



Landeshauptstadt Potsdam

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 97
„Großbeerenstraße / Neuendorfer Straße“**

(einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB)

Satzung

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Stadtverwaltung Potsdam,
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Stand: August 2006

Inhaltsverzeichnis

I.	Rechtsgrundlagen	3
II.	Planungsgegenstand	4
II.1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
II.2.	Plangebiet	4
II.3.	Eigentumsverhältnisse	4
II.4.	Realnutzung des Plangebietes	5
II.5.	Planerische Ausgangssituation	6
III.	Planinhalt	7
III.1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	7
III.2.	Intention des Planes	8
III.3.	Ziele der Planung	8
IV.	Wesentlicher Planinhalt	9
IV.1.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	9
IV.1.1.	Art der baulichen Nutzung	9
IV.1.2.	Überbaubare Grundstücksfläche	11
IV.1.3.	Immissionsschutz	13
IV.1.4.	Verkehrsplanerische Festsetzungen	14
IV.1.5.	Grünordnerische Festsetzungen	15
V.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	17
V.1.	Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Potsdam	17
V.2.	Umwelt	17
V.3.	Bodenordnung und Grunderwerb	17
VI.	Verfahren	17
VII.	Textliche Festsetzungen	19

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum **Bebauungsplanes Nr. 97 „Großbeerenstraße / Neuendorfer Straße“**.

Der Satzungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Flur 5 der Gemarkung Drewitz: Flurstücke 37, 40/7, 40/8, 41, 46, 48/3, 48/4, 48/5, 48/6, 49/1, 49/2, 49/3, 50/1, 50/2, 51 - 54, 55/1, 55/2, 56, 57, 58/1, 58/2, 59, 60/1, 60/2, 61/1, 112/2, 112/4, 112/15, 112/16, 112/17, 112/18, 112/19, 112/20, 112/21, 112/22, 112/23, 112/25, 112/26, 112/27, 112/28, 112/29, 112/30, 112/31, 112/32, 112/33, 112/34, 112/35, 112/36, 112/37, 112/38, 112/39, 112/40, 112/44, 113/2, 113/3, 141, 150, 151, 156 – 161, 163 – 164, 166, 182, 185, 187, 188, 189, 190, 193, 194, 195, 196

Flur 7 der Gemarkung Babelsberg: Flurstücke 338, 351/3 (teilweise), 383 (teilweise), 384/2, 385 (teilweise)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 7,0 Hektar.

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

II. PLANUNGSGEGENSTAND

Das Bebauungsplangebiet „Großbeerenstraße / Neuendorfer Straße“ befindet sich im südöstlichen Teil Potsdams im Stadtgebiet Drewitz. Die Großbeerenstraße mit dem Charakter einer Haupteerschließungsstraße für Potsdam begrenzt das Gebiet im Norden. Westlich des Areals verläuft die Trasse der Wetzlarer Bahn mit dem Bahnhof Drewitz.

Südlich des Areals befindet sich das Gebiet „Am Stern“, das in den 70er Jahren in Plattenbauweise errichtet wurde. Im Norden und Osten sind Wohnbereiche des sogenannten Musikerviertels, die vor allem durch eine kleinteilige Bebauung in Form von Einfamilienhäusern charakterisiert sind. Den Bereich westlich der Bahntrasse bildet die Medienstadt Babelsberg, in der hauptsächlich großflächige Bauformen dominieren.

II.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass der Planung sind Bestrebungen zur Ansiedlung von Nutzungen auf einzelnen Grundstücken im Plangebiet, die den bestehenden Charakter des Gebietes und das Nebeneinander von Wohngebäuden und nicht störendem Gewerbe auf Dauer beeinträchtigen. Die kleingewerblichen Entwicklungspotenziale würden ungenutzt verbraucht und zu einer städtebaulich nicht erwünschten Häufung von Einzelhandelseinrichtungen führen, die für die Nahversorgung nicht benötigt werden, benachbarte und für das Zentrengefüge wichtige zentrale Standorte jedoch gefährden würden. Weiterhin soll die Ausbreitung von vorhandenen Nutzungen verhindert werden, die städtebaulich nicht erwünscht sind. Darüber hinaus bedürfen auch zukünftige Nutzungsänderungen einer städtebaulichen Steuerung. Im Zusammenhang mit der Planung ist eine Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen erforderlich, die sich aus dem bestehenden Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sowie den angrenzenden Verkehrsstraßen erforderlich.

Eine städtebaulich vertretbare und planungsrechtlich verbindliche Steuerung kann im regulären Baugenehmigungsverfahren nicht abschließend bewältigt werden. Mit § 34 Abs. 1 BauGB, dem geltenden Recht, ist eine Steuerung der baulichen Entwicklung formal nicht möglich. Die hier getroffenen Entscheidungen sind immer Einzelfallentscheidungen für Bauvorhaben innerhalb bestehender Strukturen und können die städtebaulich geordnete Entwicklung nicht sichern.

II.2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet umfasst ca. **7 ha** und wird begrenzt:

im Norden - durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Großbeerenstraße,

im Osten - durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Neuendorfer Straße,

im Süden und Westen - durch die südliche bzw. westliche Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße.

II.3. Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich überwiegend in privatem, im südlichen Bereich entlang der Bahnhofstraße vereinzelt noch in städtischem Eigentum.

II.4. Realnutzung des Plangebietes

Bauliche Nutzung

Das Plangebiet hat in Teilbereichen entlang der Großbeerenstraße den Charakter eines Gewerbegebietes, das durch die Nutzungen Autohandel, Elektroanlagenverkauf, Büros, Getränke- und Tierfuttermarkt, Baumaschinenverleih sowie Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs gekennzeichnet ist. Dabei prägen sowohl kleinteilige Nutzungen als auch Hallenbauten das Areal.

Das Gebiet gehört zu den wenigen Bereichen in der Stadt, die auch ohne umfassende Neuordnung Potenziale für die Ansiedlung und Entwicklung von Kleingewerbe und Handwerk aufweisen.

Zwischen den gewerblichen Nutzungen befinden sich einzelne, teilweise mehrgeschossige Wohnhäuser.

