

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 88  
„Südflanke Park Sanssouci /  
Geschwister-Scholl-Straße“

Satzungsbeschluss

gefördert mit Mitteln des Ministeriums für Infrastruk-  
tur und Raumordnung

Stand: in der Fassung vom April 2006

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>6</b>
3.1	Stadt-, landschafts- und naturräumliche Einbindung .....	6
3.2	Das Plangebiet .....	6
3.3	Schutzgutbezogene Bestandsbewertung Natur und Landschaft .....	7
3.4	Verkehrliche Erschließung .....	11
3.5	Ver- und Entsorgung .....	11
3.6	Bodenverunreinigungen .....	12
3.7	Eigentumsverhältnisse .....	12
3.8	Planungsrechtliche Situation .....	12
<b>4.</b>	<b>Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation .....</b>	<b>13</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung .....	13
4.2	Flächennutzungsplan .....	13
4.3	Landschaftsplan (Entwurf) .....	14
4.4	Leitplanung für die städtebauliche Entwicklung der Umgebungsbereiche der Welterbestätte in Potsdam .....	14
4.5	Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP) .....	15
4.6	Denkmalbereich, Einzeldenkmale .....	15
4.7	Sonstige Schutzgebiete .....	16
4.8	Planfestgestellte Flächen (Bahnflächen) .....	16
4.9	Schalltechnisches Gutachten / Immissionsprognose .....	16
4.10	Verkehrskonzept Brandenburger Vorstadt .....	17
<b>5.</b>	<b>Planungskonzept .....</b>	<b>18</b>
5.1	Intention des Bebauungsplans .....	18
5.2	Städtebauliche Struktur .....	18
5.3	Grün- und Freiflächen .....	19
<b>6.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan .....</b>	<b>20</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	20
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	22
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	25
6.4	Flächen für den Gemeinbedarf .....	27
6.5	Verkehrsflächen und ruhender Verkehr .....	28
6.6	Weitere Arten der Nutzung .....	30
6.7	Immissionsschutz .....	30
6.8	Grünfestsetzungen .....	33
6.9	Gestalterische Festsetzungen .....	38
6.10	Sonstige Festsetzungen .....	38
6.11	Nachrichtliche Übernahmen .....	40
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>41</b>
7.1	Baurechte .....	41
7.2	Wohnungsangebot .....	41
7.3	Wohnfolgeeinrichtungen .....	41
7.4	Verkehr .....	41
7.5	Auswirkungen auf die Umwelt .....	41
7.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	45

7.7	Kosten und Finanzierung .....	46
<b>8.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>47</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>53</b>
<b>10.</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>54</b>

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 "Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße" umfasst ein ca. 10,4 ha großes Gebiet. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden: nördliche Straßenbegrenzungslinie der Geschwister-Scholl-Straße  
im Osten: östliche Grenze des Grundstücks Geschwister-Scholl-Straße Nr. 59, Flurstück 77 der Flur 22 (Flurstücksgrenze zum Altenheim)  
im Süden: Bahndamm der Bahnlinie Magdeburg / Berlin  
im Westen: Bahndamm der Bahnlinie Magdeburg / Berlin.

Die Geltungsbereichsgrenze im Süden, östlich des Werderschen Weges, folgt den südlichen Grenzen der Flurstücke 128/15 und 900 der Flur 22. Westlich des Werderschen Weges bildet die Böschungunterkante bzw. im Bahnhofsbereich die südliche Grenze des Flurstücks 128/18 die Begrenzung des Bebauungsplanes.

Die Planzeichnung wurde nach der 1. öffentlichen Auslegung dem veränderten Grundstückszuschnitt im Bahnhofsbereich (Flurstück 128/18) angepasst. Durch die vorgenommene Aufteilung der Flurstücke zwischen dem Bundeseisenbahnvermögen und der Deutschen Bahn AG ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“ im Bereich des Bahnhofs Park Sanssouci auf die Fläche des Bundeseisenbahnvermögens reduziert worden. Der Zugang zum Bahnsteig (bahnbetriebsnotwendige Fläche) wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

## 2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10. Mai 2000 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 "Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße" gefasst.

Anlass für die Aufstellung war der Entwicklungsdruck, der durch Bauwillige hervorgerufen wurde. Im Plangebiet besteht ein Grundkonflikt zwischen einer sinnvollen Nachverdichtung zur Abrundung des Siedlungskörpers und einer aus denkmalpflegerischen Gründen gebotenen Distanz und Rücksichtnahme zum Parkgelände Sanssouci, der nur durch eine klare Festlegung der Bauflächen gelöst werden kann.

Das Plangebiet ist Teil der Brandenburger Vorstadt, die aufgrund ihrer historischen Entwicklung und als städtische bzw. ländliche "Pufferzone" in unmittelbarer Nachbarschaft zum Park Sanssouci eine große Bedeutung im Potsdamer Stadtgefüge hat. Die vorhandene Bebauung entlang der Geschwister-Scholl-Straße bildet eine harmonische Ergänzung zum Parkgelände. Dem historischen Stadtgrundriss, dem geschlossenen städtebaulichen Gesamteindruck und der Zuordnung von Freiflächen im Zusammenhang mit der Parklandschaft ist bei der Weiterentwicklung des Gebietes Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet wird im Süden durch die Bahnstrecke Berlin-Magdeburg begrenzt.

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt entsprechend ihrer Struktur überwiegend einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des Baugesetzbuchs (§ 34 BauGB) dar. Die regelmäßige Bebauung endet mit dem Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 38. Daran westlich anschließend folgt eine unbebaute Fläche mit altem Baumbestand. Das ehemalige Bahnhofsgebäude ist seit Jahren ungenutzt, so dass ein nachwirkender Bestandsschutz nicht besteht. Die Zulassungsfähigkeit von Vorhaben im Bahnhofsbereich, einschließlich der auf Lenné zurückgehenden, parkartigen Vorplatzanlage unterliegt den Regelungen des § 35 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB erreicht werden. Eine wirksame Steuerung der bestandsergänzenden Nachverdichtung kann nach § 34 BauGB unter den gegebenen Umständen nicht gewährleistet werden.
- Die Notwendigkeit der Steuerung der Bebauung ergibt sich insbesondere aus den Anforderungen, die aus der Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsbildes der Geschwister-Scholl-Straße als Bestandteil der Brandenburger Vorstadt sowie aus dem Umgebungsschutz zum Park Sanssouci resultieren. Die überkommenen Nutzungsstrukturen und die prägenden Bestandteile des Orts- und Landschaftsbildes sollen aufgrund ihrer städtebaulichen Qualität für die Zukunft festgeschrieben werden.
- Die über die Brandenburger Vorstadt verlaufenden historischen Blickbeziehungen und Sichtachsen sind als Teil des barocken Gesamtgefüges Potsdams, unter Berücksichtigung weiterer Belange (bereits erfolgte Entwicklungen, Eigentum etc.), zu sichern und zu erhalten.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind, aufgrund der Bahnnähe, die Standortverträglichkeit weiterer Nutzungen zu prüfen und geeignete Vorkehrungen für gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen sicherzustellen.
- Mit Ausnahme der Fläche des Bahnhofszuganges (außerhalb des Geltungsbereiches) ist ein Verkauf der im Besitz des Bundeseisenbahnvermögens befindlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches beabsichtigt. Für Teilflächen der Bahn wurde bereits ein Entbehrlichkeitsverfahren eingeleitet. Damit haben die Bahnanlagen ihre bahnbetriebsbezogene Verkehrsbedeutung auf Dauer verloren. Der Fachplanungsvorbehalt für Betriebsanlagen der Eisenbahn ist daher aufzuheben. Die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen lässt sich, da Bauvorhaben gegenwärtig teilweise nach § 35 BauGB beurteilt werden, nur durch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes neu bestimmen.

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

Um die Auswirkungen der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben auf die Umwelt zu erfassen, wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 "Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße" erarbeitet; entsprechend den zwischenzeitlich erfolgten Änderungen sind auch die textlichen Festsetzungen modifiziert worden. Rechtliche Grundlagen hierfür sind § 1a BauGB i.V. mit § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Auf der Grundlage des grünordnungsplanerischen Fachbeitrags werden die relevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen abgeleitet und in den Bebauungsplan integriert, soweit nicht andere Belange im Range vorgehen.

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

### **3. Ausgangssituation**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im westlichen Bereich der Brandenburger Vorstadt, zwischen den Parkanlagen Sanssouci und der 1846 eröffneten Bahntrasse Berlin-Magdeburg. Die in etwa im Verlauf der Geschwister-Scholl-Straße laufende und als Fernweg ausgebaute "Chaussee nach Brandenburg" war bis zum Bau der Eisenbahn eine der wichtigsten Verbindungen für den Handels- und Personenverkehr. Mit dem Bau der Eisenbahnstrecke entstand eine stadträumliche Barriere, die die künftige Entwicklung der Brandenburger Vorstadt nach Süden begrenzte. Südlich der Bahnstrecke erstreckt sich ein ausgedehntes Kleingartenareal und das Wohngebiet Potsdam West an der Zeppelinstraße. Die Flächen südlich der Bahn sind über den Werderschen Weg, die Straße Am Neuen Palais (westlich des Bahnhofs "Potsdam Park Sanssouci") und eine Fuß- und Radwegeverbindung in Höhe der Geschwister-Scholl-Straße 56 / 57 erreichbar. Westlich des Geltungsbereiches liegen der Kaiserbahnhof, der in den Jahren 2004/05 aufwendig saniert wurde, und das Waldgebiet Wildpark. Unmittelbar nördlich der Geschwister-Scholl-Straße grenzt der Park Sanssouci an. Im Nahbereich liegen der Haupteingang mit der Lindenavenue zum Neuen Palais, das Hippodrom, der Dichterhain und das Schloss Charlottenhof.

Potsdam und seine Umgebung bilden einen Ausschnitt des Naturraumes "Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen"<sup>1</sup>. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Mittelteil des in ost-westlicher Richtung verlaufenden Niederungszuges Potsdam-Werder, der wiederum Teil der naturräumlichen Einheit Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet ist. Das ebene Gelände weist eine Höhe um 31,6 m über DHHN 92 auf. Auf den grundwassernahen Flusssanden haben sich in der Niederung überwiegend Niedermoor- und Gley Moor-Bodengesellschaften gebildet. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind im Geltungsbereich kulturbedingt durch die historisch gewachsene Wohnbesiedlung an der Geschwister-Scholl-Straße und die gärtnerische Nutzung der hinteren Grundstücke überprägt.

#### **3.2 Das Plangebiet**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist geprägt durch eine Baustruktur mit einer geringen baulichen Dichte und einem hohen Grünanteil, bestehend aus Villen, villenartigen Mietwohnhäusern, herrschaftlichen Mietwohnhäusern sowie Einfamilienhäuser (sogenannte "Landhaustypen"). Die städtebauliche Entwicklung war bis zum Ende des 19. Jahrhunderts weitgehend abgeschlossen.

Die Bebauung entlang der Geschwister-Scholl-Straße ist bis auf wenige Ausnahmen dreigeschossig. Charakteristisch für die Gebäude sind die Souterrain- und Mezzaningeschosse. Die Souterraingeschosse stellen nach Brandenburgischer Bauordnung häufig ein Vollgeschoss (Deckenoberkante im Mittel > 1,40 m) dar. Die Gebäude entlang des Werderschen Weges sind mit einem oder zwei Geschossen durchgängig niedriger. Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches wird nahezu vollständig als denkmal- bzw. erhaltenswert eingeschätzt.

Die Gebäude sind überwiegend straßenbegleitend ausgerichtet. Eine Hofbebauung existiert nur in wenigen Fällen (Geschwister-Scholl-Straße 48, 49, 55 bis 57) und entstand zum Teil erst in der DDR-Zeit. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden überwiegend gärtnerisch genutzt. Auf den Grundstücken Geschwister-Scholl-Straße 42 bis 46 befinden sich Baracken und Garagenanlagen.

Die Grundstücke sind sehr groß und lassen generell eine höhere Ausnutzung zu. Ausnahmen bilden die Grundstücke Geschwister-Scholl-Straße 38, 40, 41, 51, 51A-51F, 51H, 53B und Werderscher Weg 1A, 1B. Das Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 51 wurde Mitte der 30er Jahre mehrfach geteilt und über eine Stichstraße erschlossen.

---

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

Neben der Wohnnutzung befinden sich ein Hotel (Geschwister-Scholl-Straße 41) und ein Bürogebäude (ehemaliges Kaiserliches Postamt, Geschwister-Scholl-Straße 38) im Gebiet. Das Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 40 (Flurstück 38) dient ebenfalls z.T. der Büronutzung. Drei Gebäude werden gegenwärtig, vollständig oder teilweise, für Kita-Zwecke genutzt (Geschwister-Scholl-Straße 51, 52A, 53). Die Einrichtungen werden durch freie Träger betrieben. Die ehemals durch die Waldorfschule genutzte Villa, Geschwister-Scholl-Straße 54, steht zurzeit leer (Bauvoranfrage zur Wohn-/ Büronutzung). Östlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich eine Seniorenwohnanlage. Im westlichen Abschnitt des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich die ehemalige Einstieghalle des Bahnhofs „Wildpark“ mit ihren Zugangsflächen. Seitens der Stadt wird eine öffentliche Nutzung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes angestrebt (vgl. Kap. 5. Planungskonzept).

Die Geschwister-Scholl-Straße stellt den räumlichen Abschluss zu den Parkanlagen dar, die vorhandene Bebauung bildet eine harmonische Ergänzung. Das Kita-Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 52A sowie die Baracken und Garagen Geschwister-Scholl-Straße 42 bis 46 fügen sich nicht in die historische Bebauungsstruktur ein.

Gebietsprägend ist der alte Baumbestand auf den Grundstücken und in der Geschwister-Scholl-Straße (Kastanienallee). Das parkartig angelegte Grundstück mit der denkmalgeschützten Ausstiegshalle des ehemaligen Bahnhofs "Wildpark" (heute Bahnhof „Potsdam Park Sanssouci“) mit Toilettenhäuschen ist heute ein brachliegendes Gartengrundstück mit Altbaumbestand.

Entlang der Bahntrasse, östlich des Werderschen Weges, erstreckt sich auf einem schmalen Grundstück die Kleingartenanlage "Am Kaiserbahnhof" (Bahngelände). Die Flächen westlich des Werderschen Weges zwischen Bahn und Grundstücksgrenzen werden ebenfalls kleingärtnerisch genutzt.

### **3.3 Schutzgutbezogene Bestandsbewertung Natur und Landschaft**

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

Die Flusssandböden im Geltungsbereich sind entlang der Geschwister-Scholl-Straße durch die bauliche Nutzung überformt. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen weist der Oberbodenbereich durch die verbreitete gärtnerische und z.T. kleingärtnerische Nutzung humusreiche Gartenböden auf.

Laut Karte der Grundwassergefährdung (Kartenblatt Potsdam / Teltow 0808-3/4) liegt der Flurabstand des obersten wasserführenden Grundwasserleiters im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend im Bereich von 2 bis 5 m, am östlichen Rand des Geltungsbereichs kann er auch geringer sein. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und des geringen Anteils an bindigen Bildungen an der Versickerungszone (< 20 %) ist der obere Grundwasserleiter gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Park Sanssouci und der großflächigen gärtnerischen Nutzung der rückwärtigen Grundstücke ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Teil eines klimatischen Entlastungsgebietes. Die halboffene Bauweise und die vorwiegend gärtnerische Nutzung der rückwärtigen Grundstücksteile begünstigen die klimatischen Austauschverhältnisse.

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

Die erfassten Biotoptypen werden anhand der Kriterien

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

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

#### Einzelhaussiedlung, Villensiedlung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird durch die Gärten der Siedlungsbereiche geprägt. Dabei sind folgende Typen unterschieden worden:

##### Alter Siedlungsbereich mit parkartiger Struktur und / oder mit bemerkenswertem indigenen Altbaumbestand (1212.1)

Die weitläufigen Kita-Grundstücke (Geschwister-Scholl-Straße Nr. 52A, 53) und die ehemalige Waldorfschule (Geschwister-Scholl-Straße Nr. 54) mit der villenartigen Bebauung weisen mit dem dichten Altbaumbestand und den Wiesenflächen überwiegend einen parkartigen Charakter auf. Besonders bemerkenswert ist der Altbaumbestand an Eichen, Linden, Ulmen, Ahorn sowie die sehr alte Rotbuche auf dem straßenseitigen Teil der Grundstücke.

Dieser Biotoptyp hat aufgrund seines wertvollen Altbaumbestandes und der Wiesenflächen eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

##### Älterer Siedlungsbereich mit Gärten, zumeist mit Altbaumbestand (1212.2)

Die ältere Villen-, Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung wird im Plangebiet vielfach begleitet von arten- und strukturreichen Gärten mit heimischem Altbaumbestand. Anteilig finden sich Ziergarten- (fast durchgängig in den Vorgärten) und Nutzgartenbereiche. Dieser Gartentyp weist eine größere Pflanzenvielfalt als reine Ziergärten auf. Aufgrund der höheren Blühvielfalt und des Altbaumbestandes hat er eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

##### Älterer Siedlungsbereich mit Koniferen-Bepflanzung (Ziergärten) (1212.4)

Dieser Biotoptyp ist geprägt durch einen hohen Anteil nicht einheimischer (Nadel-)Gehölze, Rasenflächen und intensiv gepflegter Pflanzflächen.

Die Ziergärten an Wohngebäuden haben überwiegend eine eingeschränkte Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz. Partiiell ist eine höhere Wertigkeit gegeben, wenn sie einen Altbaumbestand an Laubbäumen aufweisen.

##### Siedlungsbereich ohne nennenswerte Gehölze (1212.5)

Die Grundstücke mit Büro-, Hotel- und Garagennutzung (Geschwister-Scholl-Straße 38, 40-46) weisen einen hohen Anteil an versiegelten Erschließungsflächen auf. Als Vegetationsflächen dominieren Rasenflächen, nennenswerte Gehölze sind nicht vorhanden (geringe Wertigkeit).

##### Neubebauung mit konzipierten Gartenbereichen (max. 5 Jahre alt) (1212.6)

Die angelegten Pflanzflächen und Gehölzpflanzungen auf den Neubaugrundstücken bzw. den Grundstücken mit umfassender Altbausanierung (Geschwister-Scholl-Straße 47, 49 und Werderscher Weg 1B) haben in den ersten Jahren nur eine geringe bis eingeschränkte Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

---

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

## **Parkplätze**

### Parkplätze / Garagen (12133)

Die Grundstücke Geschwister-Scholl-Straße 51D und am Werderschen Weg (Flurstück 54) sind vollständig bzw. teilweise mit Garagen bebaut (geringe Wertigkeit).

## **Gärten, Grün- und Brachflächen**

### Gärten / Nutz- und Obstbaumgarten (10111)

Als Gärten wurden Grundstücke bzw. Teile von Grundstücken eingestuft, die gärtnerisch genutzt werden und die keine Bebauung aufweisen. Meist weisen sie einen Obstbaumbestand auf (mittlere Biotopwertigkeit).

### Abstandsgrün, gärtnerisch gestaltet, weitgehend ohne Gehölze (10191)

Die Platzflächen an der Ecke Geschwister-Scholl-Straße und Werderscher Weg mit Trafohäuschen und in der Stichstraße der Geschwister-Scholl-Straße gehören zum Fachvermögen des Fachbereichs Grün- und Verkehrsflächen Potsdam und sind als Rasenflächen gestaltet (eingeschränkte Wertigkeit).

### Gartenbrache mit indigenem Altbaumbestand > 100 Jahre

Die ehemals von Peter Joseph Lenné parkartig gestaltete Grünfläche um die frühere Ausstiegshalle des Bahnhofs "Wildpark" (heute: "Potsdam Park Sanssouci") mit Toilettenhäuschen liegt seit geraumer Zeit brach. Die ursprüngliche Gestaltung mit Rasen und lockeren Gehölzgruppen nach Norden und Westen und einer bogenartigen Wegeführung ist heute in dem ungepflegten, brachliegenden Gelände kaum mehr erkennbar.

Bemerkenswert ist noch der Altbaumbestand aus Kastanien, Linden, Eichen, einer Platane und Ulmen. Vor allem in den Randbereichen zur Geschwister-Scholl-Straße hat sich ein nahezu geschlossener Gehölzaufwuchs aus Ahorn und Robinie entwickelt, der nicht dem historischen Erscheinungsbild entspricht und auch ökologisch nicht bedeutsam ist. Die ehemaligen Rasenflächen werden heute von ruderalen Kraut- und Staudenfluren dominiert.

Die Fläche weist eine mittlere bis hohe Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz auf.

### Kleingärten (10150)

Kleingärtnerisch genutzte Flächen mit Laubenbebauung finden sich entlang des Bahndamms und teilweise auf den rückwärtigen Gartengrundstücken der Wohnbebauung an der Geschwister-Scholl-Straße. Die Spanne reicht von arten- und struktureichen Kleingärten mit einzelnen Obstgehölzen und Nutzgartenanteil bis hin zu reinen Grabelandflächen.

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

### Brachfläche

Das Teilgrundstück zwischen den Grundstücken Geschwister-Scholl-Straße 38 und 39 stellt sich als Brachfläche dar. Im Nahbereich zur Straße findet sich dichter Baumbestand (eingeschränkte Wertigkeit).

## **Bäume, Alleen**

### Baum, eingemessen / nicht eingemessen

Die eingemessenen Bäume unterliegen i.d.R. der Potsdamer Baumschutzverordnung, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt wird. Im Gebiet dominieren Laubbaumarten, wie Linde, Eiche, Rosskastanie, Ahorn, Platane, Esche, Walnuss. Auffällig ist der alte Baumbestand auf den Wohnbaugrundstücken; auf den rückwärtigen Gartengrundstücken dominieren Obstbäume das Bestandsbild.

### Bemerkenswerte Altbäume

Die bemerkenswerten Altbäume sind im Kapitel 3.3.3 Landschaftsbild erläutert.

