden. Weitere Grundschulen in der Nähe liegen ca. 2.100 m entfernt in der Kirschallee (ca. 380 Schüler) und die evangelische Grundschule in der Großen Weinmeisterstraße ca. 1.200 m entfernt.

Öffentliche Sporthallen und -plätze sind an den Grundschulen Kurfürstenstraße und Kirschallee vorhanden. Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 52 sind private Sportflächen festgesetzt.

In räumlicher Nähe sind größere Grünflächen wie BUGA-Volkspark und historische Parks wie Pflingstberg, Mirbach-Wäldchen und Neuer Garten vorhanden. Im Zusammenhang mit den weiteren Anbindungen zur Naherholung wie das angrenzende Waldgebiet des Nedlitzer Holzes und die Anbindung an den Uferwanderweg Jungferensee kann von einer optimalen Versorgung gesprochen werden.

4. Entwicklung der Planungsüberlegung

Der Ausgangspunkt der Gebietsentwicklung im Nordteil der Nauener Vorstadt war das an das Plangebiet angrenzende Gelände der „Töpferkute“, die ab 1787 durch den Besitzwechsel zu G. A. Bertini zu einem der beliebtesten Ausflugslokale ausgebaut wurde. Der Weg zur Töpferkute wurde damit zur Bertinistraße. Der Ausbau zur ersten landschaftsbezogenen Turmvilla nach Plänen von L. Persius, zur Villa Jacobs, erfolgte 1835, noch Jahre bevor weitere Landmarken wie das Belvedere (1847-52 erster Bauabschnitt), die Rote Kaserne (1892/95) und weitere repräsentative Villen, wie die Villa Henkel (1966) und Villa Gutmann (1910) entstehen.

Villenanlage 1911	Die ersten Planungsüberlegungen für den Geltungsbereich um 1911 führten diese bauliche Entwicklung weiter, das Gelände sollte über eine Weiterführung der bereits angelegten Höhenstraße erschlossen als Villenanlage genutzt werden.
Einfamilienhäuser 1928	Im Siedlungsplan Nauener Vorstadt von 1928 wurde die Planung großzügiger Villen zugunsten einer Planung mit kleinbürgerlichen Einfamilienhäusern aufgegeben. Dieser Plan sah eine weitere Vernetzung der Straßen mit Anbindung an die Höhenstraße und Nedlitzer Straße vor. Der Siedlungsplan wurde im Grundsatz nicht umgesetzt.
Kleingärten 1930	Ab ca. 1930 ergab sich ein weiterer Wechsel in den Planungszielen. Die Flächen zwischen Belvedere, den Kasernen und der Villenbebauung an der Bertinistraße wurde in gleichmäßig parzellierte Kleingärten, sogenannte „Einheitslauben“ eingeteilt. Diese Entwicklung wurde wohl durch den Krieg beendet. Auch nach dem Krieg verhinderte die weitgehende Nutzung des Geländes durch die sowjetischen Streitkräfte und die Grenznähe weitergehende planerische Überlegungen.
Wohngebiet in Bereichsentwicklungsplanung und Flächennutzungsplan	<p>Nach der Wende und dem Abzug der sowjetischen Truppen konnten die Planungsüberlegungen fortgeführt werden und zielten auf eine großflächige, villenartige Bebauung mit geringer Dichte (GFZ 0,3) ab. Dem folgte die Darstellung im Flächennutzungsplan. Der Landschaftsplan kam jedoch zu einer gegensätzlichen Aussage und stellt die Fläche als öffentliche Grünfläche dar. Der Dissens zwischen den beiden übergeordneten Planungen führte zu einer Modifikation der Darstellung im Flächennutzungsplan und zu der Auflage, die planerischen Betrachtungen zu vertiefen.</p> <p>Die Bereichsentwicklungsplanung von 1994 stellt den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der Kuppe und der Senke als Allgemeines Wohngebiet für Villen und Residenzen mit einem Dienstleistungsanteil bis zu 1/3 dar. Die Zahl der geplanten Wohneinheiten wird mit 95 beziffert.</p>
15 Villen in Workshop 1999 und Rahmenkonzeption 2001	In der Folge entstanden 1999 ein Workshopverfahren „Wohnen an der Bertinistraße“ der Stabsstelle Stadtbaudirektor, und 2001 die „Rahmenkonzeption für das Gebiet östlich der Roten Kaserne“. In beiden Planungen wird eine auf ca. 15 Gebäude reduzierte Wohn-

bebauung der Fläche in Varianten auf ihre Verträglichkeit hinsichtlich der Belange des Landschaftsschutzes und der Denkmalpflege untersucht. Die Rahmenkonzeption wurde am 04.07.2001 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

In zwei Punkten musste die Vorzugsvariante der Rahmenkonzeption als Grundlage der Bauleitplanung überarbeitet werden: Die dargestellte Straßenanbindung des Plangebietes an die Nedlitzer Straße über den Ausbau einer „Lindenallee“ in Verbindung mit einer Zufahrt zur Villa Jacobs würde ein Waldgebiet nach Landeswaldgesetz mit altem Eichenbestand durchschneiden. Aus Sicht der Denkmalpflege soll die Erschließung der Villa Jacobs dem historischen Vorbild gemäß von der Bertinistraße erfolgen. Die geplante Wohnbebauung weist nur einen geringen Abstand (unter 100 m) zum Gewerbegebiet der Roten Kaserne auf. Das in der Rahmenkonzeption abgedruckte Immissionsschutzgutachten von 1999 fordert einen Mindestabstand von 100 m. Dieser Abstand dient nicht nur der Sicherung der Anforderungen für das Wohngebiet, sondern ist insbesondere für die uneingeschränkte Nutzung des Gewerbegebietes von Bedeutung.

Bebauungsplan Nr. 52
2003

Im Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kasernen“ wird zum Schutz der geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pfingstbergs/Vogelweide“ eine Lärmkontingentierung vorgenommen.

Städtebauliches Konzept
2004

Nachdem sich in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 2004 gezeigt hat, dass das zugrundeliegende Konzept nicht im Sinne der Denkmalpflege als landschafts- und denkmalverträglich einzustufen ist, wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege der Stadt Potsdam, der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege ein neues städtebauliches Konzept erarbeitet. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat dieser neuen Konzeption ebenfalls zugestimmt.

5. Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, eine Wohnbebauung mit zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude für maximal 15 großzügige Grundstücke vorzubereiten. Die Bebauung soll sich in ihrer Dimension, Proportion, Material und Farbe harmonisch dem Landschaftsraum anpassen. Weitere Ziele sind die Sicherung der Waldflächen, Aufbau eines Waldmantels, die Errichtung linearer Großbaumstrukturen (sog. Waldfinger) und die ökologische Aufwertung und landschaftliche Sicherung der Kuppe sowie die Verbindung zwischen Fritz-von-der-Lancken-Straße und Bertiniweg.

6. Planinhalt

6.1 Nutzungskonzept

Die im Geltungsbereich geplante Nutzung besteht in der Anlage eines reinen Wohngebietes mit geringer Dichte eingebettet in eine private Grünfläche. Aufgrund der geringen Dichte und der geringen Anzahl zulässiger Wohneinheiten ist die Nutzung weitgehend auf Wohnen, gegebenenfalls mit einem Anteil an Räumen für freie Berufe beschränkt. Die Nutzung der angrenzenden Grünflächen steht im Zusammenhang mit der Wohnnutzung, die Bewirtschaftung der Flächen soll darüber erfolgen.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 90.500 m² soll zu ca. 45 % (41.200 m²) als Grünfläche mit offenem Landschaftscharakter festgesetzt werden. Einen großen Grünflächenanteil nimmt das Flurstück 536/9 ein, das zur Bergkuppe im Südosten des Geltungsbereichs führt.

Der Anteil des Wohngebietes mit ca. 30.500 m² beträgt ca. 34 %. Das Wohngebiet ist in die Grünflächen eingebunden und wertvolle Flächen wie die Kuppe, die Senke und Biotopflächen sind ausgenommen. Durch die hineinragenden Flächen zum Anpflanzen kann eine Biotopverbindung von der Gehölzgruppe am Hang zum Biotop am Regenrückhaltebecken gebildet werden.

Der Verkehrsraum einschließlich der Regenentwässerungsmulde, Parkplätzen und der Pflanzflächen für Straßenbäume nimmt ca. 7 % (ca. 6.200 m²) des Geltungsbereichs ein.

Die Waldfläche wird mit 9.300 m² (ca. 10 %) nachrichtlich übernommen. Der bestehende aufgelockerte Baumbestand soll zu einem Waldrand ausgestaltet werden. Im Bebauungsplan Nr. 95 verläuft die nördliche Erschließungsstraße auf einer 455 m² großen Fläche im fest gelegten Wald. Ein Verschieben der Straße in südliche Richtung ist nicht möglich, weil hierfür der städtebauliche Entwurf erheblich verändert werden müsste. Daher wurde für die 455 qm große Fläche ein Waldumwandlungsantrag gem. § 8 LwaldG durch die PRO POTSDAM gestellt..

FLÄCHENBILANZ BEBAUUNGSPLAN NR. 95

	Flächen in m ²	Prozente
Reines Wohngebiet	30.492,4	33,69
Straßenverkehrsfläche	6.179,2	6,83
Waldfläche	9.317,6	10,30
private Grünfläche	41.168,6	45,49
öffentliche Grünfläche	3.340,9	3,69
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	90.498,7	

6.2 Gestaltungskonzept

Das Leitbild des Wohngebietes besteht in einer villenartigen Bebauung, die sich in vier Schichten, durchsetzt mit sogenannten „Grünfinger“ in die Landschaft einbettet. Sie bildet den Abschluss der Villen und Residenzen der Bertinistraße. Der gestalterische Zu-

sammenhang besteht in großen, freistehenden Solitärgebäuden auf großzügigen Grundstücken. Der Bereich mit zulässiger Bebauung wird daher linear in Ost-West-Richtung vorgegeben, wobei ein Spielraum für individuelle Ausrichtungen und Vielfalt planerisch berücksichtigt wird. Die bauliche Ausgestaltung sollte als gegliederter und höhengestaffelter Baukörper mit maximal zwei Vollgeschossen und flachgeneigtem Dach erfolgen.

Die einzelnen Baugrundstücke sind der Zielvorstellung entsprechend großzügig bemessen und liegen im Mittel bei ca. 2.000 m². Bei der Größe des reinen Wohngebietes von 30.500 m² ergeben sich 15 Gebäude. Der lockeren Bebauung entsprechend wird eine GRZ von 0,15 und eine GFZ von 0,25 festgesetzt. Durch die Kombination von zwei zusätzlichen Festsetzungen soll eine Aufteilung der geplanten Baustruktur in kleinere Einheiten und der Bau von Geschosswohnungsbau in Form einer Villa vermieden werden: Die minimale Grundstücksgröße wird mit 1.800 m² festgesetzt und die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf maximal 2 Wohnungen beschränkt.

Die Bauhöhe der Gebäude orientiert sich hauptsächlich an der Höhe der Geländekuppe mit ca. 57,5 m, die maximale Bauhöhe soll diese nicht überschreiten. Die Bauflächen liegen unterhalb des Hangfußes mit ca. 49 m. Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt 8,0 m und ist damit für zweigeschossige Gebäude mit flachgeneigtem Dach ausreichend bemessen.

Aufgrund der Lage in Sichtbeziehung zu besonders schützenswerten Bereichen Potsdams müssen gestalterische Qualitäten im Bebauungsplan gesichert werden. Die für die Potsdamer Kulturlandschaftsräume geltenden Qualitätsmaßstäbe sind auf die Bauwerke des neuen Baufeldes zu übertragen. Das geplante Baufeld liegt an einer äußerst empfindlichen Stelle des bisher ungestörten Kulturlandschaftsraums zwischen dem Pfingstberg und dem Jungferensee. Sein Erscheinungsbild muss landschaftsverträglich sein. Zur landschaftsverträglichen Einfügung werden planungsrechtliche Festsetzungen zu Fassaden und Dächern der Gebäude sowie den Grundstückseinfriedungen getroffen.