Der südliche Bereich des Gebietes entlang der Bahnhofstraße ist durch Kleingärten und die dazugehörige Bebauung in Form von Wochenendhäusern und Bungalows geprägt. Teilweise wurden an diesen Gebäuden bereits Aus- und Umbauten vorgenommen, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu verbessern. Im östlichen Bereich in der Nähe der Neuendorfer Straße entstanden in den letzten Jahren bereits neu errichtete Einfamilienhäuser. Ebenso wurden Flächen im westlichen Bereich (Nähe Wetzlarer Bahn) neu parzelliert und mit Wohngebäuden bebaut.

Denkmalschutz

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum teilte im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung mit, dass im Bereich des Planung bisher keine Bodendenkmale bekannt sind. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ vom 22. Juli 1991 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 20 vom 08. August 1991 S. 311 ff. zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Änderung der BbgBO und anderer Gesetze vom 18.12.1997) folgende Auflagen vom Verursacher einzuhalten sind:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum oder der Unteres Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG)
2. Die Fundstätte ist mindestens für fünf Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG)
3. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig. (§ 19 Abs. 4 und § 20 BbgDSchG)

Sonstiges

Im Plangebiet befindet sich folgende Altlastenverdachtsfläche:

- Großbeerenstraße 235, Elektroanlagenbau.

Nach Auskunft des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes ist eine konkrete Kampfmittelbelastung für die Fläche des Plangebietes nicht bekannt.

II.5. Planerische Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Derzeit können Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB, also als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, beurteilt werden.

Das Plangebiet weist im südlichen Bereich eine geringe Bebauungsdichte mit einem hohen Anteil von unbebauten Grundstücken, provisorischen Gebäuden und gärtnerischen Nutzungen auf. Die hier vorhandenen Entwicklungspotenziale sollen entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2001 für den Bau von Einfamilienhäusern genutzt werden, um Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken. Im unmittelbaren Einzugsbereich wichtiger Verkehrsbänder, vor allem der Haltestellen des Bahnverkehrs, wird eine stärkere Ausnutzung auch durch verdichtete eigenheimähnliche Wohnformen angestrebt.

Der nördliche und westliche Bereich ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Grundlage für das Planverfahren ist:

Der Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan (wirksam seit Oktober 2001) ist der nördliche, westliche und östliche Bereich des Plangebietes als Mischgebiet, der südliche Bereich entlang der Bahnhofstraße als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im Mischgebiet mit der Dichtestufe 4 stellt der FNP eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 – 1,2 dar; während im allgemeinen Wohngebiet mit der Dichtestufe 2 eine GFZ von 0,2 bis 0,5 angegeben ist. Der Nordwesten des Plangebietes befindet sich im Entwicklungsbereich an S- und Regionalbahnhöfen.

Der Bebauungsplan wich in seinen Zielen und Zwecken teilweise vom Flächennutzungsplan ab. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes konkretisierten sich die Entwicklungsziele für das Plangebiet dahingehend, dass Teilbereiche zukünftig als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden sollten. Im westlichen Bereich der Bahnhofstraße sind neue Wohngebäude errichtet worden, so dass diese Flächen in das Allgemeine Wohngebiet integriert werden können. Daher erfolgte die Änderung des Flächennutzungsplanes, welche gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren gleichzeitig zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommen wurde. Die Genehmigung zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes „Großbeerenstraße (Bahnhofstraße)“ wurde am 22.05.2006 erteilt; die Genehmigung wurde im Amtsblatt Nr. 8/2006 der Landeshauptstadt Potsdam öffentlich bekannt gemacht.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erhob im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 17.02.2004 keine landesplanerischen Bedenken. Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsplan als Siedlungsbereich dargestellt.

III. PLANINHALT

III.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Am 15.04.1993 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 29 „Großbeerenstraße / Bahnhofstraße“ gefasst, dessen Geltungsbereich über den des hier vorliegenden Plangebietes hinausging. Es wurden eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und Abstimmungen mit den Fachbehörden der Stadt durchgeführt. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Großbeerenstraße / Neuendorfer Straße“ ist das entsprechende Gebiet aus dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29 herausgelöst worden, vor allem auch im Interesse einer zielgerichteten Sicherung der Ansiedlungs- und Entwicklungstendenzen kleingewerblicher und handwerklicher Nutzungen. Mit Hilfe eines einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden. Durch die Ausgliederung dieser Fläche können in einem eigenen Bebauungsplan-Verfahren gezielt und zügig Planungsrecht geschaffen und kurzfristig zu realisierende Vorhaben durchgeführt werden. Am 11.09.2002 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 sowie dessen Herauslösung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Großbeerenstraße / Bahnhofstraße“ beschlossen.

Planungsziele des neuen Bebauungsplanes sind die Bewahrung des Mischgebietscharakters und die Stärkung der Potenziale für die Entwicklung von Kleingewerbe und Handwerk. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll nur ausnahmsweise zulässig sein und sich auf den Nahversorgungsscharakter für die unmittelbare Umgebung orientieren.

In einer erneuten frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Fachbereiche im Januar / Februar 2004 wurden zwei Varianten für die Änderung der Planung in Diskussion gestellt.

Variante 1 schlug dabei die Festsetzung von eingeschränktem Gewerbegebiet und „eingeschränktem“ Mischgebiet vor. Der tatsächliche Charakter des Gebietes lässt keine dauerhafte Perspektive im Wohnbereich erwarten, so dass für einen großen Teil der Flächen entlang der Großbeerenstraße die Entwicklung als eingeschränktes Gewerbegebiet vorgeschlagen wurde. Um den bereits vorhandenen Wohngebäuden mehr als nur Bestandsschutz zuzubilligen, wurden die betroffenen Flächen als Mischgebiet definiert. Die gewerblichen Nutzungen in den Plangebietes sind insofern eingeschränkt, dass nur Gewerbegebiete zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Variante 2 hingegen ging generell von einer Entwicklung als „eingeschränktes“ Mischgebiet aus. Es galten jedoch die gleichen Einschränkungen bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Gewerbe, welches das Wohnen nicht stört (wie bei Variante 1).