#### Allee, lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen (071412)

Die Rosskastanienallee in der Geschwister-Scholl-Straße unterliegt dem Biotopschutz gemäß § 31 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes. Aufgrund der Selbstbindung der öffentlichen Hand wird im Bebauungsplan keine Festsetzung zum Erhalt und zur Ergänzung des Baumbestands im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

#### Baumreihe, lückig, überwiegend heimische Baumarten

Als wertvolle prägende Baumbestände sind die Lindenreihen östlich der ehemaligen Ausstiegshalle am Bahnhof Sanssouci und auf den Wohnbaugrundstücken auf der Südseite des Werderschen Weges einzustufen.

### **Verkehrsflächen und Wege**

Von geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz sind die Wege, verfestigte, verbaute Schotter-, Kies- und Sandflächen und der Biototyp Straße (12131).

### **3.3.3 Landschaftsbild**

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

#### Bemerkenswerte Altbäume, bestehende und gebietsprägende Baumreihen

Von herausragender Bedeutung für das Landschaftsbild sind:

- der dichte Bestand an Altbäumen auf den Grundstücken Geschwister-Scholl-Straße 52A-54 (Kindertagesstätten und ehemalige Waldorfschule) sowie auf dem Grundstück um den Bahnhof „Potsdam Park Sanssouci“
- die einzeln stehenden Bäume auf den Grundstücken Geschwister-Scholl-Straße 39 und 47 sowie Werderscher Weg 1 und im Straßenraum Werderscher Weg
- die Lindenreihen auf dem Grundstück Bahnhof „Potsdam Park Sanssouci“ und Geschwister-Scholl-Straße 51 und 51H
- die Kastanienallee der Geschwister-Scholl-Straße.

Aufgrund ihres Alters, ihrer Größe und Raumwirkung sind diese Baumbestände besonders prägend für das Siedlungsgebiet.

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

Der Regionalbahnhof „Potsdam Park Sanssouci“ ist der zentrale Ausstieg für Erholungssuchende und Touristen, die den Park mit dem Verkehrsmittel Bahn erreichen wollen. Als Verbindungsstraße von der Zeppelinstraße zum Neuen Palais wird der Park über die Geschwister-Scholl-Straße aus südöstlicher Richtung erschlossen. Insofern ist die Geschwister-Scholl-Straße mit ihrer anliegenden Bebauung Teil des attraktiven Ambientes für eine bedeutsame Wegeverbindung zum Park. Bedeutsam ist auch der Werdersche Weg, der zwischen Regionalbahnhof und Kastanienallee die einzige Möglichkeit zur Bahnunterquerung bietet und der so die südlich des Parks Sanssouci gelegenen Wohn- und Kleingartengebiete anbindet und eine Verbindung zum Waldgebiet Wildpark herstellt.

### Versorgung mit öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen

In der Bereichsentwicklungsplanung für die Brandenburger Vorstadt wird für den statistischen Teilbereich Geschwister-Scholl-Straße ein erhebliches Versorgungsdefizit an öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen festgestellt. Eine Festsetzung von Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung kommt jedoch für den Geltungsbereich nicht in Frage, da sich keine geeigneten städtischen Grundstücke im Geltungsbereich befinden. Für eine eingeschränkte Freiraumnutzung stehen der nahe gelegene Park Sanssouci sowie der hohe Anteil an privaten Gartenflächen zur Verfügung.

### **3.4 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Geschwister-Scholl-Straße. Sie übernimmt innerörtliche und überörtliche Verbindungsfunktion. Die Geschwister-Scholl-Straße stellt einerseits eine günstige Verbindung zwischen den Havelbrücken, dem Stadtzentrum sowie der Zeppelinstraße und andererseits über den Werderschen Damm nach Wildpark West und über die Straße Am Neuen Palais in Richtung Universität, Eiche sowie Golm dar.

Neben der Zeppelinstraße ist die Geschwister-Scholl-Straße die einzige Straße in der Brandenburger Vorstadt, die einen nennenswerten Durchgangsverkehr aufweist. Der überwiegende Teil des Durchgangsverkehrs führt in Richtung Wildpark, wo er sich gleichmäßig auf die Straßen Am Neuen Palais in Richtung Norden und Am Wildpark (Werderscher Damm / Forststraße) in Richtung Süden und Westen verteilt. Ein erheblicher Teil des Durchgangsverkehrs auf der Geschwister-Scholl-Straße biegt bereits vorher in die Kastanienallee ab.<sup>3</sup>

Zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs wurde der Abschnitt zwischen Zeppelinstraße und Kastanienallee als Einbahnstraße in westlicher Richtung ausgewiesen. In der Geschwister-Scholl-Straße gilt vor den Gemeinbedarfseinrichtungen (ehem. Schule, Kindertagesstätten) eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h.

Der Werdersche Weg hat Anliegerfunktion und bindet südlich der Bahn in die Forststraße ein.

Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Eine Ausnahme bildet das Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 40 (Flurstück 38).

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist an das Mischwassersystem der öffentlichen Kanalisation in der Geschwister-Scholl-Straße angeschlossen. Bei einer rückwärtigen Bebauung ist das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern, soweit dies schadlos möglich ist und andere Belange nicht entgegenstehen (§ 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz). Insofern besteht hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen für den Bebauungsplan kein weiterer Regelungsbedarf.

Inwieweit die Bedarfserhöhung für Trinkwasser bzw. die Erhöhung des Anfalls von Regen- und Schmutzwasser durch die Bebauung / Nutzung des Bahngrundstücks (Flurstück 128/18) eine Vergrößerung der Leitungsdimensionen erfordert, muss bei Vorlage der konkreten Bebauungswünsche seitens eines Investors geprüft werden.

Nach Aussage der Energie und Wasser Potsdam GmbH stehen für die Sicherung des Strom- und Erdgasbedarfes ausreichend Kapazitäten in den umliegenden Netzabschnitten zur Verfügung.

In Abhängigkeit von der geplanten Nutzung kann innerhalb der ehemaligen Bahnhofsfläche eine zusätzliche Trafostation (Fläche 5 x 7 m) erforderlich werden. Die Verortung sollte im Zusammenhang mit der konkreten Nutzung erfolgen. In der Planzeichnung wird daher keine entsprechende Fläche festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass der Eigentümer bereit sein wird, zur Umsetzung seiner Nutzungsabsich-

<sup>3</sup> Stadt Potsdam, Verkehrskonzept Brandenburger Vorstadt, 1999

ten die Errichtung der erforderlichen Trafostation zuzulassen. Bei Errichtung einer neuen Trafostation ist die Anzeigepflicht für diese Anlagen nach § 7 Abs. 2 der 26. BImSchV vom 16.12.1996 zu beachten. Die Trafostation ist so zu positionieren, dass in Gebäuden oder Grundstücken, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die im Anhang 2 zur 26. BImSchV bestimmten Grenzwerte nicht überschritten werden.

### **3.6 Bodenverunreinigungen**

Bodenverunreinigungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

### **3.7 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich überwiegend in privatem Eigentum.

Die Zuständigkeit für das Flurstück 128/18 (Flur 22, Gemarkung Potsdam) liegt beim Bundeseisenbahnvermögen (BEV). Durch die Bahn ist ein Verkauf des Flurstücks 128/18 beabsichtigt. Die Flurstücke 128/15, 128/16, 128/17, 54 befinden sich im Eigentum der DB Holding. Für die Flächen wurde durch die DBImm ein Entbehrlichkeitsverfahren eingeleitet. Das Flurstück 128/16 gilt als öffentlich gewidmetes Straßenland.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen Geschwister-Scholl-Straße (Flurstücke 31 tlw., 50), Werderscher Weg (Flurstücke 51, 52, 53, 55, 64) und die Stichstraße (Flurstück 62/1, 65), inklusive der Grünfläche an der Einmündung in den Werderschen Weg (Flurstück 49) sind Eigentum der Stadt Potsdam. Das Flurstück 53 reicht in Verlängerung des Werderschen Weges fast bis an den Bahndamm heran. Die Fläche ist gegenwärtig nicht zugänglich und wird kleingärtnerisch genutzt. Die Flurstücke 66 und 68 der Flur 22 gelten nach § 6 des Brandenburgischen Straßengesetzes als öffentlich gewidmetes Straßenland, befinden sich jedoch in privatem Eigentum. Das private Flurstück 70/2 ist ebenfalls der Straßenverkehrsfläche zugeordnet. Der Weg entlang des Bahndamms (Flurstück 900) ist im Eigentum der Stadt Potsdam.

Die Flurstücke 72/2, 72/3, 72/4 und 73 sind im Eigentum der Stadt. Für die Flurstücke 72/2, 72/3, 72/4 lagen Anträge auf Rückübertragung vor. Für die Flurstücke 72/2 und 72/3 wurde inzwischen die Rückübertragung angeordnet, der Antrag für das Flurstück 72/4 wurde ablehnend beschieden. Das Flurstück 73 wurde 2004 durch die Stadt verkauft.

### **3.8 Planungsrechtliche Situation**

Der räumliche Geltungsbereich gilt entsprechend seiner Struktur und Einbindung überwiegend als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des Baugesetzbuchs (BauGB). Solange eine verbindliche Bauleitplanung nicht besteht, werden Bauvorhaben östlich Geschwister-Scholl-Straße 38 nach § 34 BauGB beurteilt. Für die Teilfläche zwischen dem ehem. kaiserlichen Postamt und der Bahn erfolgte eine Neubewertung der planungsrechtlichen Situation. Eine potenzielle Neubebauung auf der Fläche ist ebenfalls nach § 34 BauGB zu bewerten. Der Bürgerbahnhof (Bahnhof Potsdam Park Sanssouci) mit der auf Lenné zurückgehenden parkartigen Vorplatzfläche wird nach § 35 BauGB betrachtet.

In der Vergangenheit wurde die Errichtung eines Hotels, eines Wohnhauses, der Umbau / die Erweiterung eines Kurhauses (jetzt teilweise Kita), die Sanierung des ehemaligen Postgebäudes sowie die Sanierung / der Umbau / die Erweiterung von fünf Wohnhäusern genehmigt bzw. positiv vorbeschieden. Ein geplantes Bauvorhaben im Bahnhofsbereich wurde abgelehnt, da das Vorhaben aufgrund seiner geplanten Funktion (Einzelhandelsnutzung für die Nahversorgung) städtebaulich nicht verträglich wäre

und aufgrund seines Umfangs die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes sowie des Denkmalschutzes erheblich negativ beeinträchtigt hätte.

Der Erhalt des ehemaligen Bahnhofsgebäudes (auch ‚Bürgerbahnhof‘ genannt) soll durch die zukünftige Nutzung gewährleistet werden. Eine Umnutzung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes, des Toilettenhäuschens und des Bahnhofsumfeldes soll unter weitestgehender Erhaltung des Gestaltwertes erfolgen.

Entwicklungen, die sich nachteilig auf die Anlagen von Schlösser und Gärten auswirken, sind nicht zulässig.

## **4. Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation**

### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (LEPeV) liegt der Geltungsbereich innerhalb der Raumkategorie ‚Freiraum mit besonderem Schutzanspruch‘. Innerhalb der Darstellungen des ‚Freiraums mit besonderem Schutzanspruch‘ sind auch andere Raumnutzungen enthalten, die aus Gründen des Planungsmaßstabes keine besondere Darstellung erfahren (z.B. Siedlungsflächen < 5 ha).

Der ehemalige Bahnhof Sanssouci ist als ‚sonstiger Haltepunkt des Schienenverkehrs‘ gekennzeichnet.

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (2001) umfasst die aus Sicht der Landschaftsplanung erforderlichen Entwicklungsziele und Maßnahmen auf Landesebene, die unter Abwägung mit anderen Belangen in das Landesentwicklungsprogramm und die Landesentwicklungspläne einfließen. Die Leitlinien des Landschaftsprogramms benennen die nachhaltige Sicherung der Naturgüter durch eine am Vorsorgeprinzip orientierte Planung als Aufgabe von Naturschutz und Landschaftspflege. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind naturschutzrelevante Strategien zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen sowie zum Erhalt und zur Entwicklung ausreichender, für die Erholung geeigneter Freiräume zu berücksichtigen. Besonders im Ballungsrandgebiet sind die Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes, der Naherholung der Bevölkerung und der Wasserwirtschaft zu beachten.

Der Regionalplan Havelland-Fläming wurde mit Beschluss vom 09.10.2002 durch das Oberverwaltungsgericht (OVG) für das Land Brandenburg für nichtig erklärt. Er ist damit als öffentliche Belange formulierender Plan nicht mehr heranzuziehen. Ein neuer Regionalplanentwurf liegt noch nicht vor.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan Potsdam sieht für den Geltungsbereich überwiegend ‚allgemeines Wohngebiet WA‘ der Dichtestufe 2 (geringe Dichte) mit einer GFZ von 0,2 bis 0,5 vor. Die Grundstücke Geschwister-Scholl-Straße 52, 52A sind als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kindertagesstätte / Hort‘ dargestellt, die Grundstücke Geschwister-Scholl-Straße 53, 54 als Gemeinbedarfsfläche ohne Zweckbestimmung. Die Flächen um den Bahnhof „Potsdam Park Sanssouci“ sind als ‚Entwicklungsbereich an S- und Regionalbahnhöfen‘ ausgewiesen und einschließlich der östlich angrenzenden Grünfläche (teilweise) als ‚Bahnanlage / Bahnhöfe‘ dargestellt. Die Geschwister-Scholl-Straße ist Bestandteil des Straßenhauptnetzes.

Da die Flächen um den Bahnhof „Potsdam Park Sanssouci“ nicht mehr für den Bahnbetrieb genutzt werden und von der Bahn bereits teilweise Entbehrlichkeitsverfahren als Voraussetzung für die Entwicklung der Bahnflächen eingeleitet wurden, ist es erforderlich, die zukünftige Nutzung für diese Flächen im Bebauungsplan festzusetzen.

Die geplante Nutzung (Wohnen; Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören) berücksichtigt den Übergang zur östlich angrenzenden Wohnbebauung, wobei aus Immissionsschutzgründen in den bahnnahen Bereichen eine Wohnbebauung ausgeschlossen wird. Die beabsichtigte Festsetzung eines Mischgebietes (im Flächennutzungsplan als Bahnfläche dargestellt) lässt sich aus dem vorhandenen Flächennutzungsplan entwickeln, da diese Fläche unter 2 ha groß und vom Störungsgrad mit der Umgebung vereinbar ist. Das dargestellte städtebauliche Gefüge des Flächennutzungsplans bleibt in diesem Bereich trotz anderer Festsetzung im Bebauungsplan gewahrt.

#### **4.3 Landschaftsplan (Entwurf)**

Auf Veranlassung der Fachbehörde für Naturschutz und Landschaftspflege der kreisfreien Stadt Potsdam wurde in Ergänzung zum Flächennutzungsplan ein Landschaftsplan für die Gesamtstadt erarbeitet, der im Entwurf vorliegt (Stand: Dezember 1998). Die Inhalte des Landschaftsplans wurden in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Der Landschaftsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Geschwister-Scholl-Straße eine Wohnbaufläche mit geringem bis mäßigem Grünanteil dar. Die vorhandenen großflächigen Gemeinbedarfseinrichtungen weisen laut Landschaftsplan ebenfalls einen geringen bis mäßigen Grünanteil auf. Baumpflanzungen sieht der Landschaftsplan in der Geschwister-Scholl-Straße (Ergänzung der Kastanienallee) sowie im Werderschen Weg vor, der als bedeutende historische Wegeverbindung dargestellt ist (Pflanzung einer Baumreihe). Entlang der Bahntrasse soll eine vorhandene Baumreihe erhalten werden. Der Geltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III.

#### **4.4 Leitplanung für die städtebauliche Entwicklung der Umgebungsbereiche der Welterbestätte in Potsdam**

Die Leitplanung soll als informelle Planung mögliche Grundlagen für die Bauleitplanung liefern. Mit der Leitplanung sollen Ziel- und Interessenkonflikte zwischen den Belangen der Stadtentwicklung und den Ansprüchen der Wiederherstellung und Erhaltung der Welterbestätten möglichst ausgeräumt werden. Zukünftige Entwicklungen sollen so gesteuert werden, dass die Welterbestätten nicht beeinträchtigt werden.

In der Karte "Planung" ist der Geltungsbereich als ein 'Bereich, dessen Heterogenität gebietsprägend ist' dargestellt. Die Bebauung ist mit der Signatur „kleinkörnige Einzelgebäude“ belegt. Es gilt, den städtebaulich intakten, erhaltenswerten Straßenzug aus 2-4-geschossigen, meist gründerzeitlichen Villen in lockerer parkartiger Bebauung zu erhalten. Somit besteht die Chance einer behutsamen, qualitätvollen Entwicklung des Gebietes Geschwister-Scholl-Straße bei geringer Grundstücksauslastung in offener Bauweise zu den landschaftlich geprägten Randbereichen des Parks. Die Entwicklung und Gestaltung einer gartenkünstlerisch geprägten Parkrandzone unter Einbeziehung möglicher Wohnbaupotenziale wird angestrebt.

Über die Brandenburger Vorstadt erstreckt sich ein Netz historischer Blickbeziehungen und Sichtachsen, die Teil des barocken Gesamtgefüges Potsdams sind. Über den Geltungsbereich verlaufen zwei Panorama-Sichtbeziehungen (Rundumblicke), zum einen von der Schlossterrasse Sanssouci und zum anderen vom Altan zwischen Orangerie und Sanssouci. Bei einer Neubebauung im Randbereich zum Park sind, in Abhängigkeit von den Sichtbeziehungen, die Bauhöhen zu beschränken.

In der sog. Fokusplanung werden die Bereiche angrenzend an den Park Sanssouci behandelt, die für den Schutz der Weltkulturerbestätten von großer Bedeutung sind.

Entlang der Geschwister-Scholl-Straße ist eine dreigeschossige Bebauung dargestellt. Eine Neubebauung ist straßenseitig zwischen den Gebäuden Lennéstraße 57 und 59, östlich und westlich der Villa (Geschwister-Scholl-Str. Nr. 53) und auf der Grünfläche (Straßenverkehrsfläche), östlich des Gebäudes Geschwister-Scholl-Straße 50, zulässig. Im rückwärtigen Bereich ist, mit Ausnahme auf den Kita-

Grundstücken, eine zweigeschossige Bebauung dargestellt. In dem Kapitel „Teilgebiete 1 – 9 Dissensdarstellung“ ist explizit aufgeführt, dass für die Brandenburger Vorstadt keine Dissense zu verzeichnen sind.

#### **4.5 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)**

In der Karte "Leitbild" sind die Flächen im Geltungsbereich als Vorrangzone für die Unterbringung von öffentlichen Einrichtungen mit dem Schwerpunkt 'Kultur und Wissenschaft' dargestellt. Die offene Bauungsstruktur mit hohem Grünanteil im Übergangsbereich zum Park ist zu erhalten.

Im "Maßnahmenkonzept" sind die Grundstücke Geschwister-Scholl-Straße 51 bis 59 sowie die Grundstücke Geschwister-Scholl-Straße 38 bis 46 als Standorte für Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. als zu sichernde Standorte der sozialen Infrastruktur mit den Zweckbestimmungen 'Kindergarten, Schule und sonstige Gemeinbedarfsnutzungen (Kultur, Gesundheit, Wissenschaft)' ausgewiesen. Entlang der Bahntrasse soll eine wichtige Grün- und Wegeverbindung außerhalb des Straßennetzes neu angelegt werden.

Der Werdersche Weg wird als wichtige Grün- und Wegeverbindung mit ausgeprägtem Altbaumbestand bewertet. Die Geschwister-Scholl-Straße ist als Straßenraum mit hohen Qualitäten durch die Grünsubstanz und bauliche Strukturen (Gebäudewirkung, Vorgärten) eingeordnet.

Der Ansatz eine Vorrangzone für Gemeinbedarfseinrichtungen zu entwickeln, wird nicht weiter verfolgt. Die Nachfrage nach Einrichtungen der Kinderinfrastruktur hat sich deutlich reduziert. Die Waldorfschule ist bereits umgezogen. Eine Nachnutzung des Gebäudes durch andere Schulen ist nicht beabsichtigt. Da es sich, mit Ausnahme der bereits für Gemeinbedarfszwecke genutzten Grundstücke, ausschließlich um Privatgrundstücke handelt, setzt die Unterbringung / Sicherung von Flächen für den Gemeinbedarf den Erwerb der Flächen durch die Stadt Potsdam voraus.

#### **4.6 Denkmalbereich, Einzeldenkmale**

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereichs der 'Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.11.2001' (Denkmalbereichssatzung Brandenburger Vorstadt). Im Geltungsbereich der Satzung sind geschützt: der seit Anfang des 19. Jahrhunderts in mehreren Schritten entwickelte Grundriss der Vorstadt und die umfänglich erhaltene Substanz der baulichen Anlagen, soweit sie das Erscheinungsbild der Vorstadt trägt, insbesondere:

- die Straßen und Plätze
- die erkennbaren historischen Parzellenstrukturen
- die Gärtnergehöfte
- die Villenbebauung
- die spätklassizistischen, historischen und vom Jugendstil geprägten Mietwohnhäuser des 19. und 20. Jahrhunderts
- einzelne für die geschichtliche Entwicklung der Brandenburger Vorstadt und ihre Anbindung an die Stadt Potsdam bedeutende Gebäude und bauliche Anlagen.

Die Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 38, 52 (Gebäude an der Straße), 53 und Werderscher Weg 1 stehen unter Denkmalschutz und sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Der Bahnhof „Potsdam Park Sanssouci“, ehemals Bürgerbahnhof der Station Wildpark, mit Toilettenhäuschen und Freiflächen Geschwister-Scholl-Straße 37 stehen ebenfalls unter Denkmalschutz. Hierbei handelt es sich um ein Einzeldenkmal bestehend aus einer Mehrheit baulicher Anlagen und Freiflächen.

Die Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 39, 43-45, 48, 50, 54-57, 59 und die Gesamtanlage um die Stichstraße werden als denkmalwert eingeschätzt. Die Gebäude 40, 47 besitzen eine erhaltenswerte Gebäudesubstanz.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Werden noch unbekannte Bodendenkmale entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem "Gesetz über den Schutz und zur Pfl-

ge der Denkmale und Bodendenkmale" im Lande Brandenburg vom 22. Juli 1991.

