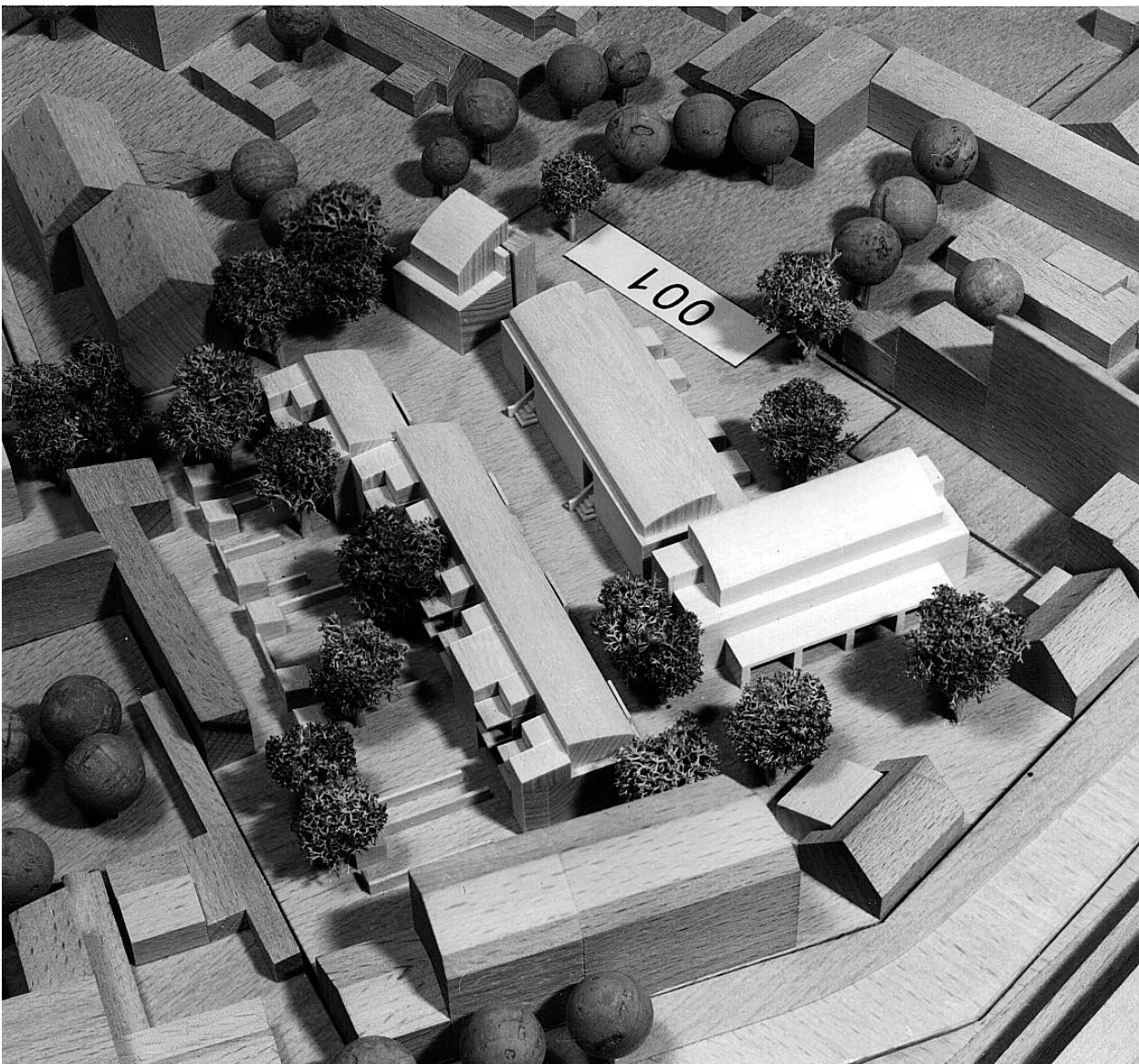


# Bebauungsplan San-B01 A

## “Webergasse”



Johannes Grothaus LandschaftsArchitekten und Stadtplaner  
und Stadtkontor GmbH  
September 2005

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Lage und Abgrenzung Gesamtplan	3
1.3	Lage und Abgrenzung SAN-B 01 A „Webergasse“	3
1.4	Eigentumsverhältnisse	3
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.6	Vorbereitende Planungen	4
<b>2</b>	<b>Situation/Bestand</b>	<b>5</b>
2.1	Größe	5
2.2	Städtebauliche Struktur	5
2.3	Altlastenverdacht	6
<b>3</b>	<b>Planungsanlass/Planungsziele</b>	<b>6</b>
3.1	Anlass	6
3.2	Planungsziele	6
<b>4</b>	<b>Ökologische Eingriffsbeurteilung</b>	<b>7</b>
4.1	Gesetzliche Grundlage	7
4.2	Planerische Vorgaben	7
4.3	Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft vor dem Eingriff	9
4.4	Zusammenfassung der Bewertung von Natur und Landschaft	11
4.5	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	12
4.6	Maßnahmen	12
4.7	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	13
4.8	Zusammenfassung	16
<b>5</b>	<b>Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung</b>	<b>17</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	18
5.4	Stellplätze und Garagen	18
5.5	Verkehrsflächen	18
5.6	Gehrecht / Fahrrecht	19
5.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
5.9	Lärmschutz	19
<b>6</b>	<b>Ergebnis aus dem vereinfachten Änderungsverfahren</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Anhang</b>	<b>20</b>

# **1 Vorbemerkungen**

## **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat in ihrer Sitzung vom 02.09.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. SAN-B 01 – „Nowawes-Ortsmitte“ beschlossen. Die Aufstellung des B-Plans ist erforderlich, um für das Zentrum von Babelsberg unter dem Gesichtspunkt seiner heutigen und künftigen Rolle innerhalb der Gesamtstadt Potsdam eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und planungsrechtlich abzusichern.

## **1.2 Lage und Abgrenzung Gesamtplan**

Der Planungsbereich ( siehe Lageplan) liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Babelsberg-Nord/Weberviertel“, umfasst 7,2 ha und wird begrenzt

im Westen von der Karl-Liebnecht-Straße,  
im Süden vom Eisenbahnkörper bzw. der Rudolf-Breitscheid-Straße,  
im Osten von der Bendastraße und vom Weberplatz,  
sowie im Norden durch die Lutherstraße.

## **1.3 Lage und Abgrenzung SAN-B 01 A „Webergasse“**

Der zur Beschlussfassung vorliegende Bebauungsplan SAN-B 01 A „Webergasse“ mit einer Größe von 1,1 ha umfasst den Bereich der zukünftigen Webergasse und wird wie folgt begrenzt ( siehe Lageplan):

Im Norden:

Nördliche Grenzen der Flurstücke 870/3 und 887 und 892 der Flur 1;

Im Osten:

Östliche Grenzen der Flurstücke 887, 892, 893/4, 893/1 und 974 der Flur 1;

Im Süden:

Südliche Grenzen der Flurstücke 974 der Flur 1 und 68 der Flur 17

Im Westen:

Westliche Grenzen der Flurstücke 68 der Flur 17 sowie 882/1, 882/2 und 870/3 der Flur 1

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

## **1.4 Eigentumsverhältnisse**

Derzeit befinden sich 17 Grundstücke in Privatbesitz, die restlichen Grundstücke im Treuhandvermögen des Sanierungsträgers Stadtkontor.