Eine besondere Bedeutung kommt insgesamt der Festsetzung der Farben für Dachflächen, Fassaden und Einfriedungen zu. In ihrer Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung forderte die Untere Denkmalschutzbehörde, dass in Anlehnung an die „Roten Kasernen“ Fassaden und Dächer der Gebäude aus roten Ziegeln ausgebildet werden sollten. In mehreren Gesprächen mit dem Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege wurde eine zweite Alternative, die durch das Landesamt für Denkmalpflege eingebracht wurde, in der Farbgebung diskutiert. Zur unauffälligen Eingliederung der neuen Baukörper kann auch eine in Erdtönen und hier vor allem in Grüntönen gehaltene Fassade in Verbindung mit einer grauen Dacheindeckung und dunkelgrünen oder dunkelgrauen Einfriedungen verfolgt werden.

Da diese zweite Variante sowohl eine bessere Landschaftsverträglichkeit als auch eine bessere Marktchance der zu erstellenden Ge-

bäude verspricht, wurde diese planungsrechtlich umgesetzt.

6.3 Freiraumkonzept

Nach der Trägerbeteiligung wurde ein neuer städtebaulicher Entwurf erarbeitet, dem auch ein anderes Freiraumkonzept zugrunde liegt. Der städtebauliche Entwurf ist aus folgenden freiraumstrukturellen Überlegungen entwickelt worden:

Die Bebauung soll in die Landschaft integriert werden. Das Areal wird zu diesem Zweck an wertvolle nördlich und östlich liegende Wald- und Parklandschaft der UNESCO-Schutzzone angebunden. Die vorhandene Landschaftsstruktur mit Baumreihen und Grünzügen wird auf das Plangebiet verlängert (grüne Waldfinger). Die Bebauung wird organisch angeordnet, folgt und betont Bepflanzung und Topografie, verzweigt sich und verbreitet sich mit den Strömungslinien der Landschaft

Es solle die vom Belvedere erlebbare „landschaftliche Tiefe“ wieder hergestellt werden. Auf dem Areal werden deshalb durch neue Baum- und Gebäudereihen, die der Topografie folgen, vier neue Schichten geschaffen. Die höhendifferenzierte Baumbepflanzung in den Waldfingern bildet gegeneinander versetzte „grüne Wellen“. Die geplanten Schichten bzw. Wellen erzeugen vom Belvedere aus eine neue prägnante landschaftliche Tiefe

Die Verbreiterung der Baumreihen in den südlichen und westlichen Randbereichen des Plangebiets bildet eine sanfte und natürliche Abgrenzung zu der Kleingartenkolonie und den Roten Kasernen, ohne eine abrupte Barriere zu bilden.

Die Grünzüge (Waldfinger) und die landschaftliche Struktur bilden eigene Adressen für die sechs entstehenden Quartiere und sorgen für eine Wohnnachbarschaft mit eigenem, wiedererkennbarem Charakter.

Die Erschließung erfolgt über öffentliche Wege am Rand des Areals und private Wege innerhalb des Areals in allen Richtungen. Die öffentliche Erschließung nimmt bestehende Wegebeziehungen auf und gewährleistet die Zugänglichkeit der Vogelweide.

Die Bebauung erfolgt in sechs Teilgebieten mit 15 Einzelgebäuden. Die Grundstücke sind so groß gewählt, dass der landschaftliche Charakter erhalten bleibt.

Die großen Hausgärten werden nur locker bepflanzt, um die Tiefenstaffelung durch den Wechsel der dichten Waldfinger und der offenen Gartenstruktur zu erzeugen. Hierzu sind detaillierte Festsetzungen zur maximal zulässigen Pflanzdichte der Hausgärten im Bebauungsplan getroffen werden.

Der relativ steile Anstieg zur Kuppe als höchstem Punkt des Planungsgebiets wird von Gehölzaufwuchs freigehalten, so dass die natürliche, offene Geländebewegung vollständig erlebbar bleibt. Im Zusammenwirken mit den offenen Wiesenflächen, den Waldfingern und den nur locker beplanten Hausgärten entsteht eine intensive Raumbildung und ein Landschaftspark ähnlicher Eindruck.

6.4 Verkehrskonzept

Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrssystem soll auf möglichst kurzem Wege zur Nedlitzer Straße führen. Dabei soll eine im Bereich „Rote Kaserne“ bereits hergestellte Straßenanbindung, die Fritz-von-der-Lancken-Straße, aufgenommen und weitergeführt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ sieht vor, die Bertinistraße im Bereich der Villa Gutmann (Bertinistraße 16) durch Poller zu unterbrechen. Der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Zwischenraum teilt damit den Verkehr in zwei Richtungen. Der Verkehr nördlich der Villa Gutmann soll über die planungsrechtlich in den Bebauungsplänen Nr. 95 „Nördlich des Pfingstbergs / Vogelweide“ und Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ noch zu sichernde Straße bis zur Roten Kaserne geführt werden. Ein Teil des Quellverkehrs aus dem Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 60 soll damit über den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95 an die Nedlitzer Straße angeschlossen werden.

Ausführung der Straße, Gestaltung und Profil

Anknüpfungspunkt der konzeptionellen Überlegungen sind die bereits vorhandenen standortprägenden Eigenschaften des Planungsraumes wie die vorhandene Topographie und Vegetation, die im Rahmen der Entwicklung des Standortes möglichst zu erhalten und zu stärken sind. Im Sinne der gewünschten Unterscheidbarkeit von anderen Standorten sollen diese Qualitäten keinesfalls zu Gunsten z.B. einfacherer Bebaubarkeit der Grundstücke nivelliert werden.

Mit der Berücksichtigung von Topographie und erhaltenswertem Baumbestand entspricht die gewählte Straßenführung diesen Zielsetzungen. Die Einfahrt in das Gebiet erfolgt etwa am tiefsten Geländepunkt, von dem aus die Trasse in der Falllinie des hier am stärksten ansteigenden Geländes bis auf die Höhe flacher abfallenden Geländes und auf etwa gleicher Höhe der Höhenlinie folgend weiter geführt wird.

Die konzeptionelle Grundlagen für den Entwurf der Straßenführung bestehen in:

- der Berücksichtigung vorhandener ökologisch bedeutsamer Flächen, wie dem Wäldchen, sowie von Baumgruppen und Biotopflächen,
- der Beachtung der ausgeprägten Topographie, also ein möglichst gleichmäßiger Anstieg unterhalb einer Neigung von 6 % und
- der offenen Regenentwässerung in eine seitliche Mulde.

Im Konzept wird der gesamte Straßenraum der Straßenverbindung zwischen Bertiniweg und Fritz-von-der-Lancken-Straße mit einer Breite von 10,5 m dargestellt. Die interne Erschließung des geplanten reinen Wohngebiets erfolgt über eine 10 m breite Haupteerschließung, von der zwei 8 m breite Wohnstraßen die angrenzenden Grundstücke erschließen.. Insbesondere die nach Regenentwässerungskonzept erforderliche Breite der seitlichen Mulde und die nicht auf der gesamten Länge der Straße notwendigen Parkplätze bedingen die veranschlagte Breite der Verkehrsfläche.

Park- und Stellplätze

Im Wohngebiet sind auf den Verkehrsflächen entlang der Wohngebietsflächen 20 öffentliche Parkplätze als Längsparker, mit Baumpflanzungen gegliedert, vorgesehen. Weitere Parkplatzanlagen sind aufgrund der geringen Wohndichte nicht erforderlich. Die privaten Stellplätze können auf den großzügigen Grundstücken untergebracht werden.

An der Haupteinschließung entlang der Verlängerung der Fritz-von-Lancken-Straße sind noch einmal ca. 25 Stellplätze möglich.

6.5 Lärmschutz

Zum Schutz des Bebauungsplangebiets vor störenden Lärmimmissionen des angrenzenden Gewerbegebiets wurde im Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kasernen“ eine Lärmkontingentierung vorgenommen, die die Schutzbedürfnisse des geplanten reinen Wohngebietes im Bebauungsplan gewährleistet. Die Einhaltung der Belange des Immissionsschutzes und der konkreten Schalleistungspegel wird im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage eines konkreten Nutzungskonzeptes und einer entsprechenden schalltechnischen Untersuchung sichergestellt.

6.6 Denkmalschutz / Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt zwischen dem Denkmalensemble Rote Kaserne und dem Gartendenkmal Villa Jacobs, ohne jedoch zu beiden eine gestalterische Beziehung aufzuweisen. Die offene, unbebaute Fläche trennte vielmehr bzw. stellte die Denkmäler frei. Zu beiden Denkmalflächen bleiben Abstandsflächen, die eine freie Entwicklung, insbesondere des Gartens der Villa Jacobs ermöglichen. Das Wohngebiet ist in eine großräumige Grünfläche eingebettet, deren behutsame städtebauliche Entwicklung durch entsprechende Festsetzungen gesichert wird.

Der Wiederaufbau der Villa Jacobs und deren Turm als Landmarke wird in absehbarer Zukunft erfolgen. Zur Sicherung der Sichtbeziehung zum Belvedere auf dem Pfingstberg wird in der Bauleitplanung ein ca. 30 m breiter Korridor festgesetzt. Das Wohngebiet liegt außerhalb dieser Sichtachse und über Festsetzungen wird die dauerhafte Freihaltung der privaten Grünfläche vom Baumaufwuchs gesichert.

Die Gestaltung des Wohngebietes orientiert sich an den Grundzügen der Baustruktur nördlich des Neuen Gartens und des Pfingstbergs, den Landhausvillen. Die Umsetzung in die Bauleitplanung erfolgt durch die Sicherung großer zusammenhängender Grundstücke und ein geringer Anteil an bebauter Fläche. Darüber hinaus wird auch die Bepflanzung der Grundstücke reglementiert, damit auch die größeren Pflanzvolumen einen aufgelockerten Eindruck erhalten und nicht mit den angrenzenden Waldflächen in Konkurrenz treten.

Landschaftsschützende Aspekte bestehen in der Offenhaltung der Ränder und der Sicherung der landschaftlichen Besonderheiten. Insbesondere der Waldrand bleibt insgesamt aus der Nahaussicht und teilweise, in der Nähe der Roten Kaserne auch in der Fernsicht vom Belvedere auf dem Pfingstberg erhalten. Die landschaftlichen Besonderheiten der Senke, der Kuppe und der Hangkante bleiben erhalten und erlebbar.

7. Begründung der Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95 sollen reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden. Die im § 3 Abs. 3 BauNVO geregelten Ausnahmen gemäß Nr. 1 von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und gemäß Nr. 2 von Anlagen für sportliche Zwecke sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Sie widersprechen dem angestrebten Gebietscharakter und würden eine Belastung dieses schutzwürdigen Bereichs bedeuten.

Textliche Festsetzung Nr. 1:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für sportliche Zwecke.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Schutzbedürftigkeit dieses Planungsraums im Hinblick auf das angrenzende Weltkulturerbe erfordert die Festsetzung einer geringen Dichte. Die Baukörper des neuen Baufeldes sollen sich unauffällig in den Landschaftsraum einfügen. Es soll der Eindruck einer lockeren Bebauung vermittelt werden. Zu diesem Zweck wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze von 0,15 in Verbindung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze von 0,25 festgesetzt.

Wesentlich für das Erscheinungsbild der Gesamtanlage ist zudem die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen. Um eine über die Geländekuppe ragende Bebauung zu verhindern, wird eine Oberkante von 8 m über mittlerer Geländehöhe festgesetzt. Die mittlere Geländehöhe meint die Durchschnittshöhe des natürlichen Geländes am Ort der zu erstellenden baulichen Anlage. Die Beeinträchtigung der Potsdamer Kulturlandschaft sollen so gering wie möglich gehalten werden. Aus diesem Grund sind Überschreitungen der festgesetzten Oberkante der baulichen Anlagen nicht zulässig.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan soll als Bauweise eine Einzelhausbebauung festsetzen. Einzelhäuser sind allseits freistehende Baukörper mit städtebaulich gefordertem Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen, dessen Tiefe (Abstandsflächen) sich nach Landesrecht bemisst. Durch diese Festsetzung wird i.V.m. dem Maß

der baulichen Nutzung der gewünschte Eindruck einer lockeren Bebauung planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt dem städtebaulichen Konzept. Die Bebauung soll in die Landschaft integriert werden. Aus diesem Grund passt sich die überbaubare Grundstücksfläche den auf das Plangebiet verlängerten Baumreihen und Grünzügen der vorhandene Landschaftsstruktur sowie der zu sichernden Sichtbeziehung zwischen Belvedere und Villa Jacobs an. Er ergibt sich eine weitgehend lineare Ausrichtung der Baufronten, bei einer Tiefe zwischen ca. 25 und 35 m. Dadurch wird ein Spielraum bei der Positionierung der Baukörper eingeräumt. Der Charakter einer linearen Anordnung der Gebäude wird im äußeren Erscheinungsbild der Anlage aber gewahrt.