#### **4.7 Sonstige Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (erweiterte Schutzzone) des Wasserwerkes Wildpark (Nutzung des teilweise bedeckten pleistozänen 1. Grundwasserleiters). Westlich der Straße Am Neuen Palais beginnt die Trinkwasserschutzzone II.

Der Bebauungsplan grenzt im Norden an den Geltungsbereich der 'Satzung zum Schutz des Denkmalsbereiches Berlin - Potsdamer Kulturlandschaft gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 1. Januar 1991', Verwaltungsbereich Potsdam, – Denkmalbereichssatzung – vom 30.10.1996.

#### **4.8 Planfestgestellte Flächen (Bahnflächen)**

Bei den Flurstücken 128/15, 128/16, 128/18 und 54 der Flur 22 handelt es sich um Flächen, die zu den Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes gehören (planfestgestellte Bahnflächen). Planfestgestellte Flächen unterliegen nach § 38 BauGB dem Fachplanungsrecht. Die Fachplanung hat Vorrang vor dem Bauplanungsrecht, solange die Planfeststellung gültig ist.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Die Bahnflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden, mit Ausnahme des Zuganges zu den Bahnsteigen, nicht mehr für den Bahnbetrieb genutzt. Es handelt sich überwiegend um Grün- und Freiflächen, Kleingärten des Eisenbahn-Gartenvereins, ein ehemaliges Bahnhofsgebäude mit Toilettenhäuschen und den Bahnhofsvorplatz. Für die Flurstücke 128/15, 128/16 und 54 wurde bereits ein Entbehrlichkeitsverfahren eingeleitet. Das Flurstück 128/18 soll verkauft werden.

In Anbetracht der Verwertungsabsichten der Bahn erscheint es sinnvoll, dass sich die Stadt Potsdam auf diese Entwicklung vorbereitet. § 38 BauGB steht dem nicht entgegen. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan ergibt sich kein Widerspruch zum Planfeststellungszweck. Die Bahn kann sich damit bereits vor Ende der Planfeststellung auf gesicherter Rechtsgrundlage auf eine neue Entwicklung einstellen.

#### **4.9 Schalltechnisches Gutachten / Immissionsprognose**

Südlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet verläuft die Bahnlinie Berlin-Magdeburg in Hochlage. Nach dem Fahrplan im Jahr 2004 verkehrten auf der Strecke täglich im Durchschnitt 18 Züge im Personen-Fernverkehr, 198 Züge im Personen-Nahverkehr und 40 Güterzüge.

Im Januar 2002 wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>4</sup> für den Bebauungsplan erarbeitet. In der Immissionsprognose wurde nachgewiesen, dass durch die Schienenverkehrslärmquellen deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte in den Baugebieten auftreten.

Auf Anforderung des Amtes für Immissionsschutz (heute Landesumweltamt Brandenburg) wurde auch der Straßenverkehrslärm auf der Geschwister-Scholl-Straße in eine ergänzende Betrachtung<sup>5</sup> einbezogen. Dieser wurde seinerzeit bewusst ausgeklammert, da er gegenüber dem Bahnlärm als vernachlässigbar erschien. Die nachträgliche Betrachtung des Verkehrslärms hat jedoch ergeben, dass weitergehende Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich werden.

<sup>4</sup> Stadt Potsdam, Schalltechnisches Gutachten, Potsdam 2002

<sup>5</sup> Stadt Potsdam, Schalltechnisches Gutachten, Nachtrag: Berücksichtigung des Straßenverkehrs, Potsdam 2003

Der Lärmermittlung wurde eine tägliche Verkehrsbelegung auf der Geschwister-Scholl-Straße von 8.100 Kfz / 24 h (0,06 DTV Kfz/h am Tag; 0,011 DTV Kfz/h in der Nacht) zugrunde gelegt.

Eine Überlagerung der beiden Lärmquellen (Schienenverkehr, Straße) ergab am Tage einen nahezu konstanten Immissionspegel im gesamten Plangebiet. Entlang der Geschwister-Scholl-Straße, auf der Nordseite der Gebäude, wurde eine Lärmbelastung zwischen 65 bis 70 dB(A) ermittelt. Im übrigen Bereich beträgt der Pegel zwischen 60 bis 65 dB(A). In der Nacht nimmt der Lärm auf der Geschwister-Scholl-Straße ab. Die Belastung entlang der Straße beträgt, analog der Bereiche in Bahnnähe, zwischen 60 und 65 dB(A). Im Bereich der zurückgesetzten Bebauung (Geschwister-Scholl-Straße 51-59) wurden nachts zwischen 55 und 60 dB(A) ermittelt. Die Ursache für die hohe nächtliche Bahn-Belastung liegt im Güterverkehr, der zur Hälfte nachts abgewickelt wird, und in der fehlenden Ausstattung der Güterzüge mit Scheibenbremsen.

Im Konfliktraster für beide Lärmquellen wurde im allgemeinen Wohngebiet an der Geschwister-Scholl-Straße und teilweise entlang der Bahn am Tag eine Überschreitung von 8 bis 9 dB(A), z.T. > 9 dB(A) gegenüber den schalltechnischen Orientierungswerten ermittelt. Die Überschreitung reduziert sich in der Mitte der Grundstücke auf 5 bis 7 dB(A). Im Mischgebiet wurde eine Überschreitung von 7 bis 9 dB(A) entlang der Geschwister-Scholl-Straße und 3 bis 4 dB(A) entlang der Bahn errechnet. Für die Nacht wurde die Skala entlang der Bahn um ca. 10 dB, im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße um ca. 6 bis 7 dB (A) angehoben.

Als Lösung verbleibt (außer aktiven Schallschutzmaßnahmen) passiver Schallschutz in Verbindung mit einer festgesetzten Orientierung der Gebäude bei einer Neubebauung. Die Sicherung muss über entsprechende Festsetzungen erfolgen. Hierfür wurde das Plangebiet längs in drei Bereiche geteilt, für welche der Bebauungsplan entsprechende Regelungen trifft (vgl. Kap. 6.7 Immissionsschutz). Die auftretenden hohen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind durch die passiven Schallschutzmaßnahmen jedoch nicht soweit zu beseitigen, dass ein Wohnen in hoher Wohnqualität möglich wird.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Errichtung einer Lärmschutzwand, zur Verbesserung der Wohnqualität und um zusätzliche Baumöglichkeiten auf den tiefen Grundstücken einräumen zu können, geprüft. Eine Vorfinanzierung der Lärmschutzwand müsste, da die Bahn nicht mehr eingebunden werden kann, durch die Stadt erfolgen. Eine spätere Umliegung dieser Kosten würde sich, aufgrund der Vielzahl der Eigentümer und des doch sehr unterschiedlichen Bauwillens, schwierig gestalten und kann nicht in jedem Fall gewährleistet werden. Hinzu kommt, dass sich die notwendigen Flächen zur Errichtung der Lärmschutzwand im Eigentum der Bahn befinden. Von daher scheidet die Errichtung einer Lärmschutzwand unter den gegenwärtigen Umständen aus.

#### **4.10 Verkehrskonzept Brandenburger Vorstadt**

Das Verkehrskonzept<sup>6</sup> enthält Vorschläge zur Entlastung der Geschwister-Scholl-Straße vom Durchgangsverkehr. Die Geschwister-Scholl-Straße hat – in Arbeitsteilung mit der Kastanienallee – im Hauptstraßennetz der Stadt Potsdam eine Netzergänzungsfunktion insbesondere im Hinblick auf die Erschließung des Bereichs Bahnhof „Potsdam Park Sanssouci“ / Neues Palais. Darüber hinaus übernimmt sie, im östlichen Abschnitt (außerhalb des Geltungsbereichs), zeitweise Teilaufgaben der Zeppelinstraße, z.B. bei baustellenbedingten Umleitungen. Das gegenwärtige Verkehrsaufkommen kann funktional ohne weiteres abgewickelt werden, beeinträchtigt aber in starkem Maße die Aufenthaltsqualität der Straße und – insbesondere durch die Lärmentwicklung – die Wohnqualität.

Im Verkehrskonzept wird daher vorgeschlagen, die Verkehrsfunktion der Geschwister-Scholl-Straße für den Durchgangsverkehr nicht grundsätzlich in Frage zu stellen, sondern durch geeignete Maßnahmen darauf hinzuwirken, dass der Umfang dieses Verkehrs stadtverträglich begrenzt wird. Dabei sollten

---

<sup>6</sup> siehe Fußnote 3

durch eine Neubeschilderung die Verkehrsströme aus der Brandenburger Vorstadt, die auch über die Zeppelinstraße abgewickelt werden können, herausgenommen werden. Dazu gehören der Lkw-Durchgangsverkehr sowie ortsfremder Gelegenheitsverkehr. Es sollte ein Verbot der Durchfahrt für Lkw über 7,5 t angeordnet und die Hinweisbeschilderung in der Zeppelinstraße vor der Einmündung der Geschwister-Scholl-Straße entsprechend geändert werden. Die Einfahrt aus der Zeppelinstraße in die Geschwister-Scholl-Straße wurde bereits so umgestaltet, dass für Verkehrsteilnehmer kein besonderer Anreiz zur Nutzung der Geschwister-Scholl-Straße besteht.

Für den Radverkehr hat die Geschwister-Scholl-Straße, neben der Bedeutung für die örtliche Erschließung, eine überörtliche Verbindungsfunktion in Richtung Westen. Hier sind erhebliche Verbesserungen erforderlich.

In gestalterischer Hinsicht wird vorgeschlagen, die vorhandenen Lücken im Straßenbaumbestand zu schließen und die Gehwegabschnitte nach einem einheitlichen Standard in Stand zu setzen und neu zu befestigen. Auf eine angemessene Begrünung der Vorgartenzone ist hinzuwirken.

Eine Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beabsichtigt.

## **5. Planungskonzept**

### **5.1 Intention des Bebauungsplans**

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans Nr. 88 "Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße" besteht darin, die Voraussetzungen für eine geordnete, standortgerechte und städtebaulich auf die Umgebung abgestimmte Wohnungsentwicklung zu schaffen. Im Bebauungsplan sollen die planerischen Festsetzungen zur Nutzung, Bebauungsdichte und Geschossigkeit getroffen werden, um die Probleme im Spannungsfeld zwischen der angestrebten Entwicklung und den Anforderungen aus dem Park Sanssouci sowie der Nähe zur Bahntrasse zu lösen. Der Bebauungsplan berücksichtigt in besonderem Maße die aus dem Verlauf der Bahntrasse resultierenden Anforderungen für die Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Im Hinblick auf den geplanten Verkauf der Flächen um den Bahnhof sollen mit dem Bebauungsplan Vorkehrungen für die zukünftige Entwicklung dieser Flächen getroffen werden. Da es sich bei dem denkmalgeschützten "Bürgerbahnhof" an der Bahnstation "Potsdam Park Sanssouci" um eines der ältesten Fachwerkgebäude der Stadt und Potsdams ältestes Stationsgebäude (1869) handelt, ist es Ziel der Stadt, dieses Denkmal zu erhalten und einer geeigneten öffentlichen Nutzung zuzuführen. Die Stadt sieht hier die Chance, zwei in der Jugendarbeit tätige gemeinnützige Vereine einbinden zu können, die sowohl die Instandsetzung und denkmalgerechte Sanierung der baulichen Anlagen als auch später den gastronomischen Betrieb übernehmen könnten. Deshalb ist eine kompromissfähige Lösung für die Übernahme der Gebäude und die zukünftige Nutzung / Entwicklung der Flächen um den Bahnhof in Zusammenarbeit mit dem Bundeseisenbahnvermögen zu entwickeln. Die im Plangebiet vorhandenen prägenden Bau- und Freiraumstrukturen sowie die historisch bedeutsamen Gebäude sollen erhalten bleiben, um die Eigenart und Unverwechselbarkeit des Orts- und Landschaftsbildes zu bewahren.

### **5.2 Städtebauliche Struktur**

Ordnungsgrundsatz ist die Erhaltung der vorhandenen charakteristischen Strukturen. Ausgehend vom Bestand soll die Geschwister-Scholl-Straße als Einzelhausgebiet erhalten werden. Dabei entsprechen sowohl Einzel- und Doppelhäuser, als auch Mehrfamilienhäuser sowie Stadtvillen dem Charakter des Gebietes. Innerhalb des Plangebietes wird die Errichtung weiterer Gebäude in den Baulücken entlang der Geschwister-Scholl-Straße ermöglicht. Eine rückwärtige Bebauung wird, mit Ausnahme eines Baufeldes im Mischgebiet, aufgrund der Bahnnähe nur in Bereichen zugelassen, wo sie bereits vorhanden ist. Sie muss sich in Kubatur und Höhenentwicklung den Vorderhäusern unterordnen. Eine Bebauung

auf dem straßenseitigen Gartenland der Geschwister-Scholl-Straße 52 bis 54 wird ausgeschlossen, um den besonderen Charakter der zurückgesetzten Villenbebauung mit weitläufigen Grundstücken zu sichern. Die Gebäude entlang der Geschwister-Scholl-Straße folgen straßenseitig – mit Ausnahme der Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 52 bis 54 und 58 – einer relativ einheitlichen Baufluchtlinie, die auch zukünftig erhalten bleiben soll.

Im ehemaligen Bahnhofsbereich werden Flächen für gemischte Nutzungen vorgehalten. Das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude soll vorzugsweise kulturellen und freizeitbezogenen Nutzungen vorbehalten bleiben; für den ehem. „Bürgerbahnhof“ mit den angrenzenden Flächen bis zum historischen Toilettenhäuschen ist eine gastronomische Außennutzung vorgesehen. Südlich des historischen Postgebäudes wird auf Flächen des Bundeseisenbahnvermögens eine ergänzende Baufläche ermöglicht. Der Bereich um den Bahnhof "Potsdam Park Sanssouci" soll funktional und gestalterisch aufgewertet und wieder stärker mit dem Park verknüpft werden. Der Bereich verfügt über hohe landschaftliche und stadträumliche Qualitäten (zurzeit nur bedingt wahrnehmbar), die es wieder zu entwickeln gilt und auf welche im Rahmen von Nachnutzungen Rücksicht zu nehmen ist.

### 5.3 Grün- und Freiflächen

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zielt darauf ab, die landschaftlichen Qualitäten des Gebietes weitgehend zu erhalten. Zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Qualifizierung des Landschaftsbildes werden im Wohngebiet Baumpflanzungen festgesetzt; vorhandene Laubbäume werden dabei berücksichtigt. Die Vorgärten werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen gesichert und sind zu begrünen. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen werden auf diesen Flächen ausgeschlossen. Um den Anteil versiegelter Flächen auf den Grundstücken gering zu halten, sind Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Der Bebauungsplan sichert Teile der brachliegenden Grünfläche am Bahnhof "Potsdam Park Sanssouci" mit einer Pflanzbindung. Um eine durchgängige Wegeverbindung vom Havelufer über den Schafgraben bis zum Wildpark herzustellen, sind entlang der südlichen Grenzen des Mischgebietes / der Wohngrundstücke, zwischen Bahnhof und Werderscher Weg sowie zwischen Werderscher Weg und Kastanienallee, Wegerechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Der Erhalt der markanten und wertvollen Einzelbäume - eine Platane, zwei Rosskastanien, am westlichen Rand des Geltungsbereichs in der Grünfläche am Bahnhof "Potsdam Park Sanssouci" - sowie eine Blutbuche auf dem Villen-Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 53 - wird im Rahmen der Pflanzbindung gesichert. Als Ergänzung der Kastanienallee in der Geschwister-Scholl-Straße und zur Verdeutlichung der historischen Wegeverbindung Werderscher Weg sind Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum wünschenswert.

## 6. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung, den Gebäudebestand und die bestehenden Nutzungen zu erhalten, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 überwiegend allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die festgesetzte Wohnbaufläche orientiert sich am Bestand und umfasst die bestehenden Wohngebäude sowie die sonstigen wohnverträglichen Nutzungen im Gebiet. Die Tiefe der Bauflächen folgt bei den kleineren Grundstücken den bestehenden Grundstücks- und Flurstücksgrenzen (Flurstücke 42, 43, 45/2, 46, 47, 48, 931, 953, 60, 61, 62/2, 62/3, 63, 64, 67, 68, 69, 70/1, 71/3, 75 Flur 22, Gemarkung Potsdam). Die Abgrenzung der Wohnbaufläche auf den Grundstücken Geschwister-Scholl-Straße 39, 42, 43, 46, 53 bis 56, 58 und 59 (Flurstücke 41, 72/2, 73, 74, 77) sowie Werderscher Weg 1 und 2 (Flurstücke 56, 954) orientiert sich an den bestehenden Nutzungsgrenzen, den vorhandenen Nebengebäuden und den erforderlichen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Analog der Nutzung im Bestand sind die, als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmeten Flurstücke 66 und 68, ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Auf die Festsetzung neuer Bauflächen wird, mit Ausnahme auf den Flurstücken 39/2, 44 und 76, verzichtet, da ein störungsfreies Wohnen durch den Verkehrslärm (Bahn, Straße) und den Einwirkungsbereich der Schienenverkehrserschütterungen (vgl. Kap. 6.7 Immissionsschutz) nicht gewährleistet werden kann. Mit einer Schließung der Baulücken soll der räumlich geschlossene Eindruck des Straßenraumes verstärkt werden.

Das Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 54 (Flurstück 73), welches bis zum Schuljahr 2001 / 02 durch die Waldorfschule genutzt wurde, ist, da eine Nachnutzung für Wohnzwecke bzw. eine wohnverträgliche Nutzung angestrebt wird, ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für eine schulische Nachnutzung des Grundstücks besteht kein Bedarf.

Das Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 53 (Flurstück 72/2) wird nach einer Sanierung des Kita-Gebäudes auf dem benachbarten Grundstück (Flurstück 72/4) nicht mehr für Kita-Zwecke benötigt. Die WA-Festsetzung erfolgt daher zukunftsorientiert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig.

Gewerbe- und Gartenbaubetriebe werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes für unzulässig erklärt, da sie aufgrund ihrer flächenextensiven Nutzungen und den mit der Nutzung verbundenen Baulichkeiten das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen könnten. Sie widersprechen dem städtebaulichen Entwicklungsziel, die privaten Gartenflächen zu erhalten bzw. zu entwickeln und nur eine der örtlichen Struktur angepasste, geringfügige Siedlungserweiterung zu erzeugen.

Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, um eine allmähliche Umstrukturierung des Gebietes zu Lasten der bisherigen Wohnfunktion auszuschließen. Ziel ist es, die vorhandene intakte Mischung zu erhalten. Anlagen für Verwaltungen können darüber hinaus in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken.

Tankstellen werden aufgrund ihrer verkehrserzeugenden Wirkung, ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit sowie ihres erheblichen nachbarschaftlichen Störungspotenzials nicht zugelassen. Sie werden von einem großen Kundenkreis zum Tanken und wegen des Beisortimentes aufgesucht und wirken daher in besonderem Maß verkehrsanziehend und -verstärkend.

*Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (TF 1)*

**Im allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.**

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

### Mischgebiet

Aufgrund von Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird auf den Grundstücken Geschwister-Scholl-Straße 37 bis 41 (Flurstücke 128/18, 34, 35/1, 35/2, 36, 37/1, 37/2, 38, 39/1) Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Durch das Amt für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel (heute Landesumweltamt Brandenburg Regionalabteilung West) wurden Störungen ausgehend von dem ursprünglich geplanten Sondergebiet für die angrenzende Wohnnutzung befürchtet. Problematisch wurden insbesondere die Lage der Stellplatzanlage und der Standort für Außennutzungen eingeschätzt. Seitens der Bahn wurde die starke Einschränkung eventueller Kaufinteressenten bei der Festsetzung von Sondergebiet kritisiert.

Die Festsetzung von Mischgebiet erfolgt daher zum Schutz der Wohnnutzung im benachbarten allgemeinen Wohngebiet und berücksichtigt in stärkerem Maße als bisher den städtebaulichen Grundsatz, unterschiedlich genutzte Flächen so anzuordnen, dass schädliche Immissionen vermieden werden. Gleichzeitig werden die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Bahngrundstück erweitert und die Entwicklungschancen sowohl für die Nachnutzung des Bahnhofsgebäudes als auch für die Umsetzung der Planung insgesamt erhöht. Aus diesem Grund wurde auch südlich des historischen Postgebäudes (Geschwister-Scholl-Straße 38) eine zusätzliche Baufläche festgesetzt. Mit der Festsetzung von Mischgebiet wird auch der bisherigen Nutzung auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 38 (Flurstück 34) stärker Rechnung getragen, die Büronutzung kann über den Bestandsschutz hinaus gesichert werden. Das Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 40 (Flurstück 38) wurde in der Vergangenheit ebenfalls überwiegend für Büro Zwecke genutzt.

(Die Bezeichnung der Mischgebiete wurde im Laufe der Bearbeitung geändert. Das Mischgebiet wurde in die Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 unterteilt, um die Regelungen zur Unterbringung der Stellplätze sowie den Eingriff / Ausgleich eindeutig zuordnen zu können.)

Innerhalb der Mischgebiete sind die gemäß Baunutzungsverordnung im Mischgebiet zulässigen Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe werden innerhalb der Mischgebiete für unzulässig erklärt, da sie aufgrund ihrer flächenextensiven Nutzungen und den mit der Nutzung verbundenen Baulichkeiten das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen könnten. Sie widersprechen dem städtebaulichen Entwicklungsziel, nur eine der örtlichen Struktur angepasste, kleinteilige Siedlungserweiterung zu erzeugen.

Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, um die Unterbringung flächenextensiver Einrichtungen, wie z.B. Abstellplätze für Kfz, kommunale Lagerplätze ect., die mit dem Ortsbild nicht vereinbar sind, auszuschließen. Sie können darüber hinaus in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken und widersprechen dem angestrebten kleinteiligen Siedlungscharakter.