## 1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan SAN-B 01 A „Webergasse“ wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der am 04.10.2001 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-B 01 A „Webergasse“ als allgemeines Wohngebiet (WA 4) im Norden und im wesentlichen als besonderes Wohngebiet (WB 4) mit der Dichtestufe 4 (höhere Dichte GFZ 0,8 – 1,2) dar.

## 1.6 Vorbereitende Planungen

Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan ist auf der Basis umfangreicher Vorplanungen entwickelt worden.

In den **Grundlagen zur Bereichsentwicklungsplanung Babelsberg** wurden die stadt- und landschaftsplanerischen Merkmale des Bereiches gekennzeichnet und in entsprechenden Konzepten gesichert.

Im Rahmen der **Sanierungsplanung** wurden bereits 1990 ein Untersuchungsgebiet Babelsberg/Weberviertel festgelegt und vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes erfolgte durch Beschluss der Sanierungssatzung am 03.03.1993. In den Sanierungszielen sind wichtige Grundsätze für die Gebietsentwicklung festgesetzt.

Im Jahre 1991 wurde vom Landtag Brandenburg das Denkmalschutzgesetz verabschiedet. Damit wurden die nach DDR-Recht unter Denkmalschutz stehenden Denkmale übernommen. Der Geltungsbereich des B-Plans ist Teil des Denkmalbereiches Nowawes und liegt im Bereich der **Erhaltungssatzung Babelsberg Nord/Weberviertel** vom 10.08.1992. Diese ist zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt und zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden.

Im Jahr 1992 wurde ein **Städtebaulicher Ideenwettbewerb** für das Stadtteilzentrum Babelsberg durchgeführt. Wesentliche Gedanken aus den Wettbewerbsergebnissen sind in das vorliegende Konzept eingeflossen.

Im Anschluss daran wurde von J. Mindak, Potsdam, eine „**Städtebauliche Potential-Untersuchung**“ durchgeführt. Die Ergebnisse konnten z. T. direkt in die Konzeption für den Bebauungsplan übernommen werden.

Ende 1994/Anfang 1995 wurde der beschränkte **Realisierungswettbewerb** für die Bebauung der nunmehr Webergasse genannten Durchwegung zwischen Bahnhof Babelsberg und der Schornsteinfegergasse durchgeführt. Das Wettbewerbsergebnis bildet die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Realisierung erfordert eine Grundstücksneuordnung, die von dem Sanierungsträger durchgeführt wird.

## **2 Situation/Bestand**

### **2.1 Größe**

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes SAN-B 01 A umfasst eine Fläche von 1,1 ha. Es besteht zur Zeit aus acht Privatgrundstücken. Ca. 5000 m<sup>2</sup> befinden sich im Treuhandvermögen des Sanierungsträgers Stadtkontor und stehen für die Neubebauung Webergasse zur Verfügung, die Flurstücke 870/3 und 889 befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam.

### **2.2 Städtebauliche Struktur**

Das Gebiet ist Kern der im 18. Jahrhundert planmäßig angelegten Webersiedlung Nowawes. Im 19. Jahrhundert erfolgten eine Vertiefung des nördlichen Blocks zwischen Karl-Liebknecht-Straße und Weberplatz auf Kosten des Platzes, ein neuer Straßendurchbruch (heutige Bendastraße) sowie eine zusätzliche Parzellierung von Grundstücken an der Westseite des südlichen Blocks (Ecke Karl-Liebknecht-/Rudolf-Breitscheid-Straße). Damit hatten die Baublöcke ihre heutige Dimension erreicht.

Eine innere Umstrukturierung setzte dann seit der Jahrhundertwende bis in die 40er Jahre ein: Die ursprünglich ca. 30 m x 80 m großen Grundstücke wurden mehrfach geteilt. Neben den eingeschossigen Weberhäusern entstanden zwei- bis viergeschossige Bauten, die dem Gebiet eine völlig neue Prägung verliehen. Darüber hinaus wurden die Höfe mit Remisen, Schuppen und sonstigen Nebengebäuden z. T. erheblich überbaut. Dennoch sind in den beiden großen Blöcken große zusammenhängende Gartenflächen mit z. T. wertvollem Baumbestand erhalten.

Heute bestehen von den Weberhäusern der verschiedenen Generationen innerhalb des Geltungsbereiches des SAN-B 01 A noch zwei, eines davon ist ein Einzeldenkmal. Neben den Gebäudestrukturen sind z. T. die alten Parzellenstrukturen sowie die öffentlichen Straßen- und Platzflächen (insbesondere der Weberplatz) schützenswert.

Das Plangebiet ist Teil des Denkmalbereichs Nowawes. Seit August 1992 besteht zudem eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB mit dem Ziel der Erhaltung der städtebaulichen Gestalt und der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.

Die Nutzungsstruktur des Gesamtgebietes hat sich lagebedingt differenziert. Die Karl-Liebknecht- und die Rudolf-Breitscheid-Straße sind zu bedeutenden Geschäftsstraßen der Ortsmitte Babelsberg geworden. Die Konzentration von öffentlichen Verkehrsmitteln (S-Bahn, Straßenbahn, Bus) wird diese Entwicklung zukünftig verstärken.

Im Gegensatz dazu hat sich um den Weberplatz die Idylle der einstigen Webersiedlung noch weitgehend erhalten. Bestimmendes Element ist hier vor allem der Eichenhain auf dem Weberplatz.

Anfang 1993 befanden sich auf ca. sieben Grundstücken des Bebauungsplangebietes SAN-B 01 A gewerbliche Nutzungen (Läden, Handwerksbetriebe, Dienstleistungen). Überwiegend handelte es sich dabei um Nutzungen des Erdgeschosses an der Hauptgeschäftsstraße, vereinzelt besteht auch eine vollständige Geschäftsnutzung in den Hauptgebäuden. Die rückwärtigen Grundstücke wurden überwiegend von einem Gartenbaubetrieb genutzt. Neben einem Gewächshaus befanden sich diverse Remisen, Schuppen sowie kleinere Werkstattgebäude. 1999 / 2000 wurde die Fläche für die zukünftige Bebauung Webergasse beräumt. Die Nutzungen in den Vorderhäusern haben unverändert Bestand.

Die Bebauungsdichte auf den Grundstücken ist sehr unterschiedlich. Bei den Grundstücken mit Weberhäusern schwanken die GFZ-Werte zwischen 0,1 und 0,8, während bei der gründerzeitlichen Bebauung Spitzenwerte bis 2,1 erreicht werden.

### **2.3 Altlastenverdacht**

Im Geltungsbereich befinden sich nach Auskunft des städtischen Amtes für Umwelt und Naturschutz keine Altlastenverdachtsflächen.

## **3 Planungsanlass / Planungsziele**

### **3.1 Anlass**

Das Babelsberger Zentrum unterliegt einem wachsenden Veränderungsdruck. Mit dem Bebauungsplan SAN-B 01 A wird es ermöglicht das innerstädtische bauliche Verdichtungspotential sowie verkehrsgünstig gelegene Flächen zu nutzen.

