

Anlage 2

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 94

„Puschkinallee/ Behlertstraße/ Kleine Weinmeisterstraße“

Begründung

Erläuterungen

Festsetzungen



Stand Juli 2005

Satzungsbeschluss gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam

Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Hegelallee 6-10

14461 Potsdam

A Begründung

1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
3	Ausgangssituation	5
3.1	Historische Entwicklung	5
3.2	Städtebauliche Struktur	5
3.3	Bestandsanalyse Gewerbe	8
3.4	Denkmalschutz	9
3.5	Erschließung	9
3.5.1	Verkehrliche Erschließung	9
3.5.2	Ver- und Entsorgung	10
3.6	Eigentumsverhältnisse	10
3.7	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4	Übergeordnete Planungen	11
4.1	Landes- und regionalplanerische Vorgaben	11
4.2	Flächennutzungsplan	11
4.3	Bereichsentwicklungsplanung für die nördlichen Vorstädte	12
4.4	Erhaltungssatzung Nauener Vorstadt	12
4.5	Gestaltungssatzung Nauener Vorstadt	13
5	Planung	13
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	13
5.2	Planerisches Leitbild	13
6	Abwägung und Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
6.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) <i>Festsetzung 2.1</i>	14
6.1.1	Bebauung nördlich der Beyerstraße	15
6.1.2	Bebauung südlich der Beyerstraße bis zur Behlertstraße	15
6.1.3	Straßenbegleitende Bebauung Alleestraße/ Am Neuen Garten	16
6.2	Mischgebiet (MI) <i>Textliche Festsetzung 2.2</i>	16
6.2.1	Bebauung östlich der Friedrich-Ebert-Straße	16
6.3	Grünflächen <i>Textliche Festsetzung 2.3</i>	17
6.3.1	Öffentliche Grünfläche gegenüber vom Haupteingang zum Neuen Garten	17
6.3.2	Öffentliche Grünfläche Eisenhartstraße/ Ecke Behlertstraße	17
6.3.3	Öffentliche Grünfläche Hebbelstraße/ Ecke Bertha-von-Suttner-Straße	17
6.3.4	Öffentliche Grünfläche Bertha-von-Suttner-Straße 5	17
6.4	Regelung zur Bebauungstiefe <i>Textliche Festsetzung 3.1</i>	17
6.5	Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen in den Vorgärten <i>Textliche Festsetzung 3.2</i>	18
6.6	Schallschutzmaßnahmen <i>Textliche Festsetzung 4</i>	18
7	Auswirkungen des Bebauungsplanes	19
7.1	Städtebauliche Auswirkungen	19
7.2	Verkehrliche Auswirkungen	19
7.3	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	19
7.4	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	19
7.5	Auswirkungen auf die Umwelt	19
7.6	Ordnungsmaßnahmen	19
7.7	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	19
8	Verfahren	20
9	Rechtsgrundlagen	21

B	<u>Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 94</u>	
	<u>„Puschkinallee/ Behlerstraße/ Kleine Weinmeisterstraße“</u>	
1	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	22
2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	23
2.1	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	23
2.2	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	24
2.3	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	25
3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	
	(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	25
3.1	Bebauungstiefe	25
3.2	Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen in den Vorgartenzonen	26
4	Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	26
5	Nachrichtliche Übernahmen	26
5.1	Satzung zum Denkmalbereich Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft	26
5.2	Unterschutzstellung des Denkmalbereiches „Südliche Nauener Vorstadt“	26
5.3	Einzeldenkmale	27
5.4	Bodendenkmal	28
6	Hinweise ohne Normcharakter	28
6.1	Hinweise Denkmale	28
6.2	Hinweis Bodendenkmal	28
6.3	Erhaltungssatzung Nauener Vorstadt	28
6.4	Gestaltungssatzung Nauener Vorstadt	28

A Begründung

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Nauener Vorstadt Potsdams und besitzt eine Größe von ca. 25 ha. Es umfasst das Gebiet zwischen Kleine Weinmeisterstraße, Große Weinmeisterstraße, Am Neuen Garten, Behlertstraße, Friedrich-Ebert-Straße und Puschkinallee. Der Bereich innerhalb des Geltungsbereiches wird von folgenden Straßen erschlossen: Alleestraße, Beyerstraße, Birkenstraße, Bertha-von-Suttner-Straße, Eisenhartstraße und Hebbelstraße. Im Westen wird das Plangebiet von der Kolonie Alexandrowka und im Osten durch den Neuen Garten begrenzt.

Innerhalb des Plangebietes (Bertha-von-Suttner-Straße 5) lag bislang der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Öffentlicher Kinderspielplatz Bertha-von-Suttner-Straße“ mit Aufstellungsbeschluss vom 07. Juni 1995. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Juni 1998 durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 57 geht mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 94 „Puschkinallee/ Behlertstraße/ Kleine Weinmeisterstraße“, in diesen auf.

Die Übersicht zur Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der dem Anhang beigegeführten Karte 1 zu entnehmen.

Planungen in der Nachbarschaft

Für das nördlich an die Große Weinmeisterstraße anschließende Gebiet wurde am 07.12.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Neuen Garten“ beschlossen. Dieser wurde im Mai 2000 rechtskräftig. Das städtebauliche Leitbild ist die Erhaltung und behutsame Ergänzung der vorstädtischen, durch freistehende Villen und Landhäuser geprägten Bebauung, die in eine von Großbäumen dominierte Gartenlandschaft eingebunden ist.

2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planung ist der sich deutlich abzeichnende Verdrängungsprozess der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässigen Wohnnutzung durch gewerblich und dienstleistungsorientierte Nutzungen. Zusammen mit bestehenden Nutzungskonflikten führt dies zu Spannungen, die im regulären Baugenehmigungsverfahren nicht abschließend geklärt werden können. Es bedarf einer städtebaulichen Ordnung, die durch einen Bebauungsplan herbeigeführt werden soll.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Festsetzungen über die Begrenzung störender Nutzungen getroffen. Im Vordergrund stehen hierbei der Erhalt und der Schutz der Wohnfunktion.

Dem Planungserfordernis kann durch die Aufstellung eines Textbebauungsplanes genüge getan werden, da das Plangebiet bebaut ist und sich die Festsetzungen auf die Art der zulässigen Nutzung beschränken. Aus diesem Grund bedarf es keiner Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen.

Die Durchführung von Verfahren zur Erstellung eines grünordnerischen Fachbeitrages und einer Umweltverträglichkeitsprüfung sind nicht erforderlich.

3 Ausgangssituation

3.1 Historische Entwicklung

Bis Anfang des 19. Jahrhunderts war der Bereich nördlich des Nauener Tors noch weitgehend ländlich geprägt. Bei einzelnen Siedlungsansätzen handelte es sich in der Regel um kleinere Einzelhäuser inmitten großer Gärten. Die Errichtung des Marmorpalais und die Anlage des Neuen Gartens Ende des 18. Jahrhunderts sowie die landschaftlich reizvolle Lage am Heiligen See ließen die Nauener Vorstadt ab Mitte des 19. Jahrhunderts zu einem bevorzugten Wohnstandort werden. Entlang der heutigen Friedrich-Ebert-Straße wurden erste Häuser errichtet. Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts war lediglich die Friedrich-Ebert-Straße durchgehend bebaut. Die Bebauung im Inneren der Nauener Vorstadt unterblieb zunächst, weil sich dort im Bereich zwischen Behlert- und Eisenhartstraße seit 1753 der Nikolaifriedhof befand. Er war zwar schon 1796 wieder aufgelassen, aber dann zunächst als Baumschule genutzt, bevor er ab 1872 parzelliert und durch zwei Straßen, die Bertha-von-Suttner-Straße und die Hebbelstraße erschlossen wurde. Daher vollzog sich die Entwicklung zur zusammenhängenden Villenvorstadt überwiegend in den Jahren zwischen 1840 und 1900. Die Gebäude wurden zu einem großen Teil im klassizistischen Potsdamer Villenstil errichtet, darunter einige herausragende Bauten von Ludwig Persius. Die Nauener Vorstadt stellt somit in ihrer Gesamtheit ein einzigartiges baukünstlerisches Zeugnis jener Zeit dar.

3.2 Städtebauliche Struktur

Bebauungsstruktur

Die Nauener Vorstadt weist eine weitestgehend homogene Bebauungsstruktur auf, die überwiegend durch spätklassizistische Villen geprägt wird. Im Plangebiet überwiegt die offene Bauweise. In weiten Bereichen ist der Charakter einer Villenvorstadt erhalten. Zur Straße wird fast durchgängig ein ca. fünf Meter breiter Anstand eingehalten, es entsteht ein Straßenraum mit gärtnerisch gestalteten Vorgärten.

In einigen Bereichen staffelt sich die Bebauung in die Tiefe des Grundstücks. Neben den Hauptgebäuden existieren noch Anbauten und Remisen. Diese sind dem Hauptgebäude jeweils deutlich räumlich untergeordnet und bilden besonders an der Hebbelstraße eine das Gebiet prägende Kulisse für die Hauptgebäude.

Geschossigkeit

Das Gebiet weist eine überwiegend einheitliche Höhenstruktur auf. Fast alle Gebäude haben zwischen zwei bis drei Vollgeschosse, dazu teilweise differenzierte Gliederungen mit Sockel- oder Attikageschossen oder Mansardedächern.

Gebäudetypen

In der Nauener Vorstadt finden sich verschiedene Zwischenstufen der Villa und des Mietshauses. Als Typen sind zu unterscheiden:

- Das vollständige Landhaus,
- Die freistehende Villa,
- Die Großvilla als Mietshaus und eine
- Halboffene oder geschlossene Mietshausbebauung.

Villen- und Landhausbebauung: In der Nauener Vorstadt sind große, zusammenhängende Bereiche im spätklassizistischen Villenstil bebaut. Dabei handelt es sich um den Bereich nördlich der Behlertstraße bis zur Alleestraße sowie die Blöcke an der Puschkinallee und der Großen Weinmeisterstraße.

Mietshausbebauung: Mietwohnungsbau als Geschosswohnungsbau in halboffener oder geschlossener Bauweise, vereinzelt auch Zeilenbauten, wurde in sämtlichen Zeitabschnitten seit Anfang des 19. Jahrhunderts errichtet. In der Nauener Vorstadt sind Großvillen als Mietshäuser aus der Zeit vor 1900 vor allem an der Friedrich-Ebert-Straße zu finden. An der

Behlerstraße wurden in den 50er bzw. 60er Jahren Mietwohnungsbauten in Plattenbauweise errichtet.

Private und öffentliche Freiflächen

Die fast durchgängig vorhandenen Vorgärten prägen das Erscheinungsbild der Vorstadt. Sie haben eine Mindesttiefe von 5m. An der Heibelstraße und der Eisenhartstraße befinden sich auch Vorgärten mit einer Tiefe von 10m.

Die Innenbereiche der einzelnen Baugebiete werden zum Teil von großen überwiegend gärtnerisch gestalteten Grünflächen geprägt. Dies betrifft vor allem die Bereiche nördlich der Bertha-von-Suttner-Straße.

Eine öffentliche Freifläche, die durch eine Grünfläche geprägt wird, bildet der Platz vor dem Haupteingang des Neuen Gartens.

Weitere öffentliche Grünflächen gibt es an der Ecke Behlerstraße/ Eisenhartstraße und Ecke Heibelstraße/ Bertha-von-Suttner-Straße.

Sonderbereiche

Verschiedene Bereiche besonderer Prägung lagern sich in das ansonsten homogene Gefüge des Plangebietes ein. Sie unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Entstehungszeit und teilweise auch hinsichtlich der Baukörperdimensionierung und –gestaltung, trotzdem wird die Eigenart des städtebaulichen Charakters nicht grundsätzlich gestört, teilweise sogar bereichert.

Friedrich-Ebert-Straße: Entlang der Friedrich-Ebert-Straße besteht eine straßenbegleitende Bebauung ohne Vorgärten aus der ersten Besiedlungsphase der Vorstadt. Obwohl die Gebäude insbesondere nördlich der Einmündung der Behlerstraße unterschiedliche Grade an Überformung aufweisen, stellt der Straßenabschnitt insgesamt ein besonderes Zeugnis der Siedlungsentwicklung dar und verdeutlicht den Übergang von der barocken Innenstadt zur Villenbebauung der nördlich gelegenen Vorstädte.

Plattenbauten an der Behlerstraße: Am Westende der Behlerstraße entstand in den 60er Jahren ein Ensemble aus vier Wohnzeilen in Plattenbauweise. Sie fügen sich in Dimension und Gestaltung nicht in die villengeprägte Gebäudestruktur der Umgebung ein.