Vergnügungsstätten (Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen und ähnliche Unternehmen) werden, da sie die besondere Eigenart des Mischgebietes wesentlich mit prägen können, ebenfalls ausge-

schlossen. Mit dem Ausschluss soll einem möglichen Imageverlust des Quartiers entgegen gewirkt werden. Sowohl die Nutzungen selber als auch die stadtgestalterischen Begleiterscheinungen (Werbung mit Lichtreklamen, zugeklebte Erdgeschosszonen u.ä.) sind mit der städtebaulichen Einbindung und Nutzung des Gebietes nicht vereinbar.

Tankstellen werden, analog dem allgemeinen Wohngebiet, aufgrund ihrer verkehrserzeugenden Wirkung, ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit sowie ihres erheblichen nachbarschaftlichen Störungspotenzials nicht zugelassen. Sie werden von einem großen Kundenkreis zum Tanken und wegen des Beisortimentes aufgesucht und wirken daher in besonderem Maß verkehrsanziehend und -verstärkend.

*Ausschluss zulässiger und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (TF 2)*

**In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)*

Anlass für die Einbeziehung der Bahngrundstücke in die Bebauungsplanung ist die Tatsache, dass durch das Bundeseisenbahnvermögen ein Verkauf der Flächen beabsichtigt ist. Aufgrund ihrer herausragenden Lage im stadträumlichen Zusammenhang soll daher bereits im Vorfeld in Zusammenarbeit mit dem Bundeseisenbahnvermögen eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorbereitet werden. Der Erhalt und die Nachnutzung des Bahnhofsgebäudes für öffentliche Zwecke hat in diesem Zusammenhang städtebauliche Priorität. Vor diesem Hintergrund wird dem Bundeseisenbahnvermögen ein erweitertes Baurecht im MI 2 eingeräumt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes finden für die Dauer der Planfeststellung keine Anwendung. Sie treten in Kraft, sobald die Bahnflächen förmlich aufgehoben sind. Die bisher beantragten Vorhaben (Errichtung eines SB-Marktes zwischen dem Gebäude Nr. 38 und dem Bahndamm, mit 68 Stellplätzen gegenüber dem Parkeingang) sind mit den Anforderungen, die aus dem Umgebungsschutzbereich zum Schutz des UNESCO-Weltkulturerbes sowie dem Umgebungsschutzbereich der eingetragenen Einzeldenkmäler resultieren, nicht vereinbar. Die im Mischgebiet MI 1 ausgewiesene Fläche mit Pflanzbindung soll bewirken, dass die Grünfläche in Bahnhofsnähe mit den Grünflächen des Park Sanssouci und ihrer Wegeführung im Südwesten korrespondiert.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

#### Allgemeines Wohngebiet

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen findet in Form von Baukörperausweisungen, erweiterten Baukörperausweisungen und der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) statt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich am Bestand bzw. den bestehenden Nutzungen. Aufgrund der unterschiedlichen Größen / Tiefen der Baugrundstücke, der unterschiedlichen Gebäudegrundflächen, Anzahl der Vollgeschosse sowie der daraus resultierenden Flächen für Stellplätze, Garagen und Zufahrten werden unterschiedliche Grundflächenzahlen festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:

- WA - GRZ 0,6  
Geschwister-Scholl-Straße 42 bis 49 (Flurstücke 39/2, 41, 42, 43, 44, 45/2, 46, 47);
- WA - GRZ 0,5  
Geschwister-Scholl-Straße 50, 51A bis 51C, 51E, 51F, 51H, 53B, 54, 55, 56, 57, 58 (Flurstücke 48,

70/1, 71/3, 69, 68, 67, 60, 61, 62/2, 63/3, 63, 73, 74, 75, 76); Werderscher Weg 1 bis 1B, 2 (Flurstücke 953, 954, 931, 56)

- WA - GRZ 0,4  
Geschwister-Scholl-Straße 59 (Flurstück 77);
- WA - GRZ 0,3  
Geschwister-Scholl-Straße 53 (Flurstück 72/2);

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet orientiert sich zum einen an den Obergrenzen des § 17 BauNVO (WA: GRZ 0,4) und zum anderen an der zulässigen Überschreitung bis zu 50 vom Hundert nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen. Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl schließt diese zulässige Überschreitung bereits mit ein. Eine weitere Überschreitung der festgesetzten GRZ wird nicht zugelassen. Damit sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen.

Die Obergrenzen für das Maß der Überbauung (bei Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung bis zu 50 vom Hundert) werden auf den Grundstücken Geschwister-Scholl-Straße 50 bis 59 und Werderscher Weg 1 bis 2 nicht ausgeschöpft. Hier sind zum einen aufgrund der sehr großen Baugrundstücke und zum anderen aufgrund der Einfamilienhausbebauung der daraus resultierenden geringeren Anzahl an Stellplätzen, Garagen etc. die Flächenanforderungen geringer.

Die festgesetzte Grundflächenzahl sichert in jedem Fall die bestehende Nutzung und lässt im Sinne eines sparenden und schonenden Umgangs mit Grund und Boden keine übermäßige Neuversiegelung zu.

### Mischgebiet

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen findet ebenfalls in Form von Baukörperausweisungen, erweiterten Baukörperausweisungen und der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) statt.

In den Mischgebieten werden folgende Festsetzungen getroffen:

- MI 1, 2 - GRZ 0,4  
Geschwister-Scholl-Straße 37, Baufeld südlich des ehem. kaiserlichen Postgebäudes, ehem. Bahnhof (Flurstück 128/18)
- MI 3 - GRZ 0,6  
Geschwister-Scholl-Straße 38 (Flurstück 34) bis 41 (Flurstücke 35/1, 35/2, 36, 37/1, 37/2, 38, 39/1)

Die in den Mischgebieten festgesetzte Grundflächenzahl bleibt grundsätzlich unterhalb der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze in Verbindung mit der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung für Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen. Diese Einschränkung erfolgt im Hinblick auf den zu erhaltenden Siedlungscharakter. Die festgesetzte Grundflächenzahl sichert die bestehende Nutzung und lässt im Sinne eines sparenden und schonenden Umgangs mit Grund und Boden keine übermäßige Neuversiegelung zu.

Die überbaubare Fläche im Mischgebiet MI 2 zwischen dem ehem. kaiserlichen Postamt (Geschwister-Scholl-Straße 38) und dem Bahndamm wurde nach der öffentlichen Auslegung 2003 und dem vereinfachten Änderungsverfahren 2004 in ihrer Dimensionierung von 18 m auf 25 m in Ost-West-Richtung verbreitert. Hierdurch soll den Interessen des Eigentümers des Flurstücks 128/18, auf welchem insgesamt nur eine geringe Überbauung zulässig ist, in stärkerem Maße entsprochen werden. Das Grundstück unterliegt aufgrund der Belange, die aus dem Umgebungsschutz zum Park Sanssouci resultieren, und der historischen Bedeutung der Fläche starken Einschränkungen. Diese Festsetzung stellt einen Kompromiss dar, der bezüglich des Planungsrechts zwischen Stadt und Bundeseisenbahnvermögen

(BEV) gefunden wurde. Das stadtplanerische Ziel, die Rettung, Erhaltung und zukünftige öffentliche Nutzung des so genannten Bürgerbahnhofs wird hierdurch ermöglicht. Um dem gewachsenen grünpägten Charakter des Gebietes dennoch Rechnung zu tragen und eine weitergehende Versiegelung des Grundstücks durch Stellplätze etc. auszuschließen, wird die zulässige überbaubare Fläche auf 0,4 beschränkt. Notwendige Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche, d.h. in einer Tiefgarage, unterzubringen (vgl. Kap. 6.5 Ruhender Verkehr).

Im eigentlichen Bereich des Bahnhofs (MI 1) wird zum Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes die zulässige Obergrenze ebenfalls nicht ausgeschöpft. Die festgesetzte GRZ 0,4 sichert die prägenden Bau- und Freiraumstrukturen gegenüber dem Parkeingang Sanssouci. In der GRZ sind die bestehende denkmalgeschützte Bebauung, die festgesetzte Stellplatzanlage und die Platzfläche vor den Gebäuden berücksichtigt. Eine zusätzliche Neubebauung wird ausgeschlossen, um das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Ensembles, bestehend aus Einstiegshalle und Toilettenhäuschen, angrenzend an eine historische Parkanlage gegenüber dem Parkeingang Sanssouci zu erhalten.

Für alle Baugebiete und auf den Flächen für den Gemeinbedarf gilt:

*Ausschluss der Überschreitung der GRZ (TF 3)*

***In den Baugebieten und auf den Flächen für den Gemeinbedarf darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden.***

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

## 6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

### Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet

Im Erscheinungsbild der Geschwister-Scholl-Straße überwiegt die dreigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe zwischen 11 bis 14 m. Firsthöhen von 14 m stellen hierbei Ausnahmen dar. Die Souterraingeschosse sind z.T. höher als 1,4 m und stellen daher nach Brandenburgischer Bauordnung ein Vollgeschoss dar. Ausgebaute Dachgeschosse existieren bei den Gebäuden Geschwister-Scholl-Straße 38, 40, 41, 43, 45, 50, 52, 59. Die Gebäude entlang des Werderschen Weges und der Stichstraße sind mit einem oder zwei Geschossen, z.T. mit ausgebautem Dachgeschoss, und einer Firsthöhe von 7 bis 11,5 m durchgängig niedriger.

Eine Höhenbeschränkung erfolgt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe. Eine Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse erscheint hier nicht mehr geeignet, da die Novelle zur Brandenburgischen Bauordnung (vom 16.07.2003) die bisherige Regelung zur Anrechnung von Dachgeschossen auf die Anzahl der Vollgeschosse ändert. Danach ist „... jedes Geschoss, dessen Decke mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche liegt, unabhängig von der Geschosshöhe aber mit der Eignung als Aufenthaltsraum, ein Vollgeschoss ...“.

Die festgesetzte Firsthöhe orientiert sich am Bestand mit dem planerischen Ziel, die Firsthöhe im Zusammenhang mit der Dachform (vgl. TF 22) als einen prägenden Bestandteil des Orts- und Straßenbildes für die Zukunft festzuschreiben. Zur Sicherung des äußeren Erscheinungsbildes werden differenzierte Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe getroffen: entlang der Geschwister-Scholl-Straße in erster Baureihe ist eine Firsthöhe von 13 m, entlang des Werderschen Weges und in zweiter Baureihe von 11 m zulässig.

Die zulässige Firsthöhe in den Baulücken orientiert sich an den benachbarten Gebäuden, um eine angemessene Raumbildung und Einbindung in den Bestand zu gewährleisten. Neubauten und Bestandsgebäude auf den rückwärtigen Grundstücksteilen sollen sich in der Höhenentwicklung dem Vorderge-

bäude unterordnen bzw. anpassen.

Für die denkmalgeschützten Gebäude im Bahnhofsbereich (MI 1) wird eine maximale Firsthöhe von 5 m festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt bestandsorientiert.

Als Bezugshöhe der Firsthöhe gilt die mittlere Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie (Gehweg).

*Bezugshöhe baulicher Anlagen (TF 4)*

**Als Bezugshöhe der Firsthöhe gilt die mittlere Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie (Gehweg).**

(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Die Festsetzung einer GFZ ist entbehrlich, da mit der Festsetzung der GRZ und der max. zulässigen Firsthöhe eine Begrenzung der überbaubaren Fläche und der Höhenentwicklung geschaffen wird. Der städtebaulichen Intention, die verträgliche Einordnung der Neubebauung in die Bestandssituation zu gewährleisten, wird damit Genüge getan.

### 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

#### Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baukörperausweisungen und erweiterte Baukörperausweisungen gefasst. Diese restriktive Festsetzung erfolgt zum einen mit dem Ziel des Erhalts der gewachsenen, geschichtlich und städtebaulich bedeutsamen Bebauungsstrukturen. Zum anderen wird zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse<sup>7</sup> nur eine stark eingeschränkte Baukörpererweiterung bzw. Neubebauung zugelassen. Städtebaulich vertretbare Erweiterungsmöglichkeiten bestehen in den Baulücken entlang der Geschwister-Scholl-Straße und zwischen dem Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 38 und dem Bahndamm (bei Einschränkung der zulässigen Nutzung). Grundlage für die Beurteilung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten war auch das vorliegende schalltechnische Gutachten.

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

Prägend für die Geschwister-Scholl-Straße sind die als Einzel- oder Doppelhäuser errichteten Gebäude. Bei den Gebäuden entlang des Werderschen Weges und um die Stichstraße handelt es sich ausschließlich um Einzelhäuser. Diese prägenden Bebauungsstrukturen werden durch Baugrenzen und Baulinien gesichert. Die Sicherung der seitlichen Grenzbebauung zur Erhaltung der wenigen Hofsituationen erfolgt durch die Festsetzung von Baulinien entlang der Flurstücksgrenzen. Auf die Festsetzung weiterer Baulinien auf der Grundstücksgrenze zwischen zwei Gebäuden wird verzichtet, da es sich um ein Bestandsgebiet innerhalb des Denkmalsbereichs Brandenburger Vorstadt handelt.

Unabhängig vom Gebäudetyp folgt die Bebauung Geschwister-Scholl-Straße 38-50 straßenseitig einer relativ einheitlichen Bauflucht. Trotz halboffener / offener Bauweise und einiger Baulücken überwiegt der räumlich geschlossene Eindruck. Ein übermäßiges Vor- und Zurückspringen der Gebäude würde diesen Raumcharakter erheblich beeinträchtigen. Der östliche Abschnitt der Geschwister-Scholl-Straße ist

<sup>7</sup> Der aktuellen Rechtsprechung ist zu entnehmen, dass eine absolute Schwelle der Zulässigkeit von Bauvorhaben etwa bei Außenpegeln in Bereichen von mehr als 70 dB (A) am Tag bzw. 60 dB (A) in der Nacht erreicht wird.

durch eine Aufweitung der Vorgartenzone und die platzartige Ausbildung vor dem Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 54 gekennzeichnet. Die Aufweitung der Bauflucht zum „Platz“ hin ist zu erhalten. Zur Erhaltung dieser Bauflucht werden entlang der Geschwister-Scholl-Straße 55-57 Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung einer Baulinie auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 59 erfolgt bestandsorientiert. Die Grundstücke Geschwister-Scholl-Straße 51 bis 54 (Flurstücke 71/4, 72/3, 72/4, 72/2, 73) werden von der Bauflucht ausgenommen, um die bedeutende städtebauliche Situation der zurückgesetzten Bebauung innerhalb der Gärten zu sichern.

Die zulässige Neubebauung auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 58 wird ebenfalls aus der Bauflucht zurückgesetzt, damit sich eine zukünftige Neubebauung dem Bestand unterordnet und die Sichten in die tiefen Grünbereiche der benachbarten Grundstücke erhalten bleiben. Die Verschiebung der Bauflucht auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 58 nach Süden erfolgt aufgrund einer von der Stadtverordnetenversammlung getroffenen Abwägungsentscheidung. Auch bei einer Verschiebung nach Süden wird der Mindestabstand zur Bahn (80 m) berücksichtigt.

Die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche nach Süden macht, um Vorgartenflächen in einer Tiefe von mindestens 3 m zu sichern, eine geringfügige Verschiebung der Baulinie vor dem Gebäude / Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 57 erforderlich. Die südliche Baugrenze auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 39 (Flurstück 35/2) berücksichtigt den zu erhaltenden Einzelbaum und orientiert sich an dem vorhandenen Kronendurchmesser.

Entlang des Werderschen Weges und der Stichstraße wird aufgrund der engen Baufenster und des untergeordneten Straßencharakters auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet.

Eine geringfügige Überschreitung der nördlichen Baulinien für untergeordnete Bauteile (Balkone, Loggien, Veranden, Freitreppen, Erker, Treppenhausvorbauten u.ä.) kann bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen werden. Der geschlossene Gesamteindruck wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die gestalterische Vielfalt der Gebäude ist heute u.a. durch die Gliederung der Baukörper mit vor- und zurückspringenden Bauteilen geprägt.

*Überschreitung der nördlichen Baulinie (TF 5)*

***Eine Überschreitung der nördlichen Baulinien durch Balkone, Loggien, Veranden, Freitreppen, Erker, Treppenhausvorbauten und architektonische Gliederungen kann bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen werden.***

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)*

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird, da es sich um ein Bestandsgebiet innerhalb des Geltungsbereiches einer Denkmalbereichssatzung handelt, verzichtet. Gleichzeitig wird den Grundstückseigentümern ein größerer Spielraum hinsichtlich der Gebäudeorganisation bei einer Neubebauung eingeräumt. Damit soll ermöglicht (nicht zwingend festgesetzt) werden, dass die historisch überkommenen und das Gebiet prägenden (geringen / fehlenden) Tiefen der Abstandsflächen beibehalten werden. Den Grundstückseigentümern wird damit gleichzeitig eine höhere Überbauung (z.B. einseitiger Grenzabstand möglich) eingeräumt. Belange des Nachbarschaftsschutzes werden nicht verletzt, da die historische Bebauung häufig auf einer Grundstücksgrenze errichtet wurde. Es besteht ein gegenseitiges Verhältnis von Belastung und Begünstigung.

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung wurde durch mehrere Eigentümer die Festsetzung zusätzlicher Bauflächen im Mindestabstand zur Bahn angeregt, um so eine Wertminderung der langen tiefen Grundstücke zu verhindern und durch den Verkauf der Bauflächen eine Sanierung der straßenbegleitenden Bebauung zu ermöglichen.

In Abwägung mit der zuständigen Fachbehörde (Amt für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel,

heute Landesumweltamt Brandenburg Regionalabteilung West, Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, heute Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung) wurde eingeschätzt, dass die auf eine Neubebauung (Wohnnutzung) in Bahnnahe einwirkenden Emissionen durch passive Lärmschutzmaßnahmen nicht soweit gemindert / vermieden werden können, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen. Anders verhält es sich bei bereits vorhandenen Gemengelagen, hier kann hinsichtlich der Zulässigkeit nach oben abgewichen werden. Die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen wurde im Rahmen der Planung geprüft und aus Kostengründen sowie aufgrund der Probleme bei der Umsetzung (private Grundstücke) als nicht praktikabel verworfen.

#### **6.4 Flächen für den Gemeinbedarf**

##### Kindertagesstätten

Gegenwärtig werden die Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 51, 52A, 53 (Flurstücke 71/4, 72/2, 72/4) vollständig oder teilweise als Kindertagesstätten genutzt. Die Einrichtung Geschwister-Scholl-Straße 52A, 53 wird durch die AWO betrieben. Die Flurstücke waren restitutionsbehaftet, für das Flurstück 72/2 wurde eine Rückübertragung angeordnet. Durch die AWO wurde 2001 ein Erbbaurecht für das Flurstück 72/4 beantragt. Es ist geplant, das darauf befindliche Kita-Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 52A zu sanieren und die Platzkapazität von derzeit 90 auf ca. 140 bis 170 Plätze (11 bis 13 Gruppenräume) zu erweitern. Das Grundstück 72/2 wird nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen nicht mehr für Kita-Zwecke benötigt.

Im Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 51 werden durch die Montessori-Kita zwei Etagen genutzt. Kurz- bis mittelfristig ist die Nutzung von drei Etagen beabsichtigt. Der freie Träger plant ebenfalls ein Erbbaurecht für das Flurstück 71/4 zu beantragen.

Nach Aussage des Jugendamtes sind beide Einrichtungen langfristig erforderlich und in der "Entwicklungsplanung Kindertagesstätten" für die Brandenburger Vorstadt berücksichtigt.

Das Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 52 (Flurstück 72/3) wurde bisher ebenfalls für Kita-Zwecke genutzt. Auch hier erfolgt gegenwärtig die Rückübertragung. Eine Nachnutzung des Gebäudes ist zum Zeitpunkt noch nicht absehbar. An der Darstellung Fläche für den Gemeinbedarf wird daher festgehalten.

Die Baukörperausweisungen auf den Flurstücken 71/4 und 72/3 orientieren sich am Gebäudebestand. Auf dem Flurstück 72/4 wird eine erweiterte Baukörperausweisung vorgenommen, um Erweiterungsmöglichkeiten und den Umbau / Anbau des Gebäudes nicht auszuschließen. Die vorderen und rückwärtigen Grundstücksflächen werden aufgrund des wertvollen, zu erhaltenden Baumbestandes und der erforderlichen Spielflächen von Bebauung freigehalten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 auf den Flurstücken 72/3 und 72/4 berücksichtigt die vorhandenen Gebäude, eine mögliche Erweiterung, die erforderlichen Stellplätze und Zufahrten (ein Stellplatz je Gruppenraum nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam, bekannt gemacht am 30.12.2004 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam) und lässt darüber hinaus nur eine geringfügige Neuversiegelung zu. Der festgesetzten GRZ von 0,5 auf dem Flurstück 71/4 (Geschwister-Scholl-Straße 51) liegt die erteilte Baugenehmigung zugrunde. Weitergehende Überschreitungen der festgesetzten GRZ werden nicht zugelassen (vgl. TF 3).

Die Festsetzung der Firsthöhe von 11 m (entspricht 3 Geschossen zuzüglich Sockel) für das Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 52A stellt zusätzlich Erweiterungsmöglichkeiten sicher. Mit der Festsetzung von 11 m erfolgt eine Anpassung an die zulässigen Gebäudehöhen in zweiter Baureihe entlang der Geschwister-Scholl-Straße sowie der Bebauung entlang der benachbarten Stichstraße. Die Belange des Umgebungsschutzes für das Denkmal Park Sanssouci werden durch die Erhöhung der Firsthöhe auf 11 m nicht beeinträchtigt.

Der Anregung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die Firsthöhe nur zu erhöhen, wenn das Gebäude nach Süden verschoben wird, kann hierbei nicht entsprochen werden. Ein weiteres Heranrücken des Baukörpers an die Bahn kann aufgrund der von der Bahn ausgehenden Lärmbelastungen und möglicher Erschütterungen nicht erfolgen. Darüber hinaus ist beabsichtigt, die rückwärtigen Grundstücksflächen aufgrund des vorhandenen wertvollen alten Baumbestandes und der erforderlichen Spielflächen von Bebauung freizuhalten.