Aufgrund des Gewerbeflächenleerstandes im näheren Umfeld des Standortes, des allgemeinen Gewerbeflächenüberangebotes in Potsdam und der konjunkturellen Aussichten ist kurz- und mittelfristig kein großes Nachfragepotential für Geschäftsflächen zu erwarten. Diese veränderte Marktlage erforderte eine Neuausrichtung und Überarbeitung des Realisierungskonzeptes für die Webergasse. Das ursprüngliche Konzept (Schaffung einer „Passage“ mit Ladengeschäften in den Erdgeschossen und im 1. Obergeschoss sowie Wohnungen in den Obergeschossen) wurde vor o.g. Hintergrund zugunsten einer Reihenhausbauung mit überwiegender Wohnnutzung überarbeitet.

Dies entspricht sowohl der bestehenden Nachfrage nach familiengerechten Wohnformen in Babelsberg als auch dem Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Potsdam. Dies sieht vor, vielfältige und attraktive Wohnungsangebote in verschiedenen Lagen der Stadt – möglichst an integrierten Standorten – zu schaffen, um Potsdam auch bei der Eigenschaftsbildung konkurrenzfähiger zum Umland zu machen.

Die Änderung des Bebauungsplans berührt die Grundzüge der Planung nicht.

### **3.2 Planungsziele**

Der Bebauungsplan soll eine Entwicklung sichern, die sowohl den Aspekten der Erhaltung wesentlicher und typischer Strukturmerkmale als auch der Erfüllung zeitgemäßer Anforderungen des Gewerbes und des Wohnens genügt. Aus diesen allgemeinen Forderungen lassen sich konkrete Konzepte für die Entwicklung der Baustruktur ableiten, wie sie im wesentlichen schon in der zitierten „Städtebaulichen Potential-Untersuchung“ benannt wurden:

#### **Städtebauliche Neuordnung des Gebietes**

Die äußere Erscheinung der Blöcke soll soweit wie möglich erhalten bleiben, d. h. grundsätzlich sind die vorhandenen Hauptgebäude zu erhalten. Bauliche Ergänzungen sind so vorzunehmen, dass sie sich in Geschosshöhe, Maßstäblichkeit und Fassadengliederung an den Bestand anpassen.

#### **Schaffung einer öffentlichen Durchwegung**

Aufgrund der besonderen Lage am S-Bahn-Haltepunkt bietet sich die Anlage einer blockinternen Verbindung/Gasse an, die die Schornsteinefegergasse direkt an die Rudolf-Breitscheid-Straße anbindet.

Mit dieser Verbindung/Gasse wird ein neues Element in die städtebauliche Struktur eingeführt. Sie soll sich allerdings in ihrer Dimension an die benachbarte Schonsteinfegergasse anlehnen.

### **Sicherung der ortstypischen Gärten und zusammenhängenden Grünzonen**

Die Sicherung der ökologisch wertvollen Gartenräume als bebauungsfreie Zonen dient zugleich als Ausgleich für die ermöglichte Verdichtung innerhalb der Bauzonen. Als ökologisch wirksame Minderungs- und Ausgleichsmaßnahme sind weitere standortgerechte Bepflanzungs- und Gestaltungsmaßnahmen (vgl. Pflanzliste) vorzunehmen.

### **Entwicklung und Erhalt von Wohnbauflächen mit einer teilweisen Durchmischung von Gewerbebetrieben**

Die Wohnnutzung ist im Gebiet besonders zu sichern. Gemäß Sanierungssatzung gilt schon jetzt ein Anteil von mind. 50 % Wohnnutzung auf dem Grundstück bei Neubebauung. Aufgrund der unterschiedlichen Struktur des Plangebietes wird in der Geschäftszone an der Rudolf-Breitscheid-Straße Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Im Bereich zum Weberplatz wird in Anlehnung an die bestehenden Nutzungsstrukturen Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem höheren Anteil an Wohnnutzung festgesetzt.

## **4 Ökologische Eingriffsbeurteilung**

### **4.1 Gesetzliche Grundlage**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen des Baugesetzbuches § 1(5) sowie im Zusammenhang mit dem §1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu beachten.

Eingriffe sind soweit wie möglich zu unterlassen oder zu minimieren; unvermeidbare Eingriffe sind durch entsprechende Maßnahmen zu beseitigen oder auszugleichen, wobei alle gestörten oder ausgeschalteten Funktionen wiederherzustellen sind. Ist ein Eingriff nicht ausgleichbar, ist er nicht zulässig, es sei denn, das geplante Vorhaben geht im Abwägungsverfahren gegenüber landschaftspflegerischen Belangen vor. Für diesen Fall sind Ersatzmaßnahmen vorzuschlagen, mit denen die durch den Eingriff gestörten Funktionen an anderer Stelle kompensiert werden.

### **4.2 Planerische Vorgaben**

#### **Landschaftsrahmenplan Potsdam**

Der Landschaftsrahmenplan liegt mit Stand vom September 1994 vom Stadtgebiet Potsdam vor. Es werden u.a. folgende Ziele formuliert (Auswahl der Erfordernisse, die sich auf den Planungsraum beziehen):

Förderung von Entsiegelungsmaßnahmen,

Förderung von Begrünungsmaßnahmen, u.a Begrünung von Dächern, Fassaden, Höfen und Stellplätzen,

Erhaltung und Entwicklung von vielseitigen Strukturen innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen.

## **Landschaftsplan / Flächennutzungsplan Potsdam**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Potsdam vom Jahr 1998 formuliert in Bezug auf den Untersuchungsraum seine wichtigsten Inhalte folgendermaßen:

Die im FNP-Plan dargestellten Entwicklungsschwerpunkte konzentrieren sich entlang der S- und Regionalbahnen. Im Umkreis der Bahnhöfe entstehen neue Arbeitsplätze, somit Wohnungen, Läden und öffentliche Einrichtungen. Die Entwicklung dieser Schwerpunkte soll die wohngebietsnahe Versorgung der Potsdamer mit Läden und Dienstleistungen verbessern und lange Wege vermeiden helfen.

Der Landschaftsplan formuliert folgende Leitlinien (Auswahl):

### Naturschutz / Arten und Lebensgemeinschaften

- Höhere Wertung einer langfristig angelegten Naturschutzstrategie gegenüber sonstigen kurzfristigen Zielen in Abwägungsprozessen

### Naturhaushalt / Abiotische Schutzgüter

- Minimierung des Verbrauches von Boden und anderer nicht regenerierbarer Ressourcen
- Sicherstellung der Wasserversorgung und der Grundwasserqualität der Region

### Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung

- Wohnumfeldverbesserung
- Förderung von fußläufigen Wegeverbindungen zwischen Landschaftsräumen, Wohnstandorten und Bahnhof



## 4.2 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft vor dem Eingriff

### Naturräumliche Gliederung

Naturräumliche Einheiten sind Teile der Erdoberfläche mit einem einheitlichen Gefüge, das sich aus der räumlichen Verteilung und dem Zusammenwirken der natürlichen Faktoren Gestein, Relief, Klima und Vegetation etc. ergibt. Die Schmelzwasserabflüsse der Gletscher schufen die Talformen, in denen heute Havel und Nuthe fließen, es sind Durchbruchtäler am Rande der Urstromtäler. Die Ablagerungen im Niederungsbereich wurden im Alluvium gebildet, in denen Talsande, Dünensande und organogene Ablagerungen dominieren.