Aus der frühzeitigen Beteiligung wurde deutlich dass eine generelle Festsetzung als Mischgebiet nicht dem tatsächlichen Bestand entspricht. Daher ist die Variante 1 als Ausgangspunkt für die weiteren planerischen Überlegungen verwendet worden.

In der Zeit vom 08.09. bis 10.10.2005 wurde der Entwurf zum Bebauungsplan öffentlich ausgelegt. Es wurden von den Bürgern erhebliche Bedenken unter anderem gegen die geplante Straßenverbreiterung in der Großbeerenstraße / Neuendorfer Straße erhoben, so dass im Ergebnis der Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen die Planung erneut geändert wurde (Festsetzung der Straßenverkehrsflächen in den bisherigen Straßenbreiten).

Die erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 08.05. bis 19.05.2006. Gegenstand der Änderungen waren:

- Reduzierung der Verkehrsflächen auf die vorhandenen, öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen (zugunsten der privaten Grundstücke)

- Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im vorderen Grundstücksbereich entlang der Großbeerenstraße und Neuendorfer Straße
- Differenzierung des eingeschränkten Gewerbegebietes in GEE1 und GEE2 (Einschränkung der Flächen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit Gütern des täglichen Bedarfs)
- Änderung der Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Immissionseinwirkungen
- Festsetzung eines 7m breiten Streifens entsprechend dem Vorentwurf mit einer Erhaltungsbindung für Bäume und Sträucher

Die Änderung der Planung erfolgte auf der Grundlage des § 4a Abs. 3 (Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung) in Verbindung mit § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Durch die Planänderung wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es handelte sich hierbei um die Überplanung des unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB, d.h. der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Es erfolgt keine Vorbereitung oder Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind. Es gab keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

III.2. Intention des Planes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und die Umsetzung der städtebaulichen Ziele gesichert.

Die Entwicklung von Mischgebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und ausnahmsweise von Einzelhandelsbetrieben dienen sollen, weiterhin aber auch die vorhandene Wohnbebauung beachten, erfordert eine Regelung durch die Bauleitplanung.

Die Festsetzungen sollen die Ansiedlung von entsprechend wohnverträglichen Betrieben ermöglichen, einen Teil des Arbeitsstättendefizits auffangen und damit einen Beitrag zur Entlastung des Arbeitsmarktes leisten. Die Wohnbereiche im Süden des Plangebiets sollen planungsrechtlich entwickelt und gesichert werden.

III.3. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die unterschiedlichen Gebietscharaktere gemäß §§ 4, 6 und 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO), soweit planerisch möglich und sinnvoll, langfristig zu sichern und konfliktfrei zu kombinieren. Dabei sollen sowohl die Wohnnutzung als auch die Nutzung durch nicht störendes kleinteiliges und handwerkliches Gewerbe gesichert werden.

Die Flächen entlang der Bahnhofstraße sollen dauerhaft für Wohnzwecke bereitgestellt werden. Der bestehende Mischgebietscharakter an der Großbeerenstraße (Nebeneinander von Wohnnutzungen und nicht störendem Gewerbe) wird mit einer Festsetzung als Mischgebiet dauerhaft gesichert, während die Flächen ohne Wohnbebauung für eingeschränktes Gewerbe festgesetzt werden.

Bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen soll durch die planungsrechtlichen Regelungen vermieden werden, dass durch eine Häufung von – auch nicht großflächigen – Einzelhandelsbetrieben mit Gütern des täglichen Bedarfs (Supermärkten, Discountern mit Lebensmitteln) ein neuer gebündelter Einzelhandelsstandort etabliert wird, der das Zentrengefüge Potsdams schwächen und vor allem die Bestrebungen für eine Stärkung des Gebietes „Am Stern“ konterkarieren würde.

An die Großbeerenstraße südlich und an die Neuendorfer Straße westlich angrenzend hat sich ein von Bebauung freigehaltener Bereich entwickelt, der erhalten werden soll.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Festsetzungen beschränken sich auf ein Minimum und das Wesentliche. Es werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und den örtlichen Verkehrsflächen getroffen. Auf die Ausweisung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wird verzichtet. Im Hinblick auf die im Bebauungsplan nicht geregelten Parameter richtet sich unter diesen rechtlichen Voraussetzungen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Da der Bebauungsplan keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft auslöst, ist ein Grünordnungsplan / landschaftspflegerischer Begleitplan nicht erforderlich.

IV. WESENTLICHER PLANINHALT

IV.1. Begründung der einzelnen Festsetzungen

IV.1.1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet und eingeschränkte Gewerbegebiete

Zur Umsetzung der beschriebenen Planungsziele ist in Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger, Träger öffentlicher Belange und Fachbereiche bezüglich der Art der baulichen Nutzung im nördlichen Bereich entlang der Großbeerenstraße eine Kombination von Mischgebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet festgesetzt.

Festsetzung

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören nach § 6 BauNVO. Die Einschränkung bezieht sich auf Einzelhandelsbetriebe, die in diesem Bereich nicht zulässig sind. Weiterhin sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

Die „eingeschränkten Gewerbegebiete“ dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Die Einschränkung bezieht sich darauf, dass nur die Nutzungen zulässig sind, die auch als gewerbliche Nutzungen in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind, d.h. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Außerdem sind im Gewerbegebiet GEe1 Einzelhandelsbetriebe (und im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher) Betriebe des vergleichbaren sonstigen Handels mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs sowie Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen.

Begründung

Einschränkung der gewerblichen Nutzung

Für die als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzten Flächen besteht keine Perspektive im Bereich der Wohnnutzung. Grund hierfür ist der tatsächliche Charakter des Gebietes mit großteils gewerblichen Nutzungen und die Haupteinfahrtsstraße „Großbeerenstraße“. Diese Situation führt zu der Annahme, dass das Gebiet für künftige Entwicklungen nicht als attraktive Wohnlage eingeschätzt wird.

