

Landeshauptstadt Potsdam  
Bereich Stadterneuerung

## **Bebauungsplan Nr. 55**

### **„Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“**

#### **Begründung**

Stand: Januar 2006

Stadt + Regionalplanung  
Sergij Goryanoff  
Gneisenaustraße 6a  
10961 Berlin

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

**Gliederung**

<b>I.</b>	<b>Planungsgegenstand</b> .....	<b>1</b>
1.	Planungsanlass und Erforderlichkeit .....	1
2.	Plangebiet .....	1
2.1	Geltungsbereich .....	1
2.2	Stadt- und naturräumliche Einordnung .....	2
2.3	Erschließung / Verkehrliche Anbindung .....	3
2.4	Ver- und Entsorgung .....	3
2.5	Altlasten .....	3
2.6	Infrastruktur .....	3
2.7	Eigentumsverhältnisse .....	4
3.	Planerische Ausgangssituation .....	4
3.1	Überörtliche Planungsvorgaben .....	4
3.2	Angrenzende Planungen .....	5
4.	Bestandsanalyse .....	5
4.1	Städtebauliche Struktur .....	5
4.2	Grün- und Freiflächen .....	7
<b>II.</b>	<b>Planinhalt</b> .....	<b>8</b>
1.	Intention des Bebauungsplans (generelle Zielvorstellungen) .....	8
2.	Wesentlicher Planinhalt .....	8
2.1	Städtebauliches Konzept .....	8
2.2	Begründung einzelner Festsetzungen .....	9
2.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	9
2.2.2	Örtliche Bauvorschriften .....	12
2.2.3	Grün- und Freiflächen .....	12
2.2.4	Verkehr .....	15
<b>III.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>17</b>
1.	Auswirkungen auf die Umwelt .....	17
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanungen .....	18
<b>IV.</b>	<b>Verfahren und Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>19</b>
1.	Verfahren .....	19
2.	Rechtsgrundlagen .....	19
<b>Anhang</b>	.....	<b>20</b>
	Flächenbilanz .....	20
	Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise .....	21
	Pflanzlisten .....	25

## I. Planungsgegenstand

### 1. Planungsanlass und Erforderlichkeit

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

Der Potsdamer Norden mit dem Bornstedter Feld diente seit dem 18. Jahrhundert der militärischen Nutzung und war somit bis zum Abzug der GUS-Truppen 1994 für eine zivile Entwicklung weitgehend unzugänglich. Die Stadt Potsdam entwickelt im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme das Bornstedter Feld nun zu einem neuen Wohn- und Arbeitsstandort.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 ist zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Neuordnung und der Erschließung sowie zur landschaftsräumlichen Anbindung des Quartiers an die westlich angrenzenden Grün- und Freiräume des Volksparks (Bebauungsplan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“) und des Quartiers Rote Kaserne West (Bebauungsplan Nr. 80 „Rote Kaserne West“) sowie zur städtebaulichen Anbindung an das sich nördlich anschließende Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 49 „Am Golfplatz“) erforderlich. Die Aufstellung begründet sich im Einzelnen wie folgt:

- Das Plangebiet ist als Konversionsfläche kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des BauGB; die angestrebte Neustrukturierung kann nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden. Durch die Planaufstellung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 BauGB erreicht.
- Der Bebauungsplan Nr. 55 sichert die Erschließung des geplanten Quartiers sowie dessen Anbindung an die Nedlitzer Straße und das nördlich angrenzende Wohngebiet.
- Der Bebauungsplan Nr. 55 sichert die vorhandene Wohnbebauung und trägt so zur Deckung eines gegebenen Wohnbedarfes in Potsdam bei. Weiter werden Flächen für die Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsentwicklung geschaffen.
- Die geplante Entwicklung und Neuordnung des Quartiers ermöglicht Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Brandenburgisches 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 gemäß § 1a BauGB vorsorgend im Bebauungsplan zu bewältigen.

Grundlage der Planung bildet die „Städtebauliche Studie Nedlitzer Straße“, die für den bisher un-geplanten Bereich zwischen der Angermannsiedlung und den Plattenbauten am Nedlitzer Holz unter Einbeziehung der vier Klinkergebäude Nedlitzer Straße 15-18 Entwurfsvarianten unter Berücksichtigung der angrenzenden Planungsbereiche dokumentiert.