Nach Scholz (1962) befindet sich das Untersuchungsgebiet in der naturräumlichen Großeinheit der „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“ und hier in der naturräumlichen Haupteinheit der „Nuthe-Notte-Niederung“. Der Landschaftsraum reicht zu beiden Seiten der Nuthe bis an die Ränder der Moränenplatten heran, im Süden an die Ravensberge und im Norden an die Babelsberge. Der Niederungsbereich umfaßt im wesentlichen die über 32,5 m über NN verlaufende Höhenlinie.

### Geologie und Boden

Im Randbereich der Havelrinne zeigt das Untersuchungsgebiet eine Bedeckung von pleistozänen Talsanden der Weichselzeit über Grundmoränenbildung (Geschiebelehm bzw. –mergel). Im besiedelten Bereich kommt dem Schutzgut Boden besondere Bedeutung im Hinblick auf Sparsamkeit des Verbrauchs und Unbebautheit zu. Die Nutzbarkeit der Böden ist aufgrund der natürlichen Bodenfruchtbarkeit eher nachrangig zu sehen. Böden sind empfindlich gegen Überbauung und Versiegelung. Durch Versiegelung werden alle wesentlichen Funktionen des Bodens eingeschränkt oder gar ausgeschaltet.

Dazu zählen:

Die Regenwasserversickerung wird verringert bzw. behindert, wodurch sich der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert,

Die Eignung als Lebensraum für Bodenlebewesen wird zerstört,

Versiegelungen erhöhen die Wärmeabstrahlung des Planungsgebietes.

### Wasserhaushalt

Im Bereich der Nutheniederung ist der Abstand zum obersten Grundwasserleiter mit ca. 2m sehr gering. Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist aufgrund dieses Flurabstandes und der Durchlässigkeit des Bodens sehr hoch. Folgende Sicherungsmaßnahmen sind notwendig:

Wasserhaltung (Vermeidung Grundwasserabsenkung)

Baugrube in grundwasserschonender Bauart

### Klima und Luft

Für das Untersuchungsgebiet gilt ein Übergangsklima zwischen dem gemäßigten subatlantischen Klima im Westen und dem mehr kontinentalen, sommertrockenen Klima im Osten. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei etwa 8,6°C; im Mittel fallen jährlich 590 mm Niederschlag. Die Hauptwindrichtung im Potsdamer Raum ist Westen. Das Lokalklima ist wesentlich durch Relief, Vegetation, Gewässer und Bebauung beeinflusst. Innerhalb der Blockrandbebauung sind die Austauschverhältnisse von Kalt- und Warmluft geringer.

### Biotypen / Flächennutzung

In der Biotypenkartierung werden Einheiten dargestellt, die sich aufgrund von bestehenden abiotischen Standortverhältnissen und einer bestimmten Nutzungsart sowie Nutzungsintensität zu

typischen Pflanzengemeinschaften entwickelt haben. Das Vorkommen und die Häufigkeit charakteristischer Pflanzenarten sind wichtige Hinweise zur Bestimmung und Beschreibung des Biotoptyps. Die Kartierung erfolgte im Januar / Februar 2003. Die Biotoptypenkartierung ergab folgende abzugrenzende Einheiten:

### **Strauchpflanzungen**

Im Planungsgebiet befindet sich eine große zusammenhängende Strauchpflanzung. Diese Einheit setzt sich aus verschiedenen (Zier-) Sträuchern mit einer durchschnittlichen Höhe von bis zu 8 Meter zusammen. Die häufigsten Arten sind Flieder (*Syringa vulgaris*) und Holunder (*Sambucus nigra*). Die Sträucher sind teilweise unsachgemäß geschnitten.

### **Gartenland mit Ziergehölzen**

Diese Einheit besteht aus ungepflegtem Rasen und krautigem Aufwuchs (Goldrute, Beifuß, Brenneseln usw.) durchmischt mit Sträuchern und Stauden. Sie wurde als Gartenland genutzt. Überwiegend setzen sich die Rasenflächen aus wenigen Arten zusammen. Die häufigsten Arten der Sträucher und Stauden sind Rosen, Forsythie, Haselnuss, Brombeere und Koniferen (Lebensbaum, Wacholder).

Die „Vorgärten“ im Straßenraum der Schornsteinfegergasse sind durch Ziergehölze geprägt (hauptsächlich Lavendel).

### **Sandflächen**

Die zentrale Sandfläche im Untersuchungsgebiet wird derzeit als Parkplatz und Lagerfläche genutzt.

### **Voll versiegelte Flächen / Gebäude**

Neben den Gebäuden und dem Straßenland / Bahndamm stellen die rückwärtigen und seitlichen Erschließungen der Wohngebäude voll versiegelte Flächen dar. Diese Wege sind mit Beton, teilweise mit Platten- oder Pflasterbelag befestigt, einige Bereiche sind geklinkert.

### **Einzelbäume**

Innerhalb des Untersuchungsraums wurden insgesamt 55 Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm kartiert (siehe Baumartenliste im Anhang) (nach der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg (1994) stehen Bäume über 30 cm Stammumfang, gemessen in 1,3 m Höhe über Erdboden, unter Schutz). 17 Bäume haben einen Stammumfang von mehr als 100 cm.

### **Landschaftsbild / Landschaftserleben**

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist bestimmt von einer durch Gebäude umrahmten ehemaligen Gartenanlage, die noch heute einen abgerundeten, vollständigen Charakter besitzt. Die Grundstücksfreiflächen bestehen überwiegend aus Gartenland. Außer der rückwärtigen Zuwegung der Gebäude aus Beton oder Pflaster-/Plattenbelägen ist eine zentrale Sandfläche vorhanden, auf der ungeordnet Fahrzeuge abgestellt werden.

Für das Landschaftserleben spielen außer dem rein visuellen Wert weitere Kriterien eine Rolle, wie Nutzbarkeit, Lärm- und Geruchsbelästigung, Erholungsinfrastruktur etc.

Das Gartenland wird zur Zeit nicht gepflegt und nicht genutzt. Es besteht eine informelle Wegeverbindung über das Grundstück zwischen Schornsteinfegergasse und Rudolf-Breitscheid-Straße.

### **4.3 Zusammenfassung der Bewertung von Natur und Landschaft**

#### **Flächen und Elemente mit sehr hoher Bedeutung für den Naturhaushalt**

Biotoptypen und Elemente, die besonders wichtige Funktionen im Naturhaushalt erfüllen und nicht mehr (oder nur sehr langfristig) an anderer Stelle in vergleichbarer und gleichwertiger Ausprägung wiederhergestellt werden können, sind in dieser Wertstufe erfasst. Im Untersuchungsgebiet fallen 17 Einzelbäume in diese Kategorie (mehr als 100 cm Stammumfang), davon werden 8 zum Erhalt festgesetzt. Diese Einzelbäume besitzen aufgrund ihres Alters und ihrer Ausprägung eine sehr hohe Bedeutung für den Naturhaushalt.