Eisenhartstraße Nord: Im nördlichen Abschnitt der Eisenhartstraße befindet sich das Emmaus-Stift, eine Sozialeinrichtung, deren ausgedehnter, geschlossener Gebäudekomplex den Straßenraum prägt. Durch die Vor- und Rücksprünge der Fassaden, die Toröffnung sowie durch die Fassadengestaltung ergänzt diese Bebauung aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts die früher entstandenen Einzelbauten und trägt zur Qualität des Stadtbildes bei.

Gewerbehof Große Weinmeisterstraße: Der sich im Blockinnenbereich zwischen Puschkinallee, Beyerstraße, Große Weinmeisterstraße und Birkenstraße befindliche Gewerbebetrieb einer Baufirma fügt sich durch seine baulichen Anlagen, wie z.B. Lagerhallen und großflächige Versiegelungen nicht in das von Villen geprägte Stadtbild ein.

Nutzungsarten

Block zwischen Kleiner und Großer Weinmeisterstraße/ Beyerstraße/ Puschkinallee:

Der Block wird durch aufwendig gestaltete, zum Teil unter Denkmalschutz stehende Villenbebauung geprägt, die überwiegend zum Wohnen genutzt wird. Teilweise sind innerhalb der Gebäude Büroräume für Freie Berufe untergebracht. Dabei handelt es sich überwiegend um Berufe wie z.B. Rechtsanwälte, Ärzte und Architekten. In der Kleinen Weinmeisterstraße befindet sich eine Einrichtung für soziale Zwecke, die der Unterbringung von Jugendlichen dient. Der Blockinnenbereich wird von großen, parkähnlichen Grünbereichen geprägt.

Block zwischen Puschkinallee/ Beyerstraße/ Großer Weinmeisterstraße/ Alleestraße:

Der Block ist ebenfalls durch aufwendig gestaltete, zum Teil unter Denkmalschutz stehende Villenbebauung gekennzeichnet, die überwiegend zum Wohnen und zum Teil gewerblich genutzt wird. Demgegenüber ist der Umwandlungsprozess durch Dienstleistungen innerhalb der Gebäude entlang der Alleestraße und der Puschkinallee schon weit fortgeschritten. Einzelne Gebäude dienen ausschließlich der Unterbringung von Büroflächen. Im Blockinnenbereich werden die Gebäude entlang der Birkenstraße (Stichstraße) überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Unmittelbar daneben, an der Großen Weinmeisterstraße, befindet sich ein großflächiger Betrieb, der durch eine Firma des Baugewerbes genutzt wird. Im rückwärtigen Grundstücksbereich der Alleestraße 8 und 9 plant die GEWOBA Potsdam GmbH einen bereits genehmigten Neubau eines Büro- und Geschäftshauses. Es ist ein zwei- bis dreigeschossiger Gebäudekomplex vorgesehen, der die solitäre offene Bebauungsstruktur der Villenvorstadt zitiert.

Block zwischen Friedrich-Ebert-Straße/ Eisenhartstraße/ Alleestraße:

Der Block wird in seinem nördlichen Bereich durch Villenbebauung aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts geprägt, während im südlichen Teil an der Friedrich-Ebert-Straße Mietwohnungsbauten ebenfalls in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts errichtet wurden. Aufgrund der kleinen Grundstücke und der überwiegend dreigeschossigen Bebauung treten hier auf einzelnen Grundstücken mit Geschossflächenzahlen bis zu 2,5 die höchsten Dichtewerte der Nauener Vorstadt auf. Die straßenbegleitende Bebauung sowie der dicht bebaute, südliche Bereich der Friedrich-Ebert-Straße wird von Mischnutzung zwischen Wohn- und Dienstleistungsnutzung geprägt. Zum Teil sind in den Erdgeschossen der Gebäude Läden untergebracht. Die Bebauung an der Eisenhartstraße kennzeichnet ein hoher Wohnanteil, in den Büroflächen integriert sind. Die Bebauung entlang der Alleestraße hat einen hohen Dienstleistungsanteil zu verzeichnen. Hier sind u.a. die Polizeigewerkschaft sowie der Sitz einer Partei (PDS) angesiedelt.

In der Eisenhartstraße ist innerhalb eines größeren Gebäudekomplexes ein Altenpflegeheim untergebracht.

Block zwischen Alleestraße/ Hebbelstraße/ Bertha-von-Suttner-Straße/ Eisenhartstraße:

Der relativ große und 120 m tiefe Block wird von einer überwiegenden Wohnnutzung geprägt, in der zum Teil Räume für Freie Berufe untergebracht sind. An der Alleestraße befindet sich ein Gebäude, das größtenteils Dienstleistungsnutzungen enthält sowie ein Gebäudekomplex, in dem Nutzungen des Roten Kreuzes angesiedelt sind. Der Blockinnenbereich wird von großen, baumbestandenen Gärten geprägt, auf denen sich Nebengebäude und historische Remisen befinden.

Block zwischen Eisenhartstraße/ Bertha-von-Suttner-Straße/ Hebbelstraße/ Behlertstraße:

Neben der Bebauung mit kleineren, ein- bis zweigeschossigen Villen entlang der Bertha-von-Suttner-Straße und der Hebbelstraße wird ein Großteil des Blocks von zwei viergeschossigen, um 1960 errichteten Wohnblocks an der Behlertstraße eingenommen. Die Gebäude innerhalb dieses Blockes dienen vorrangig dem Wohnen. An der Ecke Eisenhartstraße wird der Straßenraum von einem Platz geprägt, auf dem sich das Denkmal für A. F. Eisenhart befindet.

Block zwischen Hebbelstraße/ Am Neuen Garten/ Bertha-von-Suttner-Straße:

Der Block wird überwiegend von Mietwohnungsbauten aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts eingenommen. Es überwiegen Wohngebäude, in denen teilbereichsweise Büroräume untergebracht sind. Der Blockinnenbereich wird von kleinere Grünflächen geprägt, die zum Teil von Anbauten bzw. Nebengebäuden eingenommen werden.

Zusammenfassung

Das Plangebiet ist geprägt durch eine hohe Lagegunst zur historischen Innenstadt sowie zu den angrenzenden Parks und Naherholungsgebieten Potsdams. Die Bebauungsstruktur ist durch eine überwiegend offene zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet, die sich zur Innenstadt hin verdichtet und teilweise in eine aufgelockerte Blockrandbebauung übergeht. In weiten Teilen ist der Charakter einer spätklassizistischen Villenvorstadt erhalten. Es finden sich verschiedene Zwischenstufen der Villa und des Mietshauses, die größtenteils Mitte bis Ende des 19. Jahrhunderts errichtet wurden. Die Innenbereiche der Baufelder werden von großen, baumbestandenen Grünflächen geprägt.

Einige Sonderbereiche, die sich in ihrer Entstehungszeit, Baukörperdimensionierung und -gestaltung vom größtenteils homogenen Plangebiet unterscheiden, prägen den städtebaulichen Charakter des Geltungsbereiches. Es zeigt sich eine heterogene Nutzungsverteilung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen, wobei der Wohnanteil weitaus überwiegt.

3.3 Bestandsanalyse Gewerbe

Gewerbliche Nutzungen in der Nauener Vorstadt beschränken sich vor allem auf Büro- und Dienstleistungsnutzungen.

Darüber hinaus ist die Nauener Vorstadt dadurch gekennzeichnet, dass Büro- und Dienstleistungsnutzungen wie Versicherungsagenturen, Handelsvertretungen etc. sowie Arztpraxen und Anwaltskanzleien in überwiegend dem Wohnen dienenden Villen und Einfamilienhäusern untergebracht sind. Diese sind innerhalb des gesamten Plangebietes aber vor allem in den Häusern des Blocks zwischen Eisenhartstraße, Bertha-von-Suttner-Straße und Hebbelstraße zu finden.

Schwerpunkte von Dienstleistungen und öffentlicher Verwaltung befinden sich in repräsentativen Villen an der Alleestraße und der Puschkinallee sowie in der Friedrich-Ebert-Straße.

Kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sind in der Nauener Vorstadt nur selten zu finden. Eine geringe Konzentration von Einzelhändlern ist in der Friedrich-Ebert-Straße zu verzeichnen. Die straßenbegleitende Bebauung der Friedrich-Ebert-Straße ist von Mischnutzung zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung geprägt.

An produzierendem Gewerbe befinden sich lediglich einige kleinere Handwerksbetriebe und Bauunternehmen innerhalb des Bebauungsplangebietes. Diese sind häufig in Gebäuden auf den rückwärtigen Grundstücksteilen untergebracht. Eine Ausnahme bildet der Gewerbehof einer Baufirma im nördlichen Gebiet (Große Weinmeisterstraße 63) des Geltungsbereiches, der inmitten eines Blockinnenbereiches liegt.

Aufgrund ihrer Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie der Parzellengröße der Grundstücke ist die Nauener Vorstadt kein vorrangiger Standort für Handwerk und produzierendes Gewerbe, da diese in der Regel einen größeren Flächenbedarf mit sich bringen.

An das Plangebiet grenzt östlich die Freizeitanlage „Treffpunkt Freizeit“ an, auf die das Amt für Immissionsschutz in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf hinwies. Von der Freizeitanlage gehen jedoch keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die Allgemeinheit oder für die umgebende Nachbarschaft aus.

3.4 Denkmalschutz

Der Bebauungsplan Nr. 94 schließt an zwei Seiten unmittelbar an den Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 01. Januar 1991 – Denkmalbereichssatzung – vom 30.10.1996 an und wird mit der Alleestraße, die ebenfalls innerhalb des v. g. Geltungsbereiches liegt, durchschnitten. Die Grundstücke der Alleestraße liegen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung umfasst neben anderen Bereichen den Voltaireweg mit Reiter-, Kolonie- und Alleestraße als historischem Verbindungsweg zwischen dem Park Sanssouci und dem Neuen Garten, den Neuen Garten mit dem Pfingstberg, einschließlich des gesamten Uferstreifens des Heiligen Sees, den gesamten Bereich der Siedlung Nauener Vorstadt zwischen Neuem Garten und Pfingstberg sowie die Russische Kolonie Alexandrowka.

Durch diese Satzung unterliegen die historischen Park- und Siedlungsgrundrisse, die räumliche Struktur, die Silhouetten und optischen Bezüge der einzelnen Teilgebiete, einschließlich der vom sachlichen Geltungsbereich erfassten baulichen Anlagen, Straßenräume und Grünflächen mit ihrer das äußere Erscheinungsbild tragenden Substanz den Schutzvorschriften des Denkmalsgesetzes des Landes Brandenburg.

Der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 94 ist durch die ordnungsbehördliche Verordnung zur Unterschutzstellung des Denkmalbereiches „Südliche Nauener Vorstadt“ in Potsdam unter Schutz gestellt.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet südlich der Alleestraße, westlich der Straße Am Neuen Garten, nördlich der Kurfürstenstraße und östlich der Friedrich-Ebert-Straße.

Im Geltungsbereich der Unterschutzstellungsverordnung sind u.a. geschützt: der historische Siedlungsgrundriss (die straßenbegleitende Bebauung einschließlich der vorhandenen Hinterhäuser, Remisen, Pavillons, die rückwärtigen und seitlichen Freiräume sowie insbesondere die Vorgartenbereiche).

Mit Eintrag in das Verzeichnis der Denkmale der Stadt Potsdam gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG stehen zahlreiche historische Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes als Baudenkmale unter Schutz. (Zugrunde lag die Liste der eingetragenen Denkmale vom 08. August 2000). Die Liste der Einzeldenkmale finden Sie unter Punkt 4 der Festsetzungen (Nachrichtliche Übernahmen).

Im Planungsgebiet befindet sich zwischen Eisenhartstraße und Behlertstraße ein Bodendenkmal (vgl. Erläuterungskarte). Es handelt sich um einen Friedhof, der von 1753 bis 1796 belegt wurde.

3.5 Erschließung

3.5.1 Verkehrliche Erschließung

Straßennetz:

Die verkehrstechnische Erschließung ist gewährleistet durch die Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen (Friedrich-Ebert-Straße, Puschkinallee), die wichtige Querverbindung (Am Neuen Garten, Alleestraße) sowie ein gut ausgebautes Netz von Wohn- und Erschließungsstraßen. Dies sind im Einzelnen: Behlertstraße, Beyerstraße, Bertha-von-Suttner-Straße, Birkenstraße, Eisenhartstraße, Große und Kleine Weinmeisterstraße und Hebbelstraße.