## **6.5 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr**

### Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Haupteinschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz. Die im Plangebiet vorhandenen Straßen werden einschließlich der Flächen mit so genanntem 'Verkehrsgrün' (Flurstück 49) als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auf Anregung des Bereichs Stadtentwicklung und Verkehr wurde die Straßenverkehrsfläche der Geschwister-Scholl-Straße nach Süden erweitert, um Flächen für eine Verbreiterung der Fahrbahn von 5,5 m auf durchgängig 6,0 m, zum Aufstellen für Taxen sowie zum behindertengerechten Umbau der Bushaltestelle vor dem Haltepunkt Park Sanssouci vorzuhalten.

Die als Straßenverkehrsfläche gewidmeten, privaten Flurstücke 66 und 68 sind nicht als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da sie als private Erschließung bzw. als private Garagenanlage genutzt werden. Das Flurstück 70/2 (vor dem Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 51A) befindet sich in privatem Eigentum, ist gegenwärtig jedoch Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und wird daher auch entsprechend festgesetzt. Das Flurstück 128/16 (südlicher Abschnitt Werderscher Weg) befindet sich noch im Eigentum der Deutschen Bahn AG, gilt jedoch als gewidmete Straßenverkehrsfläche.

Der bereits gegenwärtig gärtnerisch genutzte westliche Abschnitt des Werderschen Weges (Flurstück 53 tlw.) wird analog der aktuellen Nutzung nicht als Verkehrsfläche festgesetzt. Dem Flurstück 45/1 wird eine direkte Zufahrtmöglichkeit vom Werderschen Weg eingeräumt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung erfolgt zumeist über gemeinsame Grundstückszufahrten. Eine Ausnahme bildet das Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 40 (Flurstück 38). Einer Erschließung von der Geschwister-Scholl-Straße wurde seitens der Eigentümer der nördlichen Grundstücke nicht zugestimmt. Durch die DB Netz AG wird darauf hingewiesen, dass eine Grundstückszufahrt grundsätzlich ohne Inanspruchnahme von Bahnflächen zu sichern ist. Aufgrund der besonderen Problemlage erfolgt in diesem Fall die Festsetzung eines Geh- und Fahrrecht über das Flurstück 36 (vgl. Kap. 6.10 Sonstige Festsetzungen).

### Ruhender Verkehr im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind die privaten Kfz in Zuordnung zu den einzelnen Hauseinheiten auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam sind bei Wohnungen bis 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Stellplatz und darüber hinaus zwei Stellplätze nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze innerhalb des Mischgebietes richten sich nach der jeweiligen Nutzung. Nach der Stellplatzsatzung ist es möglich, die Anzahl der notwendigen Stellplätze um 20 % zu reduzieren, wenn das Vorhaben in nicht mehr als 300 m Fußweg-Entfernung zu einer Haltestelle regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel (heißt in der Zeit von 6.00 und 22.00 Uhr in einer Taktfolge von max. 20 min) entfernt ist. Das trifft hier in Teilen zu.

Die erforderlichen Stellplätze für die neue Bebauung im Mischgebiet MI 2 können, gemäß Vereinbarung zwischen Stadtverwaltung und Eigentümer nur innerhalb der überbaubaren Fläche, d.h. in einer Tiefgarage, untergebracht werden (vgl. TF 6). Die Regelung stellt den Kompromiss zwischen der Vergrößerung der überbaubaren Fläche und einer übermäßigen Neuversiegelung dar. Auch bei einer gewerblichen Nutzung soll, analog den anderen Grundstücken, ein Anteil an privaten Grünflächen auf dem

Grundstück gesichert werden.

Für den Besucherverkehr stehen zusätzlich Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Die vorhandene Garagenanlage (Flurstück 66) ist mit ihrer Zufahrt als ‚Fläche für Garagen‘ festgesetzt. Die Garagen werden durch den Eigentümer an die Anwohner im Gebiet vermietet. Die vorhandene Garagenanlage auf dem Flurstück 54 genießt Bestandsschutz, wird jedoch nicht festgesetzt, da dieser Bereich zukünftig vollständig gärtnerisch genutzt werden soll.

#### Fläche für Stellplätze

Der Stellplatzbedarf für die Nachnutzung der Bahnhofsgebäude (MI 1) wurde entsprechend einer geplanten Nutzungsmischung überschlägig ermittelt. Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs wurde eine Gebäudenachnutzung für gastronomische und kulturelle Zwecke angenommen. Nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam sind je 10 m<sup>2</sup> Gastraumfläche und je 10 Sitzplätze bei Versammlungsstätten (z.B. Filmtheater, Vortragsäle) jeweils ein Stellplatz nachzuweisen. Rein rechnerisch ergibt sich bei der Annahme von 150 m<sup>2</sup> Gastraumfläche im Gebäude sowie 80 Sitzplätzen bei Veranstaltungen ein Bedarf von insgesamt ca. 23 Stellplätzen. Bei der Annahme einer Büronutzung bzw. einer Verkaufseinrichtung reduziert sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf ca. 12 Stellplätze (1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> NF). Die Anzahl der notwendigen Stellplätze könnte aufgrund der Bahnnähe gemäß Stellplatzverordnung um 20 % zu reduziert werden.

Zur Deckung des prognostizierten Stellplatzbedarfs wird innerhalb des Mischgebietes MI 1 eine Fläche mit der Zweckbestimmung ‚Stellplätze‘ einschließlich ihrer Zufahrt (von Norden) festgesetzt. Um eine Beeinträchtigung des Stadtbildes gegenüber dem Parkeingang zu vermeiden, werden die Stellplätze auf einer Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich verortet. Durch die Pflanzbindung wird die Stellplatzanlage von der Straße abgeschirmt und ist so nur noch eingeschränkt wahrnehmbar. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bahnhofsvorplatz) sind Stellplätze grundsätzlich ausgeschlossen, um das Erscheinungsbild der Bahnanlage zu unterstützen. Gleichzeitig wird der erhaltenswerte Baumbestand auf dem Grundstück geschützt. Garagen werden im Mischgebiet MI 1 generell ausgeschlossen, da sie für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs nicht geeignet sind.

*Ausschluss von Stellplätzen und Garagen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 (TF 6)*

***Im Mischgebiet MI 1 sind Garagen nicht zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Im Mischgebiet MI 2 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche unterzubringen.***

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

Auf Anregung des Amtes für Immissionsschutz (heute Landesumweltamt Brandenburg an der Havel, Schreiben vom 04.03.2003) ist die innerhalb des Mischgebietes MI 1 ausgewiesene Stellplatzanlage so positioniert worden, dass das an das Mischgebiet MI 3 angrenzende Allgemeine Wohngebiet bezüglich des Immissionsschutzes nicht beeinträchtigt wird.

#### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung sichert die bestehende Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer anschließend an den Weg südlich der Bahn bis zur Kastanienallee. Die festgesetzte Breite folgt dem Bestand.

## 6.6 Weitere Arten der Nutzung

### Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet

Die Unterbringung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in den Vorgärten entlang der Geschwister-Scholl-Straße und des Werderschen Weges wird ausgeschlossen. Die Vorgärten mit ihren Einfriedungen sind ein wichtiger Bestandteil des Straßenraums und maßgeblich prägend für das Erscheinungsbild der Geschwister-Scholl-Straße. Damit soll gleichzeitig eine funktionsgerechte Nutzung der Freiräume und Außenanlagen vor den Gebäuden sichergestellt werden.

*Ausschluss von Stellplätzen, Garagen, und Nebenanlagen in den Vorgärten (TF 7)*

**Im allgemeinen Wohngebiet sowie in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind auf den Flächen zwischen den südlichen Straßenbegrenzungslinien der Geschwister-Scholl-Straße, des Werderschen Weges und den Linien ABCDEF, GHIJ, KLMNOP Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Die Flächen sind, mit Ausnahme notwendiger Wege und Zufahrten, zu bepflanzen.**

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

Auch die Seitenabstände zwischen den Gebäuden und den Grundstücksgrenzen entlang der Geschwister-Scholl-Straße sollen von Bebauung freigehalten werden, so dass die Sichtbezüge zu den dahinterliegenden Gärten erhalten bleiben. Die Vorgärten und die transparente Siedlungsstruktur der Geschwister-Scholl-Straße sind ein prägendes Element im Erscheinungsbild des Plangebietes und eine wesentliche städtebauliche und freiraumplanerische Qualität für die Wahrnehmung der Siedlungskulisse im öffentlichen Raum (Geschwister-Scholl-Straße und Park Sanssouci).

*Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen in den seitlichen Abstandsflächen (TF 8)*

**Auf den Flurstücken 34, 128/18 tlw. (MI 2), 35/1, 35/2, 36, 37/1, 37/2, 39/1, 39/2, 41, 42, 43, 44, 45/2, 46, 47, 48, 73, 74, 75, 76, 77 der Flur 22, Gemarkung Potsdam, sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in einem Abstand von 3 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und in einer Tiefe bis 40 m, gemessen von der südlichen Straßenbegrenzungslinie Geschwister-Scholl-Straße, nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Flächen hinter baulichen Anlagen, die an Nachbargrenzen errichtet wurden.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)*

## 6.7 Immissionsschutz

### Lärmschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Lärmbelastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Für allgemeine Wohngebiete werden im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, vom Mai 1987 Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) festgelegt. Im Mischgebiet liegen die Orientierungswerte jeweils um 5 dB(A) höher.

Eine durchgeführte schalltechnische Untersuchung auf Basis der prognostizierten Streckenbelastung des Betriebsprogramms 2004 und der durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung auf der Geschwister-Scholl-Straße hat eine deutliche Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte in den Baugebieten sowohl tags als auch nachts ergeben (vgl. Kap. 4.10 Schalltechnisches Gutachten / Immissionsprognose).

Aufgrund der Bahnnähe und der daraus resultierenden Lärmbelastung wird bei einer Neubebauung im

Mischgebiet MI 2 (Flurstück 128/18 tlw.), bei einer Nachnutzung der Gebäude im Mischgebiet MI 1 (Flurstück 128/18 tlw.) und Geschwister-Scholl-Straße 40 (Flurstück 38) die Errichtung von Wohngebäuden bzw. die Nutzung für Wohnzwecke ausgeschlossen. Weitere im MI zulässige Nutzungen, wie z.B. Büronutzung, Gastronomie etc., können (bei Berücksichtigung notwendiger Schallschutzmaßnahmen) hinsichtlich der unmittelbaren Nähe zur Bahntrasse als städtebaulich vertretbar angesehen werden. Das Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 40 wird in die Festsetzung einbezogen, da es bereits bisher überwiegend für Büroziecke genutzt wurde.

*Ausschluss zulässiger Nutzungen aus Immissionsschutzgründen (TF 9)*

**In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 tlw. (Flurstück 38 der Flur 22, Gemarkung Potsdam) sind Wohngebäude nicht zulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgt darüber hinaus die Festlegung passiven Schallschutzes in Form des bestehenden Lärmpegelbereichs und des daraus abgeleiteten resultierenden Schalldämmmaßes der Außenfassaden der Häuser. Das resultierende Schalldämmmaß setzt sich aus den Schalldämmmaßen aller Bauteile, aus welchen die Fassade besteht, zusammen. Dabei beeinflusst das Bauteil mit der geringsten Schalldämmung am Stärksten das resultierende Schalldämmmaß.

Für die Berechnung der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ heranzuziehen. Um den Lärmbelastungen entgegen zu wirken, müssen ab einem Lärmpegelbereich IV passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer festgesetzten Orientierung der Häuser zur Anwendung kommen. Höhere Lärmpegel als Bereich IV treten in den Baugebieten nicht auf. Die an der Bahn bzw. der Straße gelegenen Baufelder liegen im Lärmpegelbereich IV, die zurückgesetzten bzw. in zweiter Baureihe befindlichen Baufelder sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sollte anstelle einer Wohnnutzung eine Büronutzung vorgesehen werden, so sind die Forderungen an den Schallschutz von Büroräumen nach DIN 4109 generell 5 dB niedriger als die Forderungen für Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer oder Unterrichtsräume.

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind durch die Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer von Wohngebäuden möglichst oder zwingend (in Abhängigkeit von der Lage) den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Da bei Beurteilungspegeln über 45 dB selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, sind in diesen Bereichen Schlaf- und Kinderzimmer mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. In den Bereichen des Mischgebietes, wo die Wohnnutzung ausgeschlossen ist, können diese restriktiven Festsetzungen entfallen.

In Abhängigkeit von der Lage der Gebäude (Bahn-, Straßennähe, Grundstücksmittle) werden unterschiedliche Maßnahmen erforderlich. Das Plangebiet wird längs in drei Bereiche geteilt, für die entsprechende Festsetzungen erfolgen. Die Festsetzungen greifen bei Neubau, aber auch bei genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

*Lärmschutzfestsetzungen für die südlichen Baufelder (TF 10)*

**Gebäude auf den Flurstücken 128/18, 38, 56, 931, 60 und 67 der Flur 22, Gemarkung Potsdam, sind so zu bauen, dass die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer auf der der Bahn abgewandten Seite liegen. Für die Fenster und Außenfassaden von Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmern und Unterrichtsräumen ist generell ein resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB und für die Fenster und Außenfassaden von Büroräumen von 35 dB gemäß Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 zu gewährleisten. Alle Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

*Lärmschutzfestsetzungen für die mittleren Baufelder (TF 11)*

**Gebäude auf den Flurstücken 35/1, 36, 37/2, 46 (südl. Baufeld), 47 (südl. Baufeld), 953, 954, 63, 62/2, 62/3, 61, 69, 70/1, 71/3, 72/2, 73, 74 (südl. Baufeld), 75 (südl. Baufeld), 76 (südl. Baufeld) der Flur 22, Gemarkung Potsdam, sind so zu bauen, dass die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer vorzugsweise auf der der Bahn abgewandten Seite liegen. Für Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster der Bahn zugewandt sind (auch Giebelfassaden), ist ein resultierendes Schalldämm-Maß von 45 dB gemäß Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 zu gewährleisten. Für diese Räume sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für alle anderen schutzbedürftigen Räume und für Schlafräume mit Fenstern zur Straße sind in diesem Bereich keine Festlegungen zu treffen, da der erforderliche passive Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich III mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von 35 dB durch den Stand der Technik geschaffen wird.

*Lärmschutzfestsetzungen für die nördlichen Baufelder (TF 12)*

**Gebäude auf den Flurstücken 34, 35/2, 37/1, 39/1, 39/2, 41, 42, 43, 44, 45/2, 46 (nördl. Baufeld), 47 (nördl. Baufeld), 48, 74 (nördl. Baufeld), 75 (nördl. Baufeld), 76 (nördl. Baufeld), 77 der Flur 22, Gemarkung Potsdam, sind so zu bauen, dass die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer vorzugsweise auf der der Straße abgewandten Seite liegen. Für Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster der Straße zugewandt sind (auch Giebelfassaden), ist ein resultierendes Schalldämm-Maß von 40 dB gemäß Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 zu gewährleisten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für alle anderen schutzbedürftigen Räume und für Schlafräume mit Fenstern, die der Straße abgewandt sind, sind in diesem Bereich keine Festlegungen zu treffen, da der erforderliche passive Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich III mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von 35 dB durch den Stand der Technik geschaffen wird.

Durch diese im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 der Brandenburgischen Bauordnung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben.

Die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen stellt gegenwärtig im Rahmen der Lärmschutzvorsorge die einzige Möglichkeit dar, die dort wohnenden und arbeitenden Personen vor Lärm zu schützen, da die Verlagerung der Lärmquellen sowie die Anordnung von Lärmschutzwällen oder -wänden aus Kostengründen und eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich ist.

Sollte sich die Lärmbelastung durch die Bahn und die Geschwister-Scholl-Straße langfristig wiederum verringern, so kann nach erneuten Berechnungen von diesen Vorkehrungen abgesehen werden. Im Einzelfall kann auch durch gutachterliche Tätigkeit nachgewiesen werden, dass die festgesetzten Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Für jedes geplante Wohnhaus muss ein rechnerischer Nachweis erbracht werden, der die Einhaltung der Forderungen an den passiven Schallschutz belegt. Hierbei sind nicht nur die Fenster zu beachten, sondern auch die Materialien der Außenwände. In Dachgeschossen gehören teilweise auch die Dächer dazu. Eine Überprüfung muss im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Die Festsetzung der Dauerkleingärten steht ebenfalls im Konflikt mit den in der DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“ angegebenen Orientierungswerten (55 dB). Ausschlaggebend für die planungsrechtliche Sicherung sind die Tatsachen, dass es sich um keine dauerbewohnten Kleingartenparzellen handelt, sowie der Bestandsschutz der bereits seit über 50 Jahren andauernden Nutzung der Bahnflächen für

kleingärtnerische Zwecke. Nach Aussage des Kreisverbandes Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V. ist auch zukünftig nicht beabsichtigt, dauerbewohnte Kleingärten zuzulassen. Zudem stehen die Orientierungswerte für den Lärmschutz hinsichtlich der Dauerkleingärten in Nachbarbundesländern in der Diskussion. Für das Land Sachsen wird ein Tageswert von 60 dB diskutiert; auf einen Nachtwert soll gänzlich verzichtet werden, da Dauerkleingärten nicht der Wohnnutzung dienen dürfen.

### Verkehrerschütterungen

Der im Rahmen der DIN 4150-1 „Erschütterungen im Bauwesen“ zu berücksichtigende Einwirkungsbereich von Schienenverkehrerschütterungen kann erfahrungsgemäß mit maximal 80 m vom Anregungsort angenommen werden. Jedoch können bei Strecken auf Untergrund mit Weichschichten tieffrequenzierte Erschütterungen größerer Reichweite angeregt werden. Die neu ausgewiesenen Baufelder an der Geschwister-Scholl-Straße befinden sich außerhalb dieses Bereiches. Die übrigen Gebäude genießen Bestandsschutz.

Der Anregung des Amtes für Immissionsschutz, keine neuen Gartenlauben innerhalb des theoretischen Einwirkungsbereiches von Verkehrerschütterungen zuzulassen, wird nicht gefolgt, da nach Aussage des Kreisverbandes Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V. aus der 50-jährigen Nutzungszeit keine Mängel an Baulichkeiten bekannt sind, die auf den Eisenbahnbetrieb zurückzuführen sind. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig. Die Baulichkeiten dienen jedoch dem kurzfristigen Aufenthalt sowie zum Unterstellen der Gartengeräte.

## **6.8 Grünfestsetzungen**

### Private Gärten

Durch die Festsetzung der rückwärtigen Grundstücksflächen der besonders tiefen Grundstücke als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Gärten“ soll sichergestellt werden, dass diese überwiegend gärtnerisch genutzte Zone als zusammenhängende Fläche gesichert und von der Bebauung freigehalten wird. Die Ausweisung entspricht der bestehenden Nutzung als Eigentümergeärten mit nichtgewerblicher, kleingärtnerischer und gärtnerischer Nutzung. Die vorhandenen Kleingärten, die teilweise eine Laubenbebauung aufweisen, sowie die sonstigen Nebengebäude haben Bestandsschutz.

### Private Dauerkleingärten

Die vorhandene Kleingartenanlage „Am Kaiserbahnhof“ soll als wichtige Erholungsfläche und den Stadtraum gliedernder Landschaftsraum planungsrechtlich als „Private Dauerkleingärten“ gesichert werden. Die Nutzung und Größe der Gartenparzellen sowie die Bebaubarkeit mit Lauben innerhalb von Dauerkleingärten regeln sich nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleinG).

Nach den §§ 1 und 3 BKleinG sollen Kleingärten:

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

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

### Festsetzung besonders erhaltenswerter Bäume

Die bemerkenswerten Altbäume, Baumreihen und die Kastanienallee in der Geschwister-Scholl-Straße sind aufgrund ihres Alters, ihrer Größe und Raumwirkung ein prägender Bestandteil des Orts- und Landschaftsbildes. Ein Teil der Bäume wird daher im Bebauungsplan über Pflanzbindungen bzw. als zu er-

haltende Einzelbäume gesichert.

Die Einzelbäume auf den Grundstücken Geschwister-Scholl-Straße Nr. 39 (Ahorn spec., mehrstämmig, ggf. Baumpfleßmaßnahmen erforderlich) und Geschwister-Scholl-Straße Nr. 47 (Rotbuche) sind in überwiegend vitalem Zustand. Dies gilt auch für den bemerkenswerten Altbaumbestand und der Lindenreihe auf den Grundstücken Bahnhof „Potsdam Park-Sanssouci“ und Geschwister-Scholl-Straße Nr. 52 bis 54.

Eine Festsetzung der erhaltenswerten Lindenreihe und der Eichen auf den Grundstücken Werderscher Weg 1 bis Geschwister-Scholl-Straße 51H erfolgt, aufgrund ihrer Nähe zu den Gebäuden (eines davon denkmalgeschützt) und zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche, nicht. Eine entsprechende Festsetzung stände im Konflikt mit dem vorhandenen Gebäudebestand und den vorhandenen Verkehrsflächen. Die Regelungen der Potsdamer Baumschutzverordnung werden hierdurch nicht berührt.

Eine Festsetzung von Einzelbäumen im öffentlichen Straßenraum (Kastanienallee) erfolgt, aufgrund der Selbstbindung der öffentlichen Hand, nicht.

#### Grünfestsetzungen innerhalb der privaten Grünflächen

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

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

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

*Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (TF 13)*

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

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

Um den die privaten Grünflächen in überwiegendermaßen prägenden Charakter von Obstgärten zu sichern, sind Obstbäume zu erhalten bzw. zu pflanzen. Die Obstbäume bestimmen maßgeblich den ökologischen Wert der privaten Grünflächen und sind durch die Potsdamer Baumschutzverordnung erst ab einem Stammumfang von 80 cm geschützt. Die Anzahl der zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäume entspricht dem Gebietscharakter und führt zu keiner erheblichen Nutzungseinschränkung.

*Pflanzgebot in den privaten Grünflächen (TF 14)*

***In den privaten Grünflächen ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Gartenfläche ein Obst- oder Laubbaum, Stammumfang mindestens 14 cm, zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen.***

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)*

### Grünfestsetzungen in den Baugebieten

Um den Anteil versiegelter Flächen auf den Grundstücken gering zu halten, sind zum Schutz der Naturhaushaltsfunktionen notwendige Erschließungswege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone III ist dem Grundwasserschutz ein besonders hoher Stellenwert beizumessen.