### 2. Plangebiet

#### 2.1 Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat am 05.07.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Angermannsiedlung“ beschlossen. Mit der Durchführung von Maßnah-

men im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Am Golfplatz“ sowie der Konkretisierung der Planungen für den Bereich der Roten Kaserne östlich der Nedlitzer Straße durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 hat sich die Notwendigkeit ergeben, nachträglich den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 um den Bereich zwischen der Angermannsiedlung und den Plattenbauten am Nedlitzer Holz zu erweitern. Dabei wurden die vier Klinkergebäude Nedlitzer Straße 15-18, die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Am Golfplatz“ lagen, in den Bebauungsplan Nr. 55 einbezogen (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.07.1998).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 mit einer Größe von ca. 7,9 ha wird wie folgt begrenzt:

im Osten: durch die Nedlitzer Straße,  
im Norden: durch die südliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 49 „Am Golfplatz“,  
im Westen: durch die östliche Grenze des Parks im Bornstedter Feld (Bebauungsplan Nr. 81) und  
im Süden: durch die Flurstücke 445 und 446 der Gemarkung Potsdam, Flur 1.

Im Zusammenhang mit der Durchführung des landschaftsplanerischen/städtebaulichen Ideenwettbewerbes „BUGA 2001 - Park auf dem Bornstedter Feld“ wurde im März 1996 die westliche Grenze des Geltungsbereiches korrigiert. Nunmehr konnte die Peter-Huchel-Straße in südliche Richtung verlängert und entsprechend dem Gesamtkonzept für das geplante Quartier Rote Kaserne West eine Straßenkreuzung im Bereich Erich-Arendt-Straße hergestellt werden. Zusätzlich wird so ein attraktives Baufeld zur Ergänzung der vier Klinkergebäude Nedlitzer Straße 15-18 gebildet.

## **2.2 Stadt- und naturräumliche Einordnung**

Der Nordraum von Potsdam mit dem Bornstedter Feld diente seit Jahrhunderten der militärischen Nutzung und war für eine zivile Nutzung weitgehend unzugänglich. Das Plangebiet mit Ausnahme der Angermannsiedlung wurde bisher militärisch genutzt, die 1994 mit dem Truppenabzug der GUS-Streitkräfte endete (vgl. Schrägaufnahme des Plangebiets von Nordwesten, Stand Mai 2002). Bestimmender städtebaulicher Anknüpfungspunkt ist die östlich der Nedlitzer Straße liegende 1892 - 95 erbaute Rote Kaserne (Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“). Sie soll zu einem Dienstleistungs- und Gewerbestandort mit ergänzenden Wohnnutzungen in den südlichen Teilbereichen An der Vogelweide und Am Reiherbusch entwickelt werden.

Ein Ensemble mit zehn Plattenbauten, welche den GUS-Truppen zum Wohnen für Offiziersfamilien diente (Bebauungsplan Nr. 49 „Am Golfplatz“), schließt sich im Norden an das Plangebiet an. Die Gebäude wurden im Rahmen von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen saniert und einer zivilen Wohnnutzung zugeführt.

Naturräumlich bedeutsam für den Standort ist die Nähe zur freien Landschaft des Nedlitzer Holzes im Nordbereich der Plattenbauten und der unmittelbar westlich angrenzende Volkspark mit den alten Eichenbaumbeständen der Viereckremise, Relikt der Lennéschen Landesverschönerung. Herauszuheben ist ebenfalls die Nähe zum Jungferensee, dem Pfingstberg sowie dem Neuen Garten als Naturraum für den weiteren Standortbereich.

Das ehemalige Übungsgelände im Westen des Plangebiets wurde zur Bundesgartenschau 2001 zu einem Park entwickelt, der anschließend der Potsdamer Bevölkerung als Volkspark übergeben wurde.

Der Geltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Nedlitz.

### **2.3 Erschließung / Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet galt bis zur Aufgabe der militärischen Nutzung als unerschlossen. Einzig die Angermannstraße als Ringerschließung, abgehend von der Nedlitzer Straße, diente zur Erschließung der Angermannsiedlung. Parallel zum Plangebiet verläuft östlich der Nedlitzer Straße (Bundesstraße 2), die das Potsdamer Zentrum mit dem Potsdamer Nordraum und dem Südwesten von Berlin (Spandau) verbindet.