7.4 Mindestgröße von Baugrundstücken

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll eine villenartigen Bebauung geschaffen werden. Das Landschaftsbild soll so wenig wie möglich verändert, die Landschaftscharakteristik erhalten werden. Die Festsetzung der Mindestgröße von Baugrundstücken dient wie die Festsetzung der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden der Sicherung dieses Planungsziels und der Planungssicherheit der zukünftigen Eigner vor einer Nachverdichtung durch kleinteilige Bebauung. Durch große Grundstücksflächen soll eine aufgelockerte Gebäudestellung ermöglicht werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2:

Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 1.800 m².
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

7.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Auflagen soll ein Erscheinungsbild erreicht werden, das sich durch eine klare Konzentration der baulichen Anlagen auf dem Grundstück kennzeichnet. Die folgende textliche Festsetzung solle eine Verteilung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken weitestgehend verhindern, indem sie Nebenanlagen sowie Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließt. Dadurch soll eine Erstellung dieser baulichen Anlagen in Verbindung mit dem Hauptgebäude forciert werden.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

7.6 Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung einer maximalen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden dient wie die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße der Sicherung des Planungsziels eine besondere Wohngebietsqualität zu schaffen. Je Wohngebäude soll nur eine Wohnung entstehen, die Festsetzung von maximal 2 Wohnungen folgt der Rechtsprechung zum BauGB, die hier die Zulässigkeit einer Einliegerwohnung für erforderlich ansieht.

Textliche Festsetzung Nr. 4:

Es sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Dem Freiraumkonzept folgend, sollen die Baugrundstücke weitestgehend als offene Wiesen und die dazwischenliegenden Flächen als linearer Waldbewuchs mit geschwungener Höhenentwicklung festgesetzt werden. Dadurch wird eine Anpassung an die landschaftlichen Gegebenheiten planungsrechtlich gesichert und dem Wunsch der Denkmalpflege entsprochen. Diese forderte in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung, dass um den Eindruck einer offenen Wiesenfläche zu erhalten bzw. den Eindruck eines Landschaftsparks zu erzeugen, es unbedingt erforderlich ist, nicht nur auf die Anzahl, sondern auch auf die Lage der Großgehölze Einfluss zu nehmen. Die Großgehölze müssen so platziert werden, dass sie die entstehenden Baumassen zum Belvedere auf dem Pfingstberg abdecken.

Die privaten Grünflächen sollen den bestehenden landschaftsbildprägenden Eindruck erhalten und als offene Wiesen genutzt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 5.1:

Die privaten Grünflächen mit Ausnahme der Flächen für Anpflanzungen sind als offene Wiesen anzulegen und von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Bestehender Gehölzaufwuchs, der unter die Erhaltungsbestimmungen der Baumschutzverordnung Potsdam fällt, ist zu erhalten. Robinien, Spätblühende Traubenkirschen und Eschenahorne sind von dem Erhaltungsgebot ausgenommen.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Flächen zum Anpflanzen dienen der Entwicklung von höhengestaffelten „Waldfinger“, die die natürliche Geländegestalt betonen und eine Verbindung zum umgebenden Landschaftsraum herstellen. Dabei werden zur Höhenstaffelung Bäume 1. Größenordnung, d.h. Bäume mit einer Höhe über 15 m, und Bäume 2. Größenordnung, d.h. Bäume mit einer Höhe unter 15 m, festgesetzt. Als Wuchsform sind Heister vorgeschrieben. Heister ist die baumschulistische Bezeichnung für eine Anzuchtsform von Laubgehölzen, bei der die seitliche Beastung bereits kurz über dem Boden anfängt (wenn Platz für freie Entwicklung vorhanden ist).

Textliche Festsetzung Nr. 5.2:

Die Bereiche 1a der Flächen zum Anpflanzen sind je angefangene 100 m² gruppenweise mit 2 Heistern von Bäumen 1. Größenordnung der Pflanzliste zu bepflanzen. Die in der Pflanzliste bezeichneten Sträucher und Bäume 2. Größenordnung können ergänzend gepflanzt werden. Die Bereiche 2a der Flächen zum Anpflanzen sind je angefangene 100 m² gruppenweise mit 2 Heistern von Bäumen 2. Größenordnung der Pflanzliste zu bepflanzen. Die in der Pflanzliste 3 bezeichneten Sträucher können ergänzend

gepflanzt werden. Bereits vorhandene Bäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Da die Bereiche 1b und 2b gleichzeitig überfahren werden müssen, um die Erschließung der Grundstücke zu gewährleisten, sind auch in die Waldfinger integrierte Überfahrten zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 5.3:

Die Bereiche 1b der Flächen zum Anpflanzen sind je angefangene 100 m² gruppenweise mit 2 Heistern von Bäumen 1. Größenordnung der Pflanzliste zu bepflanzen. Die in der Pflanzliste bezeichneten Sträucher und Bäume 2. Größenordnung können ergänzend gepflanzt werden. Die Bereiche 2b der Flächen zum Anpflanzen sind je angefangene 100 m² gruppenweise mit 2 Heistern von Bäumen 2. Größenordnung der Pflanzliste zu bepflanzen. Die in der Pflanzliste 3 bezeichneten Sträucher können ergänzend gepflanzt werden. Bereits vorhandene Bäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden. In den Bereichen 1b und 2b sind Überfahrten zur Erschließung der Grundstücke zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 5.4:

Die Fläche A ist zu einem Sandtrockenrasen zu entwickeln, mit Ausnahme der Fläche auf der bereits ein Sandtrockenrasen ausgeprägt ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Entwicklung einer landschaftstypischen Tiefenstaffelung soll das Plangebiet durch einen Wechsel von offenen (d.h. Wiesenflächen) und geschlossenen (d.h. „Waldfingern“) Strukturen geprägt werden. Die Baufelder zwischen den gestaffelten Waldfingern sollen daher nur in geringem Umfang mit Bäumen bepflanzt werden. Der Eindruck der lockeren Bebauung soll sich auch in der Bepflanzung widerspiegeln.

Textliche Festsetzung Nr. 5.5:

Die Reinen Wohngebiete sind je Grundstück mit nicht mehr als einem Baum 1. Größenordnung und mit nicht mehr als vier Bäumen 2. Größenordnung zu bepflanzen. Für die Anlage regelmäßig geschnittener Hecken sowie für Flächen für Anpflanzungen verwendete Bäume werden auf diese Festsetzung nicht angerechnet.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

7.8 Geh- und Fahrrechte

Das Plangebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt in die Naherholung der angrenzenden Gebiete eingebunden. Viele öffentlich genutzte Wege verlaufen durch das Areal. Zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit und der Beibehaltung gewohnter Wegeverbindungen

wird unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption und privater Interessen die existierende Durchwegung planungsrechtlich gesichert.

Textliche Festsetzung Nr. 6.1:

Von der Linie AB zur Linie CD und von der Linie CD zur Linie EF ist eine Fläche in einer Breite von 3 m mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Erschließung der Villa Jacobs wird ein Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Anlieger der Villa Jacobs festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 6.2:

Die Fläche F ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Anlieger der Villa Jacobs zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

7.9 Gestaltungsvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Bestimmung ist in § 81 BbgBO enthalten, der die Gemeinden Brandenburgs dazu ermächtigt örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen, zu erlassen.

Der Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung wird unter Einbeziehung der unteren Denkmalschutzbehörde die Vereinbarkeit der Bauanträge mit den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 95 prüfen.

Dächer

Im Geltungsbereich sollen nur flachgeneigte Dächer erstellt werden, die aus der Sicht der angrenzenden Fußwege und aus der Fernsicht vom Belvedere auf dem Pfingstberg nicht auffällig und massiv wirken. Zur Gewährleistung der Landschaftsverträglichkeit wird der Dachneigungswinkel mit maximal 25° festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 7.1:

Die Dächer sind mit einer Dachneigung von maximal 25° auszubilden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Die Bebauung des Planbereichs soll sich landschaftsverträglich in den Potsdamer Kulturlandschaftsraum einfügen. Zu diesem Zweck werden nur die Dachhautausstattungen zulässig sein, die sich farblich im grauen Farbspektrum ansiedeln und ein gutes Einfügen in das Landschaftsbild garantieren. Neben den grauen Dacheindeckungen sollen auch begrünte Dächer zulässig sein. Auch sie fügen sich in das grüne Umfeld ein und gewährleisten eine hohe Land-

schaftsverträglichkeit.

Bezüglich einer direkten Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III bestehen keine Einwände, sofern die Dachflächen keine metallischen Eindeckungen aufweisen. Ist dies der Fall, so ist eine Einzelfallprüfung im Rahmen der Baugenehmigung erforderlich bei der auch entschieden wird, ob eine Vorreinigung des Niederschlagswassers der metallisch eingedeckten Dächer erforderlich ist. In der Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeption wird darauf hingewiesen.

Textliche Festsetzung Nr. 7.2:

Für die Eindeckung von Dachflächen sind Schiefer, anthrazitfarbene Zinkbleche mit Stehpfalzen, anthrazitfarbene verzinkte Materialien und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Die Bebauung des Planbereichs soll sich landschaftsverträglich in den Potsdamer Kulturlandschaftsraum einfügen. Dacheindeckungen mit Blendwirkung würden dieser Zielsetzung widersprechen, da sie störend, laut und fremd wirken.

Textliche Festsetzung Nr. 7.3:

Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Die Baukörper des neuen Baufeldes sollen sich unauffällig in den Landschaftsraum einfügen. Dafür ist es dringend erforderlich, die Dachflächen weitgehend geschlossen auszubilden. Gerade der Blick vom Pfingstberg darf nicht durch Einschnitte in die Dachflächen oder durch Dachaufbauten beeinträchtigt werden. Entlüftungstechniken, die zwingend über Dach geführt werden müssen, sollten in den zulässigen Schornsteinen kaschiert werden. Nicht glänzende Solaranlagen sind ebenfalls zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 7.4:

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Schornsteine und darin integrierte technische Anlagen sowie nicht glänzende Solaranlagen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Fassade

Um die Baukörper möglichst unauffällig in den Landschaftsraum einzubinden, sollen die Fassadenflächen zurückhaltend gestaltet werden und sich den in der Umgebung vorherrschenden Außenwandflächen anpassen. Ausnahmsweise können auch Außenwandflächen aus Naturstein (z.B. Sandstein) und Sichtmauerwerk zulässig sein. Beim Sichtmauerwerk ist darauf zu achten, dass unauffällige Fugen verwendet werden (z.B. keine weißen Fugen). Die Farbfestsetzung der textlichen Festsetzung 7.7 bleibt davon unberührt. Die untergeordnete Sockelzone kann auch aus anderen Materialien

bestehen.

Textliche Festsetzung Nr. 7.5:

Außenwandflächen aus Glatt- und Kratzputz sowie Holzverkleidungen sind zulässig.

Für Außenwandflächen sind ausnahmsweise Sichtmauerwerke und Naturstein zulässig. Sockelzonen können ausnahmsweise in anderen Materialien ausgeführt werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Glänzende Oberflächen würden mit der einhergehenden Signalwirkung auf nicht vertretbare Art und Weise Auswirkungen auf die Potsdamer Kulturlandschaft haben.

Textliche Festsetzung Nr. 7.6:

Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Die Festsetzung der zu verwendenden Farben soll die landschaftsverträgliche Integration der zulässigen Baukörper bewirken. Die gedeckten grünen und grauen Erdtöne verhindern eine Signalwirkung und eine ungewünschte Minderung der in den „Potsdamer Kulturlandschaftsraum geltenden Qualitätsmaßstäbe“.