Die insbesondere für die innerstädtische Verbindung zwischen Nordraum und Babelsberg herausragende Bedeutung der vorgenannten Querverbindung führt zu einer starken Belastung durch den motorisierten Individualverkehr. Die Hauptverkehrsstraßen

(insbesondere Alleestraße und Am Neuen Garten) führen durch Verkehrsemissionen und ihre Barrierewirkung zu Beeinträchtigungen der anliegenden Wohnnutzungen.

Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr

Durch die Straßenbahnlinien 92 und 95 sowie die Buslinie 695 ist die Nauener Vorstadt gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen und direkt an das Stadtzentrum angebunden. Ergänzt wird das ÖPNV-Angebot durch Regionalbuslinien, die in der Jägerallee und der Friedrich-Ebert-Straße verkehren und durch die Busverbindungen nach Berlin.

Radverkehr:

Dem Radverkehr stehen in der Nauener Vorstadt keine gesonderten Radverkehrsanlagen zur Verfügung.

Ruhender Verkehr:

Die PKW-Stellplätze der Anwohner sind häufig auf den Grundstücken neben bzw. hinter den Gebäudeseiten untergebracht. Zum Teil stehen auch den Kunden der in der Nauener Vorstadt ansässigen Büronutzungen Parkplätze auf den Grundstücken zur Verfügung. An wenigen Stellen, wie z.B. der Friedrich-Ebert-Straße 61, der Eisenhartstraße 16-17, der Großen Weinmeisterstraße 63 und der Alleestraße 9 gibt es größere Stellplatzanlagen. Weitere Parkmöglichkeiten gibt es entlang der Erschließungsstraßen, die von den Anwohnern und den Berufstätigen der Nauener Vorstadt, aber auch der angrenzenden Stadtgebiete, in Anspruch genommen werden.

3.5.2 Ver- und Entsorgung

Da der Geltungsbereich bereits baulich entwickelt ist und lediglich eine Sicherung der Wohnnutzung erfolgen soll, ist von einer Erschließung mit allen notwendigen Medien (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Strom, Gas, Telefon) auszugehen.

3.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet „Puschkinallee/ Behlertstraße/ Kleine Weinmeisterstraße“ befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Demgegenüber sind folgende Grundstücke als öffentlich eingetragen:

- Alleestraße: 11 (Stadt Potsdam), 12 (Bundesrepublik Deutschland),
- Am Neuen Garten: Flurstück 92 Flur 1 Gemarkung Potsdam (Stiftung Preußischer Schlösser und Gärten Berlin Brandenburg), Flurstück 80/1 Gemarkung Potsdam (Eigentum des Volkes, Rat der Stadt Potsdam),
- Bertha-von-Suttner-Straße: 5 (Stadt Potsdam),
- Eisenhartstraße, Ecke Behlertstraße: Flurstücke 44/2 und 44/4 Flur 2 Gemarkung Potsdam (Stadt Potsdam),
- Hebbelstraße, Ecke Bertha-von-Suttner-Straße: Flurstücke 60 Flur 2 Gemarkung Potsdam,
- Friedrich-Ebert-Straße: 55 (Stadt Potsdam),
- Puschkinallee: 7, 9 (Stadt Potsdam), Flurstück 171 Flur 1 Gemarkung Potsdam (Eigentum des Volkes, Rat der Stadt Potsdam), 12 (Land Brandenburg).

3.7 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Unter bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten ist gegenwärtig das gesamte Plangebiet des Textbebauungsplanes dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Nauener Vorstadt zuzuordnen.

Erfordernis der Umweltverträglichkeitsprüfung:

Der Bebauungsplan beabsichtigt keinerlei Festsetzungen, die gemäß der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) prüfpflichtig sind. Durch die Regelungen im Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg und zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften wird das Planverfahren nicht berührt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben

Entsprechend der Funktionszuweisung im System der zentralörtlichen Gliederung Brandenburgs soll die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum im engeren Verflechtungsraum Berlin / Brandenburg entwickelt werden (vgl. Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I –Zentralörtliche Gliederung). Gemäß § 17 Abs. 8 des Gemeinsamen Landesentwicklungsprogrammes Berlin / Brandenburg LEPro soll insbesondere in den durch starken Umnutzungsdruck gefährdeten citynahen Wohngebieten darauf hingewirkt werden, dass die Wohnnutzung erhalten bleibt und gegen eine Verdrängung vor allem durch Handel- und Dienstleistungsnutzungen geschützt wird.

Der Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming konkretisiert die genannten landesplanerischen Ziele. Er befindet sich gegenwärtig in der Neuaufstellung.

Laut Schreiben vom 20. Juni 2003 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg stehen die Planungsziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 „Puschkinallee/ Behlertstraße/ Kleine Weinmeisterstraße“ im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam stellt den Großteil des Bebauungsplangebietes als Allgemeines Wohngebiet dar. Lediglich die straßenbegleitende Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße ist als Mischgebiet ausgewiesen.

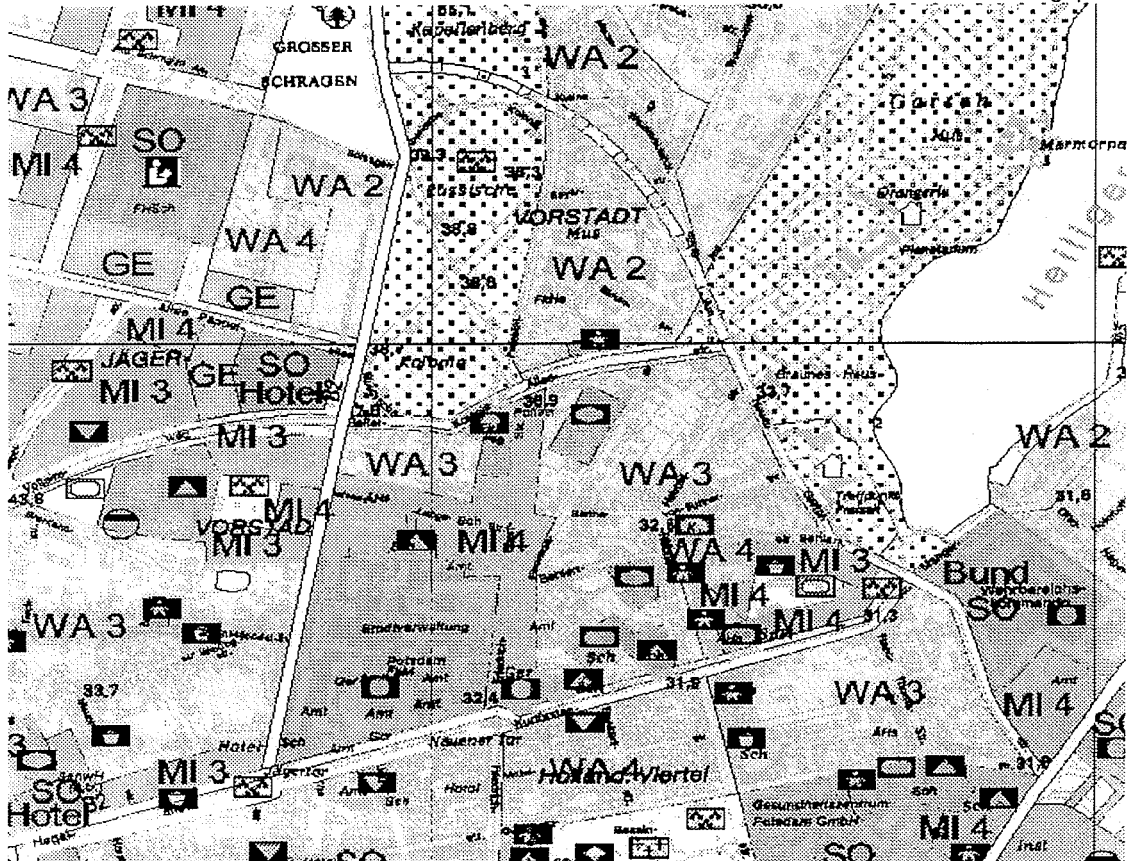
Für das Gebiet zwischen Puschkinallee, Alleestraße, Großer Weinmeisterstraße und Kleiner Weinmeisterstraße wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Dichtestufe 2 dargestellt (geringe Dichte, GFZ 0,2 – 0,5).

Das Gebiet zwischen der Friedrich-Ebert-Straße, Behlertstraße, Am Neuen Garten und der Alleestraße wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer Dichtestufe 3 dargestellt (mittlere Dichte, GFZ 0,4 – 0,9).

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind drei Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Im Einzelnen sind dies eine Kindertagesstätte in der Alleestraße, ein Altenpflegeheim in der Eisenhartstraße und eine Kirche in der Behlertstraße. Die Grünfläche zwischen der Großen Weinmeisterstraße, der Alleestraße und Am Neuen Garten ist als historische Parkanlage dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zur Nutzungsart.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



4.3 Bereichsentwicklungsplanung für die nördlichen Vorstädte

Der Arbeitsbericht der Bereichsentwicklungsplanung für die nördlichen Vorstädte besagt: „Bebauungs- und Nutzungsstrukturen der nördlichen Vorstädte, die vor allem gekennzeichnet werden durch die offene Bauweise, eine überwiegend auf 2-3 Geschosse begrenzte Gebäudehöhe, Vorgärten und große durchgrünte Blockinnenbereiche sowie die überwiegende Wohnnutzung sollen bewahrt bleiben und Orientierung für eine behutsame Nachverdichtung bieten.

Büro und Dienstleistungsflächen sollen möglichst in die Wohnbebauung integriert und auf max. ein Drittel der Bruttogeschossfläche begrenzt werden.

Stadtstrukturelle und stadträumliche Barrierewirkungen von Hauptverkehrsstraßen, insbesondere im Straßenzug Alleestraße, Am Neuen Garten und Behlerstraße sollen vermindert werden.“

4.4 Erhaltungssatzung Nauener Vorstadt

Für den südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 94 wurde am 07.07.1999 in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB beschlossen. Diese ist mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 9/1999 für die Landeshauptstadt Potsdam am 01. Oktober 1999 in Kraft getreten.

Der örtliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet südlich der Alleestraße, westlich der Straße Am Neuen Garten, nördlich der Kurfürstenstraße und östlich der Friedrich-Ebert-Straße.

Durch diese Satzung können der städtebauliche Charakter und die prägenden Merkmale des Ortsbildes weitgehend erhalten werden. Auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer zusätzlichen Genehmigung.

4.5 Gestaltungssatzung Nauener Vorstadt

Für die Nauener Vorstadt wird eine Gestaltungssatzung aufgestellt, die zur Beschlussfassung im August 2005 vorgesehen ist.

Die Gestaltungsvorschriften dieser Satzung werden für die Errichtung und für die Änderung aller baulicher Anlagen oder Bauteile, die von öffentlichen Flächen aus einsehbar sind, gelten.

Öffentliche Flächen sind Straßen, Wege, Plätze sowie öffentliche Grünanlagen und öffentliche Grundstücke.

Der Bebauungsplan liegt außerdem im Geltungsbereich der Werbesatzung „Nördliche Vorstädte / Bornstedt“, die zur Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung im August 2005 vorgesehen ist.

5 Planung

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Zur Wahrung der Gebietsfunktion als innenstadtnahes, hochwertiges Wohnquartier soll der Bestand an Wohngebäuden gegen Umwandlung zugunsten gewerblicher Nutzungen, insbesondere Büros, geschützt werden. Aber auch für die Errichtung von neuen Gebäuden soll ein überwiegender Wohnanteil verbindlich vorgeschrieben werden.

Die bereits entstandenen Konflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung können durch die bestehenden Instrumentarien nicht gelöst werden. Der Bebauungsplan soll deshalb Aussagen über die Art der Nutzung treffen.

Dieses Ziel der Planung soll durch die Anwendung der Regelung des § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) und die Entwicklung zusätzlicher textlicher Festsetzungen gewährleistet werden. Die Festsetzungen sollen gewerbliche und dienstleistungsorientierte Nutzungen ausschließen, die in der Lage sind, das Wohnen zu verdrängen und somit den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes stören. Der größte Teil des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In einem Teilgebiet ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vorgesehen. Bestehende Freiflächen werden durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche gesichert.

5.2 Planerisches Leitbild

In der Nauener Vorstadt soll die überwiegende Wohnfunktion gewahrt bleiben. Ein gebietsverträglicher Anteil nicht störender gewerblicher Nutzungen, insbesondere Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Flächen für die öffentliche Verwaltung, kann zugelassen werden.

