

BEBAUUNGSPLAN NR. 54 A
„EIGENHEIMSIEDLUNG AN DER KIRSCHALLEE“
BEGRÜNDUNG

Stand: Januar 2006

Verfasser

Bebauungsplan

GRUPPE PLANWERK
Stadtplaner + Architekten
Bülowstraße 90
10783 Berlin

landschaftsplanerischer
Fachbeitrag

Becker Giseke Mohren Richard
Landschaftsplanung und Gartenarchitektur
Prager Platz 6
10779 Berlin

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	1
1.	Anlass und Erforderlichkeit	1
2.	Plangebiet	2
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
2.2	Bestandsbeschreibung	2
2.3	Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation	4
II.	Planinhalt	5
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
2.	Intention des Bebauungsplanes (generelle Zielvorstellungen)	5
3.	Inhalte des Bebauungsplanes	5
3.1	Wesentlicher Planinhalt	5
3.2	Begründung der Festsetzungen	8
3.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	8
3.2.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	11
3.2.3	Verkehr und Erschließung	11
3.2.4	Grünflächen	14
3.2.5	Festsetzungen zum Wasserschutz, Naturschutz und zur Landschaftspflege	14
III.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	19
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	19
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	23
3.	Auswirkungen auf die Kleingärten	23
IV.	Rechtsgrundlagen	24
V.	Verfahren	24
VI.	Anhang	25
	Textliche Festsetzungen, Hinweise	25
	Pflanzlisten	28

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Mit der fortschreitenden Entwicklung der südlichen Gartenstadt (Bebauungsplan Nr. 66 A „Südliche Gartenstadt“) im direkt an die Eigenheimsiedlung an der Kirschallee angrenzenden förmlich festgelegten Entwicklungsbereich Bornstedter Feld ist eine Attraktivitäts- und Wertsteigerung der Eigenheimsiedlung eingetreten, die zu einer verstärkten Bautätigkeit geführt hat. Eine Vielzahl von Bauanträgen und Grundstücksteilungen erfordert die Notwendigkeit einer städtebaulichen Planung. Zur geordneten Verdichtung und Neuordnung des Siedlungsbestandes, zur Herstellung eines städtebaulichen Zusammenhangs zwischen dem Bestandsgebiet und der Gartenstadt sowie zur Sicherung von Verbindungen zwischen der Kirschallee und dem Bornstedter Feld ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Des Weiteren wird eine Verknüpfung des Volksparks im Bornstedter Feld und der Lennéschen Feldflur angestrebt. Als Grünverbindungen wurden der „Parkfinger“, die „Visur“ und der Remisenpark aus dem Bornstedter Feld bis an die Kirschallee herangeführt.

Da im Zusammenhang mit der Planung für den Park zur Bundesgartenschau 2001 eine zweite Grünverbindung in Höhe der Fritz-Encke-Straße diskutiert worden ist, wurde der Bebauungsplan Nr. 54 in zwei Teilbereiche gegliedert. Der südliche Bereich, der im Folgenden als Bebauungsplan Nr. 54 A bezeichnet wird, sichert planungsrechtlich auch die Erschließung der südlichen Gartenstadt und die Anlage der öffentlichen Grünflächen „Parkfinger“ und „Visur“.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Eigenheimsiedlung an der Kirschallee“ begründet sich im Einzelnen wie folgt:

- Das Kleinsiedlungsgebiet östlich der Kirschallee ist entsprechend seiner Struktur ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB). Bauvorhaben werden gegenwärtig nach § 34 BauGB beurteilt, so dass eine wirksame Steuerung der angestrebten Verdichtung mit umfangreichem bestandsergänzendem Eigenheimbau nicht sichergestellt ist. Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 BauGB erreicht werden.
- Neben der Sicherung der Erschließung des Bestandsgebietes hat der Bebauungsplan Nr. 54 aufgrund seiner Lage zwischen der Kirschallee und dem Entwicklungsbereich die Aufgabe, Durchwegungen zur Gartenstadt für den Fuß-, Rad- und Fahrverkehr zu sichern.
- Die Grünzüge sollen städtebaulich gefasst werden, so dass sich im Übergangsbereich vom Siedlungsgebiet zur Feldflur eine klare bauliche Kante ausbildet.
- Um städtebaulichen Fehlentwicklungen insbesondere durch die Bebauung der für die Erschließung und Durchwegung notwendigen Flächen entgegenzuwirken, ist die Verfügbarkeit besonderer planungsrechtlicher Eingriffsmöglichkeiten, wie die Anwendung von §§ 14ff BauGB erforderlich.
- Mit dem Bebauungsplan wird ein Beitrag zur Deckung eines gegebenen Wohnbedarfes in Potsdam geleistet. Entsprechend der Leitsätze des sektoralen Konzeptes „Wohnen“ der Stadt Potsdam soll dabei die Förderung von Einfamilienhäusern bzw. -ähnlichen

Bauformen auch in der städtebaulichen Verdichtung im Rahmen der Bauleitplanung stärker beachtet werden.

- Mit dem Bebauungsplan werden im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes Eingriffe in Natur und Landschaft, die zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führen und dadurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, vorbereitet. Im Bebauungsplan muss daher eine vorsorgende Bewältigung der aufgeworfenen Konflikte erfolgen.
- Im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. 54 befinden sich ca. 123 Kleingartenparzellen. Diese können entsprechend der Leitsätze des sektoralen Konzeptes „Wohnen“ zugunsten von Wohnbauland planungsrechtlich nicht gesichert werden. Im Bebauungsplan müssen Aussagen zum Umgang mit den Kleingärten unter Berücksichtigung des Kleingartenentwicklungskonzeptes getroffen werden.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 A umfasst das Gelände, das begrenzt wird:

- im Nordwesten: von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Kirschallee
- im Nordosten: von der südlichen Grenze der Flurstücke 903, 905 und 909 der Flur 26 in der Gemarkung Potsdam
- im Südosten: von der Grenze des Entwicklungsbereiches Bornstedter Feld
- im Südwesten: von der Nordgrenze des Sportplatzes auf dem ehemaligen Kasernengelände an der Kirschallee

2.2 Bestandsbeschreibung

Realnutzung und Bebauungsstruktur

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes 54 mit einer Fläche von 17,6 Hektar (der Teilbereich A umfasst 10 ha) ist geprägt durch eine Bebauungsstruktur mit einer geringen baulichen Dichte und einem hohen Grünanteil, einer Mischung von Sommer- und Einfamilienhäusern unterschiedlichster Form und Größe, ca. 123 Kleingärten sowie punktuell vorhandenen gewerblichen Nutzungen

Die Bebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern ist weitgehend straßenbegleitend zur Kirschallee ausgerichtet. Die Gebäude sind fast durchgängig eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss; alternativ oder ergänzend dazu werden auch Souterraingeschosse als Wohnraum genutzt. Es herrschen Satteldächer vor, die ungefähr zu gleichen Teilen giebel- und traufständig ausgerichtet sind. Vereinzelt finden sich auch Walmdächer und ähnliche Dachformen.

Ca. 25 % der Grundstücke werden kleingärtnerisch genutzt. Die relativ einheitlich großen Grundstücke von durchschnittlich 1.600 m² sind hier in 4, teilweise auch 5 Parzellen unterteilt, die durch Fußwege am Grundstücksrand erschlossen werden. Dadurch hat sich ein System von parallel verlaufenden Wegen entwickelt. Die Vegetationsstruktur besteht überwiegend aus Zier- und Nutzgärten, die in Teilen mit alten Obstbäumen bestanden sind. Zu den Kleingärten ergänzt eine ausgeprägte Wochenendhausstruktur die Wohnbebauung auf den hinteren Grundstücksteilen.

Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind vereinzelt in die Wohnnutzung eingestreut.

Eigentumsverhältnisse

Von den rd. 150 Flurstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 A befinden sich ca. 30 % im Eigentum der Stadt Potsdam und rd. 70 % in Privateigentum. Die Grundstücke der Stadt Potsdam werden überwiegend, soweit sie nicht als öffentliche Verkehrsflächen dienen, von Pächtern, die dem Verband der Garten- und Siedlerfreunde e.V. angehören, kleingärtnerisch genutzt.

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über das vorhandene Straßennetz, bestehend aus der Kirschallee im Nordwesten und der Orville-Wright-Straße im Südosten. Ferner verlaufen zwischen der Kirschallee und der Orville-Wright-Straße in West-Ost Richtung durch die Eigenheimsiedlung die Erwin-Barth-, Melchior-Bauer-, Herta-Hammerbacher- und Hermann-Mächtig-Straße im Norden. So wird nunmehr die sukzessive bauliche Verdichtung der rückwärtigen Grundstücksteile mit Wohnhäusern auch über die Orville-Wright-Straße gewährleistet.

Die bisher vorwiegend bei den Wochenendhäusern praktizierte Hinterlanderschließung über die Kirschallee in Form von teilweise befahrbaren Stichwegen wurde aus städtebaulichen Gründen nicht weiter befürwortet.