Die Festsetzung über die Farbgestaltung greift auf das „Natural Colour System“ NCS zurück. Dieses wird von der Stadt Potsdam bei Festsetzungen in Bebauungsplänen oder Gestaltungsvorschriften in anderen Satzungen verwendet. Es handelt sich dabei um eine systematische Farbanordnung, die die Farben nach dem menschlichen Empfinden bezeichnet. Mit Hilfe des NCS-Systems kann das für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95 gewünschte Farbspektrum relativ genau beschrieben, produziert und kontrolliert werden, ohne einzelne Farbnummern nennen zu müssen. Als Grundlage für die Beschreibung der Farben dienen die Farbeindrücke weiß, schwarz, gelb, rot, blau und grün. Die NCS-Bezeichnung beschreibt den Grad der Verwandtschaft eines Farbtons mit diesen 6 Farbeindrücken. Die zulässigen Nuancen der Farben sind durch den minimalen oder maximalen Schwarz- oder Buntanteil bestimmt.

Um die gewünschten grünen Farbtöne zu erhalten, werden vor allem Farben aus dem Farbbereich Grün mit einem Buntanteil bis 10 % festgesetzt. Die darüber hinausgehenden Farben, die sich auch auf den Farbbereich Gelbrot erstrecken, werden durch den geringeren Buntanteil und den höheren Schwarzanteil dunkle und graue Töne ergeben.

Textliche Festsetzung Nr. 7.7:

Außenwandflächen müssen einen Farbton als Leitfarbe aufweisen. Als Leitfarben sind nur zulässig:

- Farben aus dem Farbbereich von Grün und Gelbrot (G10*Y20R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 20 % und höchstens 70 % und einem Buntanteil von mindestens 2 % und höchstens 10 %,

- Farben aus dem Farbbereich von Gelbrot (Y30R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 30 % und höchstens 70 % und einem Buntanteil von mindestens 2 % und höchstens 10 %,
- Farben aus dem Farbbereich Gelbrot (Y40R*Y50R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 30 % und höchstens 70 % und einem Buntanteil von mindestens 2 % und höchstens 5 %,
- Rein grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 25 % und höchstens 70 %.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Fassadenöffnungen

Es soll verhindert werden, dass rein weiße und stark bunte Fenster- rahmen, Türen und Tore entstehen. Alle anderen Farben erzeugen in einer auf die Hauptfassadenfarbe abgestimmten Kombination ein attraktives Erscheinungsbild.

Textliche Festsetzung Nr. 7.8:

Türen, Fensterrahmen und Tore dürfen nur Farben mit mindestens 10 (15) % Schwarzanteil aufweisen.

- Alle Farben gemäß NCS mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 85 % und einem Buntanteil von höchstens 5 %.
- Farben aus dem Farbbereich Grüngelb und Gelbrot (G80Y*Y70R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 30 % und einem Buntanteil von mindestens 5 % und höchstens 15 %,
- Farben aus dem Farbbereich Grüngelb und Gelbrot (G80Y*Y70R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 31 % und höchstens 50 % und einem Buntanteil von mindestens 5 % und höchstens 50 %,
- Farben aus dem Farbbereich Grüngelb und Gelbrot (G80Y*Y70R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 51 % und höchstens 80 % und einem Buntanteil von mindestens 5 % und höchstens 30 %,
- Rein grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 50 % und höchstens 85 %.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Einfriedungen

Der Geltungsbereich soll aus den Ansichten vom Belvedere auf dem Pfingstberg, vom Panoramaweg und von den angrenzenden Fußwegen einen möglichst offenen Eindruck vermitteln. Einfriedungen sind aus diesem Grund verzichtbar bzw. müssen bestimmten Anforderungen gerecht werden. Die Ausführung der Einfriedungen der großen Grundstücke haben hier einen wesentlichen Einfluss. Bedingt durch die großen Grundstücke würden hohe und massive Einfriedungen das Landschaftsbild stören. Um die Einfriedungen so transparent wie möglich zu halten, sollten entlang der Erschließungsstraße die Höhe der Sockel begrenzt werden und die Pfosten der Einfriedung aus Metall bestehen, da diese in der Regel weniger

massiv sind.

Textliche Festsetzung Nr. 7.9:

Einfriedungen sind nur als durchsehbare Draht- und Metallzäune ohne Schmuckelemente sowie als Hecken zulässig. Gartentore und Gartentüren sind durchsehbar und aus Metall zu erstellen. Die Sockel der Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,2 m nicht überschreiten. Die Pfosten der Einfriedung sind nur in Metall zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Die Einfriedungen sollen privaten zum öffentlichen Raum abtrennen, aber die Aussichten von der öffentlichen Straße und den Fußwegen nicht beeinträchtigen. Die Haltung von Tieren wie Pferden oder Hunden kann aus Sicherheitsgründen und versicherungstechnischen Gründen eine Einfriedungshöhe über 1,4 m erfordern. Wenn der offene Eindruck durch eine entsprechend durchsehbare Einfriedung wie weitmaschiges Drahtgeflecht gewahrt bleibt, kann eine Ausnahme gewährt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 7.10:

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,4 m zulässig. Ausnahmsweise sind durchsehbare Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig, wenn diese aus Gründen der Tierhaltung erforderlich sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Die Farben der Einfriedung bestimmen das Erscheinungsbild der Grundstücke. Eisentypische Farben in Richtung dunkelgrün, grau-grün und grau-blau gewährleisten am ehesten ein positives, in die Landschaft eingebettetes Erscheinen der Gesamtanlage und werden deshalb planungsrechtlich gesichert.

Textliche Festsetzung Nr. 7.11:

Als Farben für Einfriedungen, Gartentore und Gartentüren sind nur zulässig:

- Farben aus dem Farbbereich Blaugrün und Grüngelb (B30G*G70Y) mit einem Schwarzanteil von mindestens 70 % und einem Buntanteil von höchstens 20 %,
- Rein grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 75 %.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Es soll verhindert werden, dass der für Fußgänger momentan zu empfindende offene Charakter der Landschaft zukünftig durch weg-begleitende Einfriedungen negiert wird.

Textliche Festsetzung Nr. 7.12:

Für die zwischen den Linien AB und CD sowie CD und EF zu erstellenden Wege sind Einfriedungen unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

8. Eingriff / Ausgleich

8.1 Eingriffsrelevante Inhalte des Bebauungsplans

Zunächst werden stichpunktartig die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans aufgeführt, die zu Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft führen können.

- Festsetzungsinhalte mit vorrangigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt (d. h. durch Verkehrsfläche und Gebäude überbaubare Fläche):
 - Der Bebauungsplan-Entwurf setzt für das Gebiet ein reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,15 und einer Geschossflächenzahl 0,25 fest. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 14 BauNVO für Stellplätze, Garagenzufahrten und Nebenanlagen um 50% überschritten werden, muss jedoch im Zusammenhang mit den Gebäuden stehen.
 - Die Erschließung erfolgt über die Verbindungsstraße zwischen Fritz-von-der-Lancken-Straße und Bertiniweg.
- Festsetzungsinhalte mit vorrangigen Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholungswert:
 - Die Kuppe wird von jeglicher Bebauung freigehalten.
 - Maximal zulässige Oberkante: 8 m.
 - Die Baugrundstücke sollen mindestens 1.800 m² groß sein. Durch die Festsetzung dieser Mindestgröße, soll der Charakter einer offenen, aufgelockerten, villenartigen Bebauung gesichert werden.
 - Es sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
 - Die Dachneigung der Dächer der Hauptgebäude darf maximal 25° betragen.
 - Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,4 m zulässig. Ausnahmsweise sind durchsehbare Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig, wenn dies aus Gründen der Tierhaltung erforderlich ist.
 - Einfriedungen sind nur als durchsehbare Draht- und Metallzäune ohne Schmuckelemente sowie als Hecken zulässig. Gartentore und Gartentüren sind durchsehbar und aus Metall zu erstellen. Die Sockel der Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,2 m nicht überschreiten. Die Pfosten der Einfriedung sind nur in Metall zulässig.

8.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert schutzgutbezogen beschrieben und bewertet.

Boden

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in das Schutzgut Boden vor. Der Bebauungsplan sieht eine GRZ von 0,15 vor. Die GRZ kann maximal um 50 % überschritten werden. Dadurch werden 8.181 m² neu versiegelt. Durch die Erschließung der Wohnbebauung werden 5.108 m² bislang unversiegelte Flächen versiegelt. Die Versiegelung führt zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunkti-

onen auf diesen Flächen. Da jedoch insgesamt gemessen an der Gesamtgröße des Planungsgebiets relativ wenig Fläche versiegelt werden und der Boden keinen hohen Natürlichkeitsgrad bzw. keine besonderen Funktionen aufweist, ist der Eingriff für das Schutzgut Boden als mittel einzuschätzen.

Versiegelung (geplant)	Fläche (in m ²)
Geplante Bauflächen (GRZ 0,15)	5.454 m ²
Mögliche Nebenanlagen durch 50 % Überschreitung	2.727 m ²
Wege und Zufahrten	5.108 m ²
Summe	13.289 m²

Wasser Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in das Schutzgut Wasser vor. Durch die Versiegelung wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt. Das Rückhaltevermögen von Niederschlägen auf den versiegelten Flächen wird reduziert und die Grundwasserneubildung eingeschränkt.

Klima Durch die Versiegelung werden die klimatischen Funktionen des Gebietes beeinträchtigt. Vor allem die Kaltluftentstehung ist gegenüber der Ausgangssituation beeinträchtigt. Durch die versiegelten Flächen verdunstet weniger Niederschlagswasser, was dazu führt, dass die Verdunstungskühle ausbleibt. Verstärkt wird der Effekt der Erwärmung durch die Baukörper, welche Wärme abstrahlen. Dadurch wird vor allem das Geländeklima, das insbesondere für Arten und Lebensgemeinschaften offener Ruderalflächen von Bedeutung ist, beeinträchtigt. Nach Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen wird sich das geländeklimatisch wirksame Biovolumen durch umfangreiche Pflanzmaßnahmen (insb. durch die „Waldfinger“ zwischen den baulichen Teilgebieten) deutlich erhöhen, was wiederum zu einem Ausgleich der durch die Entsiegelung verursachten Beeinträchtigungen des Geländeklimas führt. Die Luftleitbahnen, die über den Jungfernsee verlaufen, werden hingegen nicht durch die Bebauung negativ beeinträchtigt werden.

Arten und Lebensgemeinschaften Im Folgenden werden bezogen auf die einzelnen Biotoptypen und auf die Insektenart Heldbock die Beeinträchtigungen dargestellt. Das Regenrückhaltebecken liegt nicht im Planungsgebiet, so dass allenfalls mittelbare, d. h. betriebsbedingte Einwirkungen (Immissionen) zu prüfen wären. Diese sind jedoch wegen der bei nur 15 Einzelgebäuden zu erwartenden Verkehre vernachlässigbar gering.

Staugewässer, stark gestört oder verbaut (teilweise geschütztes Biotop)

Aufgrund der lokal begrenzten Auswirkungen der geplanten Bebauung sind keine unmittelbaren Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktionen des Gewässers abzusehen.

Ruderaler Rispengrasflur (03222)

Durch die vorhabenbedingten Eingriffe (Bebauung, Gartenland,

Wiesen) wird voraussichtlich der überwiegende Teil der Rispengrasfluren vernichtet, wodurch die Vernetzung trockener Offenhabitate im Gebiet beeinträchtigt wird. Dabei ist davon auszugehen, dass nicht nur die Versiegelung der Flächen (Gebäude und Zuwegungen) zum Verlust dieses Biotoptyps führen, sondern auch das Anlegen der Gartenflächen und der offenen Wiesen außerhalb der reinen Wohngebiete.

Als besonders geschützte Art i.S. des § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG wurden innerhalb des Biotopkomplexes die Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) erfasst. Durch den Bebauungsplan wird eine Überplanung des überwiegenden Teils des Biotopkomplexes vorgenommen.