#### **Flächen und Elemente mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt**

Biotoptypen und Elemente, die wichtige Funktionen im Naturhaushalt erfüllen und nur in einem mittelfristigen Zeitraum an anderer Stelle in vergleichbarer und gleichwertiger Ausprägung wiederhergestellt werden können, werden in dieser Wertstufe erfasst.

Hierzu zählen folgende Biotoptypen und Elemente:

- Kleinere Einzelbäume

Alle Bäume der Baumartenliste, außer den oben genannten. Diese sind insbesondere für das Landschaftsbild von großer Bedeutung.

- Strauchpflanzung

Diese ist aufgrund ihrer Zusammensetzung, Größe und Dichte hoch zu bewerten. Sie hat eine hohe Bedeutung für Insekten, Kleinlebewesen und als Vogelniststätte sowie für das Ortsbild und das Wohnumfeld.

- Gartenland mit Ziergehölzen

Das Gartenland hat aufgrund seiner Größe, Ausstattung sowie Zustands eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Es trägt als unversiegelter Bereich dazu bei, Überhitzungseffekte zu vermindern und das Regenwasser dem natürlichen Kreislauf zurückzuführen.

Hinsichtlich der Erholungsfunktion für die Anwohner kommt ihr jedoch keine Bedeutung zu.

#### **Flächen und Elemente mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt**

Biotoptypen und Elemente, die sich in einem Entwicklungsstadium zu einem wertvolleren Biotoptyp befinden bzw. durch menschlichen Einfluss in ihrem Wert gemindert sind, kurz- bis mittelfristig wiederherstellbar oder in ihrer ökologischen Funktion aufwertbar sind, werden in dieser Wertstufe erfasst. Hierzu zählen folgende Biotoptypen:

Sandfläche

Die zentrale Sandfläche im Untersuchungsgebiet wird derzeit als Parkplatz und Lagerfläche genutzt und besitzt deshalb nur eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt. Sie trägt als unversiegelter Bereich dazu bei, Überhitzungseffekte zu vermindern und das Regenwasser dem natürlichen Kreislauf zurückzuführen.

#### **Flächen und Elemente ohne Bedeutung für den Naturhaushalt**

Die restlichen Einheiten haben keine bzw. nur geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Ortsbild.

#### **Zusammenfassende Bewertung**

Das Untersuchungsgebiet besitzt ökologisch und bezüglich der Wiederherstellbarkeit eine geringe bis hohe Wertigkeit. Die unbebauten Flächen sind gerade im städtischen Raum besonders wichtig, da hier z.B. das anfallende Regenwasser versickern und so in den Wasserkreislauf zurückgeführt werden kann.

Grüne Freiräume wirken positiv auf das Lokalklima, da hier die Temperaturen im allgemeinen niedriger sind und dadurch Überhitzungseffekte vermieden werden. Für Insekten, Kleinlebewesen und als Vogelniststätten sowie für das Ortsbild und das Wohnumfeld ist der Untersuchungsraum von hoher Bedeutung.

#### **4.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften

- Verlust von 6 Bäumen mit sehr hoher Bedeutung
- Verlust von 26 Bäumen mit hoher Bedeutung
- Verlust von ca. 5.510 qm Gartenland hoher Wertigkeit,
- Verlust von ca. 100 qm Strauchfläche hoher Wertigkeit,
- Verlust von ca. 1.050 qm Sandfläche mittlerer Wertigkeit.

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima / Luft

- Veränderung der gewachsenen Geländemorphologie,
- Neuversiegelung von Böden auf einer Gesamtfläche von ca. 3.554 qm, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verringerung der Oberflächenwasserrückhaltefunktion,
- Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes durch vermehrten Oberflächenwasserabfluss,
- Luftemissionen durch Verkehr; außerdem Abwasser- und Abfallentstehung (betriebsbedingte Wirkungen),
- Lokalklimatische Veränderungen durch Verlust und Verminderung der Klimaausgleichsfunktionen,
- Schadstoffeinträge in Luft, Boden, Oberflächen- und Grundwasser (auch außerhalb des Planungsgebietes; betriebsbedingte Konflikte).

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

- Die Wohnbebauung bildet einen „Fremdkörper“ in der „Gartenfläche“,
- Höheres Verkehrsaufkommen, zusätzliche Lärmbelastung.

#### **4.5 Maßnahmen**

Im Folgenden werden auf die örtlichen Gegebenheiten zugeschnittene Schutz-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen für die privaten und öffentlichen Flächen für die Übernahme zur Festsetzung in den Bebauungsplan vorgeschlagen.

##### **Maßnahmen während der Bauphase**

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen.

Die im Plan dargestellten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Planungsbereiches sind entsprechend der DIN 18920 Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu schützen und zu erhalten.

Der Kronen- und Stammbereich sowie der durch die Kronentraufe begrenzte Wurzelbereich sind vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Entstehende Schäden sind fachgerecht zu sanieren.

Bei Verlust sind Bäume zu ersetzen.

### **Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich der zu erwartenden anlage- und betriebsbedingten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild**

Anlage / Aufwertung von privaten Grünflächen.

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als dauerhaft zu erhaltene Grünflächen entsprechend eines zu erarbeitenden Gestaltungskonzeptes anzulegen und gestalterisch aufzuwerten. Ausgleichspflanzungen für die abgängigen Bäume sind möglichst alle auf den neu zu bildenden Grundstücken der Webergasse zu pflanzen.

Anlage Obstwiese

- In der als Obstwiese ausgewiesenen Fläche sind mindestens 3 Obstbäume (Hochstamm) gemäß der Pflanzliste, STU 12/14, zu pflanzen.
- Der Charakter als Obstwiesen und Nutzungsgärten ist zu erhalten. Bei Abgang sind Bäume gleicher Art zu pflanzen (vgl. Pflanzenliste).

Anlage Pflanzfläche B

- In der Pflanzfläche B sind pro 19 qm Fläche mindestens ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) gemäß der Pflanzliste, STU 12/14, zu pflanzen.

Anlage einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (V2)

- Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (V2) sind mind. 15 Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm) in den ortsüblichen Pflanzabständen zu pflanzen
- Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Materialien (wie z.B. Rasensteinen, Schotterrassen, Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil) zu befestigen.

Anlage im öffentlichen Straßenraum innerhalb des Sanierungsgebietes

- Sämtliche Ersatzpflanzungen aus der Maßnahme sind sofern diese nicht auf den Grundstücken bzw. in der Verkehrsfläche hergestellt werden können, innerhalb Babelsbergs im öffentlichen Straßenraum der Fontanestraße, Uhlandstraße und der August-Bebel-Straße zu realisieren.