Um den an der Großbeerenstraße bereits vorhandenen Wohngebäuden jedoch mehr als nur einen Bestandsschutz zuzubilligen, werden diese Flächen als Mischgebiet ausgewiesen. Während im Vorentwurf – Variante 1 nur eine Fläche östlich der Gagarinstraße als Mischgebiet vorgeschlagen war, wird entsprechend dem öffentlich ausgelegten Entwurf zusätzlich eine Fläche im Bereich Großbeerenstraße / Ecke Bahnhofstraße als Mischgebiet festgesetzt. Grund ist der

Bestand an zwei Wohngebäuden, deren Umnutzung zu einer rein gewerblichen Nutzung städtebaulich nicht sinnvoll erscheint. Die Kombination aus Wohnen und Gewerbe entlang der Hauptstraße ermöglicht hingegen wie auf den anderen Mischgebietsflächen die Ansiedlung von Kleingewerbe oder Handwerk. Gleichzeitig kann dieser Bereich einen wirkungsvollen Immissionspuffer in Richtung der angrenzenden Wohngebiete darstellen.

Die gewerbliche Nutzung im Mischgebiet und in den „eingeschränkten Gewerbegebieten“ ist insofern eingeschränkt, dass nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind. Die Umsetzung der Planungsziele (Ansiedlung von Kleingewerbe und Handwerk, Sicherung des Mischgebietscharakters) kann so gewährleistet werden.

Die Beschränkung trägt ebenso der unmittelbaren Angrenzung an Allgemeine Wohngebiete im südlichen Teil des Bebauungsplans, sowie dem nördlich gegenüberliegenden Wohngebiet, Rechnung, deren Wohnqualität nicht durch belästigende Immissionen von Gewerbebetrieben gemindert werden soll.

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1

Während im 1. Bebauungsplan-Entwurf Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet noch ausnahmsweise zulässig waren, wurde die Planung dahingehend geändert, Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmitteln) im überwiegenden Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete generell auszuschließen. Seitens der Betroffenen (Öffentlichkeit sowie Behörden oder sonstige Träger) wurden im Rahmen der erneuten öffentlichen (eingeschränkten) Auslegung hiergegen keine Bedenken erhoben.

In der geänderten Planung zur erneuten öffentlichen Auslegung wurden die Festsetzungen zur Art der Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet konkretisiert, um die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung (Ausschluss von zentrenstörendem Einzelhandel) zu gewährleisten. Es erfolgt eine Trennung in zwei verschiedene eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1 und GEe 2). Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 werden zusätzlich ausgeschlossen: Einzelhandelsbetriebe und (im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher) Betriebe des vergleichbaren sonstigen Handels mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs. Diese sind lediglich im GEe2 zulässig, welches sich auf das derzeitige ALDI-Grundstück (Großbeerenstraße 215 – 219) beschränkt. Eine Häufung von solchen Einzelhandelsbetrieben mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im Plangebiet städtebaulich unerwünscht und würde auch dem Zentrengefüge Keplerplatz widersprechen. Lediglich der vorhandene Betrieb (ALDI) wurde vor dem Hintergrund der (auch fußläufigen) Wohngebietsversorgung zugelassen und soll weiterhin bestehen bleiben. Angrenzend an das ALDI-Grundstück befindet sich derzeit ein Getränkemarkt und Tierbedarf-Fachgeschäft (Großbeerenstraße 225-227). Diese (baulich-funktional einheitliche) Nutzung war jedoch nur befristet zulässig; die Frist ist bereits abgelaufen. Der Betrieb wäre aufgrund seiner Großflächigkeit nur in einem Kerngebiet oder Sondergebiet nach § 11 BauNVO zulässig, dass jedoch hier weder vorhanden noch geplant ist. Die Genehmigung für den Einzelhandelsbetrieb ALDI wurde nur vor dem Hintergrund erteilt, dass die Zulässigkeitsfrist für den Getränkehandel abgelaufen ist.

Die Festsetzung basiert auch auf dem von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Zentrenkonzept („Gutachten zu den gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam“), das den südlich des Bebauungsplangebietes befindlichen Kepler-Platz im Gebiet „Am Stern“ als Zentrum definiert. Zur weiteren Unterstützung dieser angestrebten Entwicklung ist es notwendig, andere Tendenzen zur Zentrenbildung, wie z.B. die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder eine Anhäufung von mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem Angebot über die Grundversorgung hinaus, in der Umgebung zu unterbinden. Eine gegenläufige Entwicklung würde die Ziele des Zentrenkonzeptes erheblich erschweren oder unmöglich machen.

Zu Grunde gelegte Daten zur Prüfung der Erforderlichkeit eines Einzelhandelsbetriebes im Bereich Großbeerenstraße, Nähe Sero-Gelände - Februar 2003 (Aktualität im Dezember 2005 geprüft):

Einzugsbereich: umrissen: Parallelweg, Bahnhofstraße, Schwarzschildstraße, Grottrianstraße, Großbeerenstraße, Kohlhasenbrücker Straße, Steinstraße, August-Bebel-Straße, Am Sportplatz, An der Sandscholle, Grünstraße, Wetzlarer Straße

Einwohnerzahl im Einzugsbereich: **ca. 6 300 Ew**

Einwohnerbezogenes Verkaufsflächenausstattungs-niveau (Einzelhandelsverkaufsfläche Nahversorgung pro Einwohner): **0,35 m²**

- Dies ist der ungefähre Durchschnittswert für Potsdam.
- 0,35 m² Verkaufsfläche pro Einwohner entsprechen einer Versorgung ohne nennenswerte Grundversorgungsdefizite. (Quelle: Gutachten zu den gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam)

Notwendige Fläche an Einzelhandel zur Nahversorgung im Einzugsgebiet: **2 205 m²**

- Diese Fläche entspricht 3,15 kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben á 700 m² Verkaufsfläche.

Information: Vier entsprechende Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung sind zum jetzigen Zeitpunkt (Dezember 2005) bereits vorhanden.

Allgemeines Wohngebiet

Der südliche an die Bahnhofstraße angrenzende Teil des Gebietes wird im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. In diesem Bereich soll über den Bestandsschutz der gärtnerischen Nutzung hinaus ein Standort für kleinteilige Wohnnutzungen langfristig gesichert werden. Auf einigen Grundstücken sowie verstärkt im westlichen Bereich ist dieses Planungsziel bereits durch Baugenehmigung für Wohngebäude auf Grundlage von § 34 BauGB umgesetzt worden.