Zwischen Februar 2000 und März 2001 wurde mit der Herstellung der Georg-Hermann-Allee, der Peter-Huchel-Straße und der Erich-Arendt-Straße das Plangebiet erschlossen.

Seit April 2001 wird das Plangebiet durch den so genannten Nordast der Straßenbahn im Bornstedter Feld erschlossen und verfügt so über eine direkte Anbindung an das Potsdamer Stadtzentrum und den Hauptbahnhof; die Trasse der Straßenbahn verläuft in der Georg-Hermann-Allee. Die Nedlitzer Straße wird von einer städtischen Buslinie und drei Buslinien aus dem regionalen Verbundnetz bedient.

### **2.4 Ver- und Entsorgung**

Die Angermannsiedlung ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Potsdam angeschlossen.

Das übrige Plangebiet war nach der Aufgabe der militärischen Nutzung hinsichtlich der leitungsgebundenen als nicht erschlossen zu betrachten; die vorhandenen Leitungen entsprachen nicht den technischen Standards und waren für eine zivile Nutzung unbrauchbar. Im Zusammenhang mit der Herstellung der Straßen wurden die Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt und an das Hauptnetz in der Nedlitzer Straße angeschlossen.

Das Plangebiet gilt damit als voll erschlossen.

### **2.5 Altlasten**

Im Bereich zwischen der Angermannsiedlung und den Klinkergebäuden Nedlitzer Straße 15-18 wurden Bodenkontaminationen insbesondere östlich der ehemaligen Garage und im Bereich der Rampe festgestellt; im Bereich nördlich der Georg-Hermann-Allee wurden Bodenkontaminationen im Bereich der ehemaligen Tankstelle entdeckt (vgl. BIG Potsdam, Untersuchungen auf Kontamination im Untergrund und Gefährdungsabschätzung, Teilgebiet 03 Rote Kaserne, Dez. 1994). Diese Kontaminationen wurden im 1. Quartal 1999 auf Grundlage einer Sanierungskonzeption beseitigt. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen gemäß der Sanierungsvereinbarung, mit Ausnahme Haus 7, ist mit Schreiben vom 15.09.1999 durch das Amt für Umwelt- und Naturschutz bescheinigt worden.

Weitere Altlastenverdachtsflächen bzw. Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

### **2.6 Infrastruktur**

Die nächste Einkaufsmöglichkeit im Plangebiet für Güter des täglichen Bedarfs, ein Lebensmittel-discounter, liegt im Kreuzungsbereich Georg-Hermann-Allee und Nedlitzer Straße. Weiterhin befinden sich eine Tankstelle sowie eine Autowerkstatt im Gewerbegebiet südlich der Erich-Arendt-Straße. Ein weiteres Nahversorgungszentrum befindet sich im Quartier Kirschallee an der Pappelallee. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für zentrale Güter liegen in der Innenstadt. Im Rahmen der Entwicklung des Bornstedter Feldes sind noch weitere Standorte für Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen.

Soziale Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet direkt nicht vorhanden. Im nördlich angrenzenden Quartier am Nedlitzer Holz ist eine Kindertagesstätte mit 50 Plätzen vorhanden. Darüber hinaus sind weitere soziale Infrastruktureinrichtungen, u.a. Kindertagesstätten und eine Grundschule im westlich angrenzenden Quartier Rote Kaserne West vorgesehen. Im Bereich der Quartier Kirsch- und Pappelallee sowie der Gartenstadt wurden bereits eine Grundschule mit Hort und Sport- und Spielplatz und zwei Kindertagesstätten fertig gestellt. Weitere Sport- und Spielmöglichkeiten bestehen im Volkspark.

## **2.7 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 befanden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, des Landes Brandenburg, vertreten durch die Brandenburgische Boden Gesellschaft mbH, der Stadt Potsdam sowie in Privateigentum. Mit Ausnahme der privaten Flurstücke wurden die Flurstücke 1998 durch den Entwicklungsträger Bornstedter Feld erworben; ein privates Flurstück musste enteignet werden. Die Flurstücke sind dann entsprechend der städtebaulichen Konzeption und den Festsetzungen des Bebauungsplanes neu geordnet und z.T. an mitwirkungsbereite Bauherren veräußert worden.