Da sich die Standorte der Sand-Strohblume nicht innerhalb eines gesetzlichen geschützten Biotops befinden, ist über deren Beseitigung im Rahmen einer Befreiung nach § 62 BNatSchG zu entscheiden, die beim Landesumweltamt, Ref. RW 7 zu beantragen ist. Der erforderliche artenschutzrechtliche Befreiungsantrag wird vom Vorhabenträger gestellt. Eine artenschutzrechtliche Kompensation ist durch die Entwicklung von Sandtrockenrasen im Maßnahmenbereich A gewährleistet.

Silbergrasreiche Pionierfluren (03222) (geschütztes Biotop) im Komplex mit Ruderale Rispengrasflur (051211)

Der Sandtrockenrasen ist von den Baumaßnahmen nicht betroffen, so dass keine negativen Auswirkungen des Vorhabens zu erwarten sind. Langfristig wird die Fläche vermutlich durch Sukzession verwalden, sofern keine Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Laubgebüsche frischer Standorte mit vorwiegend heimischen Arten (071021)

Die Gebüschbestände werden nur marginal von zu bebauenden Flächen tangiert und erfahren voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Mit der intensivierten Nutzung des Gebietes ist von einer Zunahme von Störungen auszugehen.

Laubgebüsche frischer Standorte mit vorwiegend nichtheimischen Arten (071022)

Im Zuge der Baumaßnahmen wird in die Bestände vermutlich nicht eingegriffen, jedoch liegt diesbezüglich auch keine erhebliche Empfindlichkeit vor. Mittelfristig ist ein Umbau der Bestände durch Einbringen autochthoner Gehölze anzustreben.

Feldgehölz mit heimischen und nichtheimischen Arten (07110)

Feldgehölz mit vorwiegend heimischen Arten (07111)

In beide Feldgehölze wird nicht durch Baumaßnahmen eingegriffen.

Überschirmte Hecke, geschlossen, mit überwiegend heimischen Arten (071321)

Bauliche Maßnahmen betreffen die Hecke im Südosten des Gebietes nicht unmittelbar, jedoch käme es bei einer Nutzung als Zuwegung für Baufahrzeuge zur Gefährdung des Gehölzbestandes, so dass entsprechende Sicherungsmaßnahmen sinnvoll wären.

Baumreihe mit heimischen und nichtheimischen Arten (0714202)

In den Bestand wird nur marginal bei Ausbau der Zufahrt von Osten eingegriffen, so dass er im Wesentlichen erhalten bleibt. Der Totalverlust beträgt nur ca. 57 m².

Baumreihe, lückig, aus vorwiegend heimischen Arten (071422)

Durch bauliche Maßnahmen wird in die vorhandenen Bestände nicht eingegriffen.

Sonstiger Solitärbaum, heimisch, mittleres Alter (0715212)Sonstiger Solitärbaum, heimisch, jung (0715213)Sonstiger Solitärbaum, heimisch, jung (0715213)Sonstiger Solitärbaum, nichtheimisch, jung (0715223)

Durch die Baumaßnahmen wird voraussichtlich eine ältere Eiche gefährdet, die dem Heldbock als Habitat dient und für die ein artenschutzrechtlicher Befreiungsantrag gestellt wurde. Der Baum ist jedoch bereits im Absterben begriffen. Der Verlust der jungen Eichen und einer Weide ist nicht erheblich und kurzfristig ausgleichbar, und in die Jungbestände wird kaum eingegriffen.

Obstbaumreihe, geschlossen und in gesundem Zustand (071821)

Aufgrund der peripheren Lage des Bestandes wird in die Obstbaumreihe nicht eingegriffen.

Frische bis mäßig trockene Eichenmischwälder (08192)

Während in den Bestand an der nordwestlichen Gebietsgrenze voraussichtlich nicht eingegriffen wird, erfolgt am Rand des Restbestandes im Westen der Ausbau einer Zufahrt. Die Fahrbahn kann jedoch so geführt werden, dass keine Fällung erforderlich wird.

Kleingartenanlagen (10150)

Es sind keine vom Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Kleingartenanlagen liegen nicht im Planungsgebiet.

Auswirkungen auf die Heldbockpopulation

Die folgenden Aussagen sind der gutachterlichen Einschätzung von SCHEFFLER (2003) entnommen:

Eine Auswirkung des Vorhabens auf die Bestände vom Heldbock im Bereich „Am Schragen“ - Nedlitzer Straße und im Nedlitzer Holz ist wegen der vorhandenen Entfernung nicht zu erwarten. Die Einschätzung beschränkt sich daher auf das nähere Umfeld.

Der Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pfingstberges / Vogelweide“ grenzt unmittelbar an einen Bestand mit drei Brutbäumen von *Cerambyx cerdo* an. Diese befinden sich nördlich des angelegten Regenrückhaltebeckens in der als „Eichen“ bezeichneten Gruppierung.

Das vorrangige Ziel sollte in der Erhaltung der Brutbäume und der sie umgebenden Eichen liegen, gleiches gilt für die parkartige, relativ unterholzfreie Biotopstruktur. Eine Absenkung des Grundwas-

sers mit Folgeschäden für die Eichen muss unbedingt vermieden werden.

Die Anlage von Straßen und Wegen stellen in der Regel das größte Problem für die Erhaltung der Brutbäume dar, weil aus Sicherheitsgründen oftmals Rückschnitt oder Fällung gleich oder später erforderlich werden, die sich bei entsprechender Planung vermeiden lassen. Es empfiehlt sich daher einen Abstand von Straßen und Wegen zu halten, der dieses Risiko ausschließt. Problematisch erscheint hier die eingezeichnete Trassierung zwischen dem „Eichen“-bestand und dem „Wald“.

Der Heldbock ist ein relativ robustes Tier, der in seinen Brutbäumen gut geschützt erscheint. Es ist allerdings nicht genau bekannt, wie sich Lärm, Staub- und Verkehrsbelastung auf den Bestand auswirken. Das öfter gemeldete Auftreten der Art an Alleebäumen wie auch die Erfahrungen von Brutbäumen an der stark befahrenen Nedlitzer Straße in Potsdam sprechen allerdings dafür, dass die Art relativ resistent gegen solche Einflüsse ist. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen (ruhiger Anwohnerverkehr, Fußgänger oder Radfahrer) sollten nach allen Erfahrungen in einem gewissen Abstand keine Rolle spielen. Fußgänger und Radfahrer stellen auch unmittelbar an den Brutbäumen, sofern sie die Tiere nicht gezielt beeinträchtigen, keine Gefahr dar.

Die Frage, wie groß der Abstand zwischen Baustelle/ Anwohnerstraße und dem Brutbaum mindestens sein muss, um eine Gefährdung auszuschließen lässt sich derzeit nicht schlüssig beantworten, da es wahrscheinlich keine Veröffentlichungen dazu gibt. Es ist auch fraglich, ob die Larven, die sich tief im Holz befinden überhaupt empfindlich gegen Lärm, Staub und gelegentliche Erschütterungen sind. Fast alle gut besiedelten Brutbäume des Heldbockes in Potsdam liegen mehr oder weniger dicht an Straßen. Die Baufelder haben nach gutachterlicher Auffassung einen hinreichenden Abstand (> 20 m, zum Teil sehr viel mehr) zu den betroffenen Brutbäumen und die zeitweilige baubedingte Belastung erscheint daher viel weniger problematisch, als die Anlage von Wegen oder Straßen in direkter Nähe der Bäume.

Der vorhandene lockere Baumbestand bietet optimale Bedingungen für die Entwicklung des Heldbockes. Es sollte hinreichend Platz um die Bäume belassen werden, damit diese absterben können, ohne gefällt oder beschnitten werden zu müssen.

Spaziergänger oder spielende Kinder stellen keine Gefahr für den Heldbock dar. Sollte ein solches „Betreten auf eigene Gefahr“ nicht möglich sein, wird eine Einzäunung wie am Heldbockgebiet „Am Schragen“ vorgeschlagen. Dies ist aber die schlechtere Lösung, denn der Mensch sollte sich nicht selbst aus der Natur aussperren.

Bei einer konkreten Nachuntersuchung am 25.11.2004 durch Herrn Dr. Scheffler wurden die festgestellten drei Heldbockeeichen durch Markierungen gekennzeichnet. Einer der Bäume müsste wegen der Erschließungsmaßnahmen gefällt werden, da er direkt im Straßenverlauf steht und ein Verschwenken der Trasse noch weitere Bäume betreffen würde. Herr Dr. Scheffler schätzt die Lebenserwartung dieser zu fallenden Eiche und damit das Neubesiedlungspotenzial

als gering ein. Wenn der Baum gefällt und anschließend an den Rand gelegt würde, könnten sich die im Stamm lebenden Larven dennoch verpuppen und ausfliegen, so dass die Auswirkungen auf die Population weitgehend minimiert würden (SCHEFFLER 01.12.2004 telefonisch). Durch den Vorhabenträger ist am 08.04.2005 ein entsprechender Befreiungsantrag von den Verboten des § 42 Bundesnaturschutzgesetz nach § 62 (1) BNatSchG an das Landesumweltamt Brandenburg gestellt worden.

Für die Nachpflanzung von Bäumen im Gebiet wird aus gutachterlicher Sicht die Stieleiche empfohlen. Dieser Empfehlung wird durch entsprechende textliche Festsetzungen gefolgt.

Landschafts-/ Ortsbild

Durch die Planung wird es zu einer erheblichen Neugestaltung des Gebietes kommen, die zu einer Veränderung des Landschaftsbildes führen wird.

Aufgrund der geringen Anzahl und der geringen Höhe der Häuser (Regelhöhe 8 m), der festgesetzten geringen Pflanzdichte von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken und aufgrund des gänzlichen Offenhaltens der Kuppe werden die Beeinträchtigungen erheblich reduziert. Großräumige visuelle Beeinträchtigungen bzw. Störungen sind aufgrund der niedrigen Geschossigkeit nicht zu erwarten bzw. als nicht erheblich einzustufen. Die aus Denkmalschutzsicht wichtige Sichtbeziehung von Belvedere des Pfingstbergs auf den Standort der wiederherzustellenden Villa Jacobs wurde beachtet, indem die Sichtachse von Bebauung und Gehölzen durch Festsetzungen freigehalten wird. Durch die Waldfinger entsteht ein tiefengestaffeltes, spannungsreiches und für die Potsdamer Kulturlandschaft typisches Landschaftsbild, das auch vom Aussichtsturm des Pfingstberg-Belvederes in einer Simulation einen harmonischen Eindruck macht.

8.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung wurden zur Berücksichtigung im Bebauungsplan vorgeschlagen.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild werden minimiert, indem das Gebiet einen für die Potsdamer Kulturlandschaft typischen Landschaftscharakter erhält. Die privaten Grünflächen außerhalb der reinen Wohngebiete werden als offene Wiesen angelegt und von Gehölzaufwuchs freigehalten. Außerdem werden die privaten Grünflächen innerhalb der reinen Wohngebiete pro Grundstück nicht mit mehr als einem Baum 1. Größenordnung (max. Wuchshöhe über 15m) und nicht mit mehr als vier Bäumen der 2. Größenordnung (max. Wuchshöhe weniger 15m) bepflanzt. Die Überprägung des bisher offenen Landschaftsbildes durch Baukörper wird durch das Freihalten der Kuppe und der aus Denkmalschutzsicht wichtigen Sichtbeziehung vom Pfingstberg zur noch nicht realisierten Villa Jacobs und der relativ niedrigen Bauhöhe der Gebäude gemindert.

Die an die Stelle der zuvor vorherrschenden Ruderalen Rispengrasflur tretenden Wiesenbiotope (Wertstufe III) sind als gleichwertig einzustufen. Durch die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere durch die Anlage der „Waldfinger“, wird das geländeklimatisch wirksame Biovolumen deutlich zunehmen und damit werden die durch die Versiegelung verursachten Beeinträch-

tigungen des Geländeklimas überkompensiert. Durch die Regenwasserbewirtschaftung mit vollständiger Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet werden Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt ebenfalls vollständig vermieden.

Ausgleichsmaßnahmen

In Brandenburg wird für die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft eine verbal-argumentative Vorgehensweise empfohlen. Auf diese Weise soll den Besonderheiten des Einzelfalls besser Rechnung getragen werden, als dies bei einer rein quantitativen Bilanzierung der Fall wäre. Bei der Bewertung des Eingriffs und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden daher die „Vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ des Landes Brandenburg von Januar 2003 berücksichtigt.