IV.1.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Hauptgebäude

Die Baugrenzen im Bebauungsplan orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden und sind überwiegend etwas von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt. Eine direkte Straßenrandbebauung würde dem gewachsenen städtebaulichen Charakter des Gebietes und seiner Umgebung widersprechen. So ergibt sich entlang der Großbeerenstraße eine Tiefe von ca. 13 m, ausgehend von der derzeitigen Straßenbegrenzungslinie. Dieser Mindestabstand wurde auch bei den bisher realisierten Bauvorhaben immer eingehalten, so dass sich ein der städtebaulichen Zielsetzung entsprechender, von Bebauung freier Bereich in der vorderen Zone gebildet hat. In Anlehnung an die überwiegend zurückgesetzte Bebauung sollen auch zukünftige Gebäude diesen Abstand einhalten. Der Abstand zur Straße verringert gleichzeitig die durch den Straßenverkehr verursachten Lärmbelastungen (vgl. dazu Ausführungen unter IV.1.3 Immissionsschutz). Darüber hinaus wird mit dieser Festsetzung der Baugrenzen entlang der Großbeerenstraße dem städtebaulichen Ziel einer großzügigen Ausprägung des Freiraumes entlang der Großbeerenstraße Rechnung getragen. Der Verlauf der festzusetzenden straßenseitigen Baugrenze entspricht weitgehend dem öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf und orientiert sich damit an der überwiegenden vorhandenen Bauflucht entlang der Straßen. Lediglich im östlichen Bereich der Großbeerenstraße wurde in der erneuten öffentlichen Auslegung der Verlauf der Baugrenze an die (geänderte) Straßenbegrenzungslinie angepasst und entsprechend parallel zu dieser festgesetzt. Die vorherige Verschwenkung im Entwurf ergab sich durch die Verschwenkung der Straßenverbreiterungsfläche, die nunmehr entfällt.

Auf sechs Grundstücken entlang der Großbeerenstraße befinden sich die Gebäude teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Für diese Gebäude besteht Bestandsschutz. Sollten auf diesen Grundstücken zukünftig Änderungen der Nutzung bzw. der Bausubstanz vorgenommen werden, so sind diese nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aufgrund der Tiefe der Grundstücke und der großzügigen Bemessung der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine flexible Gebäudestellung auf den betroffenen Grundstücken und eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks möglich. Die bauliche Nutzung der Grundstücke wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht unverhältnismäßig eingeschränkt. Das Grundstück Großbeerenstraße 209 hat zwar eine ver-

gleichsweise geringe Tiefe, dennoch ermöglichen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine sinnvolle Ausnutzung des Baugrundstücks. Unter Anrechnung der gemäß Brandenburgischer Bauordnung erforderlichen Mindestabstandsfläche von 3m ist ein 12m tiefer Bereich des Grundstücks überbaubar.

Entlang der Bahnhofstraße ergibt sich die zurückgesetzte Baugrenze ebenfalls aus dem Bestand. Die Nord-Süd-Ausrichtung der Grundstücke ist für eine Bebauung im hinteren Grundstücksbereich geeignet und ermöglicht eine gärtnerische Gestaltung im südlichen Grundstücksbereich. Gegenüber dem Vorentwurf werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet teilweise enger gefasst. Dies ergibt sich aus der Zielsetzung, gemäß dem baulichen Bestand eine Entwicklung in nur einer Baureihe zu ermöglichen. Im Vorentwurf waren die überbaubaren Grundstücksflächen jedoch teilweise so großzügig bemessen, dass sie auf einigen Grundstücken auch eine zweite Baureihe zugelassen hätten. Im Bebauungsplanentwurf hingegen wurde der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie (Bahnhofstraße) und vorderer Baugrenze auf Grundstücken mit großer Tiefe von 10,0 auf 15,0m erhöht. Da die vorhandenen Gebäude ohnehin in den meisten Fällen im hinteren Grundstücksbereich errichtet sind, um einen Südgarten zu ermöglichen, entspricht die geänderte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche einer Entwicklung aus dem Bestand.

Gleichzeitig wurde auf den Grundstücken Bahnhofstraße 26 – 34 die Bebauungstiefe auf 25 m reduziert. Das im hinteren Grundstücksbereich liegende Gebäude (Bahnhofstraße 29A) genießt Bestandsschutz. Die festgesetzten Bebauungstiefen gewährleisten weiterhin eine große Flexibilität für die baulich-gestalterische Ausnutzung der Grundstücke.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

In den geänderten Entwurf wurden textliche Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen getroffen. Entlang der Großbeerenstraße und der Neuendorfer Straße ist städtebauliches Gebiet entstanden, in dem die Vorgärten weitgehend von notwendigen Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen freigehalten sind. Aus dieser Situation entwickelt sich das städtebauliche Ziel, die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze weiterhin von diesen Anlagen freizuhalten. Die Notwendigkeit von Stellplätzen ergibt sich aus § 43 BbgBO und der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam. Sind darüber hinaus nicht erforderliche Stellplätze gewünscht, so können diese im Vorgartenbereich errichtet werden; dabei wird es sich jedoch um Ausnahmen handeln (z.B. ALDI), die das städtebauliche Bild nicht wesentlich beeinträchtigen. Auch auf den hinteren Grundstücksbereichen sollen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen sein, um den dort vorhandenen Vegetationsbestand zu schützen und einen grundstücksübergreifenden, zusammenhängenden Grünstreifen als städtebauliche Abtrennung zwischen den verschiedenen Baugebietstypen entstehen zu lassen.

Eine gesonderte Regelung wird für das Flurstück 157 im Allgemeinen Wohngebiet an der Ecke Neuendorfer Straße / Bahnhofstraße getroffen. Dieses Flurstück ist zur Zeit mit Lauben bebaut. Bei einer zukünftigen Bebauung gemäß der zulässigen Nutzung sollen zwischen der Neuendorfer Straße und der straßenseitigen Baugrenze ebenfalls Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen sein, um das städtebauliche Ziel des „freien Vorgartens“ durchgehend zu sichern.