## **3. Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Überörtliche Planungsvorgaben**

Für den Bebauungsplan Nr. 55 gelten insbesondere der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam und die Entwicklungssatzung für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld als planungsrechtliche Vorgaben.

Das Bornstedter Feld gilt als wertvolle Flächenreserve und bildet die eigentlichen Entwicklungszonen im Potsdamer Nordraum sowohl für den Wohnungsbau, als auch für gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen.

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für die Angermannsiedlung allgemeines Wohngebiet der Dichtestufe 2 mit einer geringen Dichte GFZ bis 0,3 und für die weiteren Flächen allgemeines Wohngebiet der Dichtestufe 4 mit einer höheren Dichte GFZ 0,8 bis 1,2 aus.

Die vorliegende städtebauliche Konzeption wich in Teilbereichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die Abweichung ergab sich aus der überarbeiteten Zielsetzung, im verstärkten Maße stadtnah Flächen für Gewerbetriebe, Dienstleistungen und Handel in verkehrsgünstiger Lage anzubieten. Entlang der Nedlitzer Straße, in direkter Nachbarschaft zum geplanten Handwerker- und Gewerbehof in der Roten Kaserne, kann nun diesem Anspruch durch Festsetzung von zwei Mischgebieten und eines Gewerbegebietes Rechnung getragen werden. Die erforderliche Änderung des - damaligen - Teil-Flächennutzungsplanes erfolgte im 1. Quartal 2000.

#### Landschaftsplan

Grundsätzliche Zielsetzung des Landschaftsplanes ist, die übergeordneten kulturhistorischen Grünverbindungen und -elemente zu erhalten und soweit wie möglich zu rekonstruieren.

Sowohl für die bauliche als auch für die landschaftsplanerische Gestaltung gilt, die Rekonstruktion der Allee Nedlitzer Straße im Bereich der Roten Kaserne einerseits und andererseits des ehemaligen Remisenweges am westlichen Rand des Plangebietes zu berücksichtigen.

### **3.2 Angrenzende Planungen**

Die grundsätzliche Planungskonzeption für das Bornstedter Feld fußt auf dem BDA-Konzept aus dem Jahre 1993. Darauf aufbauend wurden die Gesamtplanung konkretisiert und Rahmenplanungen für die einzelnen Teilgebiete erarbeitet. Für die angrenzenden Quartiere liegen folgende Planungen vor:

Die Plattenbauten am Nedlitzer Holz (Bebauungsplan Nr. 49 „Am Golfplatz“) werden zu einem allgemeinen Wohngebiet in einem umgebenden attraktiven Grünraum entwickelt. Zehn der elf ursprünglich vorhandenen Plattenbauten wurden im Rahmen von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wieder der Wohnnutzung zugeführt. Die Bestandsgebäude sollen durch Wohnungsneubau in Form von Stadtvillen und Reihenhäusern zu einer neu geordneten Siedlungsstruktur erweitert werden. Diese Neuordnung löst die starre und zum Freiraum hin abschirmende Bebauungsstruktur auf und öffnet den gesamten Innenbereich zur Viereckremise und zum Nedlitzer Holz. Dadurch erhält die Siedlung einen stark durchgrüntem und von Park- und Waldflächen unmittelbar umgebenden Siedlungscharakter. Ergänzt wird das Quartier durch eine Kindertagesstätte mit 50 Plätzen.

Die Rote Kaserne (Bebauungsplan Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“) wird zu einem Schwerpunkt der Gewerbeansiedlung im Bornstedter Feld entwickelt. Handwerks- und Gewerbebetriebe, in Nachbarschaft zu Büros und Dienstleistungsfirmen, sollen sich in der ehemaligen Kasernenanlage mit den weiträumigen Hofanlagen ansiedeln können. Intention ist, durch Sanierung, Umbau und Neubaugängung ein attraktives Angebot zu schaffen für die konzentrierte innenstadtnahe Ansiedlung von kleineren und mittleren Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe. Alternativ ist für den Bereich des ehemaligen Handwerkerhofs, das Kammergebäude und die Bäckerei auch eine Wohnnutzung denkbar. Die Modernisierung und Neunutzung des gewerblichen Teils wird durch das Wohnbauprojekt „An der Vogelweide“ ergänzt und abgerundet. Hier entstehen rund 50 Wohneinheiten in Reihenhäusern sowie in Maisonette- und Etagenwohnungen in so genannten Torhäusern im Südteil des Areals. Südlich davon liegt das bereits sanierte Wohngebiet Am Reierbusch mit ca. 70 Wohneinheiten in zwei- bis dreigeschossigen Wohnungsbauten.