Im Anhang der HVE wird eine tabellarische Bilanzierungsübersicht beispielhaft wiedergegeben, die als Vorlage für die Übersicht dient. Die Übersicht versteht sich als Ergänzung der in den vorherigen Kapiteln vorgenommenen detaillierten verbal-argumentativen Bewertung von Eingriff und Ausgleich.

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt noch folgender ausgleichspflichtiger Eingriff:

- Überbauung von 13.289 m² ehemals landwirtschaftlich genutzter Böden durch Gebäude und Verkehrsflächen; dadurch vollständiger Wegfall der natürlichen Bodenfunktionen und sehr starke Erhöhung des anthropogenen Einflusses auf den Boden sowie Wegfall der biotischen Funktion (fast vollständig Ruderale Rispengrasflur).

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen keine Möglichkeiten der Anforderung vorrangig Neuversiegelungen durch Entsiegelungsmaßnahmen funktional auszugleichen, zu entsprechen (siehe planexterner Ausgleich). Im Planungsgebiet wird durch folgende Maßnahmen ein Ausgleich für die Schutzgüter Klima, Pflanzen und Tiere und Landschaftsbild bewirkt.

- a) Entwicklung Teile des Kuppenbereichs (aktuell Ruderale Rispengrasflur) zu einem Sandtrockenrasen (Fläche A des Bebauungsplans; Gesamtflächengröße der Fläche A: 18.191 m²)

Die im Bebauungsplan als T-Linie gekennzeichnete Fläche setzt sich gegenwärtig bereits aus einem Sandtrockenrasen (5.267 m²) sowie einer Ruderalen Rispengrasflur zusammen (12.924 m²). Der Sandtrockenrasen ist gegenwärtig bereits stark ruderalisiert. Die Sandtrockenrasenfläche wird auch in die Fläche A eingeschlossen, da auf dieser Fläche auch Pflegemaßnahmen zur Zurückdrängung der ruderalen Halbtrockenrasen erfolgen sollen. Da diese Pflegemaßnahmen jedoch nicht als Ausgleich anrechenbar sind, fällt diese Fläche aus der weiteren Betrachtung der Ausgleichsbilanzierung hinaus.

Durch Initialmaßnahmen soll der Sandtrockenrasen auf der 12.924 m² großen Fläche ausgedehnt werden. Als Initialmaßnahme zur Entwicklung des Sandtrockenrasens in den Berei-

chen mit fortgeschrittener Ruderalisierung ist der Oberboden mosaik- oder streifenartig in einer Stärke von ca. 5 cm abzuschleifen. Für den initialen Besiedlungsablauf wird durch viele Arbeiten das zu besiedelnde Substrat neben dem Vorhandensein potenzieller Diasporenquellen als wesentliche Einflussgröße belegt (vgl. Fromm et al. 2001). Durch das Abschleifen des Oberbodens wird die Keimlingsetablierung der Pionierarten erleichtert und der Konkurrenzvorteil perennierender und langlebiger Arten, welche zurzeit die Ruderalisierung bzw. die fortschreitende Sukzession kennzeichnen, gemindert. Aus ökologischer Sicht ist der Winter bei Frostfreiheit der schonendste Zeitpunkt für die Umsetzung dieser Maßnahme.

Das Bodenmaterial kann ggf. auf Grund seiner Unbelastetheit (Z-0-Einstufung) zur Modellierung in anderen Teilbereichen verwendet werden.

In der Folgezeit muss die Entwicklung des Biotoptyps durch geeignete Maßnahmen langfristig gesichert werden. Die Fläche A ist in zwei- bis vierjährigen Abständen zu mähen. Bei der Mahd ist zu beachten, dass aus tierökologischen Gründen die gesamte Fläche nicht in einem Durchgang, sondern zeitlich versetzt gemäht wird, weil viele Tierarten der Sandtrockenrasen auf höhere krautige Strukturen angewiesen sind. Als günstiger Mahdzeitpunkt für zahlreiche Tierartengruppen, z. B. Schmetterlinge, ist der September zu bevorzugen.

Bei Bedarf (z. B. starke Zunahme von Allerweltsarten, Verdrängung der typischen Spezialisten) ist in fünf- bis zehnjährigen Abständen eine Verletzung der Bodenoberfläche sinnvoll (z. B. streifenartiges Eggen). Anthropogener Nährstoffeintrag, z. B. Düngung durch Gartenabfälle, muss vermieden werden. Eine Beweidung bzw. Koppelhaltung ist wegen Trittschäden und insbesondere wegen des verstärkten Nährstoffeintrages ebenfalls zu unterlassen. Da die betroffene Fläche einem sehr geringen Erholungsdruck ausgesetzt ist, kann von der Errichtung eines Schutzzaunes abgesehen werden. Begleitende umweltpädagogische Maßnahmen sind zur Akzeptanzsteigerung dennoch sinnvoll (zahlreiche Berliner Beispiele von funktionierenden Sandtrockenrasen-NSG in besiedelten Bereichen, z. B. Rahnsdorf und Müggelheim). Um einer Verinselung der offenen Sandtrockenrasenfläche entgegenzuwirken, bleiben offene Verbindungskorridore zwischen den Wiesenbiotopen des restlichen Bebauungsplangebietes und der Fläche A erhalten. Das spielt vor allem für die vielfältige Tierwelt der Sandtrockenrasen eine wichtige Rolle.

Durch diese Initial- und Entwicklungsmaßnahmen auf der Fläche außerhalb des bestehenden Sandtrockenrasens lässt sich eine Wertstufe von IV erreichen.

- b) Anlage von Feldgehölzen mit heimischen Pflanzenarten („Waldfinger“), 9.914 m².

In diesem Bereich erfolgt durch die Anlage von Waldfingern eine fast flächendeckende Steigerung der Wertstufe für die biotische Funktion von III auf IV. Für die Pflanzung werden ausschließlich forstliche Pflanzen aus der Region mit Saatherkunftsnachweis verwendet. Diese Pflanzen erfüllen den An-

spruch eines autochthonen, genetisch soweit wie möglich an den Standort angepassten Materials am besten. Bei Verwendung von Pflanzenmaterial aus nichtforstlichen Baumschulen (d. h. ohne Saatherkunftsnachweis) wäre dies nicht der Fall und eine Wertstufensteigerung nicht gegeben.

Der anthropogene Einfluss auf den Boden wird dauerhaft eingestellt, da nach der Pflanzung keinerlei Nutzung der Waldfinger bzw. des Bodens mehr stattfindet.

Von den planinternen Ausgleichsmaßnahmen gehen folgende Wirkungen aus:

- Die geländeklimatischen Auswirkungen durch Überbauung und Versiegelung können durch eine sehr starke Erhöhung des verdunstungsaktiven Biovolumens und durch umfangreiche Gehölzpflanzungen (Waldfinger, Hausgärten) kompensiert werden.
- Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt durch Überbauung und Versiegelung können durch ein zeitgemäßes Regenwasserbewirtschaftungskonzept vollständig vermieden werden, indem sämtliches Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebiets zur Verdunstung und Versickerung gebracht wird.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan Nr. 95 vorbereitet werden, auf die Schutzgüter Klima, Pflanzen und Tiere und Landschaftsbild im Planungsgebiet ausgeglichen werden können, sofern die empfohlenen Maßnahmen realisiert bzw. planungsrechtlich abgesichert werden. Eine detaillierte Übersicht liefert die Tabelle im Anhang.

Für die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die durch die Neuversiegelung hervorgerufen werden, ist innerhalb des Bebauungsplans kein Ausgleich möglich. Ein Ausgleich erfolgt nur zum Teil durch die Entwicklung der Waldfinger. Auf den Flächen mit den Waldfingern wird der anthropogene Einfluss auf den Boden dauerhaft eingestellt, da nach der Pflanzung keinerlei Nutzung der Waldfinger bzw. des Bodens mehr stattfindet.

In Abstimmung mit der Stadt Potsdam, SG Landschaftsplanung, FB Umwelt und Natur wird empfohlen, die planexternen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Im Kern sollen ca. 10.000 qm (10.315 qm) entsiegelt und initial begrünt werden. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Potsdam.

Die 10.315 qm ergeben sich aus dem 1:1 auszugleichenden Eingriff von 13.289 qm. Die Ausgleichsfläche wird um die planinterne Fläche der Raum bildenden „Waldfinger“ (9.914 qm) reduziert. Da durch diese nur eine 30%ige Aufwertung der Bodenfunktionen stattfindet, werden nur 2.974 qm von den 13.289 qm abgezogen, so dass sich eine extern auszugleichende Fläche von 10.315 qm ergibt.

Für Eingriffe auf Grund der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im Bereich des B-Plans Nr. 52 wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Potsdam, dem Entwicklungsträger

8.4 Grünordnerische Festsetzungen

Bornstedter Feld und der PRO POTSDAM gem. § 11 BauGB über die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen geschlossen.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Zielsetzungen des Freiraumkonzeptes sowie die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für eine rechtsverbindliche Umsetzung im Bebauungsplan vorzubereiten. Die Festsetzungen werden sämtlich zur Übernahme in den Bebauungsplan empfohlen. Wenn der Bebauungsplan empfohlene grünordnerische Festsetzungen nicht übernimmt, ist dies im Einzelnen zu begründen und in einer Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie in der Abwägung der verschiedenen Belange zu berücksichtigen. Die empfohlenen Festsetzungen sind so formuliert worden, dass der jeweilige Zweck der Festsetzung erreicht und abgesichert wird, ohne dass die gestalterische Freiheit bei der späteren Freianlagenplanung und -ausführung unnötig eingeschränkt wird.

Grünfestsetzungen

1. Die privaten Grünflächen mit Ausnahme der Flächen für Anpflanzungen sind als offene Wiesen anzulegen und von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Bestehender Gehölzaufwuchs, der unter die Erhaltungsbestimmungen der Baumschutzverordnung Potsdam fällt, ist zu erhalten. Robinien, Spätblühende Traubenkirschen und Eschenahorne sind von dem Erhaltungsgebot ausgenommen.
2. Die Bereiche 1a der Flächen zum Anpflanzen sind je angefangene 100 m² gruppenweise mit 2 Heistern von Bäumen 1. Größenordnung der Pflanzliste zu bepflanzen. Die in der Pflanzliste bezeichneten Sträucher und Bäume 2. Größenordnung können ergänzend gepflanzt werden. Die Bereiche 2a der Flächen zum Anpflanzen sind je angefangene 100 m² gruppenweise mit 2 Heistern von Bäumen 2. Größenordnung der Pflanzliste zu bepflanzen. Die in der Pflanzliste 3 bezeichneten Sträucher können ergänzend gepflanzt werden. Bereits vorhandene Bäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden.
3. Die Bereiche 1b der Flächen zum Anpflanzen sind je angefangene 100 m² gruppenweise mit 2 Heistern von Bäumen 1. Größenordnung der Pflanzliste zu bepflanzen. Die in der Pflanzliste bezeichneten Sträucher und Bäume 2. Größenordnung können ergänzend gepflanzt werden. Die Bereiche 2b der Flächen zum Anpflanzen sind je angefangene 100 m² gruppenweise mit 2 Heistern von Bäumen 2. Größenordnung der Pflanzliste zu bepflanzen. Die in der Pflanzliste 3 bezeichneten Sträucher können ergänzend gepflanzt werden. Bereits vorhandene Bäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden. In den Bereichen 1b und 2b sind Überfahrten zur Erschließung der Grundstücke zulässig.
4. Die Fläche A ist zu einem Sandtrockenrasen zu entwickeln, mit Ausnahme der Fläche auf der bereits ein Sandtrockenrasen ausgeprägt ist.

5. Die Reinen Wohngebiete sind je Grundstück mit nicht mehr als einem Baum 1. Größenordnung und mit nicht mehr als vier Bäumen 2. Größenordnung zu bepflanzen. Für die Anlage regelmäßig geschnittener Hecken sowie für Flächen für Anpflanzungen verwendete Bäume werden auf diese Festsetzung nicht angerechnet.
- Gestalterische Festsetzungen
1. Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,4 m zulässig. Ausnahmsweise sind durchsehbare Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig, wenn diese aus Gründen der Tierhaltung erforderlich sind.