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

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

*Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau in den Baugebieten (TF 15)*  
**In den Baugebieten und den Flächen für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen, Aufenthaltsflächen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.**

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

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet werden zur Sicherung des Charakters des durch Laubbäume geprägten Siedlungsgebietes Baumpflanzungen festgesetzt und vorhandene Laubbäume gesichert. Die Anzahl der Baumpflanzungen stellt keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar. Um die Nutz- und Gestaltbarkeit auch kleiner Grundstücke nicht unzumutbar zu beschränken, wird auch die Pflanzung von Obstbäumen vorgesehen. Im Mischgebiet MI 1 (Flurstück 128/18 tlw.) wird aufgrund der umfangreichen Pflanzflächen auf die Festsetzung zum Anpflanzen weiterer Bäume verzichtet.

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

*Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet (TF 16)*  
**Im allgemeinen Wohngebiet sowie in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 ist pro angefangene 450 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum, Stammumfang mindestens 14 cm, zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laub- und Obstbäume sowie die gemäß Festsetzung Nr. 17 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

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

*Begrünung von Stellplätzen (TF 17)*

**In den Baugebieten und den Flächen für den Gemeinbedarf sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum, Stammumfang mindestens 14 cm, zu pflanzen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Durch die Pflanzbindungen auf den Flächen a und b sollen die quartiersprägenden Gartenflächen mit wertvollem Altbaumbestand auf den Grundstücken Geschwister-Scholl-Straße 37 und 53-54 gesichert werden.

Der Altbaumbestand innerhalb des Mischgebietes MI 1 ist von besonderer städtebaulicher Prägung und geht z.T. auf die Gestaltung des Bahnhofsumfeldes durch Peter Josef Lenné zurück. Auch die parkartige Anlage der Gartenflächen um die Villenbebauung Geschwister-Scholl-Straße 53 bis 54 ist von hohem stadtgestalterischem und ökologischem Wert.

Die flächige Pflanzbindung dient dazu, den parkartigen Baumbestand zu sichern. Dem angestrebten Charakter entspricht eine flächige Unterpflanzung der einzelnen und in Gruppen stehenden Bäume mit einer Wiesenansaat, Bodendeckern und Strauchgruppen. Die Fläche b entspricht diesem Charakter bereits im Bestand. Die Fläche a weist ein entsprechendes Entwicklungspotenzial auf. Die Fläche a ist zu etwa einem Viertel der Fläche durch einen dichten Ahorn- und Robinienaufwuchs geprägt, der sowohl gestalterisch als auch ökologisch unerwünscht ist. Die Beseitigung dieses Aufwuchses und die Gestaltung der Fläche im oben genannten Sinne sind ausdrücklich mit den grünordnerischen und städtebaulichen Zielen für diese Fläche vereinbar. Die Maßnahmen auf der Fläche a tragen zur deutlichen Aufwertung der Freifläche im gegenüber dem Parkeingang bei und dienen als notwendige Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1 a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (vgl. TF 20).

Die Pflanzliste 1 umfasst die im Bestand vorkommenden sowie weitere charakteristische Parkbaumarten. Insofern stellt die Bindung an die Pflanzliste keine unverhältnismäßige Belastung für die Eigentümer der Grundstücke dar. Durch die Anwendung der für das Gebiet und auch den Park Sanssouci charakteristischen Arten der Pflanzliste 1 wird gewährleistet, dass bei Neupflanzungen der stadtgestalterische und ökologische Wert des Baumbestandes dauerhaft erhalten bleibt.

Innerhalb der Flächen a und b mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung sind notwendige Wege und Zufahrten zulässig, um die Erschließung der Grundstücke zu gewährleisten. Auf eine detaillierte Festlegung der Erschließungsflächen wurde aus Gründen der planerischen Zurückhaltung verzichtet. Die explizite Erhaltungsbindung für die Bäume erfolgt hier aufgrund der herausragenden Lage der Fläche gegenüber dem Eingang zum Park Sanssouci und damit der Bedeutung der Fläche für das Ortsbild.

*Pflanzbindung Flächen a und b (TF 18)*

**Auf den Flächen a und b mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Bäume, die nicht in der Pflanzliste 1 aufgeführt sind. Bei Abgang sind Bäume der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm nachzupflanzen. Auf der Fläche a ist die Anlage von Rasenflächen und die Anpflanzung von insgesamt ca. 120 Sträuchern und Bodendeckern, zu etwa gleichen Teilen, Sträucher mindestens 1x verpflanzt, vorzunehmen. Innerhalb der Flächen a und b sind notwendige Wege und Zufahrten zulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b und Nr. 20 BauGB)

Die alte Lindenreihe aus Winter-Linden (*Tilia cordata*) innerhalb des Mischgebietes MI 1 (entlang der Bahnstrecke) soll vor allem als gartengestalterisch herausragendes und das Stadtbild besonders prägendes Merkmal gesichert werden.

*Pflanzbindung Fläche c; Lindenreihe (TF 19)*

**Auf der Fläche c mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang und Neupflanzung sind auf der Fläche c Linden (*Tilia cordata*), Stammumfang mindestens 14 cm, zu pflanzen.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b und Nr. 20 BauGB)*

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden den Eingriffen im Mischgebiet MI 1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 88 zugeordnet, die auf Grund ihrer ökologischen und landschaftsgestalterischen Wirkung dazu geeignet sind, die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, vollständig zu kompensieren. Die Flächen und Maßnahmen sind in der vorstehenden Begründung der einzelnen Festsetzungen bereits beschrieben.

Die Festsetzung von Stammumfängen bei Neupflanzungen dient dazu, einen Mindeststandard im Hinblick auf die ökologische Qualität und die Wirksamkeit für das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen.

#### **Hinweise:**

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen 14, 16 und 17 wird die Verwendung von Arten die der Begründung beigefügten Pflanzlisten empfohlen.

Die Regelungen der Potsdamer Baumschutzverordnung werden von den grünordnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 88 nicht berührt.

Sollten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten gefunden werden und deren Beseitigung zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und dem LUA zur Kenntnis zu geben, da sich hieraus Restriktionen für die Baumaßnahme ergeben können oder Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 62 i.V. mit § 42 BNatSchG) erforderlich werden. Unter Beachtung des Nist-, Brut-, und Lebensstättenschutzes (§ 34 BbgNatSchG) ist die Beseitigung des Ahorn- und Robinienaufwuchses im Bereich Mischgebiet (GRZ 0,4) im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.

Für das Mischgebiet MI 2 fand eine Überprüfung der planungsrechtlichen Situation statt. Eine potentielle Neubebauung auf der Fläche ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die überbaubare Fläche innerhalb des Mischgebietes wurde vergrößert. Im Gegenzug wurde in Abstimmung mit dem Bundeseisenbahnvermögen festgelegt, dass erforderliche Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche (voraussichtlich in einer Tiefgarage) unterzubringen sind. Hierdurch hat sich die Gesamtversiegelung (GRZ) auf dem Grundstück von 0,5 auf 0,4 reduziert. Die zukünftige Überbauung bleibt hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung innerhalb der nach § 34 BauGB zulässigen Bebauung. Ein Ausgleich ist damit nicht mehr erforderlich. Die bisherigen textlichen Festsetzungen, die Regelungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu diesem Grundstück enthielten, entfallen unter Anwendung des § 13 BauGB; die Planzeichnung ist vor der erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans entsprechend angepasst worden.

## 6.9 Gestalterische Festsetzungen

### Dächer

Besondere Festsetzungen zur Dachform sind erforderlich, da durch den geänderten Vollgeschossbegriff in § 2 Abs. 4 Brandenburgischer Bauordnung 2003 nicht mehr sicher gestellt ist, dass durch die Eigentümer Dächer mit Dachneigung realisiert werden.

Die Dachformen im Plangebiet reichen vom steilen und flach geneigten Satteldach, Mansard-, Walmdach bis zum Berliner Dach mit unterschiedlichen Dachneigungen. In geringem Umfang sind auch Pultdächer vorhanden. Die Dächer entlang des Werderschen Weges und der Stichstraße weisen durchgängig steilere Dachneigungen auf als die Dächer entlang der Geschwister-Scholl-Straße. Die Ausbildung des Dachs ist mitbestimmend für den Charakter des Gebäudes. Die Wirkung der Dachlandschaft wird aus der individuellen Gestaltung - wie Neigung, Form, Dachaufbauten eines jeden Daches - mitbestimmt. Um auch nach Änderung der Brandenburgischen Bauordnung die ursprüngliche Gesamtwirkung der Dachlandschaft beizubehalten, wird festgelegt, dass Dächer von Hauptgebäuden entlang der Geschwister-Scholl-Straße eine Mindestneigung von 20° aufweisen müssen. Entlang des Werderschen Weges und der Stichstraße wird eine Mindestdachneigung von 30° festgesetzt. Damit soll, in Kombination mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe, die Herstellung von Flachdächern, da nicht ortsbildprägend, ausgeschlossen werden. Auf die Festsetzung einer Dachneigung für die Bahngebäude wird verzichtet, da das denkmalschutzrechtliche Unterschutzstellungsverfahren abgeschlossen und die Eintragung in die Denkmalliste erfolgt ist. Außerdem ergibt sich aus der festgesetzten Firsthöhe von 5 m nur ein geringer Spielraum für eine Änderung der vorhandenen Dachneigung.

*Dachneigung (TF 20)*

**Im allgemeinen Wohngebiet auf den Flurstücken 56, 931, 953, 954, 63, 62/2, 62/3, 61, 60, 67, 69 und 70/1 der Flur 22, Gemarkung Potsdam, sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszubilden.**

**Auf den übrigen Flurstücken im allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 20° auszubilden.**

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

### Fassadenanbauten

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

*Anbringen von Außentreppen, Fahrstühlen (TF 21)*

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

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

## 6.10 Sonstige Festsetzungen

Über die Flurstücke 128/18, 987 (Kleingärten / Grünfläche westlich des Werderschen Weges) und 128/15 (Kleingärten östlich des Werderschen Weges) werden Geh- und Fahrradfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. In der 'Räumlichen Bereichsentwicklungsplanung' ist nördlich der Bahn zwischen dem Bahnhof „Potsdam Park Sanssouci“ und dem Schafgraben eine übergeordnete Grün- und Wegeverbindung dargestellt. In der Verkehrsentwicklungsplanung ist nördlich der Bahn die Fahrrad-

route G dargestellt. Da die Flächen sich im privaten Eigentum (DB Holding) befinden und gegenwärtig überwiegend kleingärtnerisch genutzt werden, wird auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünverbindung verzichtet. Im Bebauungsplan erfolgt dennoch die Festsetzung eines öffentlichen Wegerechts zur Schließung der Lücke im Wegenetz mit einer Breite von 3 m westlich des Werderschen Weges und 2,5 m östlich des Werderschen Weges. Die Reduzierung der Breite östlich des Werderschen Weges ist erforderlich, um den erforderlichen Eingriff in die Gartennutzung auf ein Minimum zu reduzieren. Östlich des Werderschen Weges existiert zusätzlich südlich der Bahn eine Verbindung, die durch den Tunnel wieder an den öffentlichen Weg (Flurstück 900) anbindet.

Die ergänzende Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Werderschen Weg und dem bestehenden Weg nördlich der Bahn wurde auf Grund von Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplan aufgenommen, da die bestehende Wegeverbindung südlich der Bahn nicht den Anforderungen einer übergeordneten Fahrradrouten entspricht. Die Umsetzung der Planung ist mit Eingriffen in die Kleingartennutzung verbunden (vgl. Kap. 7.5 Sonstige bestehende Nutzungen).

*Gerecht und Fahrradfahrrecht (TF 22)* <sup>8</sup>

**Die Flächen 1 und 2 sind mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 30.04.2008 rechtskräftig entschieden, dass die textliche Festsetzung 22 (TF 22) zu Teilen unwirksam ist (vgl. Fußnote 8).

Das Flurstück 38, postalisch Geschwister-Scholl-Straße 40, wurde über das Flurstück 36 (Flur 22, Gemarkung Potsdam) erschlossen. Einer Erschließung in der bisherigen Form wird seitens der Eigentümer der nördlichen Flurstücke nicht zugestimmt; seit den Baumaßnahmen für das Hotelgrundstück ist sie durch die Errichtung eines Zauns unterbunden. Gegenwärtig erfolgt die Erschließung des Flurstücks 38 provisorisch über einen 200 m langen Weg entlang des Bahndamms. Die Bahnflächen im Bereich des Bahnhofs ‚Potsdam Park Sanssouci‘ sind einer Neuordnung unterzogen worden; die nicht eisenbahnbetriebstechnisch erforderlichen Flächen sind dem Bundeseisenbahnvermögen zugeordnet worden. Damit entfällt die provisorische Erschließungsmöglichkeit zukünftig. Es ist eine Durchwegung des Grundstücks des Bundeseisenbahnvermögens für Fußgänger und Radfahrer geplant. Diese Durchwegung ist nicht zur Erschließung eines Baugrundstücks geeignet; eine solche Nutzung würde dem Charakter des Weges und seiner geplanten Nutzung entgegenstehen. Aus diesem Grunde ist davon auszugehen, dass eine Erschließung des Grundstücks Geschwister-Scholl-Straße 40 auch provisorisch nicht mehr möglich ist. Dies hätte zur Folge, dass ein Grundstück im Plangebiet nicht erschlossen wäre. Im Bebauungsplan wird daher, entsprechend dem Zustand vor 1999, die direkte Anbindung an die Geschwister-Scholl-Straße als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 38 festgesetzt. Die Breite beträgt 3,0 m.

*Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (TF 23)* <sup>9</sup>

**Die Fläche 3 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des Grundstücks Geschwister-Scholl-Straße 40 (Flurstück 38 der Flur 22, Gemarkung Potsdam) und mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger des**

<sup>8</sup> „Unwirksame Festsetzung“

Das OVG Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 30.04.2008 rechtskräftig entschieden:

„Die textliche Festsetzung TF 22 des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/Geschwister-Scholl-Straße“ der Landeshauptstadt Potsdam ist für den Bereich zwischen der westlichen Grenze der Fläche 1 und der östlichen Grenze des Flurstücks 38 der Flur 22 unwirksam. In diesem Umfang ist auch die Festsetzung der privaten Grünfläche unwirksam.“

<sup>9</sup> „Unwirksame Festsetzung“

Das OVG Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 30.04.2008 rechtskräftig entschieden:

„Die textliche Festsetzung TF 23 des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/Geschwister-Scholl-Straße“ der Landeshauptstadt Potsdam ist unwirksam, mit Ausnahme der Belastung mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger des Grundstücks Geschwister-Scholl-Straße 40 (Flurstück 38 der Flur 22, Gemarkung Potsdam).“

**Grundstücks Geschwister-Scholl-Straße 40 (Flurstück 38 der Flur 22, Gemarkung Potsdam) zu belasten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es besteht bereits ein Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück 36 für die Flurstücke 37/1 und 37/2. Ausweislich des Grundbuches sind Rechtsstreitigkeiten anhängig, ob auch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 38 besteht. Insoweit ist festzustellen, dass bereits jetzt auf dem Flurstück 36 Dienstbarkeiten liegen (u.a. für einen Erschließungsweg). Die Festsetzung TF 23 belastet daher das private Grundeigentum nicht mehr als bisher.

Der Bebauungsplan bestimmt die Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nicht so genau, wie es bei der Einräumung des Rechts durch den Eigentümer erforderlich ist. Der Bebauungsplan legt den städtebaulichen Rahmen fest und setzt die erforderliche Breite fest.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 30.04.2008 rechtskräftig entschieden, dass die textliche Festsetzung 23 (TF 23) zu Teilen unwirksam ist (vgl. Fußnote 9).

Auf dem Flurstück 49 befindet sich eine Trafo-Station. Die Sicherung eines Zugriffsrechtes für öffentliche Flächen ist überflüssig, da der öffentliche Eigentümer bereit sein wird, die erforderliche Inanspruchnahme zum Wohl der Allgemeinheit zu ermöglichen.

## 6.11 Nachrichtliche Übernahmen

### Denkmalbereich

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

### Einzeldenkmale

Folgende Gebäude sind Einzeldenkmäler bzw. Einzeldenkmäler, bestehend aus mehreren baulichen Anlagen und Freiflächen, nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz und werden als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan eingetragen:

- Bahnhof Park Sanssouci, ehemals Bürgerbahnhof der Station Wildpark, mit Toilettenhäuschen und Freiflächen Geschwister-Scholl-Straße 37
- ehem. Kaiserliches Postamt mit Nebengebäuden, Vorgarten und Einfriedung; Geschwister-Scholl-Straße 38 und
- Villa Fritsche mit Anbau, Gartenhaus mit Gartenanlage, Geschwister-Scholl-Straße 52, 53
- Werderscher Weg 1

Die Teilflächen des Flurstücks 987, die langfristig im Besitz der DB verbleiben sollen, werden nach dem Neuzuschnitt des Flurstücks 128/18 aus dem Geltungsbereich heraus genommen.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Baurechte**

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Regelung von Baurechten. Aus der Bandbreite möglicher Bebauungsszenarien werden durch den Bebauungsplan eindeutige Festlegungen getroffen. Mit dem Bebauungsplan werden bestehende Baurechte nach § 34 BauGB beschränkt.

Die Einschränkung der Baurechte ist notwendig, da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei einer rückwärtigen Verdichtung, aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung, nicht gewährleistet werden können. Eine Einschränkung bereits bestehender Nutzungen erfolgt nicht.

### **7.2 Wohnungsangebot**

Das Wohnungsangebot erhöht sich nur geringfügig. Unter Berücksichtigung der Umnutzung bislang noch öffentlich genutzter Gebäude lassen sich ca. 10 bis 20 zusätzliche Wohneinheiten realisieren.

### **7.3 Wohnfolgeeinrichtungen**

Aufgrund des geringen Wohnungsneubaus sind zusätzliche Wohnfolgeeinrichtungen nicht erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei Kindertagesstätten vorhanden.

### **7.4 Verkehr**

Aufgrund der geringen Wohnungsbaupotenziale ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen gering. Die erforderlichen Stellplätze bei Wohnungsneubau müssen auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden. Die Regelung der Zufahrt erfolgt, mit Ausnahme der Zufahrt für das Flurstück 38, Geschwister-Scholl-Straße 40, nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen, sondern in nachbarschaftlicher Einigung.

### **7.5 Auswirkungen auf die Umwelt**

#### **7.5.1 Schutzgutbezogene Eingriffsbewertung**

Im folgenden Kapitel wird für jedes einzelne Schutzgut die Eingriffserheblichkeit ermittelt. Im Innenbereich sind dann Eingriffe zu erwarten, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes über die vor der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 34 BauGB zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung hinausgeht. Im Außenbereich (Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 37, Flurstück 128/18 tlw.) ist die Bestandssituation vor der Aufstellung des Bebauungsplans maßgeblich für die Eingriffsbewertung.

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

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

Der Bebauungsplan bleibt innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, der Mischgebiete MI 2 und MI 3 und der Flächen für Gemeinbedarf mit seinen Festsetzungen, die Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen, im Rahmen der derzeit nach § 34 BauGB zulässigen Nutzung. Ein Eingriff auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft wird mit dem Bebauungsplan Nr. 88 nicht vorbereitet.

Eine Ausnahme stellen die Flächen des ehemaligen Bahnhofes einschließlich der angrenzenden Parkanlage (MI 1 - Flurstück 128/18 tlw.) dar. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist hier ein Eingriff in das Schutzgut Boden in Folge der möglichen Zunahme von voll- und teilversiegelten Flächen verbunden. Für die Bewertung des Eingriffs ist die Bestandssituation zugrunde zu legen.

#### Mischgebiet MI 1 (ehemalige Ausstiegshalle und Toilettenhaus des Bahnhofes Sanssouci)

Durch die baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen ermöglicht der Bebauungsplan nur eine sehr geringe Neubebauung, die sich auf Nebengebäude beschränkt (Annahme 50 m<sup>2</sup>). Unter Einbeziehung der im Bestand versiegelten Flächen ergibt sich keine nennenswerte Zunahme an versiegelten Flächen. Bei einer GRZ von 0,4 ohne Überschreitungsmöglichkeit können maximal 1.450 m<sup>2</sup> für Wege, Aufenthaltsflächen, Stellplätze und deren Zufahrten angelegt werden. Eine textliche Festsetzung regelt, dass diese nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden können. Bei Verrechnung mit den vorhandenen Erschließungswegen verbleibt eine mögliche Zunahme von 525 m<sup>2</sup> an teilversiegelten Flächen.

Die Zunahme an teilversiegelten Flächen wird durch die nachhaltige Sicherung und Qualifizierung der Fläche a mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kompensiert (standortgerechte Bepflanzung einer Fläche von 2.200 m<sup>2</sup> mit Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen).

#### Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Da sich die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche im Wesentlichen auf den im Bestand versiegelten Bahnhofsvorplatz bzw. auf einen bisher als Gehweg genutzten Streifen erstreckt, werden mit der Erweiterung der Straßenverkehrsfläche keine Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet.

Der Bebauungsplan trägt durch folgende Festsetzungen dazu bei, die städtebaulichen und landschaftlichen Bestandsqualitäten im Geltungsbereich zu sichern und im Rahmen der zulässigen baulichen Nutzungen entsprechend den Maßgaben des § 1a BauGB mit den Naturressourcen schonend umzugehen:

- Durch die geplante Festsetzung, Wege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, wird die vollständige Versiegelung von Böden vermindert.
- Die vorgesehenen Festsetzungen zur Anpflanzung bzw. zum Erhalt von Bäumen sowie zur Begrünung von Sammelstellplätzen tragen dazu bei, u.a. die Klimafunktionen im Geltungsbereich zu sichern.
- Durch die vorgesehene Festsetzung der halboffenen Bauweise werden die bestehenden guten klimatischen Austauschverhältnisse gesichert.

#### **7.5.1.2 Arten- und Biotopschutz, relevante Bezüge zum Verflechtungsbereich**

Da der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung im Innenbereich im Rahmen der nach § 34 BauGB zulässigen Nutzung bleibt, werden hier somit keine Eingriffe in das Schutzgut Arten- und Biotopschutz vorbereitet.