Der südliche innenstadtnahe Teilbereich – etwa südlich des Straßenzuges Alleestraße – wird in stärkerem Maße durch Ergänzungsfunktionen der Innenstadt geprägt. Der Spielraum zur Aufnahme weiterer Büro- und Dienstleistungsnutzungen ist gering, wenn der gebietsverträgliche Anteil tertiärer Nutzungen nicht überschritten und die bestehenden Strukturen, insbesondere der Wohnanteil, geschützt werden sollen.

Produzierendes, insbesondere emittierendes Gewerbe soll weitgehend ausgeschlossen werden.

Der nördliche Teilbereich oberhalb der Alleestraße ist fast ausschließlich durch Villenbebauung geprägt. Die überwiegende Wohnnutzung soll auch künftig gewahrt bleiben. In Teilbereichen, so an der Puschkinallee und der Alleestraße, wurden die Villen bereits überwiegend für tertiäre Nutzungen umgenutzt. Durch seine repräsentative Lage ist dieses Gebiet einem starken Umnutzungsdruck in Richtung Dienstleistungen ausgesetzt. Ein gebietsverträglicher Anteil von durchschnittlich 33% der Bruttogeschossfläche (BGF) sollte jedoch nicht überschritten werden.

Gewerbliche Nutzungen sollen vorwiegend innerhalb von Gebäuden mit überwiegender Wohnnutzung Unterbringung finden. Insbesondere rein gewerblich genutzte Gebäude und Grundstücke dürfen das Wohnen nicht stören.

6 Abwägung und Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Unter Berücksichtigung der unter 5.1 dargelegten Planungsziele wurde für das Plangebiet ein Nutzungskonzept erarbeitet. Die einzelnen Inhalte des Konzeptes werden nachfolgend im Zusammenhang mit den vorgesehenen Festsetzungen des Textbebauungsplanes teilbereichsweise erläutert.

Die Festsetzungen sind im Anschluss an die Begründung im Teil B zu finden und die Erläuterungskarte zu den Festsetzungen ist dem Anhang beigelegt.

6.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) Festsetzung 2.1

Ein großer Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung erfolgt entsprechend des Planungsziels zur Sicherung der innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Wohnnutzung. Dabei wird auch ein beschränkter Anteil nicht störender gewerblicher Nutzungen vorgesehen, die innerhalb von Gebäuden mit überwiegender Wohnnutzung untergebracht werden und in der Regel nicht mehr als ein Drittel der Bruttogeschossfläche einnehmen dürfen.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen ausgeschlossen werden. Innerhalb des WA 1 sollen auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen werden.

Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist notwendig, da Gartenbaubetriebe aufgrund ihrer flächenextensiven Nutzungen und den mit der Nutzung verbundenen Baulichkeiten das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Sie widersprechen dem städtebaulichen Entwicklungsziel, die Villenbebauung und Grünanlagen der Nauener Vorstadt zu erhalten.

Tankstellen werden aufgrund ihrer verkehrserzeugenden Wirkung, ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit sowie ihres erheblichen nachbarlichen Störungspotentials nicht zugelassen.

Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes:

Zur Sicherung des Charakters eines Allgemeinen Wohngebietes, insbesondere zur Sicherung der dominierenden Wohnnutzung, wird das Allgemeine Wohngebiet unter Berücksichtigung bestehender Nutzungen und besonderer Nutzungsanforderungen gemäß § 1 Abs. 4 und 7 BauNVO horizontal und vertikal gegliedert.

Die horizontale Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 – WA 3) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in unterschiedliche Baugebietsteile hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung trägt zur Differenzierung der Teilgebiete innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes bei.

Darüber hinaus gewährleistet die geschossweise Beschränkung von Nichtwohnnutzungen im Sinne der vertikalen Gliederung gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO die Sicherung der Wohnnutzung in den hierfür vorgesehenen Geschossen. Die besonderen städtebaulichen Gründe hierfür liegen darin, eine Häufung von Gewerbe und Dienstleistungen innerhalb einzelner Gebäude zu begrenzen und die Sicherung der das Gebiet prägenden Strukturen mit vorherrschendem Wohnanteil zu gewährleisten.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 ist oberhalb des 1. Vollgeschosses, im Allgemeinen Wohngebiet 3 oberhalb des 2. Vollgeschosses nur eine Nutzung durch Wohnen zulässig.

6.1.1 **Bebauung nördlich der Beyerstraße**

Textliche Festsetzung 2.1.1

Dieser nördliche Teil der Nauener Vorstadt hat eine geringe Dichte mit einer GFZ von 0,2 – 0,5. Dieser Bereich soll als Allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetzt werden. Aufgrund der geringen Dichte und der ruhigen Wohnlage ist ein Dienstleistungsanteil von ca. 20% der Bruttogeschossfläche vorgesehen, wobei die Obergeschosse der Gebäude überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten sind.

Bis zum 1. Vollgeschoss (unterstes Vollgeschoss) sind zusätzlich zur Wohnnutzung die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe zulässig. Diese Nutzungen können oberhalb des 1. Vollgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können bis zum 1. Vollgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung werden im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (textliche Festsetzung 1.1) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da diese Arten der Nutzung fremden Verkehr in den nördlichen Teil des Plangebietes ziehen würden und somit nicht mehr mit der angestrebten Wohnruhe vereinbar sind.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

6.1.2 **Bebauung südlich der Beyerstraße bis zur Behlertstraße**

Textliche Festsetzung 2.1.2

Dieser mittlere Teil des Plangebietes ist mit einer GFZ von 0,4 – 0,9 durch eine mittlere Dichte gekennzeichnet und soll als Allgemeines Wohngebiet WA 2 festgesetzt werden. Der Dienstleistungsanteil für die Gebäude in diesem Bereich, mit Ausnahme der straßenbegleitenden Bebauung an der Alleestraße und Am Neuen Garten soll 33% der BGF nicht überschreiten. Gewerbliche und dienstleistungsorientierte Nutzungen sollen weitestgehend in den Erdgeschossen der Bebauung untergebracht werden, um die Wohnruhe zu gewährleisten.

Bis zum 1. Vollgeschoss (unterstes Vollgeschoss) sind zusätzlich zur Wohnnutzung die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe zulässig. Diese Nutzungen können oberhalb des 1. Vollgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können bis zum 1. Vollgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

WA 2_F Große Weinmeisterstraße 63:

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 ist ein Betrieb des Baugewerbes angesiedelt, der sich durch die dazugehörigen baulichen Anlagen wie Lagerhallen und Stellplatzflächen störend auf die Stadtgestalt auswirkt. Weiterhin wird durch den mit der Nutzung verbundenen Zu- und Abgangsverkehr die umliegende Wohnnutzung belastet. Durch Verlagerung des Betriebes an einen geeigneten Standort könnte ein Potential für Wohn- und Dienstleistungsflächen in attraktiver Lage (unmittelbare Nähe zum Neuen Garten und Nähe zur Innenstadt) erschlossen werden. Da sich aber schon seit ca. 1970 auf diesem Grundstück eine Nutzung des Baugewerbes befindet und der Bereich um den Gewerbehof bereits baulich entwickelt ist, wurde ein Konzept zur allmählichen Verbesserung der Situation erstellt. Gemäß § 1 Abs. 10 BauGB können in einem Bebauungsplan in bereits überwiegend bebauten Gebieten für bestehende bauliche und sonstige Anlagen, die eigentlich im Baugebiet unzulässig wären, Festsetzungen zur weiteren Nutzung getroffen werden. Dementsprechend wird der Gewerbebetrieb durch eine Fremdkörperfestsetzung gesichert.

Erweiterungen und Änderungen der Anlagen sind mit Bedingungen verknüpft, die für eine gestörte Wohnnutzung eine bessere Situation schaffen: Ihre Zulässigkeit ist an Lärmpegel geknüpft, die nicht überschritten werden dürfen (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A), ermittelt und bewertet nach der TA Lärm). Weiterhin soll der Ziel- und Quellverkehr mit LKW über 2,8 t zulässigem Gesamtgewicht nachts unterbunden werden. Bei Aufgabe oder Verlagerung der Baufirma müssen die Nachnutzungen den im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zulässigen Nutzungen entsprechen.

6.1.3 Straßenbegleitende Bebauung Alleestraße/ Am Neuen Garten *Textliche Festsetzung 2.1.3*

Entlang der straßenbegleitenden Bebauung der Alleestraße und Am Neuen Garten besteht durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen eine erhebliche Lärmbelastigung. Eine reine Wohnnutzung lässt sich hier schwer durchsetzen. Daher wird der Katalog der allgemein zulässigen Nichtwohnnutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 erweitert. Zulässig sind demzufolge auch die laut § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung.

Die zulässige Wohnnutzung soll in den lärmberuhigten Obergeschossen untergebracht werden. Trotz der Reduzierbarkeit des Wohnanteils soll der Anteil der Wohnfläche innerhalb eines Gebäudes mindestens 50% der Bruttogeschossfläche betragen, um den Charakter des Allgemeinen Wohngebietes zu sichern. Zusätzlich wurden Maßnahmen zum passiven Schallschutz (siehe Festsetzung 4) vorgesehen, um für die Nutzungen eine bessere Situation zu schaffen.

Bis zum 2. Vollgeschoss (die beiden untersten Vollgeschosse) sind zusätzlich zur Wohnnutzung die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Räume für freie Berufe, Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig. Diese Nutzungen können oberhalb des 2. Vollgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

6.2 Mischgebiet (MI) Textliche Festsetzung 2.2

Ausschluss von Vergnügungsstätten:

Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO im Mischgebiet nicht zugelassen. Die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um das Wohnen vor wesentlichen Störungen zu schützen.

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen:

Die im Mischgebiet zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen können ausnahmsweise zugelassen werden. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit kann im Einzelfall geprüft werden, ob sich das geplante Bauvorhaben mit dem städtischen Charakter der historischen Villenvorstadt deckt und nicht in Konflikt zur Wohnnutzung steht.

6.2.1 Bebauung östlich der Friedrich-Ebert-Straße *Textliche Festsetzung 2.2.1*

Für die Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße wird im Flächennutzungsplan ein Mischgebiet dargestellt. Diese Nutzungsart wird, orientierend am Bestand, auch in den Bebauungsplan übernommen.

Dieses Gebiet dient aufgrund seiner innenstadtnahen Lage mit als Einzugsgebiet der Kernstadt Potsdams, daher ist neben der Wohnnutzung ein breiteres Spektrum an tertiären

Nutzungen zulässig als im Allgemeinen Wohngebiet. Im Einzelnen sind dies: Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

6.3 Grünflächen *Textliche Festsetzung 2.3*

6.3.1 Öffentliche Grünfläche gegenüber vom Haupteingang zum Neuen Garten *Textliche Festsetzung 2.3.1*

Die bestehende Grünfläche gegenüber dem Haupteingang des Neuen Gartens wird durch Festsetzung im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als historische Parkanlage gesichert.

6.3.2 Öffentliche Grünfläche Eisenhartstraße/ Ecke Behlertstraße *Textliche Festsetzung 2.3.2*

Auf dem Flurstück 44/2 Flur 2 Eisenhartstraße/ Ecke Behlertstraße befindet sich das Eisenhartdenkmal, das in das Denkmalverzeichnis der Stadt Potsdam eingetragen ist. Da das Denkmal aus denkmalrechtlicher Sicht nicht umgesetzt werden darf und eine Veränderung des Flurstückes das Erscheinungsbild des Denkmals nicht beeinträchtigen darf, wird die Freifläche um das Eisenhartdenkmal durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche gesichert.

6.3.3 Öffentliche Grünfläche Hebbelstraße/ Ecke Bertha-von-Suttner-Straße *Textliche Festsetzung 2.3.3*

Die platzartige Aufweitung an der Hebbelstraße/ Ecke Bertha-von-Suttner-Straße gehört zum historischen Stadtgrundriss und wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung als Öffentliche Grünfläche gesichert.

6.3.4 Öffentliche Grünfläche Bertha-von-Suttner-Straße 5 *Textliche Festsetzung 2.3.4*

Aufgrund des hohen Defizits an Spielflächen in der Nauener Vorstadt ist es dringend notwendig, den bestehenden Spielplatz in der Bertha-von-Suttner-Straße 5 zu sichern. Das v. g. Grundstück wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Kinderspielplatz festgesetzt. Es handelt sich dabei um einen Kinderspielplatz für Kinder bis 12 Jahre; er ist in Angrenzung an das Allgemeine Wohngebiet ohne weitere Schallschutzmaßnahmen zulässig.