Entwicklungshintergrund

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Potsdam und markiert im Bereich der nördlichen Kirschallee den Übergang zur Lennéschen Feldflur. Mit einer Entfernung von ca. 1,5 km zur nördlichen Potsdamer Innenstadt befindet sich die Eigenheimsiedlung sowohl in stadtnaher wie auch in randständiger Lage.

Das östlich angrenzende Bornstedter Feld ist in den letzten 250 Jahren überwiegend militärisch genutzt worden. Neben den Kasernen an der Pappelallee und Kirschallee blieb die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich auf einige Wohngebäude an der Kirschallee beschränkt. Die Grundstücke im Plangebiet wurden überwiegend 1949 parzelliert. Knapp die Hälfte der Grundstücke östlich der Kirschallee ist in der Regel mit Einfamilienhäusern bebaut, die überwiegend nach 1950 errichtet worden sind. Diese zur Kirschallee orientierte Bausubstanz bildet den Rahmen für eine Verdichtung bzw. Neubebauung des Gebietes. Neben dem Wohnen besteht die Hauptfunktion des Gebietes in seiner Nutzung als Kleingartengebiet.

Gleichzeitig stellt das Gebiet historisch den Übergang zu der von Peter Joseph Lenné ges-

talteten Bornstedter Feldflur dar, die zusammen mit dem nördlich anschließenden Waldgebiet Nedlitzer Holz das wesentliche Element des Landschaftsraumes bildet.

2.3 Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten, ist ein Bebauungsplan entsprechend § 8 BauGB erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 54 A entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam.

Planungsvorgaben, teilweise informeller Art:

- Darstellungen des FNP:
 - Plangebiet westlich der Orville-Wright-Straße: Allgemeines Wohngebiet mit der Dichtestufe 2, GFZ 0,2 – 0,5; östlich der Orville-Wright-Straße: Allgemeines Wohngebiet mit der Dichtestufe 4, GFZ 0,8 – 1,2
- Darstellung des Landschaftsplanes:
 - Wohngebiet mit hohem Grünanteil
- Leitsätze des sektoralen Konzepts „Wohnen“ der Stadt Potsdam:
 - Förderung von Einfamilienhäusern bzw. ähnlichen Bauformen
- Rahmenplanung Gartenstadt von 1995:
 - Eigenheimbau durch eine dem Bestand angepasste Verdichtung
- Ziele der Raumordnung und Landesplanung:
 - Befürwortung der städtebaulichen Neuordnung des Bestandsgebietes unter Beachtung der naturräumlichen Gegebenheiten und der Einbeziehung des Kleingartenentwicklungskonzeptes.
- Kleingartenentwicklungskonzept:
 - Die Grundstücke der Eigenheimsiedlung sind als Flächen zur „Umnutzung von Kleingärten für die Realisierung von Bauvorhaben“ dargestellt.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die städtebauliche Entwicklung der Eigenheimsiedlung an der Kirschallee ist im Kontext mit der Gartenstadt im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld zu sehen. Im Vordergrund stehen eine geordnete bauliche Verdichtung, die Sicherung von Querungen des Bestandsgebietes durch Grünverbindungen und Sichtbezüge zum angrenzenden Landschaftsraum, zum Volkspark und den Quartieren auf dem Bornstedter Feld und von Straßen und Wegen. Die Gartenstadt dient fast ausschließlich dem Wohnen und schafft Potentiale für einen merklichen Anteil an freifinanzierten Eigenheimen im Entwicklungsbereich.

Die hohe Wohnungsnachfrage in Potsdam, insbesondere im Bereich des Eigenheimbaus, führt zu einem verstärkten Siedlungsdruck. Diese Tatsache, sowie die Notwendigkeit der Abstimmung mit den Planungen im Entwicklungsbereich, erfordern eine räumlich und zeitlich abgestimmte Bauleitplanung.

Ausgehend von den Planungsüberlegungen des BDA-Konzeptes und der städtebaulichen Rahmenkonzeption für das Bornstedter Feld von 1992/93 basieren die städtebaulichen Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 54 A auf dem Rahmenplan Gartenstadt von 1995.

2. Intention des Bebauungsplanes (generelle Zielvorstellungen)

Ziel des städtebaulich-landschaftsplanerischen Konzeptes für die Eigenheimsiedlung an der Kirschallee ist eine integrierte Siedlungs- und Freiraumentwicklung mit der angrenzenden Gartenstadt im Osten und der offenen Feldflur im Westen. Erreicht werden soll dies durch die Festlegung eines Stadtgrundrisses, der eine differenzierte Bebauung der Grundstücke und Grünverbindungen sowie Straßen- und Wegebeziehungen zur Gartenstadt ermöglicht.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Bestandsgebietes und der Gartenstadt werden Grünzüge und Parkanlagen als stadt- und naturräumliche Verflechtungen für beide Gebiete vorgesehen. Eingriffe durch die bauliche Verdichtung können durch die Sicherung und Entwicklung des wertvollen und siedlungstypischen Vegetationsbestandes der Kirschallee und der privaten Grundstücke sowie durch die Anlage grünbestimmter Durchquerungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst ausgeglichen werden.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Wesentlicher Planinhalt

Städtebauliche Struktur

Die städtebaulichen Ziele für die Eigenheimsiedlung an der Kirschallee werden in hohem Maße von den konzeptionellen Grundaussagen zur Gartenstadt geprägt. Ausgehend von der Kirschallee und der Pappelallee bestimmt ein orthogonal und diagonal durchbrochenes Raumnetz den Stadtgrundriss; so entstanden die Ost-West-Durchquerungen durch die Eigenheimsiedlung.

Für den Siedlungsbereich an der Kirschallee ist eine Bebauungsstruktur angedacht, die sich an den Siedlungsgrundriss der Gartenstadt anlehnt und leicht parzellierbare Baufelder

für vielfältige Bebauungs- und Eigentumsformen sowie architektonische Spielräume zulässt. Durch die Querungen zwischen der Gartenstadt und der Kirschallee entstehen Baufelder, die umseitig, d.h. zur Straße hin orientiert bebaut werden können. Während der Gebäudebestand an der Kirschallee so sinnvoll ergänzt werden kann, werden die Verbindungen in die Gartenstadt bereits im Bestandsgebiet durch eine straßenbegleitende Bebauung räumlich gefasst.

Die Orville-Wright-Straße an der westlichen Grenze des Entwicklungsbereiches erschließt sowohl die rückwärtigen Grundstücksteile des Bestandsgebietes als auch die Baufelder der Gartenstadt und stellt somit die Schnittstelle zwischen den beiden Bereichen dar.

Um eine möglichst optimale Ausnutzung der ca. 95 m tiefen Grundstücke zu gewährleisten und dem Erschließungsaufwand Rechnung zu tragen, wird im rückwärtigen Bereich eine Bebauung in zwei Reihen ermöglicht, die entweder in Form von freistehenden Einfamilienhäusern oder in Form von versatzartig angeordneten Doppelhäusern mit einer gemeinsamen Erschließung vorstellbar ist. Die Erschließung dieser Innenbereiche der Grundstücke sollte dabei über die Orville-Wright-Straße erfolgen, um deren Ausnutzungsgrad zu erhöhen und um die gewachsene Siedlungsstruktur an der Kirschallee nicht weiter zu beeinträchtigen.

Die Grundstücke östlich der Orville-Wright-Straße (Baufeld WA 1) sind Bestandteil der Gartenstadt. Bis 2001 entstanden hier 45 zwei- bis dreigeschossige Reihenhäuser, die straßenbegleitend ausgerichtet sind, sowie ein dreigeschossiges Stadthaus mit neun Wohnungen.

Grün- und Freiraumstruktur

Für die Freiraum- und Landschaftsplanung stellen die im Gebiet vorherrschenden Nutzgärten, die vorhandenen linearen Grünstrukturen der Kirschallee sowie die natur- und landschaftsräumlichen Gegebenheiten der angrenzenden Freiräume wesentliche Ansatzpunkte dar, um das künftige Freiraumgerüst zu definieren.

In den nach Lenné gestalteten Feldfluren gliedern und akzentuieren Hecken, Alleen und Baumgruppen die Landschaft nach italienischem Vorbild. Die einzige offene Feldflur entlang eines städtischen Potsdamer Siedlungsrandes liegt an der Kirschallee, so dass diese Freiraumstruktur etwas Originäres für Potsdam darstellt.

Zu der offenen Feldflur hin sollen aus dem inneren Siedlungsbereich des Bornstedter Feldes klare öffentliche Raumbezüge hergestellt werden. Dies entspricht den Darstellungen des Landschaftsplanes, nach denen die Übergänge in die offene Landschaft durch Grüngürtel zu gestalten sind. Hinsichtlich des Freiflächenpotentials und der Lagegunst ergeben sich zwei tragende Ost-West-Bezüge, die die naturräumliche Struktur des Gebietes thematisieren; die „Visur“ und der Grünzug im Übergangsbereich zum Quartier Kirschallee, der so genannte „Parkfinger“.