Ein Eingriff auf das Schutzgut Biotope wird durch den Bebauungsplan teilweise für das Bahngrundstück vorbereitet.

#### Mischgebiet GRZ 0,4 (ehemalige Ausstiegshalle und Toilettenhaus des Bahnhofes Sanssouci)

Durch die Zunahme von teilversiegelten Flächen ist ein Verlust an Vegetationsflächen mittlerer Wertigkeit zu erwarten (525 m<sup>2</sup> Flächen v.a. mit ruderalen Kraut- und Staudenfluren). Durch die Festsetzung der Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung werden die wertvollen Biotopflächen (Altbaumbestand) gesichert. Insgesamt werden 2.200 m<sup>2</sup> Fläche mit Pflanzbindungen im MI, GRZ 0,4 festgesetzt (Sicherung und Ergänzung der Lindenreihe; parkartige Gestaltung mit Bäumen, 120 Sträu-

chern und Bodendeckern sowie Rasenflächen). Hiermit ist anteilig eine Aufwertung der bestehenden Vegetationsflächen verbunden (Beseitigung von Ahorn- und Robinienaufwuchs, Neupflanzung von Bäumen der Pflanzliste 1 auf einer Fläche von rund 450 m<sup>2</sup>), so dass der oben angeführte Verlust von Vegetationsflächen, vollständig auf dem Grundstück kompensiert wird.

#### Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Von der Erweiterung der bestehenden Straßenverkehrsfläche sind nur zu einem sehr geringen Flächenanteil Vegetationsflächen (Gartenbrache) betroffen. Da davon ausgegangen wird, dass bei der Umgestaltung des Bahnhofvorplatzes auch kleinteilig Vegetationsflächen neu geschaffen werden, ist kein Eingriff in das Schutzgut Arten- und Biotopschutz zu erwarten.

Durch die in den Bebauungsplan aufgenommenen grünordnerischen Festsetzungen können die Bestandsqualitäten für den Arten und Biotopschutz weitgehend gesichert werden:

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

#### **7.5.1.3 Landschaftsbild**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/Geschwister-Scholl-Straße“ sind im Innenbereich keine Eingriffe in das Landschaftsbild verbunden. Im Gegensatz zu einer Bebauung nach § 34 BauGB trägt der Bebauungsplan mit seinen vorgesehenen Festsetzungen dazu bei, die städtebaulichen und landschaftlichen Qualitätsmerkmale planungsrechtlich zu sichern.

#### Mischgebiet GRZ 0,4 (ehemalige Ausstiegshalle und Toilettenhaus des Bahnhofs Sanssouci MI 1)

Aufgrund der bestandsbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans wird in diesem Bereich kein Eingriff in das Landschaftsbild vorbereitet. Im Umfeld der ehemaligen Ausstiegshalle wird die bedeutsame parkartige Bepflanzung mit Einzelbäumen und Baumgruppen sowie die Lindenreihe gesichert und ergänzt. Die geplante Stellplatzanlage wird durch Pflanzflächen und Bäume gegliedert und darüber hinaus durch die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung zur Straße und zum Park Sanssouci eingegrünt sein, so dass visuelle Beeinträchtigungen vermieden werden. Die Lage der Zufahrt zur Stellplatzanlage entspricht der Lage der Zufahrt in historischen Plänen.

#### Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche hat keine nennenswerten Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da es sich bei den einbezogenen Flächen in erster Linie um bestehende Verkehrsflächen handelt.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden folgende für das Landschaftsbild bedeutsamen Gestaltungsmerkmale gesichert bzw. entwickelt:

- der Laub- und Obstbaumbestand auf den Grundstücken
- die gärtnerisch angelegten Vorgärten mit ortstypischer Einfriedung
- die Wahrnehmbarkeit der Grundstückstiefe durch Freihaltung der Gebäudezwischenräume entlang der Geschwister-Scholl-Straße (6 m breit und 40 m tief) von der Bebauung mit Nebenanlagen
- die rückwärtigen Gärten sowie die Kleingartenanlage entlang des Bahndamms
- die Verwendung gebietstypischer Gehölze (Pflanzliste stellt jedoch nur eine Empfehlung dar).

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

Mit dem Bebauungsplan sind keine Eingriffe in das Schutzgut landschaftsbezogene Erholung verbunden. Die für das städtische Freiraum- und Erholungssystem wichtige Kleingartenanlage „Am Kaiserbahnhof“ wird über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die Kleingartenanlage ist sowohl vom Werderschen Weg als auch von der Kastanienallee aus erschlossen. Sie ist Bestandteil eines großflächigen kleingärtnerisch genutzten Areals, das sich vorwiegend südlich der Bahntrasse erstreckt und vom Kreisverband Potsdam VGS e.V. bewirtschaftet wird.

Als neue Qualität wird zwischen Bahnhof „Potsdam Park Sanssouci“ und Werderscher Weg ein öffentlicher Weg gesichert. Er soll ein Teilstück der in der BEP vorgesehenen vom Straßennetz unabhängigen Radwegeverbindung entlang der Bahntrasse sein.

#### **7.5.2 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt, zusammenfassende Eingriffsbewertung**

Mit der Einführung des § 1a BauGB ist die Eingriffsregelung abschließend in der Bauleitplanung zu regeln. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft unterliegen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 88, die im Innenbereich liegen, stellt die Genehmigungspraxis gemäß § 34 BauGB die Grundlage für die Eingriffsbeurteilung dar. Nur die durch den Bebauungsplan ermöglichte Veränderung der Art und des Maßes der Nutzung, die über die geltende Genehmigungspraxis nach § 34 BauGB hinausgeht, ist als Eingriff zu bewerten.

Im Außenbereich bildet die Bestandssituation in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die Entscheidungsgrundlage für Eingriffe in Natur und Landschaft.

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

#### Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Der Bebauungsplan trägt dazu bei, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, indem die städtebaulichen und landschaftlichen Bestandsqualitäten im Geltungsbereich gesichert werden.

Die für den Arten und Biotopschutz, den Naturhaushalt und das Ortsbild bedeutsamen rückwärtigen Gärten werden im räumlichen Zusammenhang als private Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Der Obstbaumcharakter, der maßgeblich die Biotopwertigkeit der Gärten bestimmt, bleibt durch die Pflanzbindung für die privaten Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erhalten. Innerhalb des Mischgebietes und auf den Grundstücken Geschwister-Scholl-Straße 53 bis 54 wird der wertvolle Alt-

baumbestand im Zusammenhang gesichert.

Durch die Festsetzung von Baufeldern und der bestandsorientierten Firsthöhen stellt der Bebauungsplan sicher, dass bei der Bebauung der hinteren Grundstücksflächen die Baufluchten eingehalten und so die Wahrnehmung der Gärten von der Geschwister-Scholl-Straße aus gewährleistet wird. Durch planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage entlang der Bahntrasse als Dauerkleingärten bleibt eine wichtige landschaftliche Zäsur und Erholungsfläche erhalten.

Die für das Ortsbild charakteristischen Vorgärten werden als gärtnerisch anzulegende Flächen festgesetzt. Sie sind von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten. Zusätzlich sichert der Bebauungsplan Blickbezüge zwischen der Geschwister-Scholl-Straße und den rückwärtigen Gärten.

Mit der Wegeverbindung zwischen Bahnhof Sanssouci und Werderscher Weg bis zur Kastanienallee wird als neue Qualität für die Erholungsnutzung ein Teilstück eines überörtlichen, unabhängig vom Straßennetz verlaufenden Fuß- und Radweges planungsrechtlich gesichert.

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

- Mit der vorgesehenen Festsetzung, Wege, Stellplätze, Zufahrten und Aufenthaltsflächen (im Sondergebiet) in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, wird die vollständige Versiegelung von Böden vermindert.
- Die Pflanzbindungen für Bäume und zur Begrünung von Sammelstellplätzen in den Wohngebieten tragen dazu bei, den durchgrünten Charakter sowie die Klimafunktionen im Geltungsbereich zu sichern.

#### Kompensation von Eingriffen

Für die im Außenbereich (§ 35 BauGB) gelegene Mischgebietsfläche MI 1 ermöglicht der Bebauungsplan im Vergleich zur Bestandssituation eine Zunahme von teilversiegelten und vollversiegelten Flächen. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Wasser und Klima sind nicht zu erwarten.

Mit der Zunahme von versiegelten Flächen geht ein Verlust an Vegetationsflächen einher, wobei in erster Linie ruderal geprägte Kraut- und Staudenfluren mittlerer Biotopwertigkeit betroffen sein werden.

Die oben beschriebenen Eingriffe werden durch folgende ausgleichsrelevante Maßnahmen innerhalb des Mischgebietes sowie der südlich daran angrenzenden privaten Grünfläche vollständig kompensiert:

- Auf der Fläche a mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung bedingt die festgesetzte parkartige Gestaltung und die Bindung an die Pflanzliste auf einer Teilfläche die Beseitigung von Ahorn- und Robinienaufwuchs (rund 450 m<sup>2</sup>) und damit eine Aufwertung der Fläche insbesondere für den Arten- und Biotopschutz sowie für das Landschaftsbild.

## **7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das Flurstück 53 (tlw. – in Verlängerung des Werderschen Weges) wird analog der gegenwärtigen Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Private Gärten' / 'Dauerkleingärten' dargestellt. Die Flächen sollten entsprechend übertragen bzw. an die jetzigen Nutzer verpachtet oder verkauft werden.

Die Erschließung des Flurstücks 38 (Geschwister-Scholl-Straße 40) wird durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Besucher und Benutzer des Grundstücks sowie ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten

der zuständigen Versorgungsträger über das Flurstück 36 gesichert.

Gleichzeitig werden zwischen dem Bahnhof und dem Werderschen Weg sowie zwischen dem Werderschen Weg und dem vorhandenen Gehweg nördlich der Bahn (im Osten des räumlichen Geltungsbereichs) Geh- und Fahrradfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, die über die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit geregelt werden. Ziel ist die Schaffung der Voraussetzungen für die Neuanlage eines durchgängigen Radweges zur Realisierung der Fahrradrouten G entsprechend dem Verkehrsentwicklungsplan. Mit der Umsetzung sind Eingriffe in die bestehende Kleingarten-nutzung verbunden, die Kleingärten müssen z.T. in der Breite reduziert und 3 (4) Lauben versetzt werden.

## 7.7 Kosten und Finanzierung

Die Festsetzung des Bebauungsplanes hat finanzielle Auswirkungen, die in der Investitionsplanung der Stadt mittelfristig zu berücksichtigen sind. Die Kosten fallen nicht unmittelbar nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans an, sondern erst im Zuge der Umsetzung der geplanten Maßnahmen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 88 fallen Kosten für den Grunderwerb der Straßenerweiterungsflächen (ca. 1.060 m<sup>2</sup>; davon ca. 650 m<sup>2</sup> im Eigentum der Deutschen Bahn AG, ca. 410 m<sup>2</sup> von privaten Eigentümern: ergibt ca. 51.000,- Euro) und die Neugestaltung der Geschwister-Scholl-Straße (keine Kostenermittlung, da Neugestaltung keine Auswirkung des Bebauungsplanes ist) an. Weitere Kosten fallen für den Grunderwerb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Werderscher Weg (Teilfläche Flurstück 128/16; ca. 240 m<sup>2</sup> im Eigentum der Deutschen Bahn AG an, die jedoch aufgrund Geringfügigkeit vernachlässigt werden können).

Hinzu kommen die Kosten für die Herstellung und den Erwerb des öffentlichen Weges zwischen dem Bahnhof „Potsdam Park Sanssouci“ und dem Werderschen Weg (ca. 310 m<sup>2</sup> im MI 1, ca. 160 m<sup>2</sup> innerhalb der privaten Gartenfläche, ca. 450 m<sup>2</sup> in der Fläche Private Kleingärten: ergibt ca. 184.200,- Euro Herstellungskosten, zuzügl. 3.050,- Euro Grundstückserwerb<sup>10</sup>) sowie dem Werderschen Weg in Richtung Osten bis zum vorhandenen Weg (ca. 910 m<sup>2</sup> private Gärten: ca. 202.400,- Euro Herstellungskosten, zuzügl. 4.550,- Euro Grundstückserwerb). Für die Umsetzung der Wegeplanung wird das Versetzen von Lauben und Zäunen erforderlich. Die Kosten sind entsprechend berücksichtigt. Die Gesamtkosten für die Umsetzung des Weges belaufen sich damit auf 394.200 Euro. Im Gegenzug kann eine Teilfläche des Flurstücks 53 (Werderscher Weg) verkauft werden.

Die Kosten für den Erwerb der Teilfläche mit dem ‚Bürgerbahnhof‘ des Flurstücks 128/18 resultieren nicht aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes und sind daher hier nicht berücksichtigt.

<sup>10</sup> Innerhalb der Fläche MI 1 sind nur die Kosten für die Herstellung des Weges berücksichtigt, Kosten für den Grundstückserwerb sind nicht berücksichtigt, da das Flurstück 128/18 – Teilfläche MI 1 - durch die Stadt erworben werden soll.

## 8. Verfahren

### Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 10. Mai 2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“ gemäß § 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 02. Juni 2000 im Amtsblatt Nr. 6 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht.

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

### Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Sie fand in der Zeit vom 28.08.2000 bis zum 08.09.2000 in der Stadtverwaltung Potsdam, Stadtplanungsamt, statt. Die Anzeige mit dem Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung erschien am 20. Juli 2000 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 9/2000.

Es wurden zwei Alternativen ausgestellt, die sich hinsichtlich der zukünftig zulässigen Bebauung unterschieden.

Alternative 1 entsprach hinsichtlich der zulässigen Bebauung den Vorstellungen der Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg. Das Konzept zielte auf eine Beibehaltung der bestehenden Struktur und Nutzung und nur eine eingeschränkte Überbauung der rückwärtigen Grundstücksflächen zu. Die Flächen zwischen Bahndamm und südlicher Begrenzung der Wohngrundstücke sind durchgängig als öffentliche Grünverbindung ausgewiesen. Westlich des Werderschen Weges, auf dem Flurstück 54, wurde die Neuanlage eines öffentlichen Spielplatzes vorgeschlagen.

Alternative 2 zielte auf eine maßvolle Nachverdichtung ab und ließ, in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, die Errichtung einer hinteren Baureihe je Grundstück zu. Darüber hinaus wurde entlang des Werderschen Weges, zur besseren räumlichen Fassung des Straßenraumes, die Errichtung weiterer straßenbegleitender Gebäude ermöglicht. Die Flächen zwischen Bahndamm und südlichen Grundstücksgrenzen westlich des Werderschen Weges wurden teilweise als private Grünfläche und öffentliche Grünverbindung dargestellt. Östlich des Werderschen Weges wurde ein öffentliches Gehrecht durch die private Grünfläche festgesetzt.

In beiden Varianten war die Freifläche, östlich des Bahnhofs, als ‘private Grünfläche’ und der Bahnhofsvorplatz als ‘Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung’ ausgewiesen.

Es gingen insgesamt 4 Stellungnahmen von Bürgern, eine Stellungnahme des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs (ADFC), Landesverband Brandenburg e.V., und eine Stellungnahme des Brandenburger Vorstadt e.V. ein.

Hinter dem Gebäude Werderscher Weg 1 wurde eine dichtere Bebauung mit Einfamilienhäusern angeregt. Die Erschließung sollte über eine Stichstraße erfolgen. Dem gegenüber sprach sich ein Bürger gegen eine dichtere Bebauung des genannten Grundstückes aus. Es wurde vorgeschlagen, nur ein weiteres Gebäude in ausreichendem Abstand zu den benachbarten Gebäuden zuzulassen. Darüber hinaus wurde die Wiederherstellung des Zugangs zum Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 46 vom Werderschen Weg angeregt.

Eine durchgängige Radwegeverbindung vom Havelufer zum Wildpark entlang der Bahnböschung und eine Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes wurden begrüßt.

#### Erstellung eines Lärmschutzgutachtens

Im Januar 2002 erfolgte die Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. In der Immissionsprognose wurde nachgewiesen, dass durch die Schienenverkehrslärmquellen deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte auftreten. Um diesen entgegen zu wirken, muss passiver Schallschutz in Verbindung mit einer festgesetzten Orientierung der Gebäude zur Anwendung kommen. Im Schalltechnischen Gutachten wurde vorgeschlagen, die Frage einer Lärmschutzwand entlang der Bahn zu prüfen.

#### Abstimmung mit dem Amt für Immissionsschutz

In einer Abstimmung mit dem Amt für Immissionsschutz in Brandenburg an der Havel am 03.07.2002 wurde darauf hingewiesen, dass, analog der bisherigen Rechtsprechung, ein Außenlärmpegel in allgemeinen Wohngebieten (Bestandsgebieten) von 70 dB (A) am Tag und 60 dB (A) in der Nacht nicht überschritten werden sollte. Bei einer Neubebauung sind auch innerhalb dieser Lärmzone umfangreiche passive Schallschutzmaßnahmen (Fenster, Raumanordnung) erforderlich. In der Regel sollten die in der DIN 18005 genannten Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden. Darüber hinaus wurde durch das Amt für Immissionsschutz darauf hingewiesen, dass erfahrungsgemäß im Abstand von 80 m, ausgehend von der Bahntrasse, mit Erschütterungseinwirkungen auf Menschen in Gebäuden und bauliche Anlagen (DIN 4150) zu rechnen ist.

Seitens des Amtes für Immissionsschutz wird, sofern aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) nicht erfolgen, einer über den Bestand hinausgehenden Bebauung nicht zugestimmt. Ausnahme bildet eine straßenbegleitende Bebauung zur Schließung der Baulücken.

Die Planzeichnung wurde nach Vorlage des Lärmschutzgutachtens und auf Anregung des Amtes für Immissionsschutz vollständig überarbeitet. Eine zusätzliche Bebauung wird nunmehr nur noch in den Baulücken an der Geschwister-Scholl-Straße zugelassen. Der überarbeitete Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

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

Die Beteiligung der Behörden und Stellen mit Aufgaben von Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.03.2003 bis 04.04.2003 durchgeführt.

Insgesamt liegen 24 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange vor. Davon haben 11 Träger öffentlicher Belange uneingeschränkt und ohne Hinweise der Bebauungsplanung zugestimmt. 7 Träger öffentlicher Belange gaben Hinweise für die Umsetzung der Planung, die für das Bebauungsplanverfahren unmittelbar nicht relevant sind. 4 Träger öffentlicher Belange äußerten sich nicht. Es wird davon ausgegangen, dass sie keine Einwände gegen die Planung haben.

Die wesentlichen Anregungen zur Planung bezogen sich auf folgende Punkte:

- Verschiebung der Baufelder in den Baulücken nach Süden (Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg, Untere Denkmalschutzbehörde)
- Reduzierung der Geschossigkeit in den Baulücken auf ein Vollgeschoss (Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg)

- Einbeziehung des Verkehrslärms der Geschwister-Scholl-Straße in das Schalltechnischen Gutachten (Amt für Immissionsschutz)
- Vergrößerung des Abstands zwischen der Stellplatzanlage im Sondergebiet und der Wohnnutzung (Amt für Immissionsschutz)
- Ausschluss weiterer Gartenlauben in den Dauerkleingärten aufgrund der Lärm- und Erschütterungsbelastung ausgehend von der Bahn (Amt für Immissionsschutz)
- Festsetzung einer Fläche für die Errichtung einer Trafostation (Fläche 5 x 7 m) im Sondergebiet (Energie und Wasser Potsdam GmbH)
- Einschränkung des evtl. Käuferkreises durch die Festsetzung 'Sondergebiet Kultur' auf dem Bahngrundstück (Bundeseisenbahnvermögen)

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

- Festsetzung von Mischgebiet (MI) auf den Grundstücken Geschwister-Scholl-Straße 37 bis 41, um Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet (WA) durch angrenzende lärmintensive Nutzungen zu verhindern; Aufnahme von einer zusätzlichen textlichen Festsetzung (TF Nr. 2) zur Art der Nutzung im MI; Einräumung einer zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit hinter dem Gebäude Geschwister-Scholl-Straße 38, um die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Bahngrundstück zu erweitern
- Anpassung der Pflanzflächen und der TF 17 bis 22 (alte Nummerierung) an die geänderte Festsetzung 'Mischgebiet'; Überarbeitung der Ausgleichsbilanzierungen
- Überarbeitung des Schalltechnischen Gutachtens unter Berücksichtigung der Verkehrslärmbelastung der Geschwister-Scholl-Straße; Überarbeitung des Kap. '6.7 Immissionsschutz', Anpassung der textlichen Festsetzungen TF 9, 10 (alte Nummerierung) an die geänderten Anforderungen
- In Kap. 3.5 'Ver- und Entsorgung' wird auf die ausreichenden Kapazitäten für den Strom- und Erdgasbedarf und die in Abhängigkeit von der Nutzung erforderlich werdende Trafo-Station auf dem Bahnhofsgrundstück hingewiesen. Die Verortung sollte im Zusammenhang mit dem konkreten Bauvorhaben erfolgen. In der Planzeichnung wird daher keine entsprechende Fläche festgesetzt.
- In Kap. 4.11 'Verkehrskonzept Brandenburger Vorstadt' wird explizit darauf hingewiesen, dass eine Umsetzung der genannten Maßnahmen zum Zeitpunkt nicht beabsichtigt ist.
- In Kap. 6.7 'Grünfestsetzungen – Hinweise' wird ergänzt, dass bei Um- und Ausbauten die Lebensräume besonders geschützter oder streng geschützter Arten zu achten sind. Unter Beachtung des Nist-, Brut-, und Lebensstättenschutzes (§ 34 BbgNatSchG) ist die Beseitigung des Ahorn- und Robinienaufwuchses im Bereich der ehemaligen Bahnhoffläche im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.
- In den Anhang werden die Hinweise des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg aufgenommen.