6.4 Regelung zur Bebauungstiefe *Textliche Festsetzung 3.1*

Einige der größeren Blockinnenbereiche sind durch grün gestaltete, oft gärtnerisch genutzte Freiflächen charakterisiert. Die Erhaltungssatzung Nauener Vorstadt nennt insbesondere drei Bereiche, bei denen darauf hingewirkt werden soll, dass die hohen Anteile unversiegelter Flächen gesichert werden.

Das sind im Einzelnen die Gebiete:

- zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Eisenhartstraße,
- zwischen Eisenhartstraße und Hebbelstraße,
- zwischen Hebbelstraße und Bertha-von-Suttner-Straße.

Um die v.g. Blockinnenbereiche vor einer Bebauung in zweiter Reihe zu schützen, gibt der Bebauungsplan, in Anlehnung an die Bestandsgebäude, unterschiedliche Bebauungstiefen vor.

Bereits bestehende Hauptnutzungen in historischen Remisen bzw. Hauptgebäuden, die sich innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen befinden, genießen Bestandsschutz.

Das Grundstück Eisenhartstraße 17 ist von der Festsetzung ausgenommen worden, da sich dort schon im Blockinnenbereich ein Pflegeheim für Senioren befindet, das erhalten werden soll. Des Weiteren sind für Grundstücke, auf denen sich wegen geringem Platzangebot keine weitere Bebauung realisieren lässt, keine Bebauungstiefen normiert worden.

Die stadtbildprägenden Vorgärten sind durch die Erhaltungssatzung Nauener Vorstadt, die Unterschutzstellung des Denkmalsbereiches „Südliche Nauener Vorstadt“ sowie die Festsetzung 3.2 dieses Bebauungsplanes vor einer ungewollten Bebauung geschützt.

6.5 Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen in den Vorgärten *Textliche Festsetzung 3.2*

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind in den Vorgärten nicht zulässig. Diese Regelung ist notwendig, da die überwiegend gärtnerisch gestalteten Vorgärten die Vorstadt prägen und der Bau von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen diese prägenden Elemente der Stadtgestalt gefährden würde. Eine zusätzliche Regelung des ruhenden Verkehrs ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan keine neuen Vorhaben in die Planung mit einbezieht und sich demzufolge die Anforderungen des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes nicht ändern.

6.6 Schallschutzmaßnahmen *Textliche Festsetzung 4*

Verbindliche Vorgaben zur Lärmsanierung an bestehenden Straßen gibt es nur für Bundesfernstraßen, die in der Baulast des Bundes stehen. Danach kommen an diesen Straßen Maßnahmen der Lärmsanierung in Betracht, wenn die vorhandenen Immissionen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV übersteigen. Diese Immissionsgrenzwerte werden für Kreis- und Kommunalstraßen zur Anwendung empfohlen.

Laut Analyse des Schallimmissionsplanes zum Lärminderungsplan der Stadt Potsdam werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Alleestraße, Am Neuen Garten und der Friedrich-Ebert-Straße überschritten. Da diese Bereiche aber auf Dauer für das Wohnen und andere relativ immissionsempfindliche Nutzungen attraktiv bleiben sollen, werden für diese Gebiete Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Aktive Maßnahmen zum Schallschutz sind aufgrund der städtebaulichen Situation nicht möglich. Daher werden für die der lärmintensiven Straße zugewandten Gebäudefronten passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. So müssen bei einer eventuell geplanten Neubebauung bzw. anstehender Sanierung / Modernisierung Umfassungsbauteile (insbesondere Wände, Fenster, Dächer u.ä.) ein bestimmtes Luftschalldämmmaß aufweisen, dessen Wert auf der Grundlage der DIN 4109 festgesetzt wird. Auch lärmgeschützte Grundriss- bzw. Fassadengestaltungen mit gleicher Lärmschutzwirkung sind möglich. Sollte der Außenlärmpegel in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) überschreiten, dann sind auch die Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmt auszuführen.

In Einzelfällen kann diese Festsetzung eingeschränkt werden, um auch den Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes gerecht zu werden.

7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die in der Nauener Vorstadt ansässige Wohnnutzung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der Nutzung gesichert und vor Verdrängung durch dienstleistungsorientierte und gewerbliche Nutzungen geschützt.

Die im Geltungsbereich vorhandenen raumprägenden Elemente, wie Grünanlagen und öffentliche Plätze, können durch entsprechende Festsetzungen erhalten werden.

7.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Der Ziel- und Quellverkehr kann durch das vorhandene Straßennetz bewältigt werden.

Die erhaltenswerten, überwiegend gärtnerisch gestalteten Vorgärten werden durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert (keine Stellplätze, Garagen in den Vorgärten zulässig).

7.3 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Das Plangebiet gilt als erschlossen. Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung hat keinen Einfluss auf die technische Infrastruktur.

7.4 Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Die überwiegende Wohnnutzung wird durch die Planung gesichert. Die Nauener Vorstadt als Arbeitsstandort und die Versorgung der näheren und weiteren Umgebung wird durch einen gebietsverträglichen Anteil nicht störender gewerblicher Nutzungen erhalten.

Durch die Festsetzung zum Schallschutz werden auch die Bereiche an den vom Verkehr stark frequentierten Straßen wieder für die Wohnnutzung attraktiv.

Mit Hilfe der Fremdkörperfestsetzung für den Baubetrieb in der Großen Weinmeisterstraße wird für die umliegenden Nutzungen eine allmähliche Verringerung der Beeinträchtigung durch den Betrieb gewährleistet.

7.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung ist für den Geltungsbereich umweltneutral.

7.6 Ordnungsmaßnahmen

Alle bestehenden Nutzungen, die nicht in den Festsetzungsrahmen des Bebauungsplanes passen, genießen Bestandsschutz, d.h. die Änderung ist erst dann zu gewährleisten, wenn dies freiwillig oder aus anderen Gründen erforderlich wird.

Nutzungsänderung sind auf ihre Auswirkungen auf die unabhängig vom Bauplanungsrecht geltenden denkmalrechtlichen Auswirkungen zu prüfen. Die denkmalrechtliche Entscheidung erfolgt im Einzelfall.

7.7 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht absehbar, ob Grunderwerb durch die öffentliche Hand aufgrund der Festsetzung des Kinderspielplatzes Bertha-von-Suttner-Straße erforderlich sein wird. Die vermögensrechtliche Klärung steht noch aus. Die Stadt Potsdam ist Eigentümerin des Grundstücks. Der Rückübertragungsanspruch der Antragsteller wurde abgewiesen.

Dagegen richtet sich die Klage der Antragsteller. Das Verfahren wird sich voraussichtlich bis 2006 hinziehen. Finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung sind frühestens im Jahre 2010 zu erwarten für den Fall, dass dem Rückübertragungsanspruch im Klageverfahren stattgegeben würde. Nähere Angaben können erst getätigt werden, wenn hierfür im Haushalt die entsprechende Ermächtigung vorhanden ist. Sie sind nicht zwingend zur Realisierung der ausgewiesenen Baugebiete erforderlich.

8 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 23.01.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Puschkinallee/ Behlertstraße/ Kleine Weinmeisterstraße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr. 8/2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Mit Schreiben vom 20. Juni 2003 wurde der Stadt Potsdam von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die Übereinstimmung der Planungsziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 „Puschkinallee/ Behlertstraße/ Kleine Weinmeisterstraße“ mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mitgeteilt.

Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange sowie Verwaltungsinternes Beteiligungsverfahren

Auf der Grundlage eines in der Stadtverwaltung (Bereich Verbindliche Bauleitplanung) erarbeiteten Bebauungsplan-Vorentwurfes (Stand Juli 2003) wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Fachbereiche der Potsdamer Stadtverwaltung, mit Schreiben vom 28.07.2003 und mit Friststellung bis zum 01.09.2003 an der Planung beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und führten zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 25.08.2003 bis zum 08.09.2003 in Form einer Ausstellung in den Räumen der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 8/2003 der Stadt Potsdam. Die mündlichen und schriftlichen Äußerungen der Bürger wurden geprüft und sind zusammen mit den Äußerungen der Träger und Fachbereiche in die Planung eingeflossen.

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 31.03.2004 die Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes beschlossen. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 18.8. – 20.09.04 die Öffentliche Auslegung durchgeführt. Sie wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 14 vom 01.07.2004 bekannt gemacht. Seitens der Bürger wurden keine Anregungen zum Bebauungsplan-Entwurf vorgetragen.

Da die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf in den Bebauungsplan-Entwurf eingeflossen sind und den Bedenken vollständig Rechnung getragen wurde, konnte von einer Information über die öffentliche Auslegung abgesehen werden.

9 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

B Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 94 **„Puschkinallee/ Behlertstraße/ Kleine Weinmeisterstraße“**

1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Vorbemerkungen, Begriffe:

Die zur Beschreibung der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie zur Beschreibung der räumlichen Verortung der Festsetzungen verwendeten Katasterangaben (Flurstücke, Fluren, Gemarkungen) entsprechen dem Stand des Auszuges aus der Liegenschaftskarte des Bereiches Kataster der Stadtverwaltung Potsdam, ausgefertigt am 22.05.2003.

Die zur Beschreibung der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie zur Beschreibung der räumlichen Verortung der Festsetzungen verwendeten Straßennamen, Hausnummern, Baulichkeiten und sonstigen Merkmale in der Örtlichkeit entsprechen dem Stand der örtlichen Erfassung im Mai 2003.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Textbebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: von der südlichen Begrenzung der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche der Kleinen Weinmeisterstraße,

Im Nordosten: von der südwestlichen Begrenzung der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche der Kleinen Weinmeisterstraße,

Im Osten: von der westlichen Begrenzung der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche der Großen Weinmeisterstraße und der Westlichen Begrenzung der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche der Straße Am Neuen Garten,

Im Süden: von der nördlichen Begrenzung der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche der Behlertstraße,

Im Westen: von der östlichen Begrenzung der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche der Friedrich-Ebert-Straße und der östlichen Begrenzung der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche der Puschkinallee.

Die Festsetzungen des Textbebauungsplanes gelten für folgende Grundstücke:

- Alleestraße 1-13; Am Neuen Garten 1-8;
- Behlertstraße 4b-11d; Bertha-von-Suttner-Straße 1-22;
- Beyerstraße 1-9; Birkenstraße 1-10;
- Eisenhartstraße 1-24;
- Friedrich-Ebert-Straße 49-62, 63;
- Große Weinmeisterstraße 59-64;
- Hebbelstraße 14-32;
- Kleine Weinmeisterstraße 14-17;
- Puschkinallee 1-14;

Und für folgende Flurstücke: 76, 80/1, 80/2, 88/1, 92, 98, 102/1, 102/3, 105/1, 105/3, 105/4, 116/2, 125, 131/1, 171, 655, 657-659, 662 und 664 der Flur 1 der Gemarkung Potsdam sowie die Flurstücke 37, 39, 44/2, 45/1, 48/2, 53/1, 60, 76/1, 76/2, 77, 80/1, 96, 99/1, 100/1, 101/1 und 868 der Flur 2 der Gemarkung Potsdam.

Anmerkung: Die Straßenverkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches für den Textbebauungsplan Nr. 94 „Puschkinallee/ Behlertstraße/ Kleine Weinmeisterstraße“ wird die Art der baulichen Nutzung für die nachfolgend bezeichneten Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2.1.1 WA 1 Fläche nördlich der Beyerstraße:

Für die Grundstücke Beyerstraße 1-4; Kleine Weinmeisterstraße 14-17; Puschkinallee 10-14 und das Flurstück 171 Flur 1 der Gemarkung Potsdam gilt:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

Oberhalb des 1. Vollgeschosses (unterstes Vollgeschoss) ist nur eine Nutzung durch Wohnen zulässig.

Die zulässigen Nicht-Wohnnutzungen gemäß § 4 (2) Nrn. 2 und 3 BauNVO können oberhalb des 1. Vollgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 2 sind oberhalb des 1. Vollgeschosses unzulässig.

Gemäß § 1 (7) BauNVO sind Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO oberhalb des 1. Vollgeschosses nur ausnahmsweise zulässig.

(§ 1 (4), § 1 (6) und § 1 (7) BauNVO)

2.1.2 WA 2 Fläche südlich der Beyerstraße bis zur Behlertstraße:

Für die Grundstücke Behlertstraße 4c-11d; Bertha-von-Suttner-Straße 1-4, 6-12, 15-22; Beyerstraße 5-9; Birkenstraße 1-10; Eisenhartstraße 1-10, 13-21; Große Weinmeisterstraße 59-64; Hebbelstraße 14-32; Puschkinallee 1-9; für die Flurstücke 76, 80/1, 80/2, 98, 102/1, 102/3, 105/1, 105/3, 105/4, 125, 131/1, 655 und 657-659 Flur 1 der Gemarkung Potsdam und die Flurstücke 37, 39, 45/1, 48/2, 53/1, 77, 96 und 868 Flur 2 der Gemarkung Potsdam gilt:

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 (3) Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO zugelassen werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig. Oberhalb des 1. Vollgeschosses (unterstes Vollgeschoss) ist nur eine Nutzung durch Wohnen zulässig.