Wohnungsbau

Die sehr langen, fast einheitlich geschnittenen Grundstücke an der Kirschallee mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 1.600 m² sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 A mit Wohngebäuden bebaut, die sich überwiegend straßenseitig zur Kirschallee orientieren. In den letzten Jahren hat mit der Fertigstellung der Orville-Wright-Straße zu-

sätzlich eine Verdichtung der rückwärtigen Grundstücksflächen eingesetzt. Ergänzt wird die Wohnnutzung mit Wochenend- und Sommerhäusern. Entsprechend dem ausgewiesenen Maß der Nutzung ist auf Grundlage der bestehenden Parzellierung eine bauliche Verdichtung von zusätzlich ca. 90 Wohneinheiten bei Ausnutzung aller Potentiale und Aufgabe der Kleingärten möglich. Bei durchschnittlich 3 Einwohnern pro Wohneinheit ergäbe sich ein potentieller Bevölkerungszuwachs von rd. 270 Einwohnern.

Anknüpfend an den Bestand sollen die Neubauten zwei Vollgeschosse inkl. eines zusätzlich ausgebauten Dachgeschosses nicht überschreiten. Hier ist eine Bauweise angestrebt, die sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser zulässt.

Im Baufeld WA 1 östlich der Kirschallee sind zwei- bis dreigeschossige Reihenhäuser und ein dreigeschossiges Stadthaus realisiert worden. Insgesamt entstanden 54 Wohneinheiten. Bei durchschnittlich 2,1 Einwohnern pro Wohneinheit ergäbe sich ein zusätzlicher Bevölkerungszuwachs von rd. 113 Einwohnern.

Gewerbeentwicklung

Analog zur Zielsetzung für das Bornstedter Feld, gewerbliche Nutzungen auf einigen zentralen Standorten zu konzentrieren, erhält der Siedlungsbereich an der Kirschallee den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung. Vorhaben der Umnutzung oder des Neubaus für Gewerbe sind auf dieser Grundlage nur in wohnverträglichen Umfang zulässig.

Gemeinbedarf

Aufgrund der räumlichen Verflechtung der Eigenheimsiedlung mit der angrenzenden Gartenstadt wird der erforderliche Bedarf an Kindertagesstättenplätzen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 66 berücksichtigt. Entsprechend der prognostizierten Einwohnerentwicklung durch die Verdichtung im Bestand und die Siedlungsentwicklung der Gartenstadt werden Flächen für zwei Kindertagesstätten in der Gartenstadt vorgehalten. Die erste Kindertagesstätte wurde 2001 in der südlichen Gartenstadt in Betrieb genommen.

Ortsnah steht im Quartier Kirschallee seit 1999 die Karl-Foerster-Grundschule mit einem Hort zur Verfügung.

Freizeiteinrichtungen für Jugendliche und Senioren werden in den benachbarten Quartieren ausgewiesen.

Verkehr und Erschließung

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind bis 2001 realisiert worden, dabei erfolgt für die Kirschallee ein Ausbau im Bestand, die übrigen Straßen wurden vollständig neu hergestellt. Die Haupterschließung der Grundstücke erfolgt über die Kirschallee und die Orville-Wright-Straße. Die Orville-Wright-Straße ist im Süden über die Erwin-Barth-Straße und im Norden über die Hermann-Mächtig-Straße an die Kirschallee angebunden. Die Erwin-Barth- und Hermann-Mächtig-Straße dienen auch zur Erschließung der südlichen Gartenstadt. Die in West-Ost Richtung verlaufenden Melchior-Bauer- und Herta-Hammerbacher-Straße ergänzen das Straßennetz.

Eingriff-Ausgleich

Zielsetzung ist, im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt innerhalb des Geltungsbereiches soweit wie möglich zu vermeiden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist über die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplanes zu entscheiden. Priorität haben dabei Maßnahmen der Eingriffsvermeidung und -minderung auf den Baugrundstücken selbst.

Die Erheblichkeit und der Umfang des Eingriffs in den Naturhaushalt werden im Wesentlichen durch die Zunahme der Versiegelung verursacht.

Bei Berücksichtigung der im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, -minderung und -kompensation wie Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden-Rigolen, die Anlage von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, die Neuanlage von öffentlichen Grünflächen, die Sicherung, Ergänzung und Aufwertung der Baum-Strauch-Hecke entlang der Kirschallee sowie den Pflanzbindungen für öffentliche und private Flächen ist bei Außerachtlassung des nach § 34 BauGB ohnehin Zulässigen eine weitgehend ausgeglichene Bilanz innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 54 gegeben.

Altlasten

Aufgrund der Nutzungsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 ist davon auszugehen, dass keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden sind. Die ehemaligen Landwirtschaftsflächen im Bereich der Kirschallee sind nicht Bestandteil des Konversionsgebietes. Sie wurden überwiegend 1949 neu parzelliert und werden seither als Kleinsiedlungs- bzw. Wochenendhausgebiet genutzt.

3.2 Begründung der Festsetzungen

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Art der Nutzung

Entsprechend der Eigenart des Gebietes und den städtebaulichen Zielvorstellungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 A als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Betriebe, die sich im Plangebiet niederlassen wollen, müssen den Anforderungen eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO entsprechen und sich störungsfrei und gestalterisch befriedigend einbinden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 A sind Tankstellen aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit, ihrer verkehrserzeugenden Funktion, ihres hohen Versiegelungsgrades, ihrer Umweltproblematik (ober- und unterirdisch) und ihres nachbarschaftlichen Störungspotentials nicht zulässig.

1. Ausschluss von Tankstellen

In den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen nicht zulässig.

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

Maß der Nutzung

Der Flächennutzungsplan weist für die Eigenheimsiedlung an der Kirschallee allgemeines Wohngebiet mit einer Dichte (GFZ) zwischen 0,2 und 0,5 aus. Eine Differenzierung innerhalb der Bauflächen (z.B. in überbaubare Fläche, Verkehrsfläche oder Grünfläche) wird nicht vorgegeben.

Auf den Grundstücksteilen entlang der Kirschallee, im Mittelbereich der Grundstücke sowie entlang der Orville-Wright-Straße (Baufelder WA 2.2, WA 3.2 und WA 4.2) ist als zulässiges Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,2 bei zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch ist eine bestandsorientierte, verdichtete Neubebauung möglich.

Um auf den Grundstücken entlang der Erwin-Barth-Straße, Melchior-Bauer-Straße, und Herta-Hammerbacher-Straße (Baufelder WA 2.1, WA 2.3, WA 3.1, WA 3.3 und WA 4.1) eine straßenbegleitende Bebauung zu ermöglichen, die den Straßenraum städtebaulich fasst, ist bei zwei zulässigen Vollgeschossen eine GRZ von 0,25 festgesetzt.

Das Baufeld WA 1 der Orville-Wright-Straße ist Bestandteil des städtebaulichen Konzepts der Gartenstadt. Mit einer Grundfläche (GR) von 3.190 m² (entspricht einer GRZ von 0,4) bei drei zulässigen Vollgeschossen werden hier die in der Gartenstadt für den Reihenhausbau üblichen städtebaulichen Kennwerte verwendet. Die Ausweisung einer GR von 260 m² bei drei zulässigen Geschossen im Baufeld WA 1.2 lässt hier ein Mehrfamilienhauses (Stadthaus) zu.

Um im Baufeld WA 1.1 ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnungstypen bei gleichzeitiger architektonischer Gestaltungsvielfalt zu ermöglichen ohne die Massivität der Baukörper zu erhöhen, darf gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 die Geschossfläche des dritten Vollgeschosses nur zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

2. Beschränkung der Geschossfläche

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 darf die Geschossfläche des III. Vollgeschosses nicht mehr als zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

Durch eine Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen sollen sich die Neubauten zum einen in den Bestand einpassen und zum anderen zur Höhenentwicklung der südlichen Gartenstadt vermitteln. Die maximalen Firsthöhen sind so gewählt, dass die erlaubte Geschossigkeit unter Ermöglichung weitgehender architektonischer Freiheiten erreicht werden kann.

Die städtebauliche Konzeption einer annähernd einheitlichen Firsthöhe dient dem Erhalt des ortstypischen Siedlungscharakters und der Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung.