9. Auswirkungen der Planung

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 soll gemäß den Überleitungsvorschriften des § 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 244 Absatz 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt werden.

Auswirkungen auf Wohnfolgeeinrichtungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 95 haben keine Auswirkungen auf Wohnfolgeeinrichtungen.

Auswirkungen auf privates Eigentum durch Geh- und Fahrrechte

Der Bebauungsplan Nr. 95 begründet auch zusätzliche Eingriffe in private Eigentumsrechte. Es wird innerhalb privater Flächen Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit gesichert.

Die im Bebauungsplan Nr. 95 gewählte Form der Festsetzung (textliche Festsetzung in Verbindung mit der Darstellung in der Planzeichnung) gibt dem Eigentümer in Bezug auf die Lage des Gehrechtes innerhalb seiner Grundstücksflächen größere eigene Gestaltungsfreiheit und ermöglicht es, die Wegeführung so zu wählen, dass den öffentlichen Interessen mit den geringst möglichen Beeinträchtigungen für die privaten Belange entsprochen werden kann.

Zur Sicherung der Erschließung der Villa Jacobs wird ein Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Anlieger der Villa Jacobs festgesetzt.

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung der Stadt Potsdam

Im Zusammenhang mit der Schaffung von Planungsrecht für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 95 wird zwischen der Stadt Potsdam und dem Eigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der eine Umsetzung des gemeinsamen städtebaulichen Konzeptes ermöglicht, ohne dass dem öffentlichen Haushalt Kosten entstehen.

Die Übernahme der Kosten notwendiger Maßnahmen im öffentlichen Raum wie der Bau öffentlicher Straßenverkehrsflächen werden im Rahmen eines Erschließungsvertrags zwischen der PRO POTSDAM und der Stadt Potsdam geregelt.

Der Straßenbau der Verlängerung der Fritz-von-der-Lancken-Straße wird in zwei Ausbaustufen erstellt. Die erste Ausbaustufe erschließt die Flächen des Bebauungsplangebietes Nr. 95 über die Nedlitzer Straße und wird von der PRO POTSDAM im Rahmen der infrastrukturellen Erschließung erstellt. Die zweite Ausbaustufe, d.h. Lückenschluss zum Bebauungsplangebiet Nr. 10 und endgültiger Ausbau der Haupteerschließung, wird erst im Rahmen der städtischen Erschließung des Bertiniwegs erstellt. Die 2. Ausbaustufe ist

nicht vor 2008 geplant. Die Kosten für die zweite Ausbaustufe werden von der Stadt Potsdam übernommen und werden unter der Voraussetzung, dass die Straßenbeleuchtung Bestandteil der 1. Ausbaustufe ist, das Straßenbegleitgrün in Form von Rasen, Mulden, o.ä. erstellt wird und die offene Entwässerung mit dem vorhandenen Baugrund möglich ist mit ca. 175.000 € angesetzt.

Das Grundstück ist von der Stadt Potsdam im Jahr 2001 an die POLO veräußert worden. Im Rahmen der gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierungen ist die PRO POTSDAM nun Eigentümerin dieser Flächen. Aus den vertraglichen Regelungen zur Grundstücksveräußerung an die POLO ergibt sich ein Wertausgleich zugunsten der Stadt, der nach den faktisch erreichten Baurechten zu bemessen ist und nach aktuellem Planungsstand etwa mit 335.000 € angesetzt werden kann.

10. Verfahren

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

Rahmenkonzeption 04.07.2001	Die Rahmenkonzeption für das Gebiet östlich der Roten Kaserne wird von der Stadtverordnetenversammlung am 04.07.2001 (DS 01/0423) beschlossen.
Aufstellungsbeschluss 04.09.2002	Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 04.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Nördlich des Pfingstbergs/Vogelweide“ gemäß §2(1) BauGB beschlossen.
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 12.8. – 8.9.2003	Die frühzeitige Bürgerveranstaltung fand vom 12.8. bis zum 8.9.2003 in den Räumen der Stadtverwaltung Potsdam statt. Stellungnahmen von Bürgern gingen nicht ein.
Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 09.01. – 13.02.2004 und folgender Abstimmungsprozess	Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 09.01.2004 bis 13.02.2004 statt. Von den 15 beteiligten Trägern öffentlicher Belange äußerten sich 13 Träger. 2 Träger äußerten sich nicht. Von den 13 antwortenden Trägern äußerten sich 10 fristgemäß, 3 nicht fristgemäß. Von den 13 Trägern äußerten 7 keine Bedenken oder Anregungen. 6 Träger trugen Anregungen und Bedenken zu folgenden Themenbereichen vor, die in abfallender Reihenfolge der Schwere der Überwindung im Folgenden kurz zusammengefasst werden: <ol style="list-style-type: none"> 1. Teils grundsätzliche, teils detailbezogene Bedenken der Denkmalbehörden haben eine grundhafte Überprüfung und entwerfliche Bearbeitung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich gemacht, die im Ergebnis zu einer deutlich besseren Einbindung der Bauparzellen in die Landschaftsstruktur und – trotz weiterhin vorteilhafter Ausrichtung der Bauparzellen – zu einer minimierten Auffälligkeit in den Blickbezügen vom Pfingstberg geführt haben. Vor dem Hintergrund dieser Veränderungen und den geführten Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde zum Thema der Farbgebung haben die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt, die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege der veränderten Planung zugestimmt. 2. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (GL) hielt die Vereinbarkeit des Bebauungsplans (Stand 2004) mit den Zielen der Raumordnung zunächst für nicht gegeben. Die neue planerische Grundlage ist auch hier nach einem Abstimmungsprozess im August 2005 in eine positive Bewertung gemündet; die GL hat in einer Stellungnahme am 9.8.2005 ihr Einverständnis zum neuen städtebaulichen Konzept und dem darauf basierenden Bebauungsplan Nr. 95 mitgeteilt.

3. **Das Amt für Immissionsschutz** wies auf den durch die Planung eines reinen Wohngebiets im Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pfingstbergs / Vogelweide“ verursachten Immissionskonflikt neben einem uneingeschränkten Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 52 hin. Im Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kasernen“ wurde aus diesem Grund zum Schutz der geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pfingstbergs/Vogelweide“ eine Lärmkontingentierung vorgenommen.
4. Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes sind kontroverse Vorschläge und Bewertungen vorgebracht worden (**Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Naturschutz; Amt für Immissionsschutz Brandenburg; Superintendentur Kirchenkreis Potsdam / Evangelische Pfingstgemeinde; Stadt Potsdam, Fachbereich Umwelt und Natur; Stadt Potsdam, Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehr; Stadt Potsdam, Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen**). Anhand des übergeordneten Ziels, Durchgangsverkehr durch das Plangebiet und die Nauener Vorstadt grundsätzlich zu unterbinden, wurde hierzu schon im Vorfeld eine Entscheidung zum Verkehrssystem getroffen, die auch im benachbarten Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ ihren Niederschlag findet (vorgesehene Auftrennung der Bertinistraße, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der Fritz-von-der-Lacken-Straße, ein Anschluss vom Neuen Garten her ist nicht vorgesehen.
5. Bedenken hinsichtlich des Ausgleichs der ökologischen Bilanz wurden von den Naturschutzbehörden vorgetragen, vor allem zu den Eingriffen in das Schutzgut Boden, zu dem ein planexterner Ausgleich für erforderlich gehalten wird. In Abstimmung mit der **unteren Naturschutzbehörde** wurde auf die Bedenken eingegangen. Der Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden erfolgt z.T. planintern auf den Flächen der Waldfinger. Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird planextern durch Entsiegelung auf den Flächen der Stadt Potsdam erfolgen.

Erneute Trägerbeteiligung
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
14.12.05 – 16.01.2006

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 14.12.2005 bis 16.01.2006 parallel zur öffentlichen Auslegung statt. In diesem Zusammenhang sind auch die von der Planung berührten Fachbereiche der städtischen Verwaltung in das Beteiligungsverfahren einbezogen worden. Von den 12 beim Bereich Verbindliche Bauleitplanung eingegangenen Stellungnahmen enthielten 8 Anregungen und Hinweise zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die ehemals bestehenden grundlegenden Einwände seitens der Gemeinsamen Landesplanung und der zuständigen Denkmalbehörden wurden durch die neue Planung widerlegt. Sowohl die **Gemeinsame Landesplanung** als auch die **Untere Denkmalschutz-**

behörde der Stadt Potsdam und das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege** haben der Planung zugestimmt. Auch die **Stiftung Preußische Schlösser und Gärten** hat nach der ablehnenden Stellungnahme vom 19.01.2006 und nach Telefonaten vom 08.02.2006 und 20.02.2006 mit dem Stadtplanungsamt in einem Schreiben vom 20.02.2006 die Planung als das bestmögliche Ergebnis bezeichnet und keine grundsätzlichen Einwände mehr geäußert.

Die Anregungen und Hinweise wurden geprüft. Redaktionelle Änderungen in der Begründung ergaben sich zum einen durch die Klärung der von dem **Amt für Forstwirtschaft** gestellten Flurstückfrage.

Darüber hinaus wurde auf Wunsch des **Fachbereichs Umwelt und Gesundheit, Naturschutzbelange** die Grundwasserneubildungsrate auf 200-250 mm/a korrigiert.

Der Fachbereich Umwelt und Gesundheit, Naturschutzbelange bat zudem um eine konkrete Benennung des planexternen Ausgleichs (10.315 m²) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die Begründung wurde daraufhin redaktionell entsprechend der Anregung ergänzt. Der städtebauliche Vertrag wird spätestens bis zur Beschlussfassung des Bebauungsplans abgeschlossen. Die konkrete Verortung der planexternen Ausgleichsmaßnahme wird gegenwärtig abgestimmt.

Der Fachbereich Umwelt und Gesundheit, Naturbelange hat die Umsetzung der textlichen Festsetzung 5.1 angezweifelt. Danach sollen die privaten Grünflächen mit Ausnahme der Flächen für Anpflanzungen als offene Wiesen angelegt und von Gehölzaufwuchs freigehalten werden. Da die Umsetzung der Festsetzung zur Anlage und zum Erhalt von Wiesenflächen auf privatem Grunderwerbungs-gemäß schwierig kontrollierbar ist, soll auf der insgesamt ca. 10.000 m² (10.315 m²) großen Entsiegelungsfläche zusätzlich eine einfache initiale Begrünung durchgeführt werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen machten eine inhaltliche Änderung der Planung nicht erforderlich.

Öffentliche Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
09.12.05 – 13.01.2006

Die Stadtverordneten Versammlung hat in ihrer Sitzung am 02.11.2005 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 95 „Nördlich des Pfingstbergs / Vogelweide“ mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Bebauungsplan Nr. 95 und der Entwurf der dazugehörigen Begründung mit Stand 9. August 2005 hat in der Zeit vom 09. Dezember bis zum 13. Januar 2006 öffentlich ausgelegt.

Es gingen während und nach der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

11. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

1. Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für sportliche Zwecke.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2. Mindestgröße von Baugrundstücken

Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 1.800 m².