## **4.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

### **Ausgleichsermittlung für die zu fällenden Bäume**

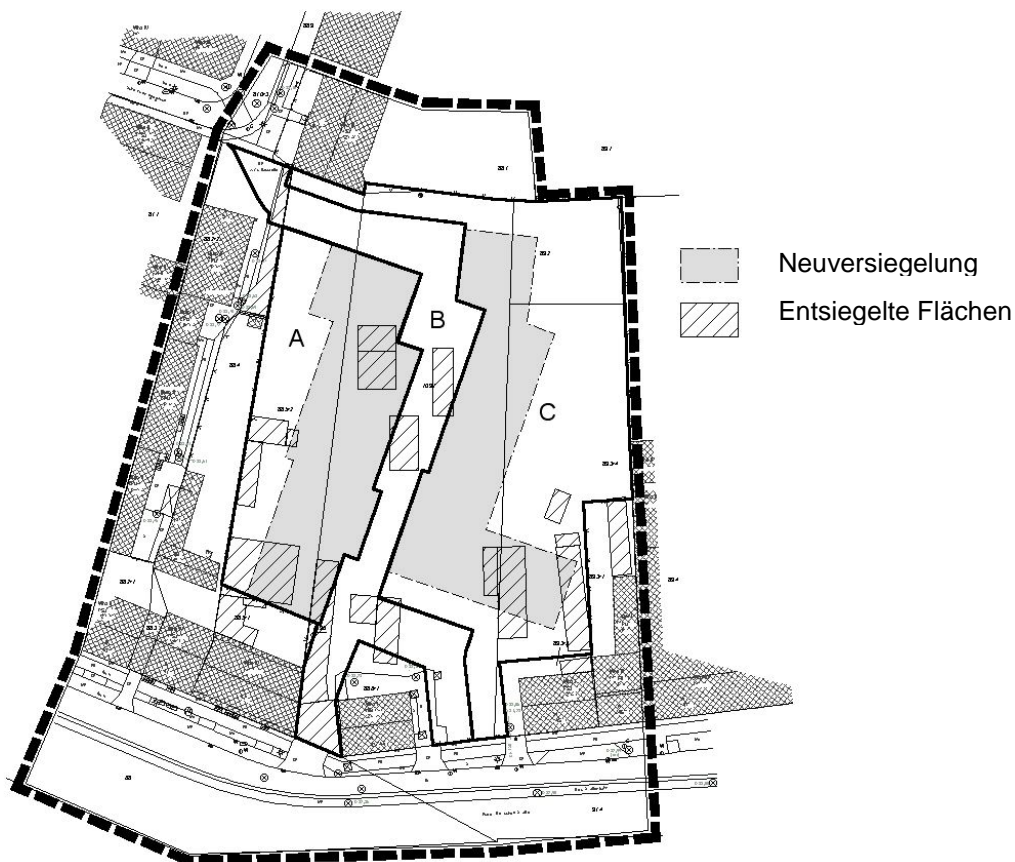
Aufgrund der Fällgenehmigungen Nr. 147/2003 vom 09.02.2003 und Nr. 212/2003 vom 18.03.2003 sowie nach der Bewertung der Ulme ergibt sich für die 30 zu fällenden Laub- und Obstbäume sowie Koniferen folgende Ausgleichspflanzung:

- 7 Obstbäume mit Stammumfang 12/14 und
- 54 + max. 12 weitere Laubbäume mit Stammumfang 12/14.

## Versiegelung

Durch den Bebauungsplan wird die Versiegelung im folgendem Umfang ermöglicht:

	Versiegelung in qm
Neuversiegelung Neubebauung	
Teilfläche A	975,20
Teilfläche C	1.223,20
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)	1.288,40
Teilfläche B	
<b>Neuversiegelung</b>	<b>3.486,80</b>
Entsiegelung/Abriss bestehender Gebäude	654,77
<b>Summe Neuversiegelung</b>	<b>2832,03</b>



Insgesamt wird eine Fläche von ca. 2.835 qm im Zuge des Bauvorhaben „Webergasse“ neu versiegelt. Durch noch ausstehende Teilentsiegelungen auf dem Grundstück des BV „Webergasse“ von ca. 125 qm reduziert sich die Neuversiegelung auf 2.710 qm.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigung

Die Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen bei geplanten Eingriffen stellt nach dem BNatSchG das erste und wichtigste Anliegen der Eingriffsregelung dar. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan der Bestandserhaltung der planungsrechtlich gesicherten Bäume eine besondere Bedeutung beigemessen. Durch die vorgesehene Baumaßnahme werden in diesem Bereich unmittelbar 30 Bäume gefällt. Außerdem werden ca. 2.710 qm ehemals gärtnerisch genutzte Fläche neu versiegelt.

### Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Zur Umsetzung der Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG muss versucht werden, auf der Fläche des Bebauungsplan-Gebietes Strukturen zu entwickeln, die dem Charakter und dem heutigen Zustand der vom Eingriff betroffenen Flächen entsprechen. Die durch den Eingriff verloren gehenden Gehölzstrukturen sollen durch Neuanpflanzungen auf den zukünftig privaten Grundstücken sowie in der neuen öffentlichen Verkehrsfläche als straßenbegleitende Bepflanzung erfolgen. Ersatzpflanzungen, die nicht innerhalb des B-Plangebiets ausgeführt werden können, sind durch Neupflanzungen von Bäumen in Babelsberg vorrangig in der Fontanestraße, Uhlandstraße und der August-Bebel-Straße auszugleichen.

### Festsetzung der Ersatzmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Flächen zur Durchführung von Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung, die für die notwendig sind, um einen Ersatz für die durch den Bebauungsplan ermöglichte Neuversiegelung zu schaffen. Es muss somit auf andere Flächen ausgewichen werden. Dabei sind vorrangig solche Flächen geeignet, die sich innerhalb des Sanierungsgebietes befinden, da sie Teil der Gesamtplanung sind.

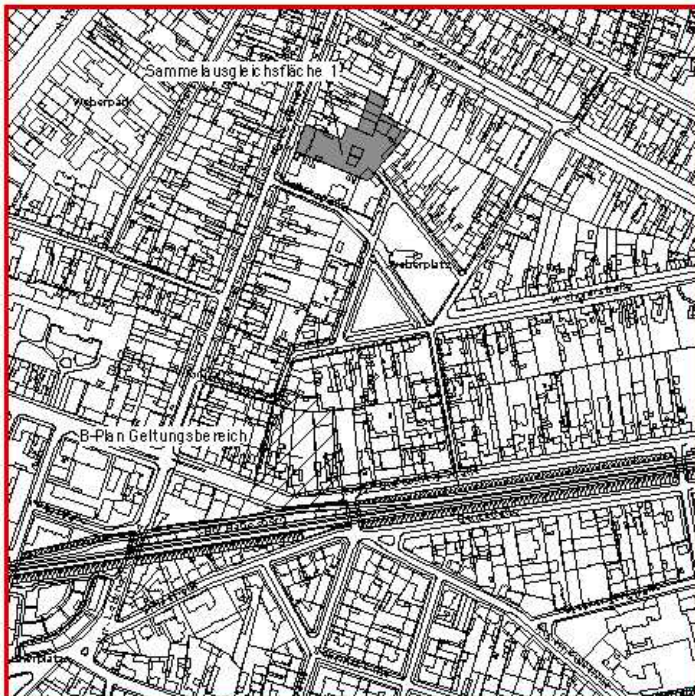


Abbildung: Lage der Sammelausgleichsfläche

Als Ersatzmaßnahme für die Versiegelung wird die Entsiegelung und Begrünung des Schulhofes der Schule 16 als **Sammelausgleichsfläche 1** an der Karl-Liebknecht-Straße festgelegt. Der Schulhof

präsentiert sich heute als hoch versiegelte Fläche. Auf dem Schulhof finden sich neben ca. 2.230 qm Bitumenflächen auch unterschiedliche Betonplatten- und Pflasterbeläge. Auf dem an den Weberplatz angrenzenden Teilstück besteht aufgrund der hohen Versiegelung und der fehlenden Bepflanzung ein besonderer Handlungsbedarf. Dort wird der Schwerpunkt der Entsiegelung stattfinden. Die vorgesehenen Maßnahmen sind:

- Entsiegelung von ca. 1.000 qm Fläche,
- Anlage von Pflanzbeeten und Rasenansaat,
- Baumpflanzung (6 Laubbäume mit STU 20-25 cm),
- Fassadenbegrünung,
- Erweiterung der Baumscheiben im Bereich des westlichen Pausenhofes,
- Pflanzbeete entlang der Mauer im Bereich des Pausenhofes.