3. Bauhöhenbeschränkung

Bauliche Anlagen mit II zulässigen Vollgeschossen dürfen eine Firsthöhe von 8 m über Gehweg, bauliche Anlagen mit III zulässigen Vollgeschossen dürfen eine Firsthöhe von 10 m über Gehweg nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Eine Verdichtung und Neubebauung des Gebietes erfolgt mit der Zielsetzung, sowohl den Eigentümern eine vielfältige bauliche Ausnutzung ihres Grundstückes zu gewährleisten als auch städtebaulichen Ansprüchen an die Bebauungsstruktur zu genügen. Neben der straßenseitig ausgerichteten Bebauung wird eine Nutzung der Innenbereiche durch eine zusätzliche Baureihe angestrebt. Gleichwohl wird eine vollständige Ausnutzung des zulässigen Maßes der Nutzung ermöglicht. Die ausgewiesenen bebaubaren Grundstücksflächen schaffen eine differenzierte und dem Bestand angepasste Bebauung mit einer städtebaulich gewünschten Vielfalt. Die vorderen und rückwärtigen Baugrenzen sichern in ausreichender Weise die angestrebte städtebauliche Gliederung.

Die künftige Bebauung soll sich in den straßenseitigen Bereichen der Grundstücke konzentrieren, so dass möglichst zusammenhängende Freiflächen als private Gärten genutzt werden können. Die ausgewiesenen Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen von 20 m entlang der Kirschallee sowie von 50 m entlang der Orville-Wright-Straße erlauben die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen in der angestrebten Einzel- und Doppelhausstruktur. Die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Ost-West-Querungen sind auf die optimale Bebaubarkeit der vorhandenen und neu zu bildenden Grundstücke ausgerichtet. Die Begrenzung der Bautiefe entlang der Straßen, bei denen eine raumbildende Wirkung städtebaulich gewünscht ist, ist auf 12 m beschränkt.

In Anlehnung an den Bestand, einer durchschnittlichen Flurstücksbreite von ca. 17 m und einer parzellenweisen Bebauung ist überwiegend mit der Erstellung von Einzelhäusern zu rechnen. Darüber hinaus sollen städtebaulich sinnvolle grundstücksübergreifende Planungen mit wechselseitiger Grenzbebauung (Doppelhäuser) zugelassen werden. Daher ist festgesetzt, dass westlich der Orville-Wright-Straße nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Im Baufeld WA 1.1 sind zur Errichtung von Reihenhäusern überbaubare Grundstücksflächen mit einer Tiefe von 14 m festgesetzt, um entsprechend des städtebaulichen Konzeptes der Gartenstadt ein Vor- und Rückspringen einzelner Hauseinheiten zu ermöglichen. Für das dreigeschossige Stadthaus im Baufeld WA 1.2 ist eine überbaubare Grundstücksfläche von 16 m x 16 m ausgewiesen.

Im Baufeld WA 1.2 reicht aufgrund der festgesetzten Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausreicht. Daher ist bei der Anrechnung der geplanten Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, und den mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen belasteten Flächen eine Überschreitung bis zu 65 % zulässig. Da der überwiegende Anteil dieser anzurechnenden Anlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 lediglich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist, wird diese Überschreitung in ihren Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens als gering angesehen.

4. Zulässigkeit der Überschreitung der Grundfläche

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Ge-

ländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundfläche bis zu 65 % überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die Ausweisung einer offenen Bauweise für das Baufeld WA 1 entspricht der hier vorgesehenen Erstellung von Reihenhäusern und freistehenden Stadthäusern.

3.2.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Versorgung mit Schulen, Spielplätzen und Grünflächen sowie Freizeiteinrichtungen für Jugendliche und Senioren und weiteren Einrichtungen der sozialen Infrastruktur soll durch Standorte in den benachbarten Quartieren gewährleistet werden.

Aufgrund der engen räumlichen Verflechtung mit der Gartenstadt soll der Bedarf an Kindertagesstättenplätzen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 66 „Gartenstadt im Bornstedter Feld“ nachgewiesen werden. Darüber hinaus sollen zunächst Plätze in anderen, bereits bestehenden Kindertagesstätten der Stadt Potsdam in Anspruch genommen werden. Bei der Ermittlung des Bedarfs an Kindertagesstättenplätzen des Einzelhausgebietes wurden die Versorgungsquoten der Stadt Potsdam zugrunde gelegt. Bei einer Jahrgangsstärke von 1,0 und den anzusetzenden Versorgungsquoten ergibt sich für das Plangebiet bei ca. 383 zusätzlichen Einwohnern ein Bedarf von 40 Plätzen.

In der südlichen Gartenstadt und im Quartier Pappelallee wurde zwei Kindertagesstätte mit je 90 Plätzen in Betrieb genommen; im Quartier Kirschallee befinden sich die fünfzügige Karl-Foerster-Grundschule, ein Hort mit 180 Plätzen sowie Sportflächen, die auch durch die Öffentlichkeit genutzt werden können. Darüber hinaus wurde in der südlichen Gartenstadt 2001 ein öffentlicher Spielplatz errichtet. Hinzu kommen die Spiel- und Freizeitangebote im Volkspark auf dem Bornstedter Feld.

3.2.3 Verkehr und Erschließung

Die Kirschallee ist aufgrund ihrer strukturprägenden Bedeutung in ihrem historischen Querschnitt von 25 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zentrales Element des Straßenraums sind die vorhandenen linearen Grünstrukturen, bestehend aus hochstämmigen Bäumen mit dichtem Unterwuchs. Zur Sicherung und Entwicklung dieses ca. 10 m breiten Gehölzstreifens ist eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Um eine grundstücksbezogene Erschließung bei Erhalt der Baum-Strauch-Hecke zu gewährleisten, ist ein Wohnweg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich“ entlang der Grundstücksgrenzen für die Erschließung der Grundstücke festgesetzt. Die Breite dieses Wohnweges beträgt 3,50 m; Zufahrten von der Kirschallee auf die Mischverkehrsfläche ermöglichen eine optimale Erschließung der Grundstücke. Des Weiteren ist die bestehende Ahornhecke auf einer gleichmäßigen Breite von 1 m über eine Pflanzbindung gesichert.

Unter Berücksichtigung bestehender Grundstückseigentumsverhältnisse steht südlich der Melchior-Bauer-Straße zur Fortführung der Baum-Strauch-Hecke nur eine Breite von 3,4 m zur Verfügung; Grundstückszufahrten durchqueren diesen Bereich. Mulden und Rigolen wurden zur Entwässerung der Verkehrsflächen ebenfalls innerhalb dieser Fläche angelegt.

Der Querschnitt der Kirschallee beträgt hier 17,75 m.

Die Breite der Fahrbahn ist mit 6,0 m festgesetzt. Die Straßenraumbreite von insgesamt 10 m ermöglicht daneben die Anlage eines einseitig geführten Gehweges sowie alternierend angeordneter Stellplätze und Baumscheiben.

Die Kirschallee wurde mit den begleitenden Grünmaßnahmen im Bestand zur Bundesgartenschau im Jahr 2001 grundhaft erneuert.

Die Querungen zwischen der Kirschallee und dem Entwicklungsbereich haben primär Erschließungsfunktion für die Anwohner. Die Straßen stellen dabei durch ihren grünbestimmtem Straßenraum eine Verknüpfung zwischen dem Volkspark im Bornstedter Feld und der Kirschallee bzw. der offenen Feldflur her.

Die Straßenverkehrsflächen der Melchior-Bauer- und Herta-Hammerbacher-Straße sind daher aufgrund ihrer untergeordneten Erschließungsfunktion lediglich in einer Breite von 5,0 m ausgewiesen. Diese Flächen sind als Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich“ dargestellt. Die Gesamtbreite des öffentlichen Raumes beträgt 16,6 m bzw. 15,0 m, um die Reihung und Taktung der Straßenbäume von der Gartenstadt durch die Bestandssiedlung an die Kirschallee zu führen. Die restlichen Flächen sind als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die Zulässigkeit von Zufahrten durch die öffentlichen Grünflächen für Anlieger ist in einer textlichen Festsetzung geregelt.

5. Zulässigkeit von Zufahrten

Auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Melchior-Bauer-Straße und der Herta-Hammerbacher-Straße sind Grundstückszufahrten für die Anlieger zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die südlich der „Visur“ geführte Hermann-Mächtig-Straße verfügt über einen Querschnitt von 10,5 m mit einer 5,5 m breiten Fahrbahn. Die übrige Straßenraumbreite beinhaltet einen einseitig geführten Gehweg, Baumunterstreifen und Längsparken.

Die Erwin-Barth-Straße bildet den südlichen Abschluss der Eigenheimsiedlung. Aufgrund der Lage nördlich des „Parkfingers“ übernimmt die Erwin-Barth-Straße nur eine einseitige Erschließungsfunktion für die angrenzende Wohnbebauung. Entsprechend verfügt diese Straße über einen einseitig geführten Gehweg sowie durch Baumscheiben gegliederte Querparkstände vorgesehen. Die Straßenraumbreite von 12,35 m mit einer Fahrspur von 5,5 m entspricht der Verbindungsfunktion dieser Straße.

Die rückwärtigen Grundstücksteile sind über die Orville-Wright-Straße erschlossen, die das Bindeglied zwischen der Eigenheimsiedlung und der Gartenstadt darstellt.

Die Erschließung des Plangebietes ist so über das vorhandene Straßennetz sichergestellt.

Stellplätze

Durch die Verortung der Stellplätze und Nebenanlagen in den überbaubaren Grundstücksflächen werden die Vorgärten und innenliegenden Gartenbereiche von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen freigehalten. Dadurch wird der Vegetationsbestand vor Beeinträchtigungen geschützt. Folgende textliche Festsetzungen regeln die Zulässigkeit von Neben-

anlagen, Garagen und Stellplätzen im Einzelnen:

6. Allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2 an der Kirschallee, WA 2.4, WA 3.1, WA 3.2 an der Kirschallee, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2 an der Kirschallee und der Hermann-Mächtig-Straße sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in einer Tiefe bis zu 3 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.

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

Zur Stärkung der Wohn-, Gestalt- und Umweltqualität des Wohngebietes sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen und somit im straßenseitigen Grundstücksteil zulässig. Neben einer Reduzierung der zusätzlich versiegelten Flächen durch Verringerung der Zufahrtslängen dient die Festsetzung der Sicherung einer zusammenhängenden Freifläche im Blockinnenbereich.

7. Zulässigkeit von Stellplätzen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2, WA 3.2 und WA 4.2 jeweils an der Orville-Wright-Straße sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in einer Tiefe von 5 m bis 40 m, gemessen ab der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Orville-Wright-Straße, zulässig.

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

Diese Festsetzung dient ebenfalls dem Freihalten der Vorgärten und des Blockinnenbereiches von Stellplätzen und Garagen. Die ausgewiesene Tiefe von 40 m ermöglicht die Anlage von Stellplätzen und Garagen auch auf den rückwärtigen Grundstücken, ohne den hinteren Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen in Anspruch zu nehmen. Damit wird der Anteil der versiegelten Fläche reduziert. Eine Reduzierung des Versiegelungsgrades erfolgt ebenfalls über die mögliche Anlage von gemeinschaftlich genutzten Stellplatzanlagen im Rahmen wechselseitiger Grenzbebauung mit Doppelhäusern.

8. Zulässigkeit von Stellplätzen

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 sind Stellplätze nur in einer Tiefe bis zu 3 bis 19 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Bei Freihaltung der Vorgartenbereiche und rückwärtigen Grundstücksteile erfolgt die Anlage notwendiger Stellplätze bei der aus städtebaulichen Gründen erforderlichen engen Fassung der Baugrenzen nur durch die Festlegung eines von der Straßenbegrenzungslinie aus definierten Maßes. Damit bleiben die vorderen und rückwärtigen Baugrenzen als maßstabsgebende Begrenzungslinien für die Anlage von Stellplätzen erhalten, während in diesen Fällen die Überschreitung der seitlichen Baugrenzen zulässig ist. Die Beschränkung auf Stellplätze entspricht dem Wunsch nach Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche und dem städtebaulichen Anspruch des Gartenstadtkonzeptes, auf diesen Grundstücken solitäre Gebäude zu errichten.

3.2.4 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes sind sechs Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die Grünflächen südlich der Erwin-Barth-Straße sowie nördlich der Hermann-Mächtig-Straße sind Teile der Grünverbindungen zwischen dem Volkspark und der westlich der Eigenheimsiedlung angrenzenden Feldflur.

Die öffentlichen Grünflächen beidseitig der Melchior-Bauer- und Herta-Hammerbacher-Straße ermöglichen die Reihung und Taktung der Straßenbäume von der Gartenstadt durch das Plangebiet bis an die Kirschallee. Diese Grünflächen sind als großzügige Rasenflächen angelegt, in die in regelmäßigem Abstand von 10 m Alleebäume gepflanzt wurden. Innerhalb dieser Grünflächen sind Zufahrten für die anliegenden Grundstücke zulässig.

Von besonderer Bedeutung sind die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ für den Ausgleich. Sie sind nur für Fußgänger und Radfahrer zugänglich. Da diese beiden Flächen als „Visur“ und „Parkfinger“ Bestandteil des Volksparks sind und damit eine übergeordnete Bedeutung für die Entwicklung von Natur und Landschaft haben, sind sie zusätzlich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, um ihre besondere Funktion für den Biotop- und Artenschutz zu unterstreichen.

3.2.5 Festsetzungen zum Wasserschutz, Naturschutz und zur Landschaftspflege

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes ist eine bauliche Nutzung und Verdichtung auf den Grundstücken möglich, die zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades führt. Gleichzeitig kommt dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes höchste Priorität zu. Da sich der Bereich nördlich der Herta-Hammerbacher-Straße in der Trinkwasserschutzzone III befindet, hat der Schutz eines quantitativ und qualitativ ausgeglichenen Wasserhaushaltes einen hohen Stellenwert. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die zu Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen, sollen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vermieden oder durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Um die Belange des Naturschutzes und des Entwässerungssystems mit einer baulichen Entwicklung verträglich miteinander zu verbinden, ist die Anlage von Versickerungsflächen für alle anfallenden Niederschlagswasser, d.h. sowohl für die privaten Grundstücke als auch für alle öffentlichen Flächen, vorzusehen. Diese Maßnahme ergibt sich aus dem Brandenburgischen Wassergesetz und ist auch erforderlich, da die vorhandene Vorflut in der Kirschallee in ihrer Aufnahmekapazität begrenzt und die Anlage eines Regenrückhaltebeckens städtebaulich nicht integrierbar ist. Die bauliche Nutzung der Grundstücke wird durch die Anlage der Versickerungsflächen nicht beeinträchtigt, da für die Mulden lediglich ca. 10 – 15 % der versiegelten Fläche benötigt werden.

Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen und um die hohe Selbstreinigungskraft der Böden zu sichern sowie gleichzeitig eine hohe Versickerungsrate zu gewährleisten, sind Versickerungsflächen zu bepflanzen. Belebte, vegetationsbestan-

dene Böden haben eine hohe ökologische Abbaufähigkeit an Schadstoffen. Die Mulden ergänzen mit den wechselnden Feuchtigkeitsbedingungen die Biotopstruktur im Plangebiet und leisten einen Beitrag zum Biotop- und Artenschutz. Als Initialpflanzung können Rasen- und Wiesensamen ausgebracht werden. Zusätzlich wird mit der örtlichen Versickerung das Kleinklima verbessert.

9. Dezentrale Regenentwässerung

Für das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sind, sofern nicht andere Belange entgegenstehen, straßenbegleitend Versickerungsflächen (vegetationsbedeckte Mulden und Rigolen) anzulegen. Versickerungsflächen sind zu bepflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Geltungsbereich ist das Niederschlagswasser der Wohnbauflächen auf den privaten Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Einer gesonderten textlichen Festsetzung hiezu bedarf es nicht, da dies im § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz geregelt wird. Das auf öffentlichen Straßen anfallende Wasser ist innerhalb straßenbegleitender Mulden oder öffentlicher Grünanlagen zur Versickerung zu bringen bzw. oberirdisch über Zuläufe diesen zur Versickerung zu zuführen. Mit dieser Maßnahme wird das Niederschlagswasser wieder dem Naturhaushalt zugeleitet. Durch die Mulden und das Versickern wird die Retentionskapazität innerhalb des Gebietes gewährleistet. Durch die Passage des Wassers durch die belebte Bodenschicht erfolgt eine Selbstreinigung, Schadstoffe werden dezentral im Boden abgebaut. Diese Maßnahme sichert die Grundwasseranreicherung bei gleichzeitig hoher Wasserqualität.

Innerhalb der angrenzenden Straßen kann das dort anfallende Niederschlagswasser nicht vollständig versickert werden. Aus diesem Grund sind weitere Versickerungsflächen erforderlich, die in straßenbegleitenden Grünflächen vorgesehen sind. Um gleichzeitig die Erholungsfunktion der Grünanlagen zu sichern und ihre Gestaltung nicht auf die Entwässerungsfunktion allein auszurichten, ist der Flächenanteil für die Anlage von Versickerungssystemen auf maximal 30 % der Gesamtfläche beschränkt. Voraussetzung für die gestalterisch funktionale Integrationsfähigkeit der Mulden und Rigolen in die öffentlichen Grünflächen ist weiterhin die Abführung des Niederschlagswassers über ein Flachnetz, um die Mulden in das natürliche Gelände integrieren zu können.

10. Dezentrale Regenentwässerung

Innerhalb der öffentlichen Parkanlagen ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf 30 Prozent der Grundfläche zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Anlage von Versickerungsflächen erfolgt vorbehaltlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens und soweit Verunreinigungen des Grundwassers nicht entgegenstehen.

11. Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten sowie sonstigen Erschließungsflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze, Wege und Zufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, um die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so gering

wie möglich zu halten. Durch diese Maßnahmen wird der Versiegelungsgrad verringert und damit die Eingriffsminderung unterstützt, indem die Versickerungsfähigkeit und Bodenfunktionen zumindest eingeschränkt erhalten bleiben. Bei Rasenfugen entstehen zusätzlich kleinteilige Vegetationsflächen. Um die Wirksamkeit der Festsetzung zu gewährleisten, sollen auch Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierung, ausgeschlossen werden.

Der Vermeidung von Eingriffen in den qualitativen sowie quantitativen Wasserhaushalt und damit dem Schutz des Grundwassers entsprechend der Maßnahmen nach den textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 10 kommt Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III eine besondere Priorität zu.

Pflanzbindungen

Die Pflanzbindungen sind zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Qualifizierung des Landschaftsbildes erforderlich und unmittelbarer Bestandteil der städtebaulich-landschaftsplanerischen Neuordnung der Eigenheimsiedlung an der Kirschallee im Sinne eines Ausgleichs der baulichen Verdichtung der Grundstücke. Die wertvolle Vegetation wird im Grünordnungsplan ausführlich in ihrer Wertigkeit und Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild beschrieben.

Für das Plangebiet sind Obstbäume charakteristische, landschaftsbildprägende Elemente. Mit der Festsetzung eines Pflanzgebotes werden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert und der bestehende Charakter des Gebietes dauerhaft gesichert. Darüber hinaus weisen Obstbäume insbesondere als Hochstamm eine hohe ökologische Wertigkeit auf und stellen somit eine Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Unter Beachtung der zu erwartenden Grundstücksgrößen stellt die geforderte Anzahl der zu pflanzenden Bäume keine unzumutbare Einschränkung oder Belastung dar.

12. Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet

In den allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangener 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von 14/16 gemäß der Empfehlung der Pflanzliste zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Maßnahme trägt dazu bei, die Eingriffe in den wertvollen Bestand an Einzelbäumen zu vermeiden. Gleichzeitig wird mit der Mehrschichtigkeit der Vegetationsstrukturen die Wertigkeit der Flächen für den Biotop- und Artenschutz erhöht. Die Pflanzung von Obstbäumen knüpft an die bestehende Prägung der Siedlung an. Bei der Auswahl sollen bevorzugt alte Sorten Verwendung finden, die im Potsdamer Raum typisch sind. Diese sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10/12 zu pflanzen.

Das den Bestand prägende Bild der Eigenheimsiedlung bleibt trotz der baulichen Verdichtung erhalten und wird weiterentwickelt. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 7 Brandenburgische Bauordnung zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen. Das den Bestand prägende Bild der Eigenheimsiedlung soll trotz der baulichen Verdichtung erhalten und entwickelt werden. Damit wird u.a. der Erholungsfunktion der privaten Freiflächen Rechnung getragen. Die adäquate Bepflanzung der Vorgärten sichert ein typisches

Element der Eigenheimsiedlung. Innerhalb der Vorgartenzone sind bevorzugt bodendeckende Stauden, Rasen und flachwüchsige Gehölze zu verwenden, so dass ein gewisses Maß an Homogenität und Überschaubarkeit gewährleistet wird.

13. Begrünung von Stellplätzen und Garagen

Bei Sammelstellplatzanlagen auf den Baugrundstücken ist für je vier Stellplätze ein Obstbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von 14/16 oder ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18/20 gemäß der Empfehlung der Pflanzliste zu pflanzen. Die Außenwandflächen von Garagen als selbständige Gebäude und die vertikalen Bauteile von überdachten Stellplätzen sind mit rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Gliederung der Stellplatzanlagen auf privaten Grundstücken durch Bäume, die Begrünung von überdachten Stellplätzen und Garagen durch rankende Pflanzen sowie die Begrünung von Garagendächern unterstreicht den grünbetonten Charakter der Eigenheimsiedlung. Die Begrünung dient dem Ausgleich des Eingriffes, der mit der Anlage von Garagen und Carports verbunden ist. Neben einer landschaftsbildverträglichen Einbindung der Bauwerke werden ökologische Wirkungen und klimatische Entlastungsfunktionen verstärkt. Als Flachdächer von Garagen gelten Dächer mit einer Neigung von bis zu 15°.

14. Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung

Die vorhandene Ahornhecke entlang der östlichen Grenze der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich in der Kirschallee ist zu erhalten und zu ergänzen. Die Bindungen für die Erhaltung der Bepflanzung gelten nicht für Wege und Zufahrten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Am westlichen Rand der Grundstücke der Kirschallee befindet sich eine Ahornhecke, die ein wesentliches gemeinsames Gestaltungselement der ansonsten heterogenen Struktur der Vorgartenbereiche und der Bebauung darstellt. Die Ahornhecke wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in ihrem Bestand gesichert und ergänzt. Als gebietstypische und standortgerechte Gehölzpflanzung erfüllt sie die im Grünordnungsplan formulierten Anforderungen zur Auswahl und Verwendung von standortgerechten und gebietstypischen Pflanzen und dient somit als Vorbild für die Gestaltung anderer privater Flächen. In ihrer durchgängigen, einheitlichen Gestaltung als geschnittene Hecke unterstreicht sie die Abgrenzung zwischen öffentlichem Straßenraum und privater Gartenfläche.

Die in der Kirschallee bestehende Baum-Strauch-Hecke ist in der Planzeichnung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. Nr. 25 b BauGB umgrenzt. Diese für das Landschaftsbild wie für den Biotop- und Artenschutz wertvolle Hecke wird erhalten, aufgewertet und nach Norden hin ergänzt. Die vorhandene Vegetationsstruktur bietet zahlreichen Tierarten Nahrungs- und Rückzugsraum. Im Rahmen der Neugestaltung des Straßenraumes wurden Pflegemaßnahmen und Neupflanzungen im Bereich der Hecke durchgeführt. Der zu ergänzende Teil der Hecke bietet zugleich Raum für Ausgleichspflanzungen, die durch Eingriffe im Zuge der Bauvorhaben erforderlich werden.

15. Pflanzgebot im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Ausnahme der Kirschallee sind in einem regelmäßigen Abstand zwischen 8 und 12 m Laubbäume mit einem

Stammumfang von 20/25 gemäß der Empfehlung der Pflanzliste zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In der Erwin-Barth-, Melchior-Bauer-, Herta-Hammerbacher-, Hermann-Mächtig- und Orville-Wright-Straße sind Straßenbäume in regelmäßigen Abständen zwischen 8 und 12 m gepflanzt worden. Die Anpflanzung der Bäume wurde in der Flucht aus der Gartenstadt fortgesetzt, auch wenn der Straßenquerschnitt sich im Übergang zum Bestandsgebiet ändert.

Mit der Umsetzung der baulichen Verdichtung können Baumfällungen erforderlich werden. Der Ausgleich bzw. die Ersatzpflanzungen für die damit verbundenen Eingriffe werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der Potsdamer Baumschutzverordnung sichergestellt und sind nicht Gegenstand der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zu diesem Bebauungsplan.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit dem Bebauungsplan werden Voraussetzungen geschaffen, die Gestalt und Nutzung von Grundflächen erheblich und nachhaltig zu verändern. Damit sind auch Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Gleichzeitig wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen Sorge getragen, dass die Eingriffe gemindert oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden.

Um die Auswirkungen auf die Umwelt genauer zu erfassen, wurde ein Grünordnungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 aufgestellt. Auf dieser Grundlage wurden die relevanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von negativen Umwelteinwirkungen abgeleitet.

Der Grünordnungsplan stellt die fachliche Grundlage dar, um die Entscheidung über die Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu treffen. Die Erheblichkeit und der Umfang des Eingriffs in den Naturhaushalt (Wasser, Boden, Klima) werden im Wesentlichen durch die Zunahme der Versiegelung verursacht.

Bei Berücksichtigung der im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen erfolgt eine erhebliche Minderung der Eingriffsintensität. Dennoch verbleibt im Vergleich zum Bestand aufgrund der Zunahme der Versiegelung und der durch die Nutzungsintensivierung verursachten Veränderung der Biotoptypen ein Eingriff. Hierbei ist die Eingriffserheblichkeit hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter unterschiedlich.

Grundsätzlich kann bei Zugrundelegung des nach § 34 BauGB Zulässigen und bei Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend des Grünordnungsplanes eine weitgehend ausgeglichene Bilanz und damit die Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs erreicht werden.

Die Potsdamer Baumschutzverordnung wird durch den Bebauungsplan nicht außer Kraft gesetzt. Daher werden in die Bewertung der Eingriffserheblichkeit weder der ggf. zu fällende Baumbestand noch die Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung mit in die Bewertung des Eingriffs einbezogen. Aufgrund der Ausweisung von Baufeldern ist der Umfang der zu erwartenden Baumfällungen gegenwärtig nicht ermittelbar, da dieser von der jeweiligen städtebaulich-architektonischen Einzellösung abhängt.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Erfordernisse für das Fällen und Nachpflanzen von Bäumen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über die Baumschutzverordnung geregelt und sind damit nicht Gegenstand der Eingriffsbewertung zum Bebauungsplan.

Die Bewertung der Veränderungen der Biotopstruktur, wie z.B. Veränderung einer extensiv genutzten Obstwiese in einen intensiv genutzten Garten mit Obstbaumbestand wird in der Eingriffsbewertung dagegen berücksichtigt.

Schutzgut Boden

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes auf einem überwiegenden Teil der Grundstücke anlagebedingt dauerhaft zunehmen. Durch die Anlage von Grünflächen und die Bindungen für Bepflanzungen wird

auf Flächen mit bisher eingeschränkter Bodenqualität die Bodenstruktur verbessert und so eine Eingriffsminderung hinsichtlich der Bodenfunktionen erreicht.

Trotz der Festsetzungen zur Eingriffsminderung in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbleibt auf den Bauflächen ein Eingriff in das Schutzgut Boden. Die Zunahme der Bodenversiegelung ist innerhalb der Bauflächen nicht ausgleichbar.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird über die öffentlichen Grünflächen und die Bodenaufwertung im Bereich der Baum-Strauch-Hecke innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

Schutzgut Wasser

Mit der Versickerung des Niederschlagswassers über vegetationsbedeckte Mulden-Rigolen und mit der Anlage von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie der damit verbundenen Reinigung des Niederschlagswassers wird der Eingriff in das Schutzgut Grundwasser kompensiert. Bei konsequenter Umsetzung dieser Maßnahmen wird der Eingriff in den Wasserhaushalt im Geltungsbereich ausgeglichen. Da mit dem Bebauungsplan auch für die Gebiete, die nach § 34 BauGB ohne Regenwasserversickerung über Vegetation auf dem Grundstück bebaubar wären, die Festsetzung zur Mulden-Rigolen-Versickerung über Vegetation gilt, erfolgt hier sogar eine weitergehende qualitative Entlastung des Wasserhaushaltes im Vergleich zu dem, was derzeit planungsrechtlich zulässig ist.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser kann innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Biotope erfolgt im Wesentlichen durch die Überbauung, Flächenversiegelung und Zunahme der Nutzungsintensität bei gleichzeitig verkleinerten Grundstücken. Mit der Entwicklung des Gebietes wird insgesamt eine Vereinheitlichung der Biotopwertigkeiten auf den privaten Grundstücksflächen eintreten. Die hochwertigen Biotoptypen (z.B. Obstgärten und Extensivgärten) und die geringwertigen Biotoptypen (intensiv genutzte Ziergärten oder Kleingärten ohne Gehölze) werden in ihrer Wertigkeit angeglichen. Es entsteht ein hoher Anteil an Gärten der Neubebauung mit einzelnen Obstgehölzen und standortgerechter und gebietstypische Bepflanzung.

Der Eingriff auf den Bauflächen wird durch die Ausweisung von Baufenstern und die Beschränkung von Stellplätzen auf bestimmte Bereiche eingeschränkt, dadurch können in den Blockinnenbereichen zusammenhängende, unversiegelte Vegetationsflächen entstehen. Durch die Pflanzung von Obstbäumen wird die Biotopwertigkeit der Gärten, ungeachtet der Ersatzpflanzungen für gefälltete Bäume, weiter aufgewertet. Mit der Verwendung standortgerechter und gebietstypischer Vegetation wird trotz der zu erwartenden intensiven gärtnerischen Nutzung ein ökologischer Mindeststandard erreicht.

Durch die Festsetzung, je angefangener 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche einen Obstbaum zu pflanzen, werden auf den Flächen, die ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB ohne Pflanzmaßnahmen bebaubar wären, ebenfalls Obstbaumpflanzungen erforderlich. Demnach sind rd. 85 Obstbäumen zu pflanzen.

Eine deutliche Aufwertung für den Arten- und Biotopschutz erfolgt mit der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Baum-Strauch-Hecke in der Kirschallee. Die Wertigkeit wird nicht nur durch die Zunahme der Fläche sondern vor allem durch den strukturellen Zusammenhang gesteigert. Es entsteht im Geltungsbereich eine 10 m breite und ca. 680 m lange durchgängige Baum-Strauch-Hecke, die durch zwei Straßeneinmündungen und 18 Grundstückszufahrten unterbrochen wird, wobei allein elf Zufahrten in dem südlichen, 3,4 m breiten Abschnitt der Hecke liegen. Durch den östlich der Hecke gelegenen Erschließungsweg entfielen die ehemals vorhandenen zahlreichen Durchstiche.

Im Bereich der Straße wird durch die Sicherung und Qualifizierung des Bestandes von etwa 0,75 ha, durch die Ergänzung der Baum-Strauch-Hecke und die Baumneupflanzungen im Straßenraum ein weitgehend vollständiger Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt erreicht, die durch die Straßenbaumaßnahmen entstanden sind. Durch die Ausweisung der Melchior-Bauer- und Herta-Hammerbacher-Straße als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung mit begleitenden öffentlichen Grünflächen in einer Größenordnung von ca. 2.130 m² erfolgt im Vergleich zum Vorentwurf eine weitere Eingriffsminderung.

Mit der Anlage einer öffentlichen Parkanlage werden die Biotopwertigkeiten erhöht. Die wesentliche Aufwertung erfolgt durch die Herstellung der grüngerprägten Verbindung zwischen geplanten Volkspark und der Feldflur. Die öffentlichen Parkanlagen stellen eine wichtige Maßnahme für die Kompensation der Eingriffe in die Biotopwertigkeit durch den Wohnungsbau dar.

Der Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften kann innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

Schutzgut Klima

Die klimatischen Beeinträchtigungen infolge des Verlusts an Vegetationsflächen können durch die Überschilderung der versiegelten Flächen mit Laubbäumen in den Straßen und Obstbäumen auf den privaten Wohnbauflächen erheblich reduziert werden. Insgesamt sind bei den unregelmäßigen Pflanzungen in der Kirschallee sowie einem Pflanzabstand von 8 bis 12 m im übrigen Straßenraum rd. 150 Bäume neu gepflanzt worden. Weiterhin wirkt klimatisch entlastend die ergänzende Neuanpflanzung der Baum-Strauch-Hecke in der Kirschallee auf bisher verdichteten Böden. Zu ihrer Komplettierung werden in gesamter Länge (inkl. des Abschnitts im Bebauungsplan Nr. 54 B) 158 Bäume verschiedener Arten (Stammumfang 14/16) sowie 2.500 m² verschiedene Gehölze gepflanzt. Die Außenwände von Garagen und Carports sind zu begrünen.

Beeinträchtigungen des Klimas durch die zusätzliche Bebauung können aufgrund der klimawirksamen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Planung verändert, wobei jedoch keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung zu erwarten ist. Aufgrund der Heterogenität der Bebauung, der fehlenden Gestaltqualität innerhalb des Straßenraumes, der geringen Erlebarkeit von öffentlichen Flächen, der Barrierewirkung des Kleinsiedlungsgebietes ohne Wegeverbindungen und Sichtbeziehungen in Ost-West-Richtung stellt der Geltungsbereich derzeit für die landschaftsbezogene Erholung keinen attraktiven Raum dar.

Der prägende Charakter des Obstbaumsiedlungsgebietes stellt wiederum eine Wertigkeit dar, die trotz der Intensivierung der baulichen Nutzung erhalten werden kann.

Zur Sicherung des obstbaumgeprägten und gartenstädtischen Erscheinungsbildes dienen die vorgeschlagenen Maßnahmen wie die Freihaltung von Teilen der Blockinnenbereiche von Bebauung und Stellplätzen, die Pflanzpflicht von Obstbäumen, die Baumpflanzungen in den Straßenräumen, die Ergänzung der Baum-Strauch-Hecke in der Kirschallee und die Anlage der Parkanlagen und Grünfläche. Aufgrund der neuen, kleinteiligen Erschließung wird die Barrierewirkung des Gebietes abgebaut.

Insgesamt erfährt das Gebiet bezogen auf das Landschaftsbild und in seiner Bedeutung für die Erholung eine Aufwertung.

Sammelausgleichsmaßnahmen

Die Sicherung von zusammenhängenden Obstbaumbeständen auf den Baugrundstücken wurde nochmals in der Planung überprüft. Die Obstbaumbestände liegen in der Regel zerstreut und isoliert innerhalb der Baufelder und können nicht als Bestandteil des Freiraumsystems entwickelt werden. Daher wurde vor dem Hintergrund der Gleichbehandlung auf die ursprüngliche Ausweisung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen zum Schutz von Obstbaumbeständen und eine vorgesehene entsprechende textliche Zuordnungsfestsetzung verzichtet. Soweit es sich um extensiv bewirtschaftete Obstbaumbestände handelt, sind diese entsprechend der Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt.

Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Im Vergleich zu dem, was im Bestand nach § 34 BauGB bereits zulässig ist, wird durch die im Grünordnungsplan dargestellten Maßnahmen eine Eingriffskompensation erzielt.

Die durch die Ausweisung von Straßenflächen verursachten Eingriffe werden durch Maßnahmen im Straßenraum (Versickerung, Baumpflanzungen, Heckenergänzung) ausgeglichen. In den allgemeinen Wohngebieten kann der Eingriff reduziert, jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden. Zur vollständigen Eingriffskompensation ist im Vergleich zum Vorentwurf nunmehr festgesetzt, dass anstatt pro 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche jetzt pro angefangener 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Obstbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von 14/16 zu pflanzen ist. Die ursprünglich vorgesehene textliche Zuordnungsfestsetzung für eine Sammelausgleichsmaßnahme wurde gestrichen.

Weitere Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsintensität, wie die Reduktion von Bau-dichte und Bauflächen, sind nicht erforderlich.

Die aufgezeigten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf den Wohnbauflächen und im öffentlichen Straßenland gewährleisten die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurechten. Unmittelbare Kosten entstehen durch seine Inkraftsetzung nicht. Mittelbare Kosten können entstehen, wenn die Stadt die durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechte ausnutzt und dafür Mittel zur Verwirklichung in den Haushalt der Stadt Potsdam einstellt.

Die öffentlichen Verkehrsanlagen sind bereits hergestellt. Die Herstellungskosten können gemäß der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Potsdam refinanziert werden.

3. Auswirkungen auf die Kleingärten

Der Bebauungsplan Nr. 54 B ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam und dem Kleingartenentwicklungskonzept, das seitens der Stadt Potsdam zusammen mit dem Kreisverband der Garten- und Siedlerfreunde e.V. (VGS) erarbeitet worden ist, entwickelt. Sowohl der Flächennutzungsplan als auch das Kleingartenentwicklungskonzept sehen für das Plangebiet die Aufgabe der kleingärtnerischen Nutzung zugunsten einer Wohnnutzung vor. Die Kleingärten befinden sich nahezu ausnahmslos auf städtischen Grundstücken.

Der Bebauungsplan 54 A leistet einen Beitrag zur Förderung von Einfamilienhäusern bzw. ähnlicher Bauformen auch in der städtebaulichen Verdichtung. Die Eigenheimsiedlung an der Kirschallee ist deshalb im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da die Kleingärten in der Eigenheimsiedlung durch diese Festsetzung planungsrechtlich nicht gesichert werden können, ist eine Verlagerung zugunsten von Wohnungsbau notwendig.

Die Verlagerung von Kleingartenparzellen kann nur unter Berücksichtigung der Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes, des Schuldrechtsanpassungsgesetzes mit ihren Kündigungsfristen sowie den Ausführungen des Kleingartenentwicklungskonzeptes der Stadt Potsdam vollzogen werden. In diesem Zusammenhang gibt es die Selbstbindung der Stadt Potsdam, dass kein Kleingarten ersatzlos gestrichen wird, sondern Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden müssen. Dazu ist im Juni 2001 der Bebauungsplan Nr. 74.1 „Kleingartenanlage an der Kirschallee“ in Kraft gesetzt worden.

Es ist bei der langfristigen, sukzessiven Inanspruchnahme von Grundstücken grundsätzlich daran gedacht, dass freiwerdende Parzellen nicht mit neuer Kleingartennutzung besetzt werden und die Entwicklung städtebaulich geordnet verlaufen muss. D.h., dass zusammenhängende Kleingartengrundstücke vorerst erhalten bleiben und Einzelgrundstücke zuerst entwickelt werden sollen. Die jeweiligen sozialen Verhältnisse der Kleingärtner werden bei einer Verlagerung beachtet. Die Rahmenbedingungen für die Veräußerung einer oder mehrerer Parzellen sind jeweils vorab im Einzelfall zu untersuchen und zu prüfen.

Die Stadt Potsdam strebt in kooperativer Zusammenarbeit mit dem Verband der Garten- und Siedlerfreunde e.V. eine langfristig orientierte einvernehmliche Lösung zur schrittweisen Inanspruchnahme der Parzellen an. Es ist seitens der Stadt Potsdam nicht daran gedacht, zu einem bestimmten Zeitpunkt alle städtischen Grundstücke im Zusammenhang in Anspruch zu nehmen.

IV. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes Nr. 54 A „Eigenheimsiedlung an der Kirschallee“ 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)

V. Verfahren

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 54 „Eigenheimsiedlung an der Kirschallee“ vom 07.06.1995 eingeleitet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 06.12. bis zum 19.12.1996 durchgeführt; darüber hinaus fand am 12.12.1996 eine Informations- und Diskussionsveranstaltung statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖBs) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.12.1996 bis zum 31.01.1997 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs fand vom 17.03. bis zum 21.04.1998 statt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom Dezember 1998 erfolgte vom 01.06. bis zum 01.07.1999.

In einem vereinfachten Änderungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB wurde der 2. Entwurf im März und April 2001 geändert.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom Juli 2005 lag in der Zeit vom 07.11. bis zum 07.12.2005 erneut öffentlich aus.

VI. Anhang

Textliche Festsetzungen, Hinweise

Art und Maß der Baulichen Nutzung

1. Ausschluss von Tankstellen

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

Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

2. Beschränkung der Geschossfläche

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 darf die Geschossfläche des III. Vollgeschosses nicht mehr als zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

3. Bauhöhenbeschränkung

Bauliche Anlagen mit II zulässigen Vollgeschossen dürfen eine Firsthöhe von 8 m über Gehweg, bauliche Anlagen mit III zulässigen Vollgeschossen dürfen eine Firsthöhe von 10 m über Gehweg nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

4. Zulässigkeit der Überschreitung der Grundfläche

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundfläche bis zu 65 % überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Stellplätze und Zufahrten

5. Zulässigkeit von Zufahrten

Auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Melchior-Bauer-Straße und der Herta-Hammerbacher-Straße sind Grundstückszufahrten für die Anlieger zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6. Allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2 an der Kirschallee, WA 2.4, WA 3.1, WA 3.2 an der Kirschallee, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2 an der Kirschallee und der Hermann-Mächtig-Straße sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in einer Tiefe bis zu 3 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

7. Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2, WA 3.2 und WA 4.2 jeweils an der Orville-Wright-Straße sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in einer Tiefe von 5 m bis 40 m, gemessen ab der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Orville-Wright-Straße, zulässig.

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

8. Zulässigkeit von Stellplätzen

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 sind Stellplätze nur in einer Tiefe von 3 bis 19 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Grünfestsetzungen

9. Dezentrale Regenentwässerung

Für das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sind, sofern nicht andere Belange entgegenstehen, straßenbegleitend Versickerungsflächen (vegetationsbedeckte Mulden und Rigolen) anzulegen. Versickerungsflächen sind zu bepflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10. Dezentrale Regenentwässerung

Innerhalb der öffentlichen Parkanlagen ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf 30 Prozent der Grundfläche zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11. Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten sowie sonstigen Erschließungsflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12. Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet

In den allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangener 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von 14/16 gemäß der Empfehlung der Pflanzliste zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

13. Begrünung von Stellplätzen und Garagen

Bei Sammelstellplatzanlagen auf den Baugrundstücken ist für je vier Stellplätze ein Obstbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von 14/16 oder ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18/20 gemäß der Empfehlung der Pflanzliste zu pflanzen. Die Außenwandflächen von Garagen als selbständige Gebäude und die vertikalen Bauteile von überdachten Stellplätzen sind mit rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

14. Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung

Die vorhandene Ahornhecke entlang der östlichen Grenze der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich in der Kirschallee ist zu erhalten und zu ergänzen. Die Bindungen für die Erhaltung der Bepflanzung gelten nicht für Wege und Zufahrten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

15. Pflanzgebot im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Ausnahme der Kirschallee sind in einem regelmäßigen Abstand zwischen 8 und 12 m Laubbäume mit einem Stammumfang von 20/25 gemäß der Empfehlung der Pflanzliste zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Hinweis

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

Pflanzliste

Bei Anwendung von textlichen Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn ^{1*}
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke *
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus i.S.	Weißdorn / Rotdorn **
Fagus sylvatica	Rotbuche *
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche **
Sorbus intermedia	Mehlbeere **
Tilia cordata i.S.	Winterlinde **
Tilia platyphyllos i.S.	Sommerlinde **
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

Obstgehölze – Auswahl

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

Straucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose

¹ Verträglichkeit mit Mulden-Rigolen-Systemen: Eindringen in Entsorgungsleitungen * selten / ** nie

Sarothamnus scoparius	Besenginster
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Koniferen

Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer * *
Taxus baccata	Gemeine Eibe

Der Anteil von Koniferen am gesamten Gehölzbestand sollte 5 % nicht überschreiten.

Kletter- und Rankpflanzen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis vitale	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättrige Zaunrebe
Parthenocissus tricuspidata	Dreiblättrige Zaunrebe
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosen-Arten	Kletterrose