Zur Bundesgartenschau 2001 entstand ein zeitgenössischer Park mit vielfältigen Sport- und Spielmöglichkeiten sowie Freizeit- und Kulturmöglichkeiten. Mit dem Volkspark wird an die gartenkünstlerische Tradition Potsdams angeknüpft. Das Zentrum der Anlage bilden große Wallanlagen, Relikte der einstigen militärischen Nutzung. Brücken und Stege verbinden die verschiedenen Bereiche, die z.B. eine multifunktional nutzbare Festwiese sowie Spiel- und Sportangebote umfassen. Weitere Schwerpunkte der Parkgestaltung sind der Waldpark im Bereich des heutigen Schragens und der auf Lenné zurückgehende Remisenpark im nördlichen Teil des Geländes. Die Biosphäre Potsdam, eine transparente Halle im Zentrum des Parkgeländes, die während der BUGA die traditionellen Blumenschauen aufnahm, wurde nach 2001 in eine Naturerlebnislandschaft verwandelt.

## **4. Bestandsanalyse**

### **4.1 Städtebauliche Struktur**

Die Angermansiedlung wurde in den 1930er Jahren für Kriegsversehrte errichtet. In offener Bauweise orientiert sich die Siedlung auf einen landschaftsbezogenen Übergang zum Bornstedter Feld. Die Siedlungsanlage ist bewusst zum Zwecke der Abschirmung des dahinter liegenden militärischen Exerzierfeldes gebaut worden.

Die Siedlung besteht aus 20 Grundstücken mit einer Größe zwischen 500 m<sup>2</sup> und 600 m<sup>2</sup>, davon sind 14 Grundstücke mit Doppelhäusern und sechs Grundstücke mit Einzelhäusern bebaut. Die Gebäude sind eingeschossig und die Dächer in der Form eines Walmdachs ausgebildet. Die Bauflucht zur Nedlitzer Straße ist zurückgesetzt. Das damalige städtebauliche Gestaltungsziel einer

Gartenstadtsiedlung in offener Bauweise und hoher Durchgrünung ist heute noch erkennbar, auch wenn z.T. erhebliche bauliche Veränderungen durch Anbauten an einigen Gebäuden vorgenommen wurden. Die Anbauten erfolgten jeweils im Gartenbereich und sind von der Straße aus nicht unmittelbar einsehbar; die Gebäudehöhe wurde dabei jedoch eingehalten. Auch sind in Einzelfällen gestalterische Veränderungen bei Fenstern, Türen und Außenwänden vorgenommen worden, die von dem ehemaligen einheitlichen Gestaltungsbild abweichen. Die Gebäudestruktur wird durch zusätzliche Nebenanlagen in Form von Garagen und/oder Remisen ergänzt.

Die Grundstücke Nedlitzer Straße 23-25 sind mit zwei- bis dreigeschossigen Wohnbauten parallel zur Nedlitzer Straße bebaut. Zwei Gebäude davon stehen leer, ein Gebäude ist bewohnt.

Der Bereich zwischen der Angermannsiedlung und der Erich-Arendt-Straße wurde militärisch intensiv genutzt; er war mit Hallen und Garagen bebaut und diente als Reparatur- und Stellflächen für Militärfahrzeuge. Die Zufahrt erfolgt über die Nedlitzer Straße. Diese Teilflächen waren entsprechend der Nutzung zu 90 % versiegelt, davon waren ca. 42 % überbaut. Die unversiegelten Flächen sind in den Randbereichen mit einzelnen Bäumen bestanden.

Die Teilfläche zwischen der Erich-Arendt-Straße und den Klinkerbauten Nedlitzer Straße 15-18 zeichnete sich durch eine sehr geringe Versiