

Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Stadterneuerung

BEBAUUNGSPLAN NR. 49

„AM GOLFPLATZ“

BEGRÜNDUNG

(Stand: Januar 2006)

Stadt + Regionalplanung, Sergij Goryanoff, Gneisenaustraße 6a, 10961 Berlin
Büro Hanke + Partner, Landschaftsarchitektur / Landschaftsplanung, Fraenkelufer 30,
10999 Berlin

im Auftrag der
Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH, Treuhänder der Stadt Potsdam, Voltaireweg
4a, 14469 Potsdam

GLIEDERUNG

TEIL A PLANUNGSGEGENSTAND	1
1. Planungsanlass und Erforderlichkeit	1
2. Plangebiet	2
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
2.2 Stadträumliche Einordnung	2
2.3 Übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.4 Eigentumsverhältnisse	4
3. Bestandsbeschreibung, Bestandsanalyse	4
3.1 Städtebauliche Situation	4
3.2 Verkehrliche Anbindung, Ver- und Entsorgung	5
3.3 Natur und Landschaft	6
3.3.1 Naturhaushalt	6
3.3.2 Biotoptypen	7
3.3.3 Landschaftsbild	9
3.4 Denkmalschutz	10
TEIL B PLANINHALT	11
1. Planungsziel (generelle Zielvorstellungen)	11
2. Inhalte des Bebauungsplans	11
2.1 Städtebaulicher Entwurf	11
2.2 Begründung der einzelnen Festsetzungen	12
2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
2.2.2 Verkehr	14
2.2.3 Grün- und Freiflächen	15
2.2.4 Immissionsschutz	18
2.3 Flächenbilanz	19
TEIL C AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	20
1. Auswirkungen auf die Umwelt	20
2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	22
2.1 Vermeidungsmaßnahmen	22
2.2 Minimierungsmaßnahmen	22
2.3 Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen....	23
TEIL D RECHTSGRUNDLAGEN	26
TEIL E VERFAHREN	26
Textliche Festsetzungen, Hinweise, örtliche Bauvorschriften Pflanzlisten .	nach 26

TEIL A PLANUNGSGEGENSTAND

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit

Das ca. 300 ha große Bornstedter Feld ist am 04.12.1991 durch die Stadtverordnetenversammlung Potsdam (StVV) mit einer Entwicklungssatzung als Entwicklungsbereich förmlich festgelegt worden, die Satzung ist durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr im August 1992 genehmigt und gem. § 165 Abs. 7 Baugesetzbuch durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 22.02.1993, Sonderdruck Nr. 6, ortsüblich bekannt gemacht worden. In einem städtebaulichen Entwicklungsbereich sind gem. § 166 Abs. 1 BauGB Bebauungspläne aufzustellen.

Der Potsdamer Norden mit dem Bornstedter Feld diente ab Mitte des 18. Jahrhunderts der militärischen Nutzung und war somit bis zum Abzug der GUS-Streitkräfte 1994 für eine zivile Entwicklung weitgehend unzugänglich. Die Stadt Potsdam verfolgt nun im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme das Ziel, das Bornstedter Feld zu einem neuen Wohn- und Arbeitsstandort zu entwickeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 ist zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Neuordnung und der Erschließung sowie zur landschaftsräumlichen Anbindung des Quartiers an die westlich und nördlich angrenzenden Grün- und Freiräume des Volksparks (B-Plan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“) und zur städtebaulichen Anbindung an die sich südlich anschließenden Wohn- und Mischgebiete (B-Plan Nr. 55 „Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“) erforderlich. Der am 01.03.1995 durch die StVV gefasste Aufstellungsbeschluss wird wie folgt begründet:

- Die Plattenbauten sind als Konversionsfläche kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des BauGB; die angestrebte Neustrukturierung kann nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden. Die Planaufstellung gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB.
- Der Bebauungsplan Nr. 49 sichert die Erschließung des geplanten Quartiers sowie dessen Anbindung an die Nedlitzer Straße und die südlich angrenzenden Wohn- und Mischgebiete.
- Der Bebauungsplan Nr. 49 trägt zur Deckung eines gegebenen Wohnbedarfes in Potsdam bei. Der Wohnraum wird dabei durch Mod/Inst-Maßnahmen in den Plattenbauten und durch integrierten Neubau geschaffen.
- Die geplante Entwicklung und Neuordnung des Quartiers ermöglicht Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes. Die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen kann zu einer Veränderung des Landschaftsbildes und einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen. Die aufgeworfenen Konflikte sind daher gem. § 1a BauGB vorsorgend im Bebauungsplan zu bewältigen.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Am Golfplatz“ wird begrenzt:

im Süden: durch die südlichen Grenzen der Baufelder A und D sowie die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße An der Roten Kaserne; nördliche Grenze B-Plan Nr. 55 „Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“

im Westen: durch die westliche Grenze des Baufeldes D und die westliche Grenze des Grundstücks für das Versickerungsbecken; östliche Grenze B-Plan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“

im Norden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Golfplatz

im Osten: durch eine Linie, die östlich in 15 m Entfernung parallel zu den Bestandsgebäuden im Baufeld A verläuft; westliche Grenze B-Plan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 73.335 m². Er umfasste ursprünglich elf Plattenbauten und das Heizwerk südlich der Straße Am Golfplatz, die vier Klinkerbauten an der Nedlitzer Straße 15-18 sowie die sich nördlich bis zur Straße Am Golfplatz anschließenden Grün- und Freiflächen. Ein Plattenbau wurde im April 1996 und das Heizwerk im Februar 1999 abgerissen.

Da die Führung des Nordastes der Straßenbahntrasse zu den Nedlitzer Kasernen (B-Plan Nr. 83) im Bereich zwischen den Plattenbauten und den Klinkerbauten an der Nedlitzer Straße 15-18 zum Zeitpunkt des Vorentwurfes noch nicht hinreichend geklärt und die Planungen für die Klinkerbauten noch nicht abgeschlossen waren, ist der Teilbereich mit den Plattenbauten im Verfahren vorgezogen worden. Aufgrund des dann fortgeschrittenen Verfahrensstandes für die Plattenbauten sind die vier Klinkerbauten und die Flächen für die Straßenbahn aus dem Bebauungsplan Nr. 49 ausgegliedert und im Juli 1998 in den Bebauungsplan Nr. 55 „Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“ integriert worden. Ferner wurde nach Abschluss der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entschieden, die Straße Am Golfplatz aus dem Geltungsbereich herauszunehmen, da diese für die Erschließung des Wohngebiets nicht erforderlich ist.

2.2 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt in ca. 2.500 m Entfernung zum Stadtzentrum (Nauener Tor) an der Nedlitzer Straße (B 2). Städtebaulicher Anknüpfungspunkt ist die östlich der Nedlitzer Straße gelegene, 1892 - 1895 erbaute Rote Kaserne. Die bauliche Anlage in rotem Klinkermauerwerk soll einer Mischnutzung von Büro, Handwerk und Gewerbe sowie einem Wohnanteil zugeführt werden. Im Süden schließen sich die vier Klinkerbauten an der Nedlitzer Straße 15-18 an, die nach Baustil und Entstehungszeit Bestandteil der Roten Kaserne sind; durch ihre Sanierung sind 1999 42 Wohneinheiten geschaffen worden. Die vier Klinkerbauten sind von den GUS-Streitkräften durch zwei Schlichtbauten ergänzt worden, die im Dezember 1999 und Januar 2000 abgerissen worden sind.



Blick von Süden auf das Plangebiet, im Osten die Rote Kaserne, im Westen die Georg-Hermann-Allee mit der Straßenbahntrasse, im Südosten die Angermannsiedlung

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Nedlitzer Holz und im Westen an die Lenésche Viereckremise mit ihren alten Eichenbaumbeständen. Die Übergänge zur freien Landschaft im Westen und Norden sind daher für das Plangebiet naturräumlich bedeutsam. Die Viereckremise liegt im Volkspark, der als zentrale Ausstellungsfläche zur Bundesgartenschau (BUGA) 2001 bereits fertig gestellt worden ist. Die Flächen dienten ursprünglich den GUS-Streitkräften als Übungsgelände und Lagerflächen; sie sind nach deren Abzug im Zuge der Realisierung des Volksparks beräumt und dekontaminiert worden.

2.3 Übergeordnete Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam weist für den Bereich mit den Plattenbauten WA 4 (GFZ 0,8 - 1,2) und das Baufeld E nördlich der Straße Viereckremise WA 3 (GFZ 0,4 - 0,9) aus. Die nördlich angrenzenden Grünflächen sind als Grünfläche mit Waldcharakter dargestellt, in der eine Anlage zur Abwasserentsorgung (Versickerungsbecken) zulässig ist.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist der Bereich der Plattenbauten als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dargestellt; die nördlich angrenzenden Grün- und Freiflächen sind als öffentliche Grünfläche sowie als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgewiesen.

Rahmenplanung Bornstedter Feld

Die Plattenbauten sollen erhalten und durch Neubauten ergänzt werden. Die erforderliche Infrastruktur wird in den benachbarten Quartieren nachgewiesen.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich befanden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Eigentum des Landes Brandenburg, verwaltet von der Brandenburgischen Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH (BBG).

Nach den Teilungsvermessungen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans sind 1996 die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen durch die Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH erworben worden. Vier der fünf neu gebildeten Baufelder sind direkt von der BBG an mitwirkungsbereite Investoren veräußert worden, das Baufeld E wurde durch Wahrnehmung des Vorkaufsrechts durch die Stadt für die Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH erworben.

3. Bestandsbeschreibung, Bestandsanalyse

3.1 Städtebauliche Situation

Die verbliebenen zehn Plattenbauten bilden eine räumliche Einheit, in der die Gebäude orthogonal zueinander angeordnet sind und die im Mittelbereich, Baufeld B, durch eine Querstellung von Baukörpern verdichtet ist. Die Ausrichtung der Gebäude in Süd- / Südwest-Richtung und die großzügig angelegten Freiflächen gewährleisten eine gute Besonnung der Wohnräume. Insgesamt macht das Quartier einen geschlossenen Eindruck (vgl. auch Teil B, Kap. 2.1). Die Bebauung wurde ursprünglich durch ein der Versorgung des Gebiets dienendes Heizwerk auf Braunkohlebasis ergänzt, das 1998 abgerissen worden ist.

Die ehemals elf Bestandsgebäude wurden in den 1970er und 1980er Jahren für Offiziersfamilien der GUS-Streitkräfte in Plattenbauweise in der Reihe Brandenburg Ratio-Typ „Zehdenick“ und der Streifenbauweise „Magdeburg“ errichtet. Die Gebäude sind viergeschossig, das nördliche Gebäude im Baufeld A ist fünfgeschossig, sie verfügen jeweils über ein Drempelgeschoss und ein Flachdach. Die einzelnen Bautypen variieren lediglich in Detailausführungen bei den Fassaden und Fensterreihen. Die Wohnungsgrundrisse der einzelnen Bautypen sind nahezu identisch und weichen in der Wohnfläche nur gering voneinander ab. Die erhalten gebliebenen zehn Plattenbauten sind durch Mod/Inst-Maßnahmen saniert worden.

Die nächste Einkaufsmöglichkeit für Güter des täglichen Bedarfs, ein Lebensmittel-Discounter, der 2003 realisiert wurde, liegt unmittelbar südlich des Quartiers.

Als Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befindet sich im Baufeld C eine 1999 fertig gestellte Kita mit 50 Plätzen, weitere Kitas mit je 90 Plätzen sind in der Südlichen Gartenstadt und im Quartier Pappelallee fertig gestellt worden. Die vierzügige Karl-Foerster-Grundschule mit Hort (180 Plätze) befindet sich an der Kirschallee im Quartier der ehemaligen Kaserne Kirschallee. Im Quartier Rote Kaserne West sind weitere Kitas und ein weiterer Grundschulstandort vorgesehen.

3.2 Verkehrliche Anbindung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Nedlitzer Straße (B 2) an das überörtliche Straßennetz angebunden, sie verbindet das Quartier mit der Potsdamer Innenstadt im Süden sowie Fahrland und dem Südwesten Berlins (Spandau) Richtung Norden. Auf der Nedlitzer Straße verkehren mehrere Buslinien der ViP und der Havelbus Verkehrsgesellschaft. Ferner ist zur BUGA 2001 der verkürzte Nordast der Straßenbahn bis zur vorläufigen Endhaltestelle westlich der vier Klinkerbauten hergestellt worden. Der Nordast soll bis zu den Nedlitzer Kasernen / Campus am Jungferensee verlängert werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Nedlitzer Straße über die Straße Viereckremise, von der sich der Verkehr im Quartier verteilt; durch deren Verlängerung nach Süden ist eine Anbindung des Quartiers an die Georg-Hermann-Allee gewährleistet. Die Stellplätze werden einerseits im öffentlichen Straßenraum und andererseits auf vier Gemeinschaftsstellplatzanlagen nachgewiesen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind 1996 entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49 hergestellt worden.

Der Entwicklungsbereich Bornstedter Feld liegt im Fernwärmevorranggebiet, dementsprechend erfolgt die Wärmeversorgung über Fernwärme. Die Fernwärmeleitungen sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen verlegt worden.

Die Ver- und Entsorgung des Trink- bzw. Schmutzwassers erfolgt über die im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen neu verlegten Leitungen. Diese sind an die Hauptleitungen in der Nedlitzer Straße angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung wird vom Wasserwerk Nedlitz sichergestellt.

Die Elektroenergieversorgung erfolgt ebenfalls über die im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen neu verlegten Leitungen.

3.3 Natur und Landschaft

3.3.1 Naturhaushalt

Boden und Grundwasser

Insgesamt zeigen sich im Plangebiet aufgrund von Versiegelung und Verdichtung umfangreiche Veränderungen der Bodenoberfläche. Die Flächen mit Bodenschluss sind durch Ruderal- und Grasfluren gekennzeichnet. Insbesondere in Folge der intensiven Nutzung der Freiflächen sind die Böden im bebauten Gebiet als arme Gartenböden einzustufen.

Die anzutreffenden Bodenarten und Lagerungsschichten sind als sehr homogen zu bezeichnen. Unterhalb der Befestigungsschichten und Mutterböden treten in wechselnder Folge mit variierender Mächtigkeit bindige Geschiebeböden aus schluffigen bis stark schluffigen, tonigen Sanden bzw. sandig, tonigen Schluffen und Tonen sowie nichtbindige Geschiebeböden aus Fein- und Mittelsanden auf.

Die Filter- und Pufferkapazitäten des Bodens werden aufgrund der anzutreffenden Bodenarten, Lagerschichten und der Durchlässigkeitswerte als sehr heterogen bewertet. Des Weiteren ist das Gebiet bereits durch die vorliegende Versiegelung und Teilversiegelung bereits erheblich beeinträchtigt.

Grundwasser ist in einer Tiefe von ca. 13 m anzutreffen. In den sich überlagernden Sandschichten oder teilweise auch eingelagerten Sandlinsen ist mit temporären Vorkommen von Schichtenwasser zu rechnen.

Der Geltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Nedlitz.

Altlasten

Für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld sind umfangreiche Untersuchungen zur Altlastenkontamination durchgeführt worden¹; dabei sind im Geltungsbereich keine Altlastenflächen entdeckt worden. Probebohrungen auf der Kohlelagerfläche und der Fläche des Heizwerkes ergaben keine nennenswerten Kontaminationen des Untergrundes. Eine Gefährdung des Plangebiets besteht durch außerhalb des Geltungsbereichs vorhandene Altlasten nicht. Die Freiflächen waren jedoch durch zahlreiche Schutt- und Müllablagerungen gekennzeichnet.

Im Rahmen der Tief- und Hochbaumaßnahmen sind im Bereich des ehemaligen Heizwerkes jedoch verunreinigte – nicht als Altlast einzustufende – Böden ausgetauscht worden.

Klima

Der betreffende Landschaftsraum liegt im Einflussgebiet des Binnenklimas und ist klimatisch der Außenstadtrandlage zuzuordnen. Diese sorgt für die Kalt- und Frischluftproduktion, daher ist dieser Bereich des Potsdamer Stadtgebiets als Zone

¹ Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld, Teilgebiet 3 Rote Kaserne, Dez. 1994

mit geringer lufthygienischer Belastung einzustufen. Eine Belastungsschneise stellt die Nedlitzer Straße dar.

In ihrer Funktion als Sauerstoffproduzenten und Staubfilter sind die vorhandenen alten Laubbäume von großer Bedeutung, insbesondere leisten die Bäume mit großem Kronenvolumen einen erheblichen Beitrag zur Verbesserung der Lufthygiene.

3.3.2 Biototypen

Zum Bebauungsplan Nr. 49 wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dem die Erfassung und Kartierung der unterschiedlichen Biotop- und Nutzungsstrukturen ausführlich dargestellt ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs, insbesondere im Bereich der Plattenbauten, kommen aufgrund der vorangegangenen intensiven Nutzung der Freiflächen wenig unterschiedliche Biototypen vor. Die Freiflächen sind insbesondere von ruderalen Fluren gekennzeichnet.

Ruderaler Staudenfluren und Grünflächen

Die vorkommenden ruderalen Staudenfluren und die Grünflächen werden als mäßig artenreich eingestuft, da die Bedingungen (Boden, Bewuchs, Höhe und Struktur) kleinräumig sehr unterschiedlich sind. Solche Fluren weisen aufgrund der mittleren Artenvielfalt eine geringe Wertigkeit auf. Die Dauer ihrer potentiellen Wiederherstellung durch autochthone Besiedlung wird als kurz eingeschätzt.

Die vertikale Ausprägung der Staudenfluren bietet jedoch in den Teilbereichen, in denen sich ein differenzierter Schichtaufbau mit Kräutern und Gräsern zeigt, Lebensraum für Kleinsttiere (z.B. Spinnen, Insekten). Die Wertigkeit der Staudenfluren liegt jedoch in erster Linie in ihrer Naturhaushaltswirksamkeit, der Regeneration der Schutzgüter Boden und Grundwasser. Es sind relativ großflächige Bereiche mit Bodenanschluss im Plangebiet vorhanden.

Der junge Gehölzaufwuchs auf den ruderalen Staudenfluren nördlich des Baufeldes E wird aufgrund seiner kurzen Entwicklungszeit als mäßig wertvoll eingestuft (kurze bis mittlere Dauer der potentiellen Wiederherstellbarkeit). Trotzdem verleiht auch schon in diesem frühen Stadium der Sukzession die natürliche Entwicklung dieser autochthonen Gebüsche der Fläche einen ökologisch höheren Wert als vergleichsweise die Neuanpflanzung von Gehölzen bzw. das Vorkommen des jüngeren Gehölzbestandes auf den Ruderalflächen im Bereich der Plattenbauten.

Baumbestand

Besonders markante alte Solitärbäume (Stieleichen) prägen das Umfeld des Geltungsbereiches und sind auch in Einzelexemplaren im Gebiet vorhanden. Es handelt sich um die westlich gelegene Viereckremise und die Eichenbaumreihe parallel zur Straße Am Golfplatz, die das Gebiet im Norden und Westen einrahmen.

Im Bereich der Plattenbauten herrschen Birken vor; ansonsten sind ältere Eichen und Ahornbestände als Einzelbäume anzutreffen. Von besonderer Bedeutung ist

der wertbestimmende Altbaumbestand der Viereckremise, der an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs in das Baufeld D hineinragt. Es handelt sich um fünf wertvolle und prägnante Eichen. Die Bäume im Quartier, überwiegend Birken, reichen teilweise sehr dicht an die Gebäude heran, so dass teilweise eine Verschattung der Wohnungen, insbesondere in den Erdgeschossen eintritt.

Gemäß Baumkartierung (Stand 1996) für das Plangebiet fallen 201 Bäume aufgrund ihres Stammumfanges (StU > 30 cm) unter die Potsdamer Baumschutzverordnung. Der Hauptanteil setzt sich aus jungen Birken zusammen, die durch einen beengten Standort mehrheitlich jedoch von kümmerlicher Ausprägung und geneigtem Wuchs sind.

Die alten ausgeprägten Laubbäume bilden die ökologische Besonderheit und prägen das Landschaftsbild im Plangebiet. In der Mehrzahl handelt es sich um Stieleichen, die durch Pappeln ergänzt werden. Die Altbäume finden sich als Solitäräume sowie in Baumgruppen, Alleen und Baumreihen. Die Stieleichen sind schätzungsweise 150 bis 200 Jahre alt, einzelne Exemplare, insbesondere in der Viereckremise, sind wahrscheinlich älter und auf die Lennésche Landschaftsgestaltung zurückzuführen.

Der Altbaumbestand stellt insgesamt ein herausragendes, ökologisch wertvolles und schutzwürdiges sowie landschaftsbildrelevantes Biotoppotential dar und ist daher bei der künftigen Planung zwingend zu berücksichtigen.

Das Alter und die Ausprägung der Bäume sind insgesamt ausschlaggebend für die Artenvielfalt der Kleinsäuger, Vögel und Insekten, die im Bereich der Bäume ihren Lebensraum finden. Die alten Solitäräume sind auch als Trittsteinbiotop im Biotopverbund des Stadtraums von hoher funktionaler Bedeutung.

Die ökologische Bedeutung des innerhalb der Staudenfluren und des Abstandsgrüns vorkommenden jungen Baumbestandes (hauptsächlich Birken sowie Zier- und Nutzgehölze) wird als mäßig wertvoll eingeschätzt. Durch die Art der Anordnung bzw. Pflanzung (beengter Standort, dichte Reihen) zeigen die Bäume einen schwach bis stark geneigten Wuchs. Für die Avifauna übernehmen diese jungen Bäume jedoch eine positive Funktion.

	Biotoptyp	gering wertvoll	mäßig wertvoll	sehr wert- voll
071413	Allee, lückig und hoher Anteil an geschädigten Bäumen (Mistelbefall, Kronenbruch)		X	
071421	Baumreihe (alter Eichenbestand, hohe Geschlossenheit und Einheitlichkeit)			X
07150	alte Solitäräume (alte ausgeprägte Stieleichen)			X
07150	Baumgruppen (junge bis mittelalte Pappel- und Robiniengruppe)		X	
08310	Eichenforst (alter Eichenbestand mit StU bis zu 150 cm) – kein Wald im planungsrechtlichen Sinn			X

10101	Parkanlage (Viereckremise, alter Eichenbestand mit StU bis zu 410 cm)		X
10126 a	Ruderalfluren (mit Gräsern und jüngerem Baumbestand, v. a. Birken)	X	
10126 b	Ruderalfluren (frischer Standort mit Gehölzjungaufwuchs)		X
10192	Abstandsgrün mit Gehölzen (ruderales Stauden und Sträucher)		X

Fauna

Die Fauna (insbesondere Fledermäuse und Vögel) wird durch den Bebauungsplan Nr. 49 nicht beeinträchtigt.

FFH-Gebiet Natura 2000 Nr. DE 3544-305 / FFH Vorprüfung

Die Viereckremise sowie der nördlich angrenzende Baumbestand wurden 2004 als FFH-Gebiet gemeldet. Das Erhaltungsziel des gemeldeten FFH-Gebiets ist die Sicherung des Lebensraumes des Eichenheldbocks. Die Erhaltung und Entwicklung der spezifischen Habitatansprüche des Eichenheldbocks bestehen im Wesentlichen in der Sicherung des Eichenaltbaumbestandes und seiner Ergänzung mit Neupflanzungen.

Die angrenzende Bebauung stellt für die Heldbockpopulation keine Gefährdung oder Beeinträchtigung dar. Der Eichenheldbock ist außergewöhnlich ortskonstant mit einer geringen Verbreitungstendenz. Die Tiere verbleiben in ihrer Entwicklung in der Regel am Geburtsbaum.

Die fünf Bestandseichen der Viereckremise, die in das Baufeld D hineinragen, sind über Einzelbaumfestsetzungen gesichert. Der Erhalt und die Entwicklung der Viereckremise im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 sind ebenfalls planungsrechtlich gesichert. Der nördlich liegende Altbaumbestand im Geltungsbereich ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage gesichert.

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets durch die Ausweisungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten sind. Dementsprechend besteht nicht das Erfordernis, eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

3.3.3 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Übergang zwischen der dicht bebauten Innenstadt und dem angrenzenden offenen Landschaftsraum mit dem Nedlitzer Holz. Die flach gewellte Landschaft im Norden Potsdams wird von den bewaldeten Höhenkuppen Pfingstberg und Ruinenberg markiert. Die Alleen und Baumreihen, die Remisen sowie das Nedlitzer Holz bilden, soweit noch vorhanden, die bedeutenden Strukturelemente.

Die bestimmenden landschaftsbildprägenden Elemente für das Quartier sind die

Eichenbaumreihe parallel zur Straße Am Golfplatz (lineares Gliederungselement) und die Viereckremise mit ihrem sehr alten Baumbestand. Die Viereckremise und die Eichenbaumreihe liegen jedoch nicht im Plangebiet. Darüber hinaus sind die alten Einzelbäume zwischen den Straßen Viereckremise und Am Golfplatz (Baufeld E) für das Landschaftsbild wichtige, den Freiraum prägende Gliederungselemente. Allerdings beeinträchtigen sehr starke Vitalitätsschäden das Erscheinungsbild der Bäume.

Mit der Sanierung der Plattenbauten wurden die Freiflächen neu gestaltet. Auf den ehemals durch ruderalen Stauden- und Grasfluren geprägten Flächen wurden Rasenflächen angelegt, Spielbereiche geschaffen, die Eingangsbereiche gestaltet und ergänzende Baum- und Gehölzpflanzungen vorgenommen. Im Weiteren wurden auf den Bauflächen Stellplätze realisiert.

Mit der Gestaltung der Freiflächen hat das Landschaftsbild eine deutliche Aufwertung erfahren.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage nördlich des Baufeldes E wurden zur BUGA in 2001 angelegt. In die angelegten Wiesenflächen wurde ein Spielbereich integriert, der insbesondere den Anwohnern zur Verfügung steht. Die Flächen bilden in ihrer Gestaltung – offene Wiesenflächen mit eingestreuten naturnahen Gehölzgruppen und Einzelbäumen – eine Einheit mit dem nördlichen Parkbereich, dem Remisenpark

Die ehemals mit Ruderalfluren überwachsenen Flächen, die einen ungeordneten Eindruck vermittelten, weisen eine deutlich erhöhte Biotopwertigkeit auf und haben das Landschaftsbild wesentlich aufgewertet.

3.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale; Bodendenkmale sind nicht bekannt.

TEIL B PLANINHALT

1. Planungsziel (generelle Zielvorstellungen)

Im Rahmen der Gebietsentwicklung im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld soll das Quartier zu einem allgemeinen Wohngebiet in einem umgebenden attraktiven Grünraum entwickelt werden. Die verbliebenen Plattenbauten sind im Rahmen von Mod/Inst-Maßnahmen einer zivilen Wohnnutzung zugeführt worden; sie sollen durch Wohnungsneubau zu einer neu geordneten Siedlungsstruktur erweitert werden. Diese Erweiterung ist auch im Hinblick auf die Einordnung in den umliegenden Naturraum konzipiert. Dadurch erhält die Siedlung einen stark durchgrüntem und von Park- und Waldflächen unmittelbar umgebenden Siedlungscharakter. Ergänzt wird das Quartier durch eine in den südlichen Plattenbau integrierte Kindertagesstätte im Baufeld C.

2. Inhalte des Bebauungsplans

2.1 Städtebaulicher Entwurf

Das städtebauliche Konzept formuliert eine Lösung, bei der durch den Abriss des südlichen Plattenbaus im Baufeld D und des Heizwerkes im Baufeld E eine aufgelockerte Neubebauung mit Stadtvillen und/oder Reihenhäusern entstehen kann. Diese Neuordnung löst die zum Freiraum hin abschirmende Bebauungsstruktur auf und öffnet den gesamten Innenbereich zur Viereckremise und zum Nedlitzer Holz.

Im Quartier am Nedlitzer Holz konnten bisher durch die in 1999 durchgeführte Modernisierung und Instandsetzung der 10 Plattenbauten 323 Wohneinheiten geschaffen werden, davon 98 Wohneinheiten für Studenten im Baufeld A. Des Weiteren sind in den Neubaupotentialen der Baufelder C, D und E zusätzlich ca. 85 Wohneinheiten geplant. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2,1 Einwohnern/Wohnung ergäbe sich rechnerisch eine zukünftige Einwohnerzahl von rd. 860 Bewohnern.

Im Baufeld C ist an der Straße Viereckremise in paralleler Stellung zum gegenüberliegenden „Steg-Haus“ ein Neubau, das sog. „Hügel-Haus“ geplant. Das „Hügel-Haus“ fügt sich sowohl in seiner Höhe als auch in der Baukörperstellung in die vorhandene Bebauung ein. Im „Steg-Haus“ an der Kreuzung Viereckremise und Nedlitzer Holz sind zwei hochgeständerte Gebäudeteile vorgesehen, in deren dritten und vierten Geschoss Wohnungen vorgesehen sind. Unterhalb der aufgeständerten Gebäudeteile könnten Versorgungseinrichtungen etabliert werden.

In den südlichen Plattenbau, das „Kita-Haus“, ist 1999 eine Elterninitiativ-Kindertagesstätte mit ca. 50 Plätzen integriert worden. Dazu ist der Mittelteil des ersten Geschosses entsprechend umgebaut und mit einem Anbau versehen worden.

Durch den Abriss des in der südlichen Hälfte des Baufeldes D gelegenen, nicht erhaltenswerten ca. 100 m langen Plattenbaus konnte das Quartier zur Viereckremise und zum Volkspark geöffnet werden. Geplant sind nun drei Stadtvillen, die eine gute Verbindung zum umliegenden Freiraum ermöglichen.

Allee

Im Baufeld E ist eine dreigeschossige Reihenhausbauung in Ost-West-Ausrichtung mit insgesamt 30 Wohneinheiten vorgesehen. Der nördliche Teil des Baufeldes soll in einer Tiefe von mind. 14 m zu einer landschaftlich gestalteten Freifläche mit extensiver Wiese, Solitärbäumen und Baumgruppen hergerichtet werden.

2.2 Begründung der einzelnen Festsetzungen

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung, das Quartier am Nedlitzer Holz zu einem Wohnungsbaustandort zu entwickeln, ist für die Baufelder A bis E im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Betriebe, die sich im Plangebiet niederlassen wollen, müssen den Anforderungen eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO entsprechen und sich störungsfrei und gestalterisch befriedigend einbinden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 sind Tankstellen aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit, ihrer verkehrserzeugenden Funktion, ihres hohen Versiegelungsgrades, ihrer Umweltproblematik (ober- und unterirdisch) und ihres nachbarschaftlichen Störungspotentials nicht zulässig. Durch den Ausschluss von Tankstellen werden Belastungen durch die Anlage und den Betrieb, die bei Wohnnutzungen nicht auftreten (erhöhtes Verkehrsaufkommen, Betankung, Lärm, Schadstoffe, Boden- und Grundwassergefährdung), vermieden. Damit wird eine erhöhte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ausgeschlossen.

1.1 Ausschluss von Tankstellen

In den Allgemeinen Wohngebieten A bis E sind Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die Flächen nördlich des Baufeldes E sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage festgesetzt. In der öffentlichen Parkanlage sind ein öffentlicher Spielplatz und ein Versickerungsbecken zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand und berücksichtigen die entsprechend der städtebaulichen Konzeption vorgesehenen ergänzenden Neubauten.

In den Baufeldern A und B sind keine weiteren Neubauten geplant, daher werden nur für die Bestandsgebäude überbaubare Grundstücksflächen als Baukörperausweisung festgesetzt. Die höchstzulässige Grundfläche für die Baufelder A und B ist durch folgende Festsetzung geregelt:

2.1 Zulässige Grundfläche

In den Allgemeinen Wohngebieten A und B ist die höchstzulässige Grundfläche durch die Summe der Grundflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

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

Entsprechend der textlichen Festsetzung 2.1 ergibt sich für das Baufeld A eine GR von 1.848 m² und für das Baufeld B eine GR von 2.448 m².

Die städtebauliche Konzeption sieht für das Baufeld E eine Reihenhausbebauung vor, bei der die Stellplätze in der privaten Verkehrsfläche nachgewiesen werden sollen. Um eine weitergehende Versiegelung durch in § 19 Abs. 14 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen zu vermeiden und um die Gartenzonen von einer Bebauung freizuhalten, ist für das Baufeld E mit einer textlichen Festsetzung die Überschreitung der GR gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf 25 % beschränkt. Diese textliche Festsetzung vermeidet erhöhte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

2.2 Beschränkung der Grundfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet E ist bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche nur bis zu 25 % zulässig.

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

Im Weiteren gelten für die einzelnen Baufelder die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

Baufeld	GRZ / GR	GFZ	Vollgeschosse
Baufeld A	gem. TF 2.1	1,6/1,9	IV/V
Baufeld B	gem. TF 2.1	1,0	IV
Baufeld C	0,4	1,2	IV
Baufeld D	0,2	0,8	IV
Baufeld E	2.800 m ²	—	III

Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

Die Gebäudehöhen der Neubauten sollen die der Plattenbauten nicht überschreiten. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO ist daher für die Baufelder B bis D auf IV, im Baufeld E auf III sowie im Baufeld A entsprechend des Bestandes für Haus 1 auf IV und Haus 2 auf V Vollgeschosse begrenzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich der Neubauten in den Baufeldern D und E eine Öffnung des Quartiers zum Volkspark mit der Viereckremise und zum Nedlitzer Holz vor. Daher ist für die Fläche A-B-C-D-E-F-A im Baufeld D eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der eine Außenwandlänge von 16 m nicht

überschritten werden darf.

3.3 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet D, Fläche A-B-C-D-E-F-A sind nur Gebäude mit einer Außenwandlänge von max. 16 m in jeder Ausdehnung zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

2.2.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straße Viereckremise an die Nedlitzer Straße (B 2) und den überörtlichen Verkehr angebunden. Der Verkehr verteilt sich von der Straße Viereckremise im Quartier; über die Verlängerung der Straße Viereckremise ist das Quartier zusätzlich an die Angermannsiedlung und das neue Quartier Rote Kaserne West angeschlossen.

Die öffentlichen Straßen im Quartier sind reine Anliegerstraßen mit öffentlichen Stellplatzstreifen, die einerseits als Längsparker mit einer Breite von 2,0 m oder als Querparker mit einer Breite von 4,3 m zzgl. Überhangstreifen ausgebildet sind. Je nach Straße beträgt die Fahrbahnbreite entweder 5,5 m oder 5,0 m; beidseitig der Straßen werden Gehwege geführt.

Die Straße Viereckremise verfügt am nördlich angrenzenden Baufeld E nur über einen privaten Gehweg, da hier die Stellplätze und der Gehweg in einer privaten Verkehrsfläche nachgewiesen werden.

Für den Gehweg sind ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit- und ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsbetriebe ausgewiesen.

6.1 Geh- und Leitungsrechte

In den so gekennzeichneten Flächen werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrechte zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Stellplätze

Im öffentlichen Straßenland sind ca. 320 Stellplätze hergestellt worden. Der weitere gem. BbgBO erforderliche Stellplatznachweis wird in den Baufeldern A, B und D auf Gemeinschaftsstellplatzanlagen und im Baufeld E in der privaten Verkehrsfläche geführt.

Straßenbahn

Die vorhandene Trasse und die Trassenverlängerung des Straßenbahn-Nordastes liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49, sollen aber unmittelbar südlich und östlich des Plangebiets geführt werden. Die planungsrechtliche Sicherung der Trassenverlängerung erfolgt über ein Planfeststellungsverfahren, der Planfeststellungsbeschluss ist seit dem 16.07.2004 bestandskräftig.

Der verkürzte Straßenbahn-Nordast führt derzeit bis zur Wendeschleife Viereckremise südlich des Plangebiets. Die Trassenverlängerung bis zu den Nedlitzer Kaser-

nen / Campus am Jungfernsee schließt im Bereich der Wendeschleife an die vorhandene zweigleisige Trasse an und wird entlang der Georg-Hermann-Allee in östliche Richtung nördlich der vorhandenen Fahrbahn geführt. (Die Wendeschleife mit ihren Haltestellenbereichen wird vollständig zurückgebaut.) Vor der Nedlitzer Straße wird die Haltestelle Viereckremise (neu) mit zwei gegenüberliegenden Bahnsteigen angeordnet. Diese Haltestelle erschließt auch das Plangebiet.

Östlich dieser Haltestelle wird die zweigleisige Trassenführung zu einer eingleisigen Trasse zusammengeführt und in einem Gleisbogen über den Kreuzungsbereich Georg-Hermann-Allee / Nedlitzer Straße geführt. Die eingleisige Trasse verläuft in der Nedlitzer Straße auf der östlichen Seite parallel zur alleeartigen Baumreihe vor der Roten Kaserne. Nördlich der Roten Kaserne schwenkt die Straßenbahntrasse aus der Nedlitzer Straße und wird ab hier wieder zweigleisig bis zu den Nedlitzer Kasernen weitergeführt.

2.2.3 Grün- und Freiflächen

Die Entwicklung bzw. Neuordnung des Gebiets wertet das Landschafts- und Siedlungsbild erheblich auf. Die Grün- und Freiflächengestaltung erfolgte unter Wahrung der ökologisch und historisch wertvollen Elemente im Naturraum sowie unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Erholungsbelange der künftigen Bewohner. Verschiedene Fußwegeverbindungen in den westlich angrenzenden Volkspark mit der Viereckremise schaffen die erforderliche Anbindung an die wohnungsnahen Grünflächen.

Um den offenen Charakter des Quartiers zu wahren, sind in den Baufeldern A bis C Einfriedungen nicht zulässig, lediglich die privaten Gartenzonen in den Baufeldern D und E, mit Ausnahme der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Baufeld D, dürfen eingefriedet werden. Die Höhe der Hecken ist auf 1,2 m begrenzt, um die optische Einbindung des Quartiers in die Parkanlagen zu gewährleisten.

Die Anordnung der drei geplanten Stadtvillen im Baufeld D und der Reihenhäuser im Baufeld E öffnet das Quartier zum angrenzenden Landschaftsraum. Ziel der Freiflächengestaltung auf den privaten Grundstücksflächen ist die Aufwertung des lichten Raumes zwischen den Plattenbauten durch die Schaffung von Wiesen mit einzelnen standortgerechten und gebietstypischen Bäumen.

Das Erscheinungsbild des Gebiets wird maßgeblich von den gebietsgliedernden öffentlichen Verkehrsräumen, die den privaten Grundstücksflächen klare Ränder zuweisen, geprägt. Alleartige, den Straßenverlauf begleitende und die Stellplätze gliedernde Laubbäume unterstützen die strenge Gliederung des Straßenraumes und führen zu einer erkennbaren Trennung der öffentlichen Verkehrs- und der privaten Grundstücksflächen.

Zur Deckung des Flächenbedarfs an privaten Kinderspielplätzen (1 m²/Einwohner, mind. 25 m²) sind eine Anzahl von Flächen für Kleinkinderspielplätze in den Höfen oder an anderen von den Wohnungen gut einsehbaren Bereichen in den einzelnen Baufeldern angelegt worden. Ein größerer Spielplatz für die 6- bis 12-jährigen liegt in der öffentlichen Parkanlage nordwestlich des Baufeldes E.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1 Pflanzgebot in den allgemeinen Wohngebieten

In den Allgemeinen Wohngebieten A bis E ist je 350 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum (StU 20/25) gem. der Pflanzliste 1 zu pflanzen, vorhandene Bäume sind anzurechnen. Der Anteil der Nadelgehölze wird auf 10 % begrenzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Diese Festsetzung gewährleistet, dass einerseits durch die Anpflanzung von Bäumen eine ökologische Aufwertung des Wohngebiets erzielt und andererseits durch die Festlegung des Charakters einer Parkbaumsiedlung die Einbindung in den Volkspark und das Nedlitzer Holz gesichert ist. Diese Maßnahme trägt ferner dazu bei, das Wohngebiet zu gliedern. (Ausgleichsmaßnahme A7)

7.2 Pflanzgebot in der öffentlichen Parkanlage

Die öffentliche Parkanlage einschließlich der Ausgleichsflächen a.), b.), c.) und d.) mit dem Versickerungsbecken ist zu einer landschaftlich gestalteten Freifläche mit extensiven Wiesenflächen zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.3 Pflanzgebot in der öffentlichen Parkanlage

*In der Ausgleichsfläche a.) sind mind. 41 Laubbäume (StU 20/25) gem. der Pflanzliste 1, in der Ausgleichsfläche b.) sind mind. 7 Laubbäume (StU 20/25) gem. der Pflanzliste 1, in der Ausgleichsfläche c.) sind mind. 10 Stieleichen (*Quercus robur*, StU 20/25), in der Ausgleichsfläche d.) sind 20 standortgerechte und gebietstypische Laubbäume (Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Silberweide, StU 20/25) zu pflanzen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.4 Begrünung von Außenwandflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten A bis E sind 30 % der fensterlosen Außenwandflächen mit Kletterpflanzen gem. der Pflanzliste 4 in einem Pflanzabstand von max. 1,5 m zu beranken.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mit diesen Festsetzungen ist der Übergang zwischen den allgemeinen Wohngebieten und dem Nedlitzer Holz gewährleistet. Die Parkanlage erhält ihren landschaftlichen Charakter durch die offenen Wiesenflächen im Zentrum der Parkanlage und den zu entwickelnden Parkbaumbestand in den Randbereichen. Die extensive Wiesenfläche und die Neuanpflanzung bieten Lebensraum für zahlreiche Pflanzen und Tiere, wirken sich positiv auf die Funktionen des Naturhaushaltes aus und tragen zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Die naturnahe Gestaltung des Versickerungsbeckens schafft ein Biotop für Tiere und Pflanzen, die wechselfeuchte Standorte bevorzugen. Dieses Biotop erhöht die Biotopvielfalt im Geltungsbereich. (Ausgleichsmaßnahmen A3 - A6, A8, A9)

7.5 Pflanzgebot im öffentlichen Straßenraum

Im Straßenraum sind mind. 118 Laubbäume (StU 20/25) gem. der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.6 Begrünung von Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen mit mehr als 8 zusammenhängenden Stellplätzen sind durch einen Laubbaum je 5 Stellplätze (StU 20/25) gem. der Pflanzlisten 1 und 2 zu gliedern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Baumpflanzungen beidseitig der Straße und in den Stellplatzanlagen tragen zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Als lineare Grünstrukturen gliedern die Bäume den Straßenraum und die Stellplatzanlagen und binden diese in die Landschaft ein. Darüber hinaus bieten sie zahlreichen Tieren einen Lebensraum und verbessern zusätzlich das Standortklima. (Ausgleichsmaßnahme A1)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

7.7 Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

Stellplätze, Wege und Zufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wege, Zufahrten und Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Durch diese Festsetzung wird der Versiegelungsgrad und der damit verbundene Eingriff in den Naturhaushalt reduziert, indem zumindest eine anteilige Versickerung auf den Flächen möglich ist und die Bodenfunktionen eingeschränkt zum Tragen kommen. Dem Grundwasserschutz ist in der Trinkwasserschutzzone III ein hoher Stellenwert beizumessen. Eingriffe in den Wasserhaushalt sind daher zu vermeiden. (Minimierungsmaßnahme M2)

Das anfallende Niederschlagswassers der Allgemeinen Wohngebiete ist entsprechend § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern, soweit Verunreinigungen des Grundwassers nicht entgegenstehen. Bei eingeschränkt versickerungsfähigen Böden soll das Niederschlagswasser in das Versickerungsbecken innerhalb des Volksparks (B-Plan Nr. 81) zur Versickerung eingeleitet werden. Es trägt dort zur Stabilisierung des Wasserhaushaltes bei. Das im Baufeld E anfallende Niederschlagswasser ist direkt im Baufeld E selber zu versickern. (Minimierungsmaßnahme M3)

Die Versickerung des auf den öffentlichen Straßen, Wegen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten anfallende Niederschlagswasser erfolgt über das Versickerungsbecken.

2.2.4 Immissionsschutz

Entsprechend der für den Geltungsbereich erstellten schalltechnischen Untersuchung² bzgl. der straßengebundenen Lärmimmissionen ist mit einem Überschreiten der Richtwerte nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für die Gebäude im Baufeld A an der Nedlitzer Straße zu rechnen. Die Berechnungen des Gutachtens beruhen auf der Annahme eines zweispurigen Straßenverkehrs in der Nedlitzer Straße. Die Verkehrsprognose zur Belastung der Nedlitzer Straße für das Jahr 2010 ergibt für das Plangebiet eine durchschnittliche Verkehrsbelastung von 21.300 Kfz/24 Std.

Da aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände oder -wälle vorgesehen werden können, müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büros ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R_{w,res}$ entsprechend DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989 aufweisen.

8.1 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mind. 45 dB (A) aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen. Für Büroräume und ähnliches gelten 5 dB (A) niedrigere Luftschalldämmwerte. Das notwendige bewertete Luftschalldämmmaß für Fenster und der Zusatzeinrichtungen kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nach VDI 2791 bestimmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989)

Die Auswirkungen der geplanten Verlängerung des Straßenbahn-Nordastes von der Viereckremise bis zu den Nedlitzer Kasernen / Campus am Jungferensee, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegt, sind Gegenstand eines Planfeststellungsverfahrens, dessen Beschluss seit dem 16.07.2004 bestandskräftig ist.

Die Lärmimmissionen beurteilen sich nach der 16. BImSchV und der 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung). Zur Klärung der Auswirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und dabei eine Abschätzung von Art und Umfang der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen vorgenommen. Das Prognoseverfahren richtet sich nach der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen – Schall 03. Für das Plangebiet gelten die Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV für allgemeines Wohngebiet von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A); für die Kita im Baufeld C gilt ein Immissionsgrenzwert von 57 dB(A).

Entsprechend der Prognoseberechnung werden im betrieblichen Normalfall ohne Kurvengeräusche die geltenden Immissionswerte an allen maßgebenden Immissionsorten eingehalten. Sofern beim Befahren von engen Gleisbögen jedoch Kurvengeräusche auftreten, die nicht durch technische Maßnahmen ausgeschlossen werden können, ergeben sich infolge des Zuschlags Immissionsgrenzwertüberschrei-

² Verkehrs- und Ingenieurbau Consult GmbH, B-Plan Nr. 49 — Schalltechnische Untersuchung, Juni 1998

tungen bis zu 3 dB(A) nachts. Diese Überschreitungen treten an einem Teilbereich des südlichen Gebäudes im Baufeld A auf. Die Tagwerte werden eingehalten. An allen anderen Immissionsorten treten nach wie vor keine Immissionsgrenzwertüberschreitungen auf.

Die schwingungstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Anhaltswerte zur Beurteilung von Erschütterungsimmissionen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen gem. DIN 4150-2 sowie die Immissionswerte für Körperschall gem. TA Lärm bei allen Gebäuden eingehalten werden. Besondere Maßnahmen zur Minderung der Immissionen sind damit nicht erforderlich.

2.3 Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete		ca. 37.630 m ²
Verkehrsflächen		ca. 15.755 m ²
davon öffentlich	ca. 15.380 m ²	
privat	ca. 375 m ²	
öffentliche Grünflächen		ca. 19.950 m ²
B-Plan Nr. 49 gesamt		ca. 73.335 m²

TEIL C AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan Nr. 49 schafft die Voraussetzungen, um die Gestalt und Nutzung von Grundflächen erheblich und nachhaltig zu verändern; damit sind auch Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Der zum Bebauungsplan Nr. 49 erarbeitete Grünordnungsplan erfasst die Auswirkungen auf die Umwelt und stellt die fachliche Grundlage für die relevanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von negativen Umwelteinwirkungen dar. So wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen Sorge getragen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB gemindert oder ausgeglichen und abschließend bewältigt wird.

Die Erheblichkeit und der Umfang des Eingriffs in den Naturhaushalt werden im Wesentlichen durch die Zunahme der Versiegelung verursacht. Bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen wird in der Gesamtbewertung der Eingriff erheblich reduziert, aufgrund des hohen Versiegelungsgrades verbleibt jedoch ein Eingriff. Die Inhalte des Grünordnungsplans werden in den Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen übernommen.

Bodenversiegelung

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die ursprüngliche Flächenbeanspruchung ist festzustellen, dass die geplante Neustrukturierung des Quartiers zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führt. Trotz des Abrisses des Heizwerkes, des Ladenbaus, eines Trafohäuschens und eines Plattenbaus im Baufeld D kommt es auf der Gesamtfläche von ca. 73.335 m² zu einer zusätzlichen Versiegelung von rd. 7.190 m². Damit verbunden sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes, die durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen wie Bodenverbesserung, Anlage von Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden können.

A. Versiegelung	Bestand	Planung	Bilanz
überbaute / überbaubare Flächen	8.880 m ²	11.090 m ²	2.210 m ²
Straßenfläche	5.790 m ²	5.000 m ²	- 790 m ²
Summe	14.670 m²	16.090 m²	1.420 m²
B. Teilversiegelung	Bestand	Planung	Bilanz
öffentliche Stellplätze	—	3.510 m ²	6.417 m ²
private Stellplätze / Wege	—	2.907 m ²	
öffentliche Gehwege	—	5.000 m ²	5.000 m ²
Randbereich Heizwerk	1.800 m ²	—	- 1.800 m ²
Summe			9.617 m²
Umrechnung x 0,6 Abflussbeiwert	9.617 m ² x 0,6		5.770 m ²
Summe Vollversiegelung (A + B)			7.190 m²

Vegetationsflächenverlust

Mit dem Eingriff verbunden ist auch ein Verlust an Vegetationsfläche (Biotoptyp: sonstige ruderale Staudenfluren mit Gräsern und jüngerem Baumbestand) und ein Verlust an Einzel-, Gruppen- und linearen Strukturen (Bäume StU > 30 cm). Der Ausgleich wird durch Strukturverbesserungsmaßnahmen (Ausgleichspflanzungen) erbracht. Die Ausgleichspflanzungen erfolgten auf den öffentlichen und privaten Freiflächen sowie im öffentlichen Straßenraum.

Baumverlust

Die durch den Verlust zu erwartenden Beeinträchtigungen für den Arten- und Biotopschutz werden, bezogen auf den Verlust der Staudenfluren, aufgrund der geringen Wertigkeit als nicht erheblich eingestuft. Anders dagegen ist der Verlust von Bäumen einzustufen. Die ökologische Wertigkeit ist zwar wegen des z.T. relativ jungen Alters und der kümmerlichen Ausprägung als mäßig wertvoll einzuschätzen, alle Bäume StU > 30 cm sind jedoch nach der Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt.

Aufgrund des Kita-Neubaus im Baufeld C wurden 4 Bäume (2 Birken, 2 Zitterpappeln) gefällt (Nr. 17 - 20); dafür waren 25 Ersatzbäume erforderlich. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Baufeld E wird eine Pappel gefällt werden müssen, dafür sind 19 Ersatzbäume in der Ausgleichsfläche d.) gepflanzt worden.

Die notwendigen Ersatzpflanzungen erfolgten innerhalb des Geltungsbereiches. Mit der Anlage der öffentlichen Grünflächen und der Neugestaltung der privaten Grün- und Freiflächen ist ein Biotoppotential geschaffen worden, das im Vergleich zur ursprünglichen Situation insgesamt zu einer ökologischen Aufwertung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich führt.

Siedlungs- und Landschaftsbild

Die seit 1994 brachliegende Siedlungsfläche wurde 1999 durch die Neustrukturierung des Quartiers, die Sanierung bestehender Wohngebäude sowie durch den Abriss eines Plattenbaus und des Heizwerkes in einen qualitativ hochwertigen Wohnstandort verändert. Innerhalb des Geltungsbereichs ist von einer Verbesserung des bisherigen Siedlungs- und Landschaftsbildes auszugehen.

Für die Neubebauung im Bereich zur Viereckremise ist im Baufeld D eine abweichende Bauweise (Begrenzung der Außenwandlängen auf 16 m) festgesetzt. Die Öffnung zur Landschaft und zur Viereckremise ist insgesamt als positiv für das Siedlungs- und Landschaftsbild zu bewerten. Diese Bauweise führt zu einer positiven Veränderung im Innenbereich. Im Baufeld E ist eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird der Bezug aus dem Innenbereich zum Nedlitzer Holz ermöglicht.

2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

2.1 Vermeidungsmaßnahmen

(V1) Vermeidung der zusätzlichen Zersiedelung der Landschaft im Bereich des ehemaligen Heizwerks

Das städtebauliche Konzept sieht für das Baufeld E im Bereich des ehemaligen Heizwerks im Gegensatz zum 1. Entwurf des Bebauungsplans, Stand September 1995, nunmehr fünf Reihenhausezeilen statt einer einreihigen Bebauung mit fünf Stadtvillen vor. Damit werden eine Öffnung und ein visueller Übergang in die Parklandschaft des Nedlitzer Holzes erreicht.

(V2) Vermeidung von Beeinträchtigungen an Bäumen der Viereckremise im südwestlichen Abschnitt der Plattenbauten

Im Baufeld D wird die westliche Baugrenze des Baufensters weitestgehend an die Straße Viereckremise herangezogen. Durch die Verschiebung der Baugrenze gegenüber älteren Konzepten kann eine Gefährdung des Altbaumbestandes der Viereckremise vermieden werden.

(V3) Vermeidung von Beeinträchtigungen an wertvollen Altbäumen

Die wertvollen Altbäume (Ausnahme Baum Nr. 150) werden im Bebauungsplan aufgrund ihres ökologischen und ästhetischen Wertes als zu erhaltene Einzelbäume festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

2.2 Minimierungsmaßnahmen

(M1) Reduzierung des teilversiegelten Stellplatzanteils auf 90 % und Festlegung von 10 % unversiegelter, zu begrünender Fläche

Mit diesen beiden Minimierungsmaßnahmen wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet so gering wie möglich gehalten und sichergestellt, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche versickern kann.

(M2) Ausführung der Stellplatzflächen und Gehwege in einem versickerungsfähigen Belag

Die Stellplatzflächen und Gehwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; dabei ist die Verlegung mit Splitt verfüllter Fuge von 2 bis 3 cm vorzunehmen. Die Anlage der Pflasterung in Splitt übernimmt vor allem die Funktion, dass sich im Wasser geführte Schmutz- und Schadstoffe auf dem Weg der Versickerung absetzen.

(M3) Versickerung des Niederschlagswassers von Dächern und Straßen über Versickerungsflächen mit Überlauf in ein Versickerungsbecken

Ziel der Maßnahme ist, als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung möglichst viel Regenwasser der Dächer und Straßen vor Ort zur Stabilisierung des Wasserhaushaltes zu versickern. Das Oberflächenwasser wird einer Versickerung über belebte Bodenschichten zugeführt, da die Naturhaushaltsfunktionen anteilig erhalten bleiben. Bei Böden mit eingeschränkter Versickerungsfähigkeit (schluffig bis

stark schluffig, tonige Sande bzw. sandige, tonige Schluffe und Tone, Sandlinsen, Schichtenwasser) kann z.B. mit Hilfe eines Mulden-Rigolen-Systems Stauraum zur langsamen Versickerung geschaffen werden. Überschüssiges Regenwasser wird gedrosselt in das Versickerungsbecken zur Versickerung eingeleitet. Das im Bau-feld E anfallende Niederschlagswasser soll direkt im Bau-feld selber zur Versicke-rung gebracht werden.

(M4) Abweichende bzw. offenen Bauweise an der Grenze zur Viereckremise und zum Nedlitzer Holz

Die Festsetzung der abweichenden bzw. offenen Bauweise ermöglicht einen lichten Durchgang zur Viereckremise und zum Nedlitzer Holz und öffnet bzw. verbind-et das Quartier stärker zum bzw. mit Landschaftsraum und erreicht so eine Ver-besserung für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt.

2.3 Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aufgrund der zusätzlichen Versiegelung und Teilversiegelung in den Bau-feldern C, D und E. Zum Ausgleich des Eingriffs waren die folgenden Ausgleichsmaßnahmen notwendig:

- Ausgleichspflanzungen im Straßenraum
- Ausgleichspflanzungen in der öffentlichen Parkanlage
- Ausgleichspflanzungen auf den privaten Freiflächen
- Ausgleichspflanzungen im Gehölzstreifen am Versickerungsbecken
- Entsiegelung der Fläche des Heizwerkes inkl. des Randbereiches (ca. 3.130 m²)
- Bodenverbesserungsmaßnahmen inkl. der beiden Lagerflächen (ca. 1.700 m²)
- Entsiegelung und Begrünung der Verkehrsfläche zwischen Straße Am Golfplatz und Nedlitzer Straße (ca. 425 m²)

(A1) Anpflanzung von mind. 118 Laubbäumen (StU 20/25 cm) im Straßenraum

Bei Querparken ist je fünf Stellplätze und bei Längsparken je zwei Stellplätze ein standortgerechter und gebietstypischer Laubbaum (StU 20/25) zu pflanzen. Die Baumscheiben entsprechen der Größe der Stellplätze (Querparker: 4,50 x 2,50 m; Längsparker: 5,00 x 2,50 m). Insgesamt sind so mind. 118 hochstämmige Laub-bäume beidseitig der Straßen gepflanzt worden. Die Bäume übernehmen zusätzlich wichtige Funktionen für den Arten- und Biotopschutz im Gebiet, da sie zusätzliche Lebensräume für Insekten und Vögel schaffen, das Standortklima durch Tempera-tursenkung und Feuchtigkeitsspende verbessern und zur Verringerung der Luftbe-lastung (Staubbindung) beitragen.

Außerdem tragen sie durch die Gliederung der Stellplatzanlagen und Verringerung der Einsehbarkeit (grünes Dach) und Beschattung zur wesentlichen Minderung der visuellen Störung im Landschaftsbild bei.

(A2) Abriss des Heizwerkes (ca. 1.330 m²) in der Ausgleichsfläche a.), Entsiege-lung teilversiegelter Flächen (ca. 1.800 m²) und Abtragen von Kohleablage-rungen (ca. 1.270 m²); anschließende Bodenlockerung und Oberbodenauf-trag

(A3) Anlage von ca. 5.300 m² extensiver Wiesenfläche in der öffentlichen Parkanlage

Die Ausgleichsflächen a.) und c.) haben eine Fläche von insgesamt rund 5.300 m², die durch die o.g. Maßnahmen wieder naturhaushaltswirksam wurden. (Die zu entsiegelnde Fläche beträgt ca. 3.555 m²: Heizwerk 1.330 m², teilversiegelter Randbereich ca. 1.800 m², Verkehrsfläche 425 m²; die stark verdichteten Lagerflächen – offener Boden – haben eine Fläche von 1.700 m²). Dennoch verbleibt eine zusätzliche Versiegelung von ca. 7.190 m².

(A4) Entsiegelung der Ausgleichsfläche c.) (ca. 425 m²) mit anschließender Bodenauflockerung und -verbesserung. Anpflanzung von mind. 10 Stieleichen (StU 20/25)

(A5) Anpflanzung von mind. 41 Laubbäumen (StU 20/25) in der Ausgleichsfläche a.)

(A6) Anpflanzung von mind. 7 Laubbäumen (StU 20/25) in der Ausgleichsfläche b.)

(A7) Anpflanzung eines Laubbaumes (StU 20/25) je 350 m² nicht überbauter Grundstücksfläche in den allgemeinen Wohngebieten, vorhandene Solitär-bäume werden angerechnet (ca. 63 Bäume)

(A8) Begrünung von 30 % der fensterlosen Außenwandflächen in den allgemeinen Wohngebieten mit Kletterpflanzen

(A9) Anpflanzung von 20 standortgerechten und gebietstypischen Laubbäumen (Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Silberweide, StU 20/25) in der Ausgleichsfläche d.)

Mit der Anpflanzung von rd. 260 Ersatzbäumen (GOP-Vorentwurf: 222 Ersatzbäume) sowie der Begrünung der Fassade ist der Eingriff in den Arten- und Biotopschutz (Verlust an Vegetationsfläche, Verlust von Einzelbäumen) und der Eingriff in das Landschaftsbild vollständig ausgeglichen worden.

Die Vermeidungsmaßnahmen V1 - V3, die Minimierungsmaßnahmen M1 sowie teilweise M2, M3 und M4 sowie die Ausgleichsmaßnahmen A1 - A6 sowie teilweise A7 und A8 sind bereits im Rahmen der Tief- und Hochbaumaßnahmen bzw. der Herstellung des Parks zur BUGA 2001 durchgeführt worden.

Insgesamt wird der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert und die ökologisch wirksamen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Naturhaushalt und Arten- und Biotopschutz		
Konfliktsituation / Eingriff	Kompensationsmaßnahmen V = Vermeidung, M = Minimierung, A = Ausgleich	Begründung der Maßnahme
Boden und Grundwasser dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen, sowie Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verminderung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Versiegelung von ca. 7.190 m ²	M1, M2: Teilversiegelung der Stellplatzflächen und Gehwege, Begrenzung des Versiegelungsanteils auf 90 % M3: Versickerung des Niederschlagswassers A 2: Ausgleichsfläche a.): Abriss des Heizwerkes (1.330 m ²), Entsiegelung der teilversiegelten Fläche (1.800 m ²), Bodenverbesserung (1.270 m ²) A4: Entsiegelung der Ausgleichsfläche c.) (425 m ²)	M: Das Niederschlagswasser wird weitestgehend vor Ort versickert. A2: Entsiegelung von rund 5.300 m ² Flächen im Randbereich des Nedlitzer Holzes. Nach Durchführung der Maßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von 7.190 m ² zusätzliche Versiegelung. Es werden Ersatzmaßnahmen im Park im Bornstedter Feld erforderlich.
Klima und Lufthygiene Verschlechterung des Standortklimas durch zusätzliche Versiegelung	A1, A4 - 9: Anpflanzung von ca. 260 Laubbäumen sowie Fassadenbegrünung	Mit den Ausgleichsmaßnahmen wird ein hoher Anteil an Biovolumen geschaffen, der die mikroklimatischen Folgen der zusätzlichen Versiegelung kompensiert.
Flora und Fauna Verlust an Vegetationsfläche (7.190 m ² ruderaler Staudenflur) durch Bebauung / Stellplätze → Verlust an Lebensraum Verlust an Bäumen (> 30 cm StU geschützt gem. der Potsdamer Baumschutzverordnung) → Verlust an Lebensraum	A1, A4 - 9: Anpflanzung von ca. 260 Laubbäumen sowie Fassadenbegrünung und Anlage von extensiven Wiesenflächen	A 1, A4 - 9: Mit der ökologischen und ästhetischen Aufwertung der Anpflanzmaßnahmen wird die Kompensation für die Beeinträchtigungen des Arten- und Biotopschutzes und des Landschaftsbildes (s.u.) erbracht.

Landschaftsbild		
Konfliktsituation / Eingriff	Kompensationsmaßnahmen V = Vermeidung, M = Minimierung, A = Ausgleich	Begründung der Maßnahme
Gefahr der Zersiedelung der Landschaft im Bereich des ehemaligen Heizwerkes (Baufeld E) Verlust von Bäumen und von Vegetationsfläche Gefahr der Nichteinbindung der geplanten Bebauung der Baufelder C und D in den Landschaftsraum	V1, V2: abweichende bzw. offene Bauweise A1, A4 - 9: Anpflanzung von ca. 260 Laubbäumen sowie Fassadenbegrünung und Anlage von extensiven Wiesenflächen	V: Vermeidung von Zersiedelung A: Die Anpflanzungen dienen zur Gliederung und ästhetischen Aufwertung des Gebiets. Die Kompensation erfolgt im Geltungsbereich.

TEIL D RECHTSGRUNDLAGEN

Die Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 49 sind

- § 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) i.V. mit dem BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 317) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 1359)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2005 (GVBl. I S. 267)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350)

TEIL E VERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.03.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 02.05.1995 bis einschließlich 16.05.1995 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden vom 21.07. bis 21.08.1995 am Verfahren beteiligt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 22.09.1995 erfolgte vom 01.04.1996 bis zum 17.04.1996.

Das erste vereinfachte Änderungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 3, 4 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 13 BauGB wurde im Oktober / November 1998 durchgeführt. Ein zweites vereinfachtes Änderungsverfahren wurde im Januar 2000 durchgeführt. Ein drittes Änderungsverfahren erfolgte im Februar 2005.

B-Plan Nr. 49 „Am Golfplatz“

Textliche Festsetzungen, Hinweise, örtliche Bauvorschriften und Pflanzlisten

Stand: Januar 2006

Textlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von Tankstellen

In den Allgemeinen Wohngebieten A bis E sind Tankstellen nicht zulässig.

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

Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche

In den Allgemeinen Wohngebieten A und B ist die höchstzulässige Grundfläche durch die Summe der Grundflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

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

2.2 Beschränkung der Grundfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet E ist bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche nur bis zu 25 % zulässig.

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

Bauweise

3.3 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet D, Fläche A-B-C-D-E-F-A sind nur Gebäude mit einer Außenwandlänge von max. 16 m in jeder Ausdehnung zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

Verkehrflächen / Geh- und Leitungsrechte

6.1 Geh- und Leitungsrechte

In den so gekennzeichneten Flächen werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrechte zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grünfestsetzungen

7.1 Pflanzgebot in den allgemeinen Wohngebieten

In den Allgemeinen Wohngebieten A bis E ist je 350 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum (StU 20/25) gem. der Pflanzliste 1 zu pflanzen, vorhandene Bäume sind anzurechnen. Der Anteil der Nadelgehölze wird auf 10 % begrenzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.2 Pflanzgebot in der öffentlichen Parkanlage

Die öffentliche Parkanlage einschließlich der Ausgleichsflächen a.), b.), c.) und d.) mit dem Versickerungsbecken ist zu einer landschaftlich gestalteten Freifläche mit extensiven Wiesenflächen zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.3 Pflanzgebot in der öffentlichen Parkanlage

*In der Ausgleichsfläche a.) sind mind. 41 Laubbäume (StU 20/25) gem. der Pflanzliste 1, in der Ausgleichsfläche b.) sind mind. 7 Laubbäume (StU 20/25) gem. der Pflanzliste 1, in der Ausgleichsfläche c.) sind mind. 10 Stieleichen (*Quercus robur*, StU 20/25), in der Ausgleichsfläche d.) sind 20 standortgerechte und gebietstypische Laubbäume (*Stieleiche*, *Feldahorn*, *Hainbuche*, *Silberweide*, StU 20/25) zu pflanzen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.4 Begrünung von Außenwandflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten A bis E sind 30 % der fensterlosen Außenwandflächen mit Kletterpflanzen gem. der Pflanzliste 4 in einem Pflanzabstand von max. 1,5 m zu beranken.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.5 Pflanzgebot im öffentlichen Straßenraum

Im Straßenraum sind mind. 118 Laubbäume (StU 20/25) gem. der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.6 Begrünung von Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen mit mehr als 8 zusammenhängenden Stellplätzen sind durch einen Laubbaum je 5 Stellplätze (StU 20/25) gem. der Pflanzlisten 1 und 2 zu gliedern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.7 Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

Stellplätze, Wege und Zufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Immissionsschutz

8.1 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mind. 45 dB (A) aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen. Für Büroräume und ähnliches gelten 5 dB (A) niedrigere Luftschalldämmwerte. Das notwendige bewertete Luftschalldämmmaß für Fenster und der Zusatzeinrichtungen kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nach VDI 2791 bestimmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989)

Hinweis

Die für die Öffentlichkeit zugänglichen und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 45 BbgBO, DIN 18024).

Gestaltungsfestsetzung durch integrierte örtliche Bauvorschrift nach § 81 BbgBO

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 und 9 BbgBO in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen wird, ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Am Golfplatz“ der Stadt Potsdam.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommene örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

§ 3 Einfriedungsgebote und -verbote

Abs. 1 Einfriedungsverbot

Innerhalb der mit G-H-I-J-G gekennzeichneten Flächen sind Einfriedungen nicht zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten A, B und C sind Einfriedungen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Abs. 2 Vegetatives Einfriedungsgebot

In den dargestellten Flächen sind Metallzäune und/ oder einfache Holzzäune mit senkrechten Latten nur im Zusammenhang mit vegetativen Einfriedungen gem. der Pflanzliste 3 bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Solitärbäume /
Baumgruppen

Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Aesculus hippocastanum (Kastanie)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus - Arten (Rotdorn, Weißdorn)
Fagus sylvatica (Buche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Pinus sylvestris (Kiefer)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus laevis (Flatterulme)

Pflanzliste 2

Straßenbäume

Acer - Arten (Ahorn)
Aesculus carnea Briotii (Blutkastanie)
Sorbus intermedia (Mehlbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)

Pflanzliste 3

Hecken

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa canina (Hundsrose)
Taxus baccata (Eibe)

Pflanzliste 4

Kletter- und Rankpflanzen

Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)
Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Lonicera caprifolium (Jelängerjelier)
Parthenocissus - Arten (Wilder Wein)
Rosen - Arten (Kletterrose)