Darüber hinaus erfolgten Änderungen im Rahmen der weiteren Bearbeitung, die im Zusammenhang mit der Änderung der Brandenburgischen Bauordnung (September 2003) standen. Eine Änderung der Planungsziele ist damit nicht verbunden:

- Anstelle der Anzahl zulässiger Vollgeschosse erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung max. zulässiger Firsthöhen in Verbindung mit einer Mindestdachneigung. Die festgesetzten Firsthöhen orientieren sich am Bestand. Als Bezugshöhe der Bemessung für die Firsthöhe gilt die mittlere Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie (Gehweg). Hierzu werden zusätzlich zwei neue textliche Festsetzungen (TF 4 und 24 – neue Nummerierung) in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhen erfolgt im Plan.
- Seitens der Bereiche Stadtentwicklung und Verkehr und Verkehrsanlagen ist mittelfristig ein Ausbau der Fahrbahn der Geschwister-Scholl-Straße auf durchgängig 6 m, die Neuanlage eines Radweges

auf der Südseite der Geschwister-Scholl-Straße, ein behindertengerechter Ausbau der Bushaltestelle vor dem Bahnhof und die Neuanlage von Taxi-Halteflächen geplant. Hierfür ist abschnittsweise eine Verbreiterung der Verkehrsfläche auf der Südseite der Geschwister-Scholl-Straße und die Vorrhaltung von Flächen im Bahnhofsbereich erforderlich.

Eine Verschiebung der Baufelder nach Süden und eine Reduzierung der zulässigen Geschosshöhen in den Baulücken erfolgt nicht. Eine Neubebauung südlich der Geschwister-Scholl-Straße soll sich in die vorhandene straßenfluchtgerichtete offene / halboffene Bebauung einpassen. Die Grundstücke sind jeweils in drei Teilbereiche gegliedert: Vorgärten, straßenfluchtgerichtete Bebauung und großzügige Gartenanlagen im rückwärtigen Grundstücksteil. Um die Einsichten in die tiefen Grundstücke zu erhalten, wurden Baukörper in den seitlichen Abstandsflächen, in einer Tiefe bis 40 m, ausgeschlossen. Darüber hinaus ist die Einhaltung eines größtmöglichen Abstandes zur Bahn (Lärm- und Erschütterungsschutz) aus Immissionsschutzgründen erforderlich. Eingeschossige Gebäude entsprechen nicht dem Ortsbild der Geschwister-Scholl-Straße und lassen sich auch nicht aus dem Umgebungsschutz zum Weltkulturerbe ableiten. Der Ausschluss weiterer Gartenlauben erfolgt nicht, da sich nach Aussage des Kreisverbandes Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V. im Geltungsbereich keine dauerbewohnten Kleingartenparzellen befinden und es auch nicht beabsichtigt ist, dauerbewohnte Kleingartenparzellen zuzulassen. Aus der 50-jährigen Nutzungszeit sind keine Mängel an Baulichkeiten bekannt, die auf den Eisenbahnbetrieb zurückzuführen sind.

### **Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.11.2003 bis einschließlich 12.12.2003 in der Stadtverwaltung Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, statt. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 30.10.2003 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13/2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Insgesamt liegen 4 Stellungnahmen von Bürgern (bzw. deren Beauftragten), zwei Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange (DB AG, Brandenburgisches Straßenbauamt Potsdam) sowie Stellungnahmen des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs (ADFC) und des Brandenburger Vorstadt e.V. vor.

Die Anregungen bezogen sich auf folgende Punkte

- die Festsetzung zusätzlicher Baufelder im Mindestabstand zur Bahnfläche, um so eine Wertminderung der langen tiefen Grundstücke zu verhindern und durch den Verkauf der Bauflächen eine Sanierung der straßenbegleitenden Bebauung zu ermöglichen
- die Herstellung einer durchgängigen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Bahnhof Park Sanssouci und der Kastanienallee nördlich der Bahn
- Schaffung von Ausweichstellen zur Verbesserung der Verkehrssituation für den Omnibusverkehr
- Realisierung eines park&ride Parkplatzes im Bereich des Bahnhofs

In Abwägung, mit den zuständigen Fachbehörden (Amt für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel, Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr) wurde eingeschätzt, dass die auf eine Neubebauung (Wohnnutzung) in Bahnnähe einwirkenden Emissionen durch passive Lärmschutzmaßnahmen nicht soweit gemindert werden können, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen. Die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen wurde im Rahmen der Planung geprüft und aus Kostengründen sowie aufgrund der Probleme bei der Umsetzung (private Grundstücke) als nicht praktikabel verworfen.

Die vorliegende Planung für die Geschwister-Scholl-Straße sieht die Neuanlage eines kombinierten Geh- und Radweges auf der Nordseite der Straße sowie eine Verbreiterung der Fahrbahn auf durchgängig 6 m vor. Im Zuge der Bebauungsplanung werden die Verkehrsflächen nur nachrichtlich übernommen. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern muss im Rahmen der nachgeordneten Fachplanung geklärt werden.

Die Planung wurde aufgrund der Anregungen nicht geändert.

### **Vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB**

Nach der öffentlichen Auslegung erfolgte eine Anpassung der zulässigen Gebäudehöhe der Kindertagesstätte auf dem Flurstück 72/4 (Geschwister-Scholl-Straße 52A) von 8 m auf 11 m in Anlehnung an die zulässigen Gebäudehöhen in zweiter Baureihe entlang der Geschwister-Scholl-Straße sowie der Bebauung entlang der benachbarten Stichstraße. Den Bürgern (5) und den Trägern öffentlicher Belange (3), die von der Änderung der Höhenfestsetzung betroffen sind, wurde die Änderung mit Schreiben vom 16.06.2004 zur Kenntnis gegeben und in der Zeit vom 16.06.2004 bis 05.07.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ebenfalls in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis dieser Abwägung wird die Veränderung der Firsthöhe beibehalten.

### **Entscheidung im Rahmen der Abwägung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.11.2004 im Rahmen der Abwägung über die vorgebrachten Anregungen der Bürger, die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die Anregungen und Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung gemäß § 13 BauGB entschieden und beschlossen, dass gemäß den Anregungen und entgegen dem Vorschlag in der Abwägung die Baulinie auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 58 um 10 m nach Süden verschoben und Flächen für die Neuanlage eines Radweges nördlich der Bahntrasse auch östlich des Werderschen Weges vorgehalten werden sollen. Planung und Abwägung sind entsprechend zu verändern.

### **Änderung des räumlichen Geltungsbereiches**

Im Bahnhofsbereich, entlang der Böschungskante, wird der Geltungsbereich an den zwischenzeitlich erfolgten Grundstückszuschnitt (Flurstück 128/18) angepasst. Flächen, deren Entwidmung und Umnutzung nicht beabsichtigt ist (Bahnsteigzugang), werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

### **Erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung gemäß § 13 BauGB**

Aufgrund der o.g. Änderungen wird es erforderlich, zu den geänderten Teilen der Planung eine eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden durchzuführen. Aufgrund der Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (§ 244 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005) ist § 13 BauGB in der vorgenannten Fassung anzuwenden, da mit dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nicht vor dem 20. Juli 2006 zu rechnen ist.

Die erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung ist im Zeitraum vom 06.03.2006 bis einschließlich 07.04.2006 in der Stadtverwaltung Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung ist am 23.02.2006 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 3/2006 ortsüblich erfolgt.

Insgesamt liegen 4 Stellungnahmen von Bürgern / der Öffentlichkeit, drei Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange / Behörden (Amt für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel, heute Landesumweltamt Brandenburg, Bundeseisenbahnvermögen, Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg) sowie Stellungnahmen des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs (ADFC) und des Brandenburger Vorstadt e.V. zu den geänderten Teilen der Planung vor. 2 Stellungnahmen der Bürger / der Öffentlichkeit befassen sich mit Themenfeldern, die nicht die geänderten Teile der Planung betreffen.

Die Anregungen bezogen sich auf folgende Punkte:

- die Herstellung einer durchgängigen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Bahnhof ‚Potsdam Park Sanssouci‘ und der Kastanienallee nördlich der Bahn
- beidseitige Begrünung des geplanten Fuß- und Radwegs zum Lärmschutz
- Verschiebung des Baufeldes Nr. 58 nach Süden
- Nutzungsmöglichkeiten der Fläche südlich des ehemaligen kaiserlichen Postamtes
- Zulässigkeit einer weiteren Baureihe auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks

Gemäß der Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung vom 03.11.2004 setzt der Bebauungsplan einen durchgängigen Fuß- und Radweg parallel zum Bahndamm auch in dem Bereich vom Werderschen Weg nach Osten in Richtung Kastanienallee fest. Die Planzeichnung und die Begründung zum Bebauungsplan sind entsprechend angepasst worden.

In Abwägung mit den zuständigen Fachbehörden (Landesumweltamt Brandenburg) wird darauf hingewiesen, dass das Anpflanzen von Gehölzen als Immissionsschutz nur unter bestimmten Voraussetzungen (bei dichter Waldbepflanzung mit bleibender Unterholzausbildung) zu spürbaren Pegelminderungen führen kann.

Bezüglich des Grundstücks Geschwister-Scholl-Straße 58 wird die zulässige Neubebauung aus der Bauflucht zurückgesetzt, damit sich eine zukünftige Neubebauung dem Bestand unterordnet und die Sichten in die tiefen Grünbereiche der benachbarten Grundstücke erhalten bleiben. Auch mit der Verschiebung der Bauflucht um 10 m nach Süden wird der erforderliche Mindestabstand zur Bahn (80 m) berücksichtigt.

Zur erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung ist die Planung zu der als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) überarbeitet worden. Die Fläche mit dem ‚sog. Bürgerbahnhof‘ und der Stellplatzanlage (Mischgebiet MI 1) möchte die Stadt erwerben, um den Bürgerbahnhof einer öffentlichen Nutzung zuzuführen. Die Mischgebietsfläche MI 2 würde zunächst im Eigentum des BEV verbleiben. Die überbaubare Fläche in dem Mischgebiet MI 2 ist in ihrer Dimensionierung von 18 m auf 25 m in Ost-West-Richtung erweitert worden. Diese Festsetzung stellt einen Kompromiss dar, der bezüglich des Planungsrechts zwischen der Stadt und dem BEV gefunden wurde. Das stadtplanerische Ziel, die Rettung, Erhaltung und zukünftige öffentliche Nutzung des sog. ‚Bürgerbahnhofs‘ soll hierdurch ermöglicht werden.

In Abwägung mit den zuständigen Fachbehörden (Landesumweltamt Brandenburg) wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung tragen muss. In der Konsequenz kann in Abwägung der Belange zwischen der vorhandenen Bahntrasse und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine heranrückende Wohnbebauung nicht zugelassen werden.

Die Themen einer möglichen Verkehrsberuhigung von oder einer Einbahnstraßenregelung für öffentliche Straßenverkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Thematik des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (Fläche 3, TF 23) betrifft nicht die geänderten Teile der Planung. In der Begründung erfolgen Klarstellungen in der Formulierung (Kap. 3.4 ‚Verkehrliche Erschließung‘ und Kap. 6.10 ‚Sonstige Festsetzungen‘) und Ergänzungen im Rahmen der weiteren Bearbeitung. Die Präzisierungen haben keine Auswirkungen auf die Planinhalte; die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Zur Präzisierung wird die Formulierung der TF 23 als redaktionelle Änderung entsprechend modifiziert.

## 9. Rechtsgrundlagen

### Rechtsgrundlagen, Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz – (BNatSchG) vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. 06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) – Gesetz über den Naturschutz und die Landespflege im Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.12.2005 (GVBl. I S. 267)

## **10. Anhang**

1. Verzeichnis der textlichen Festsetzungen
2. Pflanzlisten
3. Sonstige Hinweise

## Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

Die Überschriften sind nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

### Art der baulichen Nutzung

- TF 1 *Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen*  
**Im allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- TF 2 *Ausschluss zulässiger und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen*  
**In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

- TF 3 *Ausschluss der Überschreitung der GRZ*  
**In den Baugebieten und auf den Flächen für den Gemeinbedarf darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- TF 4 *Bezugshöhe baulicher Anlagen*  
**Als Bezugshöhe der Firsthöhe gilt die mittlere Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie (Gehweg).**  
(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

### Überbaubare Grundstücksflächen

- TF 5 *Überschreitung der nördlichen Baulinie*  
**Eine Überschreitung der nördlichen Baulinien durch Balkone, Loggien, Veranden, Freitreppen, Erker, Treppenhausvorbauten und architektonische Gliederungen kann bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen werden.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

### Verkehrsflächen und ruhender Verkehr

- TF 6 *Ausschluss von Stellplätzen und Garagen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2*  
**Im Mischgebiet MI 1 sind Garagen nicht zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Im Mischgebiet MI 2 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche unterzubringen.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

### Weitere Arten der Nutzung

- TF 7 *Ausschluss von Stellplätzen, Garagen, und Nebenanlagen in den Vorgärten*  
**Im allgemeinen Wohngebiet sowie in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind auf den Flächen zwischen den südlichen Straßenbegrenzungslinien der Geschwister-Scholl-Straße, des Werderschen Weges und den Linien ABCDEF, GHIJ, KLMNOP Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Die Flächen sind, mit Ausnahme notwendiger Wege und Zufahrten, zu bepflanzen.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr.

25a und b BauGB)

- TF 8 *Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen in den seitlichen Abstandsflächen*  
**Auf den Flurstücken 34, 128/18 tlw. (MI 2), 35/1, 35/2, 36, 37/1, 37/2, 39/1, 39/2, 41, 42, 43, 44, 45/2, 46, 47, 48, 73, 74, 75, 76, 77 der Flur 22, Gemarkung Potsdam, sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in einem Abstand von 3 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und in einer Tiefe bis 40 m, gemessen von der südlichen Straßengrenzlinie Geschwister-Scholl-Straße, nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Flächen hinter baulichen Anlagen, die an Nachbargrenzen errichtet wurden.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

#### Immissionsschutz

- TF 9 *Ausschluss zulässiger Nutzungen aus Immissionsschutzgründen*  
**In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 tlw. (Flurstück 38 der Flur 22, Gemarkung Potsdam) sind Wohngebäude nicht zulässig.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- TF 10 *Lärmschutzfestsetzungen für die südlichen Baufelder*  
**Gebäude auf den Flurstücken 128/18, 38, 56, 931, 60 und 67 der Flur 22, Gemarkung Potsdam, sind so zu bauen, dass die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer auf der der Bahn abgewandten Seite liegen. Für die Fenster und Außenfassaden von Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmern und Unterrichtsräumen ist generell ein resultierendes Schalldämm-Maß von 40 dB und für die Fenster und Außenfassaden von Büroräumen von 35 dB gemäß Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 zu gewährleisten. Alle Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- TF 11 *Lärmschutzfestsetzungen für die mittleren Baufelder*  
**Gebäude auf den Flurstücken 35/1, 36, 37/2, 46 (südl. Baufeld), 47 (südl. Baufeld), 953, 954, 63, 62/2, 62/3, 61, 69, 70/1, 71/3, 72/2, 73, 74 (südl. Baufeld), 75 (südl. Baufeld), 76 (südl. Baufeld) der Flur 22, Gemarkung Potsdam, sind so zu bauen, dass die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer vorzugsweise auf der der Bahn abgewandten Seite liegen. Für Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster der Bahn zugewandt sind (auch Giebelfassaden), ist ein resultierendes Schalldämm-Maß von 45 dB gemäß Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 zu gewährleisten. Für diese Räume sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- TF 12 *Lärmschutzfestsetzungen für die nördlichen Baufelder*  
**Gebäude auf den Flurstücken 34, 35/2, 37/1, 39/1, 39/2, 41, 42, 43, 44, 45/2, 46 (nördl. Baufeld), 47 (nördl. Baufeld), 48, 74 (nördl. Baufeld), 75 (nördl. Baufeld), 76 (nördl. Baufeld), 77 der Flur 22, Gemarkung Potsdam, sind so zu bauen, dass die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer vorzugsweise auf der der Straße abgewandten Seite liegen. Für Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster der Straße zugewandt sind (auch Giebelfassaden), ist ein resultierendes Schalldämm-Maß von 40 dB gemäß Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 zu gewährleisten.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### Grünfestsetzungen

- TF 13 *Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau*  
**In den privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Aufenthaltsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchläss-**

**sigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.**

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

TF 14 *Pflanzgebot in den privaten Grünflächen*

**In den privaten Grünflächen ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Gartenfläche ein Obst- oder Laubbaum, Stammumfang mindestens 14 cm, zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

TF 15 *Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau in den Baugebieten*

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

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

TF 16 *Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet*

**Im allgemeinen Wohngebiet sowie in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 ist pro angefangene 450 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum, Stammumfang mindestens 14 cm, zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laub- und Obstbäume sowie die gemäß Festsetzung Nr. 17 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

TF 17 *Begrünung von Stellplätzen*

**In den Baugebieten und den Flächen für den Gemeinbedarf sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum, Stammumfang mindestens 14 cm, zu pflanzen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

TF 18 *Pflanzbindung Flächen a und b*

**Auf den Flächen a und b mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Bäume, die nicht in der Pflanzliste 1 aufgeführt sind. Bei Abgang sind Bäume der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm nachzupflanzen. Auf der Fläche a ist die Anlage von Rasenflächen und die Anpflanzung von insgesamt ca. 120 Sträuchern und Bodendeckern, zu etwa gleichen Teilen, Sträucher mindestens 1x verpflanzt, vorzunehmen. Innerhalb der Flächen a und b sind notwendige Wege und Zufahrten zulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b und Nr. 20 BauGB)

TF 19 *Pflanzbindung Fläche c; Lindenreihe*

**Auf der Fläche c mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang und Neupflanzung sind auf der Fläche c Linden (*Tilia cordata*), Stammumfang mindestens 14 cm, zu pflanzen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b und Nr. 20 BauGB)

#### Gestalterische Festsetzungen

TF 20 *Dachneigung*

**Im allgemeinen Wohngebiet auf den Flurstücken 56, 931, 953, 954, 63, 62/2, 62/3, 61, 60, 67, 69 und 70/1 der Flur 22, Gemarkung Potsdam, sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszubilden.**

**Auf den übrigen Flurstücken im allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 20° auszubilden.**

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

TF 21 Anbringen von Außentreppen, Fahrstühlen

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

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

#### Sonstige Festsetzungen

TF 22 Gehrecht und Fahrradfahrrecht

**Die Flächen 1 und 2 sind mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 23 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

**Die Fläche 3 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des Grundstücks Geschwister-Scholl-Straße 40 (Flurstück 38 der Flur 22, Gemarkung Potsdam) und mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger des Grundstücks Geschwister-Scholl-Straße 40 (Flurstück 38 der Flur 22, Gemarkung Potsdam) zu belasten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### **Hinweis:**

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen 14, 16 und 17 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzlisten empfohlen.

**Pflanzlisten****Pflanzliste 1: Laubbäume für parkartige Bepflanzungen**

Aesculus hippocastanum	Gemeine Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus pertraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Platanus acerifolia	Platane
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

**Pflanzliste 2: Laubbäume**

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

**Pflanzliste 3: Obstgehölze (Hochstamm)****Alte, regionaltypische Sorten wie u.a.**

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

**Pflanzliste 4: Straucharten**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

**Sonstige Hinweise**Staatlicher Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für die Fläche nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.

Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr.1 der 'Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998 verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder Polizei anzuzeigen.

## Grundstücksverzeichnis

Gemarkung/ Flur	Flurstücks- nummer	Größe in m <sup>2</sup>	Eigentum	Bemerkungen
Potsdam / 22	128/15		Deutsche Bahn AG	Kleingärten
	128/16		Deutsche Bahn AG	nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches; Straßenverkehrsfläche
	128/18		Bundeseisenbahnvermö- gen	
	987		Deutsche Bahn AG	nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches; teilweise Kleingärten
	31	11.795	Stadt Potsdam	nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches; Verkehrsfläche
	34	1.010	Privat	
	35/1	299	Privat	
	35/2	1.741	Stadt Potsdam	
	36	234	Privat	
	37/1	506	Privat	
	37/2	422	Privat	
	38	763	Privat	
	39/1	66	Privat	
	39/2	2.040	Privat	
	41	2.713	Privat	
	42	851	Privat	
	43	1.122	Privat	
	44	2.800	Privat	
	45/1	700	Privat	
	45/2	924	Privat	
	46	1.630	Privat	
	47	1.264	Privat	
	48	1.193	Privat	
	49	249	Stadt Potsdam	Verkehrsfläche
	50	115	Stadt Potsdam	Verkehrsfläche
	51	523	Stadt Potsdam	Verkehrsfläche
	52	46	Stadt Potsdam	Verkehrsfläche
	53	1.811	Stadt Potsdam	Verkehrsfläche
	54	681	Privat	
	55	676	Stadt Potsdam	Verkehrsfläche
	56	2.109	Privat	
	931	513	Privat	
	953	799	Privat	
	954	3.836	Privat	
	60	754	Privat	
	61	819	Privat	
	62/1	14	Stadt Potsdam	Verkehrsfläche
	62/2	332	Privat Stadt Potsdam	
	62/3	576	Privat	
	63	917	Privat	

Gemarkung/ Flur	Flurstücks- nummer	Größe in m <sup>2</sup>	Eigentum	Bemerkungen
	64	8	Stadt Potsdam	Verkehrsfläche
	65	939	Stadt Potsdam	Verkehrsfläche
Potsdam / 22	66	815	Privat	Widmung: Verkehrsfläche
	67	936	Privat	
	68	70	Privat	Widmung: Verkehrsfläche
	69	823	Privat	
	70/1	463	Ev. Heilig-Kreuz-Gemeinde	
	70/2	12	Ev. Heilig-Kreuz-Gemeinde	Widmung: Verkehrsfläche
	71/3	367	Ev. Heilig-Kreuz-Gemeinde	
	71/4	1.753	Ev. Heilig-Kreuz-Gemeinde	
	72/2	6.725	Privat	Kindertagesstätte, Anord- nung der Rückübertragung
	72/3	478	Privat	Kindertagesstätte, Anord- nung der Rückübertragung
	72/4	6.367	Stadt Potsdam	Kindertagesstätte, Antrag auf Rückübertragung abge- lehnt
	73	5.650	Stadt Potsdam	2004 verkauft
	74	4.440	Privat	
	75	1.310	Privat	
	76	3.826	Privat	
	77	4.387	Privat	
		900	268	Stadt Potsdam