Mit der Maßnahme wird annähernd die Hälfte des über das übliche Maß hoch versiegelten Schulhofes entsiegelt.

#### **4.7 Zusammenfassung**

Mit dem durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes SAN-B01 A „Webergasse“ vorbereiteten Vorhaben sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Neben einer gesamtschutzgutbezogenen qualitativen Bewertung ist zusätzlich die Eingriffserheblichkeit für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotop quantitativ ermittelt worden. Nach den gesetzlichen Anforderungen des BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft mit anderen Belangen abzuwägen.

Das Untersuchungsgebiet besitzt ökologisch und bezüglich der Wiederherstellbarkeit eine hohe bis geringe Wertigkeit. Unbebaute Flächen sind gerade im städtischen Raum besonders wichtig, da hier z.B. das anfallende Regenwasser versickern und so in den Wasserkreislauf zurückgeführt werden kann. Grüne Freiräume wirken positiv auf das Lokalklima, da hier die Temperaturen im allgemeinen niedriger sind und dadurch Überhitzungseffekte vermieden werden. Für Insekten, Kleinlebewesen und als Vogelniststätten sowie für das Ortsbild und das Wohnumfeld hat der Untersuchungsraum eine hohe Bedeutung.

Im gesamten Geltungsbereich sind bauliche Nutzungen vorgesehen, die eine Versiegelung von 3.486 qm erfordern, die im Geltungsbereich nicht zu kompensieren sind. Für das BV „Webergasse“ beträgt die Neuversiegelung ca. 2.710 qm, dabei wurden die bereits 1999 entsiegelten Flächen abgezogen. Auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes, wäre gemäß § 34 BauGB eine zusätzliche Verdichtung des Plangebietes möglich gewesen. Nur die darüber hinausgehende Versiegelung muss als Eingriff unmittelbar ausgeglichen werden. Für das Schutzgut Boden sind aus diesem Grund 1000 qm außerhalb des Geltungsbereiches durch Entsiegelungsmaßnahmen zu kompensieren.

Der zu erwartende Eingriff in den Bodenwasserhaushalt kann durch entsprechende Maßnahmen der Wasserrückhaltung (Entsiegelung bestehender Verkehrsflächen und Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken und in Rigolen im öffentlichen Straßenraum) kompensiert werden.

Der Eingriff auf die Schutzgüter Arten und Biotop ist durch die Anlage einer Obstwiese zu kompensieren. Der Baumverlust von 30 Stück ist durch Baumpflanzungen vorrangig innerhalb des Geltungsbereiches und außerhalb in Babelsberg in der Fontanestraße, der Uhlandstraße und der August-Bebel-Straße auszugleichen.



Der zu erwartende Eingriff in Bezug auf das Landschaftsbild / Erholung kann durch eine Aufwertung und Neugestaltung der privaten Grünflächen (Hecken-Neupflanzung, Anpflanzung von Obstbäumen, Aufwertung der Mietergärten) ausgeglichen werden.

## **5 Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

An der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie an der Schornsteinfegergasse und der neuen Webergasse wird entsprechend des Flächennutzungsplanes bzw. der im Bestand vorhandenen Struktur der Umgebung ein Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des B-Plans. Von den normalerweise zulässigen Nutzungen werden die Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 (9) BauNVO ausgenommen, um den Charakter des Quartiers zu erhalten.

Im nördlichen Abschnitt der Schornsteinfegergasse wird ein Teilbereich Allgemeines Wohngebiet (WA) ebenfalls in Anlehnung an die im Bestand vorhandene Nutzungsart festgesetzt. Von den nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen werden gemäß § 1 (6) BauNVO die Ziffern 3, 4 und 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) und von den normalerweise zulässigen die Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 (9) BauNVO ausgenommen. Damit wird insgesamt der hohe Wohnanteil im WA sowie das Eindringen strukturfremder Nutzungen bei gleichzeitiger Möglichkeit der Entwicklung kleiner Handwerksbetriebe gesichert.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Bestand. Die Zahlen liegen zwischen 1 und 4 und schreiben damit die vorhandene Situation, d. h. die gewachsene Nachbarschaft unterschiedlicher Geschossigkeiten und damit unterschiedlicher Traufhöhen im Gebiet fest.

Im WB wird der GRZ-Wert mit 0,6 und der GFZ-Wert mit 1,6 bzw. 1,7 festgesetzt.

Im WA-Gebiet liegt der GRZ-Wert bei 0,4 und der GFZ-Wert bei 0,9.

Für das Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 43/44 wird festgesetzt, dass Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die mit einem Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil gestaltet werden, nicht auf die GRZ angerechnet werden. Die Ausweisung eines Gehrechts zu Gunsten der Allgemeinheit sowie eines Fahrrechts zugunsten von Versorgungsfahrzeugen auf den privaten Grundstücksflächen dieses Grundstücks ist notwendig, um das städtebauliche Konzept umsetzen zu können und dabei die bestehende historische Bausubstanz einzubeziehen und eine durchgehende Begeh- und Befahrbarkeit dieser Flächen im Zusammenhang mit der Verkehrsfläche für besondere Zweckbestimmung zu ermöglichen. Da eine Befahrbarkeit der Flächen für Versorgungsfahrzeuge notwendig ist, ist die Verlegung einer Pflasterung notwendig. Der ausnahmsweise dadurch entstehende hohe Versiegelungsgrad des Grundstücks soll durch einen hohen Fugenanteil mit Rasenfugen oder luft- und wasserdurchlässigen Substraten von 25% gemindert werden.

### **5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen**

Es wird für den gesamten Geltungsbereich eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Typisch für die geschlossene Bauweise im Weberviertel ist das teilweise nur einseitige Anbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen. Diese Typik wird durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, die sich i.d.R. an den bestehenden Baukörpern orientieren und durch Baulinien an der Straßenfront bzw. seitliche Baugrenzen erhalten.

Baulinien sind im Bereich der Straßenfronten bei geschlossener Bauweise zur Sicherung der vorhandenen stadträumlichen Gestaltung und z.T. im Bereich der geplanten Neubebauung festgesetzt, um hier die gewollte städtebauliche Erscheinung zu sichern.

Die Obstwiesen sollen frei von Bebauung einschließlich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bleiben und als ökologische Ausgleichsflächen entwickelt werden.