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5. Grünfestsetzungen

5.1 Die privaten Grünflächen mit Ausnahme der Flächen für Anpflanzungen sind als offene Wiesen anzulegen und von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Bestehender Gehölzaufwuchs, der unter die Erhaltungsbestimmungen der Baumschutzverordnung Potsdam fällt, ist zu erhalten. Robinien, Spätblühende Traubenkirschen und Eschenahorne sind von dem Erhaltungsgebot ausgenommen.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.2 Die Bereiche 1a der Flächen zum Anpflanzen sind je angefangene 100 m² gruppenweise mit 2 Heistern von Bäumen 1. Größenordnung der Pflanzliste zu bepflanzen. Die in der Pflanzliste bezeichneten Sträucher und Bäume 2. Größenordnung können ergänzend gepflanzt werden. Die Bereiche 2a der Flächen zum Anpflanzen sind je angefangene 100 m² gruppenweise mit 2 Heistern von Bäumen 2. Größenordnung der Pflanzliste zu bepflanzen. Die in der Pflanzliste 3 bezeichneten Sträucher können ergänzend gepflanzt werden. Bereits vorhandene Bäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

5.3 Die Bereiche 1b der Flächen zum Anpflanzen sind je angefangene 100 m² gruppenweise mit 2 Heistern von Bäumen 1. Größenordnung der Pflanzliste zu bepflanzen. Die in der Pflanzliste bezeichneten Sträucher und Bäume 2. Größenordnung können ergänzend gepflanzt werden. Die Bereiche 2b der Flächen zum Anpflanzen sind je angefangene 100 m² gruppenweise mit 2 Heistern von Bäumen 2. Größenordnung der Pflanzliste zu bepflanzen. Die in der Pflanzliste 3 bezeichneten Sträucher können ergänzend gepflanzt werden. Bereits vorhandene Bäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden. In den Bereichen 1b und 2b sind Überfahrten zur Erschließung der Grundstücke zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

5.4 Die Fläche A ist zu einem Sandtrockenrasen zu entwickeln, mit Ausnahme der Fläche auf der bereits ein Sandtrockenrasen ausgeprägt ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.5 Die Reinen Wohngebiete sind je Grundstück mit nicht mehr als einem Baum 1. Größenordnung und mit nicht mehr als vier Bäumen 2. Größenordnung zu bepflanzen. Für die Anlage regelmäßig geschnittener Hecken sowie für Flächen für Anpflanzungen verwendete Bäume werden auf diese Festsetzung nicht angerechnet.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

6. Geh- und Fahrrechte

6.1 Von der Linie AB zur Linie CD und von der Linie CD zur Linie EF ist eine Fläche in einer Breite von 3 m mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

6.2 Die Fläche F ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Anlieger der Villa Jacobs zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

7. Gestaltungsvorschriften

Dächer

7.1 Die Dächer sind mit einer Dachneigung von maximal 25° auszubilden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

7.2 Für die Eindeckung von Dachflächen sind Schiefer, anthrazitfarbene Zinkbleche mit Stehpfalzen, anthrazitfarbene verzinkte Materialien und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

7.3 Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

7.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Schornsteine und darin integrierte technische Anlagen sowie nicht glänzende Solaranlagen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Fassade

7.5 Außenwandflächen aus Glatt- und Kratzputz sowie Holzverkleidungen sind zulässig.

Für Außenwandflächen sind ausnahmsweise Sichtmauerwerke und Naturstein zulässig. Sockelzonen können ausnahmsweise in anderen Materialien ausgeführt werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

7.6 Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

7.7 Außenwandflächen müssen einen Farbton als Leitfarbe aufweisen. Als Leitfarben sind nur zulässig:

- Farben aus dem Farbbereich von Grün und Gelbrot (G10*Y20R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 20 % und höchstens 70 % und einem Buntanteil von mindestens 2 % und höchstens 10 %,
- Farben aus dem Farbbereich von Gelbrot (Y30R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 30 % und höchstens 70 % und einem Buntanteil von mindestens 2 % und höchstens 10 %,
- Farben aus dem Farbbereich Gelbrot (Y40R*Y50R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 30 % und höchstens 70 % und einem Buntanteil von mindestens 2 % und höchstens 5 %,
- Rein grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 25 % und höchstens 70 %.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Fassadenöffnungen

7.8 Türen, Fensterrahmen und Tore dürfen nur Farben mit mindestens 10 (15) % Schwarzanteil aufweisen.

- Alle Farben gemäß NCS mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 85 % und einem Buntanteil von höchstens 5 %.
- Farben aus dem Farbbereich Grüngelb und Gelbrot (G80Y*Y70R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 30 % und einem Buntanteil von mindestens 5 % und höchstens 15 %,
- Farben aus dem Farbbereich Grüngelb und Gelbrot (G80Y*Y70R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 31 % und höchstens 50 % und einem Buntanteil von mindestens 5 % und höchstens 50 %,
- Farben aus dem Farbbereich Grüngelb und Gelbrot (G80Y*Y70R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 51 % und höchstens 80 % und einem Buntanteil von mindestens 5 % und höchstens 30 %,
- Rein grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 50 % und höchstens 85 %.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Einfriedungen

7.9 Einfriedungen sind nur als durchsehbare Draht- und Metallzäune ohne Schmuckelemente sowie als Hecken zulässig. Gartentore und Gartentüren sind durchsehbar und aus Metall zu erstellen. Die Sockel der Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,2 m nicht überschreiten. Die Pfosten der Einfriedung sind nur in Metall zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

7.10 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,4 m zulässig. Ausnahmsweise sind durchsehbare Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig, wenn diese aus Gründen der Tierhaltung erforderlich sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

7.11 Als Farben für Einfriedungen, Gartentore und Gartentüren sind nur zulässig:

- Farben aus dem Farbbereich Blaugrün und Grüngelb (B30G*G70Y) mit einem Schwarzanteil von mindestens 70 % und einem Buntanteil von höchstens 20 %,
- Rein grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 75 %.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

7.12 Für die zwischen den Linien AB und CD sowie CD und EF zu erstellenden Wege sind Einfriedungen unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Pflanzliste 1

Bäume erster Ordnung

Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Ulmus glabra	Bergulme
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sand-Birke

Pflanzliste 2

Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere

Pflanzliste 3

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i> s.l.	Roter Hartriegel
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn, Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.	Wild-Birne
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa inodora</i>	Geruchlose Rose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Artengruppe Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

12. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1817,1824);
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 466);
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 16. Juli 2003 (GVBl. BB I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2005 (GVBl. I/05 S. 267);
- **Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG)** vom 26. Mai 2004 (GVBl. S. 350).

Anhang

Tabelle 1: Tabellarische Übersicht zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplans Nr. 95 „Nördlich des Pfingstbergs/Vogelweide“, Potsdam

Eingriff				Vermeidung	Ausgleich+ Ersatz			
betroffenes Schutzgut	Beschreibung des Eingriffs / der betroffenen Funktionen	Umfang des Flächenverlustes	Weitere Angaben	Beschreibung der Vermeidung	Beschreibung der Maßnahmen	Umfang der Maßnahme	Ort der Maßnahme	Verbleibende Defizite
Flora	Eingriff: überbaubare Fläche+Straße / Verlust: Ruderales Rispengrasflur (BT 03222+03240+051215)	12.775 m ²	Wertstufe III; Totalverlust durch überbaubare Fläche+Straße; anlagebedingt; dauerhaft; Kompensation im Verhältnis 1:1 erforderlich	flächenökonomische Erschließung; geringe Baudichte	<ul style="list-style-type: none"> Sandtrockenrasen (Fläche A - 12.925 m²) Waldfinger (9.914 m²) 	A: 12.925 m ² B: 9.914 m ² 22.839 m ²	im Geltungsbereich des Bebauungsplans	ausgeglichen
	Ersatz (Verdrängung) durch Gartenland und Wiesenfläche (Vielzahl von Biotopen betroffen)	67.013 m ²	Wertstufe III; keine Beeinträchtigung (gleichwertige Biotop – Hausgärten und Wiesen)	entstehende Biotop sind gleichwertig	-	-	-	kein Ausgleich erforderlich
	Eingriff: Straße und überbaubare Fläche / Verlust: Laubgebüsch frischer Standorte vorw. einheimischer Arten (BT 071021)	458 m ²	Wertstufe III; Totalverlust; anlagebedingt (überbaubare Fläche+Straße); dauerhaft; Kompensation im Verhältnis 1:1 erforderlich	flächenökonomische Erschließung; geringe Baudichte	<ul style="list-style-type: none"> Sandtrockenrasen (Fläche A - 12.925 m²) Waldfinger (9.914 m²) 	A: 12.925 m ² B: 9.914 m ² 22.839 m ²	im Geltungsbereich des Bebauungsplans	ausgeglichen
	Eingriff: Straße / Verlust Baumreihe (heimisch/nichtheimisch) (BT 0714202)	57 m ²	Wertstufe IV; Totalverlust anlagebedingt (Straße); dauerhaft; Kompensation im Verhältnis 1:3 erforderlich	flächenökonomische Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Sandtrockenrasen (Fläche A - 12.925 m²) Waldfinger (9.914 m²) 	A: 12.925 m ² B: 9.914 m ² 22.839 m ²	im Geltungsbereich des Bebauungsplans	ausgeglichen
Fauna	Eingriff: überbaubare Fläche+Straße / Lebensraumverlust für Herpetofauna und Avifauna	13.289 m ²	Wertstufe III; Totalverlust; anlagebedingt; dauerhaft; Kompensation im Verhältnis 1:0,5 erforderlich	flächenökonomische Erschließung; geringe Baudichte	<ul style="list-style-type: none"> Sandtrockenrasen (Fläche A - 12.925 m²) Waldfinger (9.914 m²) 	A: 12.925 m ² B: 9.914 m ² 22.839 m ²	im Geltungsbereich des Bebauungsplans	ausgeglichen
	Eingriff: Gartenfläche / Lebensraumbeeinträchtigung für Herpetofauna und Avifauna	21.569 m ²	Wertstufe III; Lebensraumbeeinträchtigung; durch verändertes Lebensraumangebot für anderes faunistisches Artenspektrum gleichwertig ersetzbar	-	-	-	-	kein Ausgleich erforderlich
Boden	Eingriff: überbaubare Fläche+Straße (Bodenversiegelung) / Verschlechterung des Bodenlebens; Verlust als Standort für Vegetation	13.289 m ²	Wertstufe I-II (Boden allg. Funktionsausprägung); Totalverlust; anlagebedingt; dauerhaft; Kompensation im Verhältnis 1:1 erforderlich	flächenökonomische Erschließung; geringe Baudichte	<ul style="list-style-type: none"> Waldfinger (9.914 m²) 	9.914 m ²	im Geltungsbereich des Bebauungsplans	planexterner Ausgleich erforderlich (Regelung des 10.315 m ² Ausgleichserfordernis über städtebaulichen Vertrag);
	Eingriff: Bodenverdichtung (Hausgärten) / Beeinträchtigung des Bodenlebens; Verlust als Standort für Vegetation	21.569 m ²	Wertstufe I-II (Boden allg. Funktionsausprägung); Funktionsbeeinträchtigung, baubedingt (nicht nachhaltig, aber erheblich)	-	tiefe Bodenlockerung nach Beendigung der Bauarbeiten	22.069 m ²	im Geltungsbereich des Bebauungsplans	ausgeglichen

Eingriff				Vermeidung	Ausgleich+Erersatz			
betroffenes Schutzgut	Beschreibung des Eingriffs / der betroffenen Funktionen	Umfang des Flächenverlustes	Weitere Angaben	Beschreibung der Vermeidung	Beschreibung der Maßnahmen	Umfang der Maßnahme	Ort der Maßnahme	Verbleibende Defizite
Wasser	Versiegelung / Verringerung der Grundwasserneubildung	13.289 m ²	Funktionsbeeinträchtigung; anlagebedingt	durch Schaffung von Versickerungsflächen und Verdunstungspotenzial (Biovolumen) im Plangebiet negative Auswirkungen auf Gebietswasserhaushalt vollständig vermeidbar	-	-	-	kein Ausgleich erforderlich
Klima	Eingriff: überbaubare Fläche+ Straße / Beeinträchtigung des Geländeklimas	13.289 m ²	Funktionsbeeinträchtigung; anlagebedingt	offene Baustruktur; Anpflanzungen	durch <ul style="list-style-type: none"> Hausgärten (22.069 m²) Waldfinger (9.914 m²) gestiegenes Biovolumen / vollständig ausgleichbar	22.069 m ² 9.914 m ² 31.983 m ²	im Geltungsbereich des Bebauungsplans	ausgeglichen
Landschaftsbild / Erholungswert	Eingriff: Bebauung einer offenen, verwilderten Freifläche / offener Landschaftscharakter	32.000 m ²	Hochwertige Neugestaltung des Landschaftsbildes	Freihalten von Sichtachsen; Offenhalten der Wiesen und des Sandtrockenrasens; nur locker bepflanzte Hausgärten	Ausgleich durch hochwertige Neugestaltung des Landschaftsbildes (§ 12 (2) BbgNatSchG)	32.000 m ²	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans	ausgeglichen