Die zulässigen Nicht-Wohnnutzungen gemäß § 4 (2) Nrn. 2 und 3 BauNVO können oberhalb des 1. Vollgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nrn. 1, 2 und 3 sind oberhalb des 1. Vollgeschosses unzulässig.

Gemäß § 1 (7) BauNVO sind Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO oberhalb des 1. Vollgeschosses nur ausnahmsweise zulässig

Die Festsetzungen des WA 2 gelten nicht für die Grundstücke Alleestraße 1-13, Am Neuen Garten 1-8, Behlertstraße 4b, Bertha-von-Suttner-Straße 13, 14 und Eisenhartstraße 11, 12. Für diese Grundstücke gelten die Festsetzungen des WA 3, die unter Punkt 1.3 aufgeführt sind.

(§ 1 (4), § 1 (6) und § 1 (7) BauNVO)

WA 2_F Große Weinmeisterstraße 63:

In der Teilfläche WA 2_F gelten die allgemeinen Festsetzungen des WA 2. Darüber hinaus sind gemäß § 1 (10) BauNVO auf den Flurstücken 98, 116/1, 116/2 Flur 1 der Gemarkung Potsdam:

1. Erneuerungen der Anlagen des Gewerbebetriebes allgemein zulässig,
2. Erweiterungen und Änderungen der Anlagen des Gewerbebetriebes nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - a) an den Grenzen des Betriebsgrundstückes werden folgende Beurteilungspegel (ermittelt und bewertet nach TA Lärm) nicht überschritten:
 - tags (6-22 Uhr) 60 dB(A)
 - nachts (22-6 Uhr) 45 dB(A)
 - b) betrieblicher Ziel- und Quellverkehr mit LKW über 2,8 t zulässigem Gesamtgewicht wird nachts (22-6 Uhr) unterbunden.
3. Bei Aufgabe/ Verlagerung des Gewerbebetriebes müssen die Nachnutzungen den allgemein im WA 2 zulässigen Nutzungen entsprechen.
(§ 1 (10) BauNVO)

2.1.3 WA 3 straßenbegleitende Bebauung an der Alleestraße und Am Neuen Garten:

Für die Grundstücke Alleestraße 1-13; Am Neuen Garten 1-8; Behlertstraße 4b; Bertha-von-Suttner-Straße 13, 14 und Eisenhartstraße 11, 12 und die Flurstücke 88/1, 131/1, 662 und 664 Flur 1 der Gemarkung Potsdam und die Flurstücke 76/1, 76/2, 80/1, 99/1, 100/1 und 101/1 Flur 2 der Gemarkung Potsdam gilt:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 (3) Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO sind zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig. Oberhalb des 2. Vollgeschosses (Oberhalb der untersten beiden Vollgeschosse) ist nur eine Nutzung durch Wohnen zulässig.

Die zulässigen Nicht-Wohnnutzungen gemäß § 4 (2) Nrn. 2 und 3 und § 4 (3) Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO können oberhalb des 2. Vollgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 1 (7) BauNVO sind Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO oberhalb des 2. Vollgeschosses nur ausnahmsweise zulässig.

(§ 1 (4), § 1 (6) und § 1 (7) BauNVO)

2.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches für den Textbebauungsplan Nr. 94 „Puschkinallee/ Behlertstraße/ Kleine Weinmeisterstraße“ wird die Art der baulichen Nutzung der nachfolgenden Fläche als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

2.2.1 MI östlich der Friedrich-Ebert-Straße:

Für die Grundstücke Eisenhartstraße 22-24 und Friedrich-Ebert-Straße 49-62, 63 gilt:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 6 (2) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) und (3) BauNVO im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

(§ 1 (5) und § 1 (6) BauNVO)

2.3 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches für den Textbebauungsplan Nr. 94 „Puschkinallee/ Behlertstraße/ Kleine Weinmeisterstraße“ werden nachfolgend bezeichnete Flächen als Öffentliche Grünflächen festgesetzt.

2.3.1 Öffentliche Grünfläche gegenüber vom Haupteingang zum Neuen Garten:

Das Flurstück Nr. 92 Flur 1 der Gemarkung Potsdam wird als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als historische Parkanlage festgesetzt.

2.3.2 Öffentliche Grünfläche Eisenhartstraße/ Ecke Behlertstraße:

Das Flurstück 44/2 Flur 2 der Gemarkung Potsdam wird als Öffentliche Grünfläche festgesetzt.

2.3.3 Öffentliche Grünfläche Hebbelstraße/ Bertha-von-Suttner-Straße:

Das Flurstück Nr. 60 Flur 2 der Gemarkung Potsdam wird als Öffentliche Grünfläche festgesetzt.

2.3.4 Öffentliche Grünfläche Bertha-von-Suttner-Straße 5:

Das Flurstück Nr. 40 Flur 2 der Gemarkung Potsdam wird als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Kinderspielplatz festgesetzt.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bebauungstiefe

Für die Grundstücke Bertha-von-Suttner-Straße 15-18 wird eine Bebauungstiefe von 20 m festgesetzt.

Für die Grundstücke Alleestraße 1, 2 sowie Eisenhartstraße 9, 10, 11 wird eine Bebauungstiefe von 23 m festgesetzt.

Für die Grundstücke Bertha-von-Suttner-Straße 14, Eisenhartstraße 2-7, Friedrich-Ebert-Straße 59, 60, 62 sowie Hebbelstraße 17-20 wird eine Bebauungstiefe von 25 m festgesetzt.

Für die Grundstücke Eisenhartstraße 13-16, 18-19 sowie Hebbelstraße 23-31 wird eine Bebauungstiefe von 28 m festgesetzt.

Für die Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 57, 58 wird eine Bebauungstiefe von 30 m festgesetzt.

Für das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 61 wird eine Bebauungstiefe von 32 m festgesetzt.

Für die Grundstücke Eisenhartstraße 8 sowie Hebbelstraße 21 wird eine Bebauungstiefe von 36 m festgesetzt.

Die Bebauungstiefe ist lotrecht zur Schnittlinie des Grundstückes mit der Begrenzungslinie der Parzelle der öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln.

(§ 23 (4) BauNVO)

3.2 Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen in den Vorgartenzonen

In den Baugebieten sind auf den Flächen der Vorgartenzonen Garagen, Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 12 (6) BauNVO, § 14 (1) BauNVO i.V. mit § 23 (5) BauNVO)

Anmerkung:

Die Vorgartenzone im Sinne dieser Festsetzung ist die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudekante bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie.

4 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im WA 3 sind bei Umfassungsbauteilen, die den Lärmquellen der „Alleestraße“ bzw. „Am Neuen Garten“ sowie im MI bei Umfassungsbauteilen, die den Lärmquellen der „Friedrich-Ebert-Straße“ zugewandt sind (in der Grundrissprojektion parallel bzw. in einem Winkel von +/- 100° zur Straßenachse stehen), folgende Vorkehrungen zur Minderung der Beeinträchtigung von Verkehrslärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffen:

- 1.) Umfassungsbauteile (raumabschließende Bauteile, insbesondere Wände, Fenster, Fenstertüren, Dächer) von Aufenthaltsräumen müssen in:
 - Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten oder ähnlichem ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w, res} nach DIN 4109) von 45 dB(A)
 - Büros, Praxen oder ähnlichem ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w, res} nach DIN 4109) von 40 dB(A)
aufweisen, oder es sind andere geeignete Maßnahmen oder Vorkehrungen (z.B. lärmgeschützte Grundriss- bzw. Fassadengestaltung) mit gleicher Wirkung zu treffen.
- 2.) Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen ab Außenlärmpegel ≥ 50 dB(A) (nachts) schalldämmend ausgestattet werden.

Diese Festsetzung gilt nicht für die Grundstücke Eisenhartstraße 22, 23 und 24.

Bei der Anwendung des Denkmalschutzgesetzes können die v.g. Festsetzungen zum Schallschutz im Einzelfall eingeschränkt werden.

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5 Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Satzung zum Denkmalbereich Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft

Der Platz vor dem Haupteingang zum Neuen Garten (Flur 1, Flurstück 92, Gemarkung Potsdam) und die Alleestraße (Flur 1, Flurstücke 699 und 700, Gemarkung Potsdam) liegen innerhalb des Denkmalbereiches Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft (gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt – World Heritage List der UNESCO vom 01. Januar 1991 – Verwaltungsbereich Potsdam, Denkmalbereichssatzung vom 30.10.1996) und werden als solche nachrichtlich übernommen.

5.2 Unterschutzstellung des Denkmalbereiches „Südliche Nauener Vorstadt“

Das Gebiet zwischen Alleestraße, Am Neuen Garten, Behlertstraße und Friedrich-Ebert-Straße gehört zu einem Bereich, der durch die ordnungsbehördliche Verordnung zur Unterschutzstellung des Denkmalbereiches „Südliche Nauener Vorstadt“ (§ 11 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 und 4 BbgDSchG) in Potsdam seit dem 01. Juni 2001 unter Schutz gestellt ist und wird als solcher nachrichtlich übernommen.

5.3 Einzeldenkmale

Mit Eintrag in das Verzeichnis der Denkmale der Stadt Potsdam gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG stehen zahlreiche historische Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches dieses Textbebauungsplanes als Baudenkmale unter Schutz und werden als solche nachrichtlich übernommen. (Zugrunde lag die Liste der eingetragenen Denkmale vom 08. August 2000). Im Einzelnen sind dies:

- Alleestraße 13 (Mietwohnhaus),
- Behlertstraße 4c (Fabrikgebäude der pharmazeutischen Fabrik E. Taeschner),
- Behlertstraße 12 (bürgerliches Wohnhaus),
- Behlertstraße/ Ecke Eisenhartstraße (Denkmal für A. F. Eisenhart),
- Bertha-von-Suttner-Straße 7 (Mietwohnhaus mit Remise, Vorgarten und Einfriedung),
- Bertha-von-Suttner-Straße 14 (Villa mit Stallgebäude, Vorgarten und Einfriedung),
- Beyerstraße 4 (Villa mit Remise und Einfriedung),
- Eisenhartstraße 4 (Mietwohnhaus mit Waschhaus und Stallgebäude),
- Eisenhartstraße 6 (Mietwohnhaus mit Hintergebäude),
- Eisenhartstraße 7 (Villa Thöns mit Stallgebäude),
- Eisenhartstraße 8 (Gedenktafel an der ehemaligen Wohnstätte von Wiese),
- Eisenhartstraße 12 (bürgerliches Wohnhaus mit Gartenpavillon),
- Eisenhartstraße 18 (villenartiges Wohnhaus mit Vorgarten und Einfriedung),
- Eisenhartstraße 22 (Mietwohnhaus),
- Friedrich-Ebert-Straße 50 (Mietwohnhaus),
- Friedrich-Ebert-Straße 52 (Mietwohnhaus mit Seitenflügel, Vorgarten und Einfriedung),
- Friedrich-Ebert-Straße 59 (Mietwohnhaus),
- Friedrich-Ebert-Straße 61 (Villa),
- Friedrich-Ebert-Straße 62 (Villa),
- Große Weinmeisterstraße 59 (Villa von Schrenk-Notzing mit Vorgarten und Einfriedung),
- Große Weinmeisterstraße 61 (Villa Finkenstein mit Vorgarten und Resten der Einfriedung),
- Große Weinmeisterstraße 62 (Landhaus Gericke mit Stall- und Remisengebäude, Vorgarten und Einfriedung),
- Hebbelstraße 30 (Mietwohnhaus mit Vorgarten und Einfriedung),
- Hebbelstraße/ Bertha-von-Suttner-Straße 14 (Wohnhaus mit Resten der Einfriedung),
- Hebbelstraße 16/ Bertha-von-Suttner-Straße 19 (Doppelmietwohnhaus mit Vorgarten und Einfriedung),
- Hebbelstraße/ Eisenhartstraße/ Birkenstraße/ Am Neuen Garten (Platz vor dem Haupteingang zum Neuen Garten mit Grünanlage, Denkmal, Villen und Vorgärten),
- Puschkinallee 1 (Villa Hasselkampff),
- Puschkinallee 2 (Villa Schröder),
- Puschkinallee 3 (Villa Kunig),
- Puschkinallee 4 (Villa Mühlberg),
- Puschkinallee 5 (Villa Fischbach),
- Puschkinallee 6 (Villa Maurer),
- Puschkinallee 7 (Villa),
- Puschkinallee 8 (Villa Tienell),
- Puschkinallee 9 (Villa Lehmann),
- Puschkinallee 10 (Villa Lüdicke),
- Puschkinallee 11 (Villa Brockhoff),
- Puschkinallee 12 (Villa Pietschker/ von Winterfeld mit Saalanbau),
- Puschkinallee 13 (Wohnhaus mit Vorgarten und Einfriedung).

5.4 Bodendenkmal

Innerhalb des Geltungsbereiches des Textbebauungsplanes befindet sich ein Bodendenkmal, das nach § 2 Abs. 5 und § 8 BbgDSchG geschützt ist. Dabei handelt es sich um einen Friedhof, der als solcher nachrichtlich übernommen wird. Die genaue Lage und Erstreckung des Bodendenkmals kann der Erläuterungskarte entnommen werden.

6 Hinweise ohne Normcharakter

6.1 Hinweise Denkmale

Denkmale sind so zu nutzen, dass die Erhaltung der Substanz auf Dauer gewährleistet ist. Wird ein Denkmal nicht oder auf eine die erhaltenswerte Substanz gefährdete Weise genutzt und ist dadurch eine Schädigung zu befürchten, so kann die Untere Denkmalschutzbehörde Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte verpflichten, das Denkmal in bestimmter, ihnen zumutbarer Weise zu nutzen oder eine solche Nutzung zu dulden. (§ 13 Abs. 1 und 2 BbgDSchG)

6.2 Hinweis Bodendenkmal

Bodendenkmäler sind geschütztes historisches Kulturgut, das bei Bau- und Erdarbeiten nicht ohne vorherige denkmalschutzrechtliche Erlaubnis und – im Falle erteilter Erlaubnis – nicht ohne vorherige wissenschaftliche Dokumentation und Bergung geschädigt oder zerstört werden darf (BbgDSchG §§ 1, 8, 12, 15, 18, 19), wobei der Erhaltung der bestehenden Denkmalsubstanz Priorität einzuräumen ist. Nach BbgDSchG § 2 Abs. 5 und 8 sind alle existierenden Bodendenkmäler geschützt, sowohl die bekannten als auch die noch verborgenen.

Für das Bauen im Bereich des Bodendenkmals ergeben sich nachfolgend genannte gesetzliche Auflagen.

Beeinträchtigungen oder Veränderungen in der Substanz des Bodendenkmals bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde (§ 15 Abs. 1 und 4 sowie § 21 BbgDSchG). Alle Veränderungen an Bodendenkmälern sind dokumentationspflichtig (§ 15 Abs. 3 BbgDSchG), d.h. sie bedürfen vorheriger archäologischer Sicherungs- und Bergungsarbeiten. Die Finanzierung archäologischer Maßnahmen obliegt dem Veranlasser gemäß § 12 Abs. 2 BbgDSchG im Rahmen des Zumutbaren.

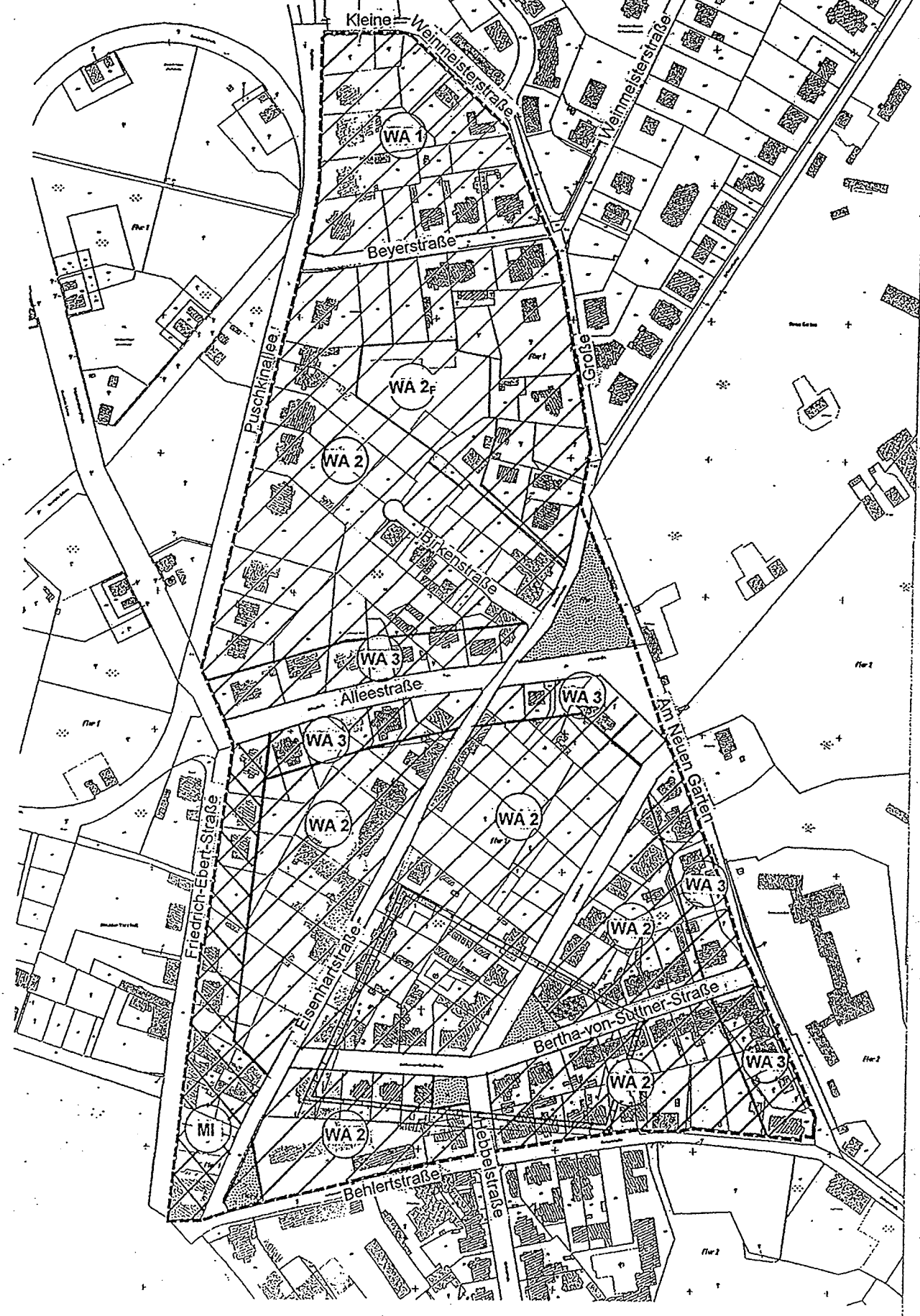
6.3 Erhaltungssatzung Nauener Vorstadt

Ein Teilgebiet des Geltungsbereiches des Textbebauungsplanes (südlich der Alleestraße) befindet sich innerhalb eines Bereiches, für den eine Erhaltungssatzung förmlich festgesetzt ist.

6.4 Gestaltungssatzung Nauener Vorstadt

Ein Teilgebiet des Geltungsbereiches des Textbebauungsplanes (südlich der Alleestraße) befindet sich innerhalb eines Bereiches, für den sich eine Gestaltungssatzung in der Aufstellung befindet.

**Katasterlageplan
mit den Grenzen
des Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes**



Textliche Festsetzungen (ohne Nachrichtliche Übernahmen)

WA 1
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nm. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
Oberhalb des 1. Vollgeschosses (unterstes Vollgeschoss) ist nur eine Nutzung durch Wohnen zulässig.
Die zulässigen Nicht-Wohnnutzungen gemäß § 4 (2) Nm. 2 und 3 BauNVO können oberhalb des 1. Vollgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 2 sind oberhalb des 1. Vollgeschosses unzulässig.
Gemäß § 1 (7) BauNVO sind Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO oberhalb des 1. Vollgeschosses nur ausnahmsweise zulässig.

WA 2
Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 (3) Nm. 1, 2 und 3 BauNVO zugelassen werden.
Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nm. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
Oberhalb des 1. Vollgeschosses (unterstes Vollgeschoss) ist nur eine Nutzung durch Wohnen zulässig.
Die zulässigen Nicht-Wohnnutzungen gemäß § 4 (2) Nm. 2 und 3 BauNVO können oberhalb des 1. Vollgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nm. 1, 2 und 3 sind oberhalb des 1. Vollgeschosses unzulässig.
Gemäß § 1 (7) BauNVO sind Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO oberhalb des 1. Vollgeschosses nur ausnahmsweise zulässig.
Die Festsetzungen des WA 2 gelten nicht für die Grundstücke Alleestraße 1-13, Am Neuen Garten 1-8, Behlertstraße 4b, Bertha-von-Sutner-Straße 13, 14 und Eisenhartstraße 11, 12. Für diese Grundstücke gelten die Festsetzungen des WA 3, die unter Punkt 1.3 aufgeführt sind.

WA 2f
In der Teilfläche WA 2f gelten die allgemeinen Festsetzungen des WA 2. Darüber hinaus sind gemäß § 1 (10) BauNVO auf den Flurstücken 98, 116/1, 116/2 Flur 1 der Gemarkung Potsdam:
1. Erneuerungen der Anlagen des Gewerbebetriebes allgemein zulässig,
2. Erweiterungen und Änderungen der Anlagen des Gewerbebetriebes nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
a) an den Grenzen des Betriebsgrundstückes werden folgende Beurteilungspegel (ermittelt und bewertet nach TA Lärm) nicht überschritten:
- tags (6-22 Uhr) 60 dB(A)
- nachts (22-6 Uhr) 45 dB(A)
b) betrieblicher Ziel- und Quellverkehr mit LKW über 2,8 t zulässigem Gesamtgewicht wird nachts (22-6 Uhr) unterbunden.
3. Bei Aufgabe/ Verlagerung des Gewerbebetriebes müssen die Nachnutzungen den allgemein im WA 2 zulässigen Nutzungen entsprechen.

WA 3
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 (3) Nm. 1, 2 und 3 BauNVO sind zulässig.
Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nm. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
Oberhalb des 2. Vollgeschosses (Oberhalb der untersten beiden Vollgeschosse) ist nur eine Nutzung durch Wohnen zulässig.
Die zulässigen Nicht-Wohnnutzungen gemäß § 4 (2) Nm. 2 und 3 und § 4 (3) Nm. 1, 2 und 3 BauNVO können oberhalb des 2. Vollgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.
Gemäß § 1 (7) BauNVO sind Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO oberhalb des 2. Vollgeschosses nur ausnahmsweise zulässig.

MI
Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 6 (2) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) und (3) BauNVO im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Bebauungstiefen
Für die Grundstücke Bertha-von-Sutner-Straße 15-18 wird eine Bebauungstiefe von 20 m festgesetzt.
Für die Grundstücke Alleestraße 1, 2 sowie Eisenhartstraße 9, 10, 11 wird eine Bebauungstiefe von 23 m festgesetzt.
Für die Grundstücke Bertha-von-Sutner-Straße 14, Eisenhartstraße 2-7, Friedrich-Ebert-Straße 59, 60, 62 sowie Hebbelstraße 17-20 wird eine Bebauungstiefe von 25 m festgesetzt.
Für die Grundstücke Eisenhartstraße 13-16, 18-19 sowie Hebbelstraße 23-31 wird eine Bebauungstiefe von 28 m festgesetzt.
Für die Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 57, 58 wird eine Bebauungstiefe von 30 m festgesetzt.
Für das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 61 wird eine Bebauungstiefe von 32 m festgesetzt.
Für die Grundstücke Eisenhartstraße 8 sowie Hebbelstraße 21 wird eine Bebauungstiefe von 36 m festgesetzt.
Die Bebauungstiefe ist lotrecht zur Schnittlinie des Grundstückes mit der Begrenzungslinie der Parzelle der öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln.

Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen
In den Baugebieten sind auf den Flächen der Vorgartenzonen Garagen, Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Schallschutzmaßnahmen
Im WA 3 sind bei Umfassungsbauteilen, die den Lärmquellen der „Alleestraße“ bzw. „Am Neuen Garten“ sowie im MI bei Umfassungsbauteilen, die den Lärmquellen der „Friedrich-Ebert-Straße“ zugewandt sind (in der Grundrissprojektion parallel bzw. in einem Winkel von +/- 100° zur Straßenachse stehen), folgende Vorkehrungen zur Minderung der Beeinträchtigung von Verkehrslärm im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes zu treffen:
1.) Umfassungsbauteile (raumabschließende Bauteile, insbesondere Wände, Fenster, Fenstertüren, Dächer) von Aufenthaltsräumen müssen in:
- Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten oder ähnlichem ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w, res} nach DIN 4109) von 45 dB(A)
- Büros, Praxen oder ähnlichem ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w, res} nach DIN 4109) von 40 dB(A) aufweisen, oder es sind andere geeignete Maßnahmen oder Vorkehrungen (z.B. lärmgeschützte Grundriss- bzw. Fassadengestaltung) mit gleicher Wirkung zu treffen.
2.) Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen ab Außenlämppegel ≥ 50 dB(A) (nachts) schalldämmend ausgestattet werden.

Diese Festsetzung gilt nicht für die Grundstücke Eisenhartstraße 22, 23 und 24.
Bei der Anwendung des Denkmalschutzgesetzes können die v.g. Festsetzungen zum Schallschutz im Einzelfall eingeschränkt werden.

LEGENDE

- Öffentliche Grünfläche
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Bodendenkmal
- Grenze des Geltungsbereiches

**Landeshauptstadt Potsdam
Bebauungsplan Nr. 94
„Puschkinallee/ Behlertstraße/ Kleine Weinmeisterstraße“**

Satzung Stand Juli 2005
Erläuterungskarte zu den Festsetzungen

Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Hegelallee 6-10, Haus 1
14461 Potsdam

ohne Maßstab

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am **23.01.2002** die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 94 "Puschkinallee/ Behlertstraße/ Kleine Weinmeisterstraße" gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 26.06.2003 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 8 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den 01.11.05

Dr. v. Koida-Tew
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

2. BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 31.03.2004 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am **01.07.2004** im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 14 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den 01.11.05

Dr. v. Koida-Tew
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit **vom 18.08.2004 bis 20.09.2004** stattgefunden.

Potsdam, den 25.10.05

Holz
Leiterin des Bereiches Verbindliche Bauleitplanung

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den 24.10.05

Jürgen Juch
Oberbürgermeister

5. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den 24.10.05

Jürgen Juch
Oberbürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 26.1.06

.....
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 94 „Puschkinallee/ Behlertstraße/ Kleine
Weinmeisterstraße“**

Hinweis zu den Verfahrensvermerken:

Ein Katastervermerk ist nicht erforderlich, da es sich um einen Text-Bebauungsplan handelt, in dem keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen wurden.

- §§ 14 – 16 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

§ 1 – Zu sichernde Planung

Am 5. November 1997 ist der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35-1, Nördliche Berliner Vorstadt, gefasst worden. Am 2. November 2005 hat die SVV der Landeshauptstadt Potsdam die Teilung des Bebauungsplans Nr. 35-1, Nördliche Berliner Vorstadt in zwei Teilabschnitte beschlossen und unter der Bezeichnung Nr. 35-3, Schwanenallee/Berliner Straße, einen selbständiges Bebauungsplan-Gebiet gebildet. Die Auslegung der so geteilten Bebauungspläne Nr. 35-1, Nördliche Berliner Vorstadt und Nr. 35-3, Schwanenallee/Berliner Straße wurde beschlossen. Die Planungsabsichten sind im Aufstellungsbeschluss festgelegt und in den Auslegungsbeschlüssen konkretisiert worden. Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet des Bebauungsplans 35-3, Schwanenallee/Berliner Straße eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2 – Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf das Gebiet der Schwanenallee, Ecke Berliner Straße mit den Grenzen

Im Nordosten: Schwanenallee,

Im Südosten: Berliner Straße,

Im Südwesten: Grenzen des Flurstücks 198 der Flur 2 in der Gemarkung Potsdam und

Im Nordosten: Grenzen der Flurstücke 198 sowie 202 derselben Flur.

Der räumliche Geltungsbereich ist auf dem beiliegenden Übersichtsplan durch eine ununterbrochene Linie zeichnerisch eindeutig abgegrenzt. Dieser Planausschnitt ist als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung,

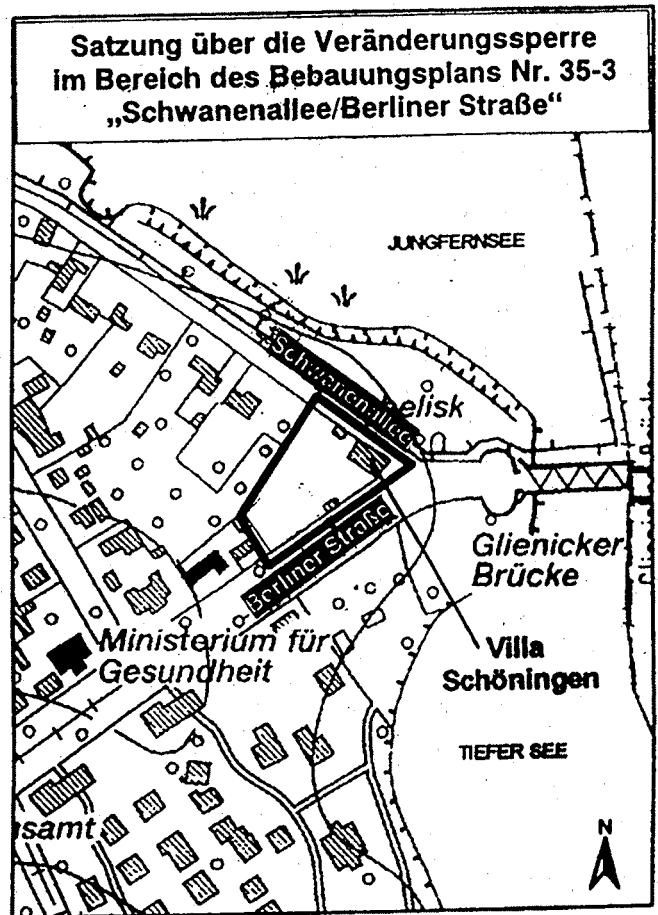
§ 3 – Rechtswirksamkeit der Veränderungssperre

in dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB

1. Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigebedürftig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann gemäß § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind und Vorhaben, von denen die Stadt Potsdam nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor Inkrafttreten der Verän-



derungssperre hätte begonnen werden dürfen sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden gemäß § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 – In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam in Kraft.

Sie tritt gemäß § 17 Abs. 1 BauGB nach Ablauf von 2 Jahren, vom Tage der Bekanntmachung an gerechnet, außer Kraft, wenn sie nicht gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird oder gemäß § 17 Abs. 4 BauGB außer Kraft gesetzt wird bzw. gemäß § 17 Abs. 5 BauGB infolge des rechtsverbindlichen Abschlusses der Bauleitplanung außer Kraft tritt.

Potsdam, den 09.01.2006

Jann Jakobs
Oberbürgermeister

Amtliche Bekanntmachung

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 94 „Puschkinallee/Behlertstraße/Kleine Weinmeisterstraße“

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 28.09.2005 den Bebauungsplan Nr. 94 „Puschkinallee/Behlertstraße/Kleine Weinmeisterstraße“ als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplans wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gegeben. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam tritt der Bebauungsplan

Nr. 94 „Puschkinallee/Behlertstraße/Kleine Weinmeisterstraße“ in Kraft. Jedermann kann ihn und die dazugehörige Begründung in der Stadtverwaltung Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Hegelallee 6 – 10, Haus 1, 8. Etage, während der Dienststunden einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und

Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschens von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) wird hingewiesen.

Potsdam, den 06.01.2006

Jann Jakobs
Oberbürgermeister

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 94 „Puschkinallee/Behlerstraße/Kleine Weinmeisterstraße“ der Landeshauptstadt Potsdam wird hiermit gemäß § 19 Abs. 2 der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 11.11.2004 öffentlich bekannt gemacht.

Die gesamte Satzung, einschließlich der zur Satzung gehörenden Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, liegt dauerhaft zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Planungsrecht, Hegelallee 6 – 10, Haus 1, 8. Etage, während der öffentlichen Sprechzeiten vor.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften ist nach § 5 Abs. 4 GO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung angezeigt worden ist. Die Anzeige muss gegenüber der Gemeinde erfolgen, die verletzte Vorschrift bezeichnen und die Tatsachen angeben, die den Mangel der Satzung ergeben.

Im Rahmen der Ersatzbekanntmachung findet die öffentliche Auslegung der Anlage der Satzung mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 19 Abs. 3 der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 11.11.2004 in der Zeit vom

20. Januar 2006 bis zum 3. Februar 2006

statt.

Ort: Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6 – 10, Haus 1, 8. Etage

Zeit: montags bis donnerstags 07.00 Uhr bis 18.00 Uhr
freitags 07.00 Uhr bis 14.00 Uhr

Potsdam, den 06.01.2006

Jann Jakobs
Oberbürgermeister

Amtliche Bekanntmachung

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur ersten (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Am Neuen Garten“, Teilbereich Leistikowstraße 1

Vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung ist die erste (förmliche) Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Am Neuen Garten“ im Teilbereich Leistikowstraße 1 vorgesehen.

Bestehende Situation:

Das Grundstück Leistikowstraße 1 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Am Neuen Garten“, der mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 04.05.2000 in Kraft gesetzt wurde. Im Bebauungsplan ist das Grundstück Leistikowstraße 1 einbezogen in das auch auf den Nachbargrundstücken festgesetzte Allgemeine Wohngebiet. Einschränkungen zum Umfang der zulässigen Arten von Nutzungen heben das besondere Gewicht des Wohnens hervor und haben dazu beigetragen, den bis zum Erlass des Bebauungsplans zu verzeichnenden Druck einer Durchmischung mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen zu verringern.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und die zulässige bauliche Dichte sind an der Villenbebauung orientiert, die diesen Bereich der Nauener Vorstadt gestalterisch wie städtebaulich prägt.

Das Gebäude Leistikowstraße 1, errichtet als Pfarrhaus in den Jahren 1916/17 ist in der Zeit von 1945 bis zur Übergabe an die Eigentümer 1994 als Gefängnis des KGB genutzt worden.

Das Gebäude kann seit 1996, insbesondere wegen seines bedrohlich schlechten baulichen Zustandes nur im „provisorischen“ Sinne als Gedenk- und Begegnungsstätte genutzt werden. Aktuell sind wesentliche historisch bedeutsame Quellen nicht nutzbar, da die entsprechenden Räume aufgrund einer baupolizeilichen Sperrung nicht zugänglich sind.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung:

Das geschichtlich bedeutsame Gebäude vor dem unaufhaltsamen Verfall zu bewahren und als nutzbare Gedenk- und Begegnungsstätte auszubauen, erscheint nunmehr möglich, nachdem Fördermittel aus Mitteln des Ministeriums für Wissenschaft, Forschung

und Kultur des Landes Brandenburg sowie aus dem Gedenkstättenprogramm des Bundes in Aussicht stehen.

Um die Genehmigungsfähigkeit dieser Maßnahme sicherzustellen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Planungsziele:

Bezogen auf das spezifische Konzept der Gedenkstätte kommen für die festzusetzende **Art der baulichen Nutzung** die üblichen Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung nicht in Betracht. Vielmehr soll dem besonderem Charakter dadurch Rechnung getragen werden, dass – allein auf dieses Grundstück bezogen – ein **Sondergebiet „Gedenkstätte“** festgesetzt wird.

Als wesentlicher Bestandteil der angestrebten „Haus in Haus“-Lösung soll eine Schutzhülle um die bestehende Substanz errichtet werden, mit dem Ziel den Verfallsprozess des Hauses zu stoppen. Der historische Befund wird so vor schädlichen Witterungseinflüssen geschützt und bleibt in seiner inneren und äußeren Ausprägung weitestgehend erhalten. Die historische Substanz kann durch die sie umgebene Konstruktion von Eingriffen für haustechnische Funktionen freigehalten werden. Durch ein konservierendes Binnenklima wird eine ganzjährige Arbeit in und mit der Begegnungsstätte ermöglicht.

Die ebenfalls veränderte festzusetzende **zu überbauende Grundstücksfläche** sowie das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** ergeben sich unmittelbar aus dem oben dargestellten inhaltlichen Konzept und den Anforderungen der Konservierung des „Exponates“ in einer umgebenden Einhüllung. Diese ist notwendigerweise ausgedehnter als der ursprünglich vorhandene eigentliche Baukörper des Hauses; das Maß der baulichen Nutzung erhöht sich dadurch formal gegenüber derjenigen auf vergleichbaren Grundstücken in der Umgebung.

Die bauliche Ausgestaltung wird im Rahmen eines parallel zur Bebauungsplan-Änderung durchzuführenden gutachterlichen Verfah-