Sonstiges

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung empfahl die Untere Naturschutzbehörde eine Abgrenzung von Baufeldern in den Baugebieten, unter Berücksichtigung des Obstgehölz- und weiteren Baumbestandes. Diese kleinteilige Regelungsdichte ist jedoch aus städtebaulicher Sicht für diesen einfachen Bebauungsplan nicht erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren kann ein entsprechender Schutz des vorhandenen Baumbestandes gewährleistet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 34 BauGB. Dieses bezieht sich zum einen auf die überbaubare Grundstücksfläche durch Hauptgebäude sowie die Höhe baulicher

Anlagen, zum anderen auch auf den zulässigen Versiegelungsgrad durch Zufahrten, Stellplätze etc.. In den Baugenehmigungsverfahren kann eine ausreichende Niederschlagsversickerung gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz auf den Grundstücken gesichert werden. Eine ausreichende Regenwasserkanalisation befindet sich nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde weder im Geltungsbereich noch in unmittelbarer Nähe, so dass eine Ableitung der anfallenden Niederschläge als Möglichkeit der Regenwasserentsorgung nicht in Frage kommt.

IV.1.3.Immissionsschutz

Gewerbelärm

Das bestehende Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe kann mit bestimmten Immissionsbelastungen verbunden sein (Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen). Dabei wird es sich im Plangebiet jedoch nur um sehr geringe Belastungen handeln, da es sich um ein überwiegend bereits bebautes Gebiet handelt, in dem geplante Nutzungen bislang nach § 34 BauGB eingefügt werden. In die Beurteilung von Bauvorhaben werden die angrenzenden sensibleren Wohnbereiche mit einbezogen, um unzumutbare Belastungen und städtebauliche Missstände zu vermeiden. Der hier aufzustellende Bebauungsplan lässt keine über die bisherige Zulässigkeitsbeurteilung nach § 34 BauGB hinausgehende Nutzungen zu; er engt sie hingegen sogar weiter ein. Es sind im Plangebiet keine Anlagen vorhanden, die auf die angrenzenden Wohnbebauungen unverträgliche Lärmbelastungen ausüben. Weiterhin sind keine Anlagen oder Betriebe ansässig, die im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig wären. Auch im westlich der Wetzlarer Bahn gelegenen Gewerbegebiet „Gewerbe im Park“ sind keine störenden Anlagen vorhanden, die Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet hätten.

Im 1. Bebauungsplan-Entwurf war eine textliche Festsetzung aufgenommen, nach der nur Betriebe und Anlagen zulässig wären, die das Wohnen in den benachbarten Misch- und Wohngebieten nicht in unzumutbarer Weise durch Lärm beeinträchtigen können. Die von ihnen insgesamt ausgehenden Lärmemissionen sollten so begrenzt sein, dass bestimmte Beurteilungspegel nicht überschritten würden. Das Amt für Immissionsschutz hat jedoch im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs die Unbestimmtheit der textlichen Festsetzung zum Immissionsschutz angemahnt.

In Abwägung dieser vorgetragenen Bedenken wird folgendes verdeutlicht: Der Bebauungsplan setzt in den Gewerbegebieten fest, dass ausschließlich solche Nutzungen zulässig sind, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. In einem Mischgebiet (also auch hier im eingeschränkten Gewerbegebiet) sind generell nur Nutzungen mit geringen emittierenden Auswirkungen zulässig. Ein Ansiedlungsinteresse von störintensiven Nutzungen wie beispielsweise Gartenbaubetrieben kann aufgrund der Flächensituation im Plangebiet ausgeschlossen werden. Geruchsbelästigende Tankstellen sowie lärmproduzierende Lagerplätze und Vergnügungsstätten sind gemäß textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Somit erfolgt bereits eine erhebliche Einschränkung möglicher Emissionen zugunsten der angrenzenden Wohnbebauung.

Die Unbestimmtheit der im 1. Bebauungsplan-Entwurf getroffenen textlichen Festsetzungen ist nachvollziehbar. Im Ergebnis der Abwägung unter Beachtung der beschriebenen Situation können jedoch die immissionsschutzrechtlichen Bedenken zurückgestellt werden, um diese in späteren Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren) aufgrund behördlicher Gestaltungsspielräume (z.B. durch Auflagen, nachträgliche Anordnungen etc.) oder durch Anwendung von § 15 Abs. 1 BauNVO (Gebot der Rücksichtnahme) flexibler und besser zu lösen. In der bisherigen Anwendung wird bei erwarteten Emissionen bei Bauanträgen seitens der Behörde ein Gutachten vom Bauherrn gefordert, in dem die Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen nachzuweisen ist. In diesen Gutachten sind neben Lärmemissionen auch weitere Emissionen zu prüfen. Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen gemäß § 30 Abs. 3

BauGB einfachen Bebauungsplan handelt, der den Bestand weitgehend festschreibt, würde es über das städtebauliche Planungsziel hinausgehen, intensivere Untersuchungen vorzunehmen.

Verkehrslärm

In den geänderten Bebauungsplan-Entwurf wurde eine textliche Festsetzung zur Regelung der Verkehrslärmemissionen in den Bebauungsplan aufgenommen, da der von der Großbeerenstraße ausgehende Verkehrslärm Auswirkungen auf das Plangebiet hat.

Im Zuge der Überarbeitung des Lärminderungsplanes (2005) für die Stadt Potsdam wurden in der Großbeerenstraße und der Neuendorfer Straße Verkehrszählungen und Lärmpegelmessungen durchgeführt. Folgende Werte wurden ermittelt:

Großbeerenstraße (zwischen August-Bebel-Straße und Neuendorfer Straße):

- DTV (durchschnittliche tägliche Kfz-Zahl) 7600, davon 5% LKW
- Beurteilungspegel (verursacht vom Verkehr, gemessen an den Häusern):
 - tags 65 dB(A),
 - nachts 58 dB(A)

Neuendorfer Straße (zwischen Großbeerenstraße und Ziolkowskistraße):

- DTV 11000, davon 5,5% LKW
- Beurteilungspegel
 - tags 60 dB(A)
 - nachts 53 dB(A)

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gründen in der Großbeerenstraße nicht möglich, so dass auf passiven Lärmschutz zurückgegriffen wird. Ausgehend von maßgeblichen Außenlärmpegeln wird für die Großbeerenstraße eine textliche Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes getroffen. Gemäß der DIN 4109 müssen die der Großbeerenstraße zugewandten Außenbauteile und Fenster in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von 35 dB aufweisen. Der Außenlärmpegel in der Großbeerenstraße kann durch das festgesetzte Schalldämmmaß ausreichend kompensiert werden.