### **5.4 Stellplätze und Garagen**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich wird eine Tiefgarage auf einem Grundstück festgesetzt für das ein konkretes Bauprojekt vorliegt. Die Tiefgarage soll den durch das Bauvorhaben entstehenden Stellplatzbedarf decken.

In den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze nur in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig, um eine geordnete Stellplatzsituation zu schaffen. Stellplatzflächen befinden sich jeweils unmittelbar im Anschluss an überbaubare Flächen.

### **5.5 Verkehrsflächen**

Als Verkehrsflächen werden die vorhandenen Straßen Rudolf-Breitscheid-Straße und Schornsteinfegergasse sowie eine neu geplante Verbindung zwischen diesen beiden Straßen festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden lediglich die Straßenbegrenzungslinien für die öffentlichen Straßen festgesetzt. Zur funktionalen Aufteilung der Straßen werden keine Aussagen gemacht.

Die Schornsteinfegergasse wird als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um dem Straßenprofil und der überwiegenden Wohnnutzung in diesem Bereich Rechnung zu tragen. Die neue Verbindungsstraße zwischen Schornsteinfegergasse und Rudolf-Breitscheid-Straße wird ebenso als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, wobei die Befahrbarkeit hier nur für Anlieger und Versorgungsfahrzeuge ermöglicht werden soll. Eine Nutzung als Verbindungsstraße für den Durchgangsverkehr ist nicht vorgesehen, um für die neu geplante Wohnbebauung einen qualitativ hochwertigen öffentlichen Raum zu schaffen.

## **5.6 Gehrecht / Fahrrecht**

Angrenzend an den südlichen Teil der neuen Webergasse wird auf der verbleibenden privaten Grundstücksfläche über der neu zu errichtenden Tiefgarage sowie auf den Freiflächen des Grundstücks Rudolf-Breitscheid-Straße 43/44 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht zugunsten von Versorgungsfahrzeugen festgesetzt um die Webergasse insbesondere für die Öffentlichkeit auch in diesem Bereich zugänglich zu machen. Ebenfalls erfolgt die Festsetzung des Geh- und Fahrrechts auf dem Grundstück Schornsteinfegergasse 3, um auch hier die Zugänglichkeit der neuen Webergasse zu ermöglichen.

## **5.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die als Obstwiese ausgewiesene Fläche im Nordosten der zukünftigen Bebauung der Webergasse dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung der charakteristischen Gartenflächen. Hier sind mindestens drei weitere Obstbäume (Hochstamm) gemäß der Pflanzliste, STU 12/14, zu pflanzen. Zudem ist mittels der Gestaltung der Charakter der Nutzungsgärten zu erhalten.

Mit der Festsetzung eines Pflanzstreifens mit der Pflanzung von Obstbäumen (Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm) und Laubbäumen (Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm) in den Gärten des westlichen Riegels der Bebauung "Webergasse", soll der Erhalt des Charakters der ehemaligen Pflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen und vereinzelt Obstbäumen sichergestellt werden

## **5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die für den Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch Bäume gleicher Art zu ersetzen (vgl. Pflanzliste). Ausgleichspflanzungen für die abgängigen Bäume sind möglichst alle auf den neu zu bildenden Grundstücken der Webergasse zu pflanzen. Der Baumverlust ist durch Ersatzpflanzungen auf den zukünftigen Grundstücken der Webergasse zu kompensieren. Da diese nicht alle auf den Privat-Grundstücken bzw. in der Verkehrsfläche hergestellt werden können, sind Ersatzpflanzungen innerhalb des Sanierungsgebietes im öffentlichen Straßenraum der Fontanestraße, der Uhlandstraße und der August-Bebel-Straße zu realisieren. Eingriffe, die nicht im Planungsgebiet realisiert werden können, werden durch externe Maßnahmen im Bereich der Sammelausgleichsfläche 1 ausgeglichen. Diese sind im städtebaulichen Vertrag vom 06.07.1999 geregelt.

## **5.9 Lärmschutz**

Aufgrund der Schienenverkehrsbelastung auf der Strecke Berlin-Potsdam (S-Bahn und Fernbahnverkehr) werden für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen (Festsetzung des Luftschalldämmmaßes für Außenbauteile einschließlich Fenster). Zusätzlich sind in Kinder- und Schlafzimmern ab einem Außenwandpegel in der Nacht von 50 dB (A) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Darüber hinaus sind Vorkehrungen aufgrund des Lärminderungsplanes der Stadt Potsdam gegen den Straßenlärm in der Rudolf-Breitscheid-Straße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzusehen.

## **6 Ergebnis aus dem vereinfachten Änderungsverfahren**

Die betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 4 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in die Planaufstellung integriert. Die Beteiligung führte zu geringfügigen Änderungen an dem Plan, den textlichen Festsetzungen und der Begründung. Die einzige inhaltliche Veränderung betraf die Vergrößerung des Stammumfanges der im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehenen Bäume auf 14/16 cm.

## **7 Anhang**

Verfahren

Rechtsgrundlagen

Pflanzliste

Textliche Festsetzungen

## **VERFAHREN**

### **1. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans**

Das Verfahren für den Bebauungsplan SAN-B 01 „Nowawes-Ortsmitte“ wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.09.1992 eingeleitet. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 9 Jahrgang 3 vom 21. September 1992 öffentlich bekannt gemacht.

### **2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die Bürger wurden bei einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 20.01.1994 über die Ziele der Planung informiert. Außerdem wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für die Dauer von 4 Wochen vom 10.01.1994 bis zum 04.02.1994 im damaligen Stadterneuerungsamt (jetzt Bereich Stadterneuerung) Potsdam öffentlich ausgelegt. Die Informations- und Diskussionsveranstaltung in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung gilt als frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Den Bürgern wurde Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern.

### **3. Bürgerbeteiligung 2. Stufe**

Am 12.06.1996 fand erneut eine Bürgerversammlung statt. Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 01.07.1996 bis zum 02.08.1996 öffentlich (gemäß § 3 (2) BauGB) aus. Für sechs Teilbereiche (einschließlich des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes) wurde nach § 3 (2) BauGB eine erneute Auslegung vom 29.09.1997 bis 30.10.1997 durchgeführt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 9 Jahrgang 8 der Landeshauptstadt Potsdam am 18.09.1997.

### **4. Trägerbeteiligung (§ 4 BauGB)**

Die formelle Trägerbeteiligung für den Bebauungsplan SAN-B 01 erfolgte im Januar/Februar 1994. Die erneute schriftliche Beteiligung der Träger erfolgte im Sommer 1996. Die von den Änderungen in den Teilbereichen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind im September 1997 beteiligt worden.

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

§ 233 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl.I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl.1 S. 1818) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch ( BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 ( BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. S. 2850).

Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZVO 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990. (BGBl. I, 1991, S.58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung vom 25. 03. 2002 (BGBl.I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. 06. 2005 ( BGBl. I S. 1818).

## PFLANZLISTE

<b>Bäume</b>	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Gem. Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platiphylus	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
<b>Obstbäume</b>	
<b>Sträucher</b>	
Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus spec.	Weiß- oder Rotdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
<b>Obststräucher</b>	