Für Büroräume an der Großbeerenstraße sowie Wohnungen und Büroräume generell in der Neuendorfer Straße sind keine zusätzlichen Festsetzungen erforderlich. Hier würde die DIN 4109 ein erforderliches Schalldämmmaß von 30 dB(A) fordern, was jedoch mit den standardmäßigen Anforderungen an den Wärmeschutz für Außenbauteile und Fenster erfüllt wird.

Im Bebauungsplan sollen keine Maßnahmen zum Schutz vor möglichen Erschütterungen der Wetzlarer festgeschrieben werden, da es über den Anspruch an einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB hinausgehen würde, entsprechende Untersuchungen durchzuführen, auf deren Grundlage dezidierte Festsetzungen getroffen werden müssten.

Seitens der betroffenen Behörde (Landesumweltamt Brandenburg – Regionalabteilung West, Ref. RW 4) wurden zu den geänderten Immissionsschutz-Festsetzungen keine Stellungnahme abgegeben, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine, die frühere Stellungnahme zum Entwurf ergänzende Bedenken bestehen.

IV.1.4. Verkehrsplanerische Festsetzungen

Straßenverkehr und Erschließung

Im 1. Bebauungsplan-Entwurf war eine Verbreiterung der Großbeerenstraße und der Neuendorfer Straße vorgesehen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung im September/ Oktober

2005 wurden von den Bürgern erhebliche Bedenken gegen eine Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen (Großbeerenstraße/ Neuendorfer Straße) erhoben. Mit der Verbreiterung sollte ein aus städtebaulichen Gründen erforderlicher großzügiger Freiraum zwischen der Siedlungsbauung nördlich der Großbeerenstraße und den südlich an diese Straße angrenzenden Gebäuden erreicht werden, ist jedoch mit einem erheblichen Eingriff in privates Eigentum verbunden. Daher wurde in der geänderten Planung die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche auf die derzeit bestehenden Straßenbreiten (öffentlich gewidmete Verkehrsflächen) reduziert und die privaten Grundstücksflächen wurden den entsprechenden Baugebietstypen (Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet und Allgemeines Wohngebiet) zugeordnet.

Bezüglich der Erschließung des Areals erfolgen keine zusätzlichen Festsetzungen im Bebauungsplan, da alle Grundstücke des Plangebietes bereits durch eine öffentliche Straße erschlossen sind. Sollten bei konkreten Bauanfragen zusätzliche Erschließungen nötig sein, müssen diese im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Auch Details, wie z.B. Zufahrten sind in der späteren Beurteilung des Einzelfalls klartzustellen.

Die Gestaltung der Straßenquerschnitte der Großbeerenstraße und der Neuendorfer Straße mit Fahrbahn, eventuellem Grünstreifen, Geh- und Radwegen sowie der Bahnhofstraße mit Anbindungen an die Großbeerenstraße bzw. die Neuendorfer Straße sind ebenso wenig Gegenstand des Bebauungsplanes. Eine Anbindung der Bahnhofstraße an die Neuendorfer Straße ist auch weiterhin nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Der Wendekreis der Bahnhofstraße muss aus städtebaulicher Sicht nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, da hier keine Änderungen vorgesehen sind.

IV.1.5. Grünordnerische Festsetzungen

Erhaltungsbindung für Bepflanzungen

Zwischen den Gewerbe- und Mischgebieten sowie dem südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten in der Bahnhofstraße ist ein 7 m breiter Bereich als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an den Vorentwurf zum Bebauungsplan sowie den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 29 und schützt zum einen den bereits vorhandenen Baum- und Strauchbestand, bildet aber auch eine Abgrenzung zwischen Wohnen und Gewerbe. Aufgrund der geringen Größe der südlichen Parzellen mit Wohnnutzung befindet sich dieser 7 m breite Pufferbereich auf den nördlichen, größeren Parzellen im Bereich der Gewerbe- bzw. Mischgebietsflächen. Im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung wurde seitens der Bürger mehrfach darauf hingewiesen, dass hier kein öffentlicher Fußweg gewünscht sei. Daher soll an dieser Stelle ausdrücklich betont werden, dass es sich nicht um einen Weg handelt, die Grundstücke bleiben in privatem Eigentum, die Festsetzung soll lediglich den vorhandenen Vegetationsbestand auch zugunsten der Abgrenzung Wohngebiet /Gewerbe- bzw. Mischgebiet schützen.

Der festgesetzte 7 m breite Streifen mit der Erhaltungsbindung ist vielmehr eine optische als eine lärmschützende Abtrennung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen. Er entspricht der Zielsetzung, das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen städtebaulich zu ordnen.

Auf einigen Grundstücken im Geltungsbereich sind zwar Teile des geplanten Grünstreifens bebaut, doch soll hierfür nur Bestandsschutz gelten, um langfristig die städtebauliche Zielsetzung einer durchgehenden räumlichen Trennung der verschiedenen Baugebietstypen zu ermöglichen. Durch die zurückversetzte Baugrenze um 7 m von der südlichen Grundstücksgrenze kann man davon ausgehen, dass die Grundstücksnutzer diesen Bereich langfristig begrünen, und die vorhandene Vegetation in einen zusammenhängenden, grundstücksübergreifenden Grüngürtel eingebunden werden kann.

Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 14.06.2006 zum geänderten Bebauungsplan-Entwurf angeregt, neben der vorgesehenen Erhaltungsbindung eine Mindest-

bepflanzungsdichte (Sträucher) festzusetzen, um einen effizienten Immissionsschutz und einen stabilen Pflanzenbestand zu gewährleisten. Aus städtebaulicher Sicht wird jedoch dem erforderlichen Immissionsschutz für das Wohngebiet neben den Gewerbe- bzw. Mischgebieten mit den eingeschränkten zulässigen baulichen Nutzungen Rechnung getragen. Es sind generell nur Nutzungen mit geringen emittierenden Auswirkungen zulässig. Der festgesetzte 7 m breite Streifen mit der Erhaltungsbindung ist vielmehr eine gestaltende als eine lärmschützende Abtrennung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen. Weitergehende, in die Rechte der Eigentümer eingreifende Festsetzungen mit Anpflanzbindungen sind daher aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. In dem überwiegend bereits bebauten Geltungsbereich sollte keine Kombination aus einer Erhaltungsbindung und einer Anpflanzbindung festgesetzt werden, da die Umsetzung der Anpflanzbindung nur schwer nachvollzogen und gewährleistet werden kann. Es ist davon auszugehen, dass dieser nicht überbaubare Bereich von den Grundstückseigentümern aus eigenem Interesse gärtnerisch gestaltet wird.

Gliederung von Stellplätzen

In den Gewerbe- und Mischgebieten ist für die sich dort ansiegelnden Gewerbebetriebe eine nicht unerhebliche Zahl an Stellplätzen zu erwarten. Ebenerdige Stellplätze sind mit Bäumen zu gliedern, um sie in das Ortsbild einzufügen. Während auf den Grundstücken der größeren Einzelhandelsbetriebe ALDI und HKL-Markt gemäß ihrer nach § 34 BauGB erteilten Baugenehmigung nur wenige, die Stellplätze gestaltende Bäume angepflanzt wurden, ist es ein städtebauliches Ziel, zukünftig die Stellplätze mit mehr Bäumen zu gliedern, um ein durchgrüntes städtebauliches Ortsbild zu erhalten. Daher wird im Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 bestimmt, dass je vier Stellplätze ein Baum der Pflanzliste zu pflanzen ist.

Sonstiges

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 sind aufgrund der Belange des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers und des Bodens Versiegelungen im Bebauungsplan-gebiet so gering wie möglich zu halten.

Auf den Grundstücken befinden sich schützenswerte Bäume, deren Erhalt durch die Potsdamer Baumschutzsatzung gesichert ist. Eine Festsetzung ortsbildprägender Einzelbäume wird als nicht notwendig angesehen, da es sich um einen einfachen B-Plan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB handelt, in dem nur wenige, städtebaulich erforderliche Regelungen getroffen werden sollen. Der Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestandes ist auch mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes möglich.

V. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

V.1. Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Potsdam

Finanzielle Auswirkungen für den städtischen Haushalt durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen nicht unmittelbar.

V.2. Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind in die Abwägung der beachtlichen Belange eingestellt.

Eingriffsbetrachtung

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanverfahrens befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB bereits zulässig sind. Die über Festsetzungen umzusetzende Zielstellung besteht in der Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen, die nicht über das bereits zulässige Maß nach § 34 BauGB hinausgeht. Somit wird durch die hier vorliegende Planung kein Eingriff vorbereitet. Es werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Dies gilt auch für die Verkehrsflächen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Nr. 18.6 der Anlage 1 des **Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 ist eine **Umweltverträglichkeitsprüfung** u.a. für Bebauungspläne durchzuführen, wenn die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO im bisherigen Außenbereich ab einer Geschossfläche von 5.000 m² vorbereitet werden soll. Keines der genannten Vorhaben soll im Plangebiet realisiert werden. Nutzungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind nicht zulässig. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, so dass Nr. 18.6 der Anlage 1 des UVPG nicht anzuwenden ist.

Auch Nr. 18.7 der Anlage 1 (Städtebauprojekte) zum v. g. Gesetz greift aufgrund der Plangebietsgröße nicht, da selbst der Schwellenwert von 20.000 m² als zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO für eine evtl. erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls nicht erreicht wird. Aus v. g. Gründen kann von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden.

V.3. Bodenordnung und Grunderwerb

Bodenordnende Maßnahmen gemäß dem vierten Teil - § 45 ff - des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Übernahmeansprüche voraussichtlich nicht begründet.

VI. VERFAHREN

Am 11. September 2002 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Großbeerenstraße / Neuendorfer Straße" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit der Herauslösung des Geltungsbereiches aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Großbeerenstraße / Bahnhofstraße“ erfolgte im Amtsblatt 12/2002.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 23.01. bis 06.02.2004 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.01.2004 über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

In der Zeit vom 08.09. bis 10.10.2005 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes durchgeführt; die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.09.2005 über die öffentliche Auslegung informiert.

Am 05.04.2006 hat die Stadtverordnetenversammlung die eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange abgewogen und im Ergebnis dessen die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes beschlossen.

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 08.05. bis 19.05.2006 statt; die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.05.2006 über die erneute öffentliche Auslegung informiert worden.

Anlagen

VII. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

- 1.1 Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Im **Mischgebiet** sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
 - Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO,
 - Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO,
 - Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
- nicht zulässig.
- 1.3 Im **Gewerbegebiet GEe1** sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Ausdrücklich ausgeschlossen werden:
- Einzelhandelsbetriebe und (im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher) Betriebe des vergleichbaren sonstigen Handels mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 - Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
 - Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
 - Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
 - Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.
- 1.4 Im **Gewerbegebiet GEe 2** sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Ausdrücklich ausgeschlossen werden:
- Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
 - Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
 - Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
 - Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1 Im Mischgebiet sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen notwendige Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf dem Flurstück 157 zwischen der Straßenbegrenzungslinie Neuendorfer Straße und der straßenseitigen Baugrenze notwendige Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

3. Immissionsschutz

- 3.1 In den Mischgebieten müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die den Lärmquellen der Großbeerenstraße zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB(A) aufweisen, oder es sind andere geeignete Maßnahmen oder Vorkehrungen (z.B. lärmgeschützte Grundriss- bzw. Fassadengestaltungen) mit gleicher Wirkung zu treffen. Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen ab Außenlärmpegel ≥ 50 dB(A) schallgedämmt ausgestattet werden.

4. Grünordnerische Festsetzungen

- 4.1 Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten so gering wie möglich zu halten und nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 4.3 Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein großkroniger heimischer Laubbaum der Pflanzliste zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Pflanzfläche von min. 2,0 x 2,0 m auszubilden.

Pflanzliste

Großkronige Bäume:

Gleditzia triacanthos

Acer campestre

Tilia cordata

Lederhülsenbaum

Feldahorn

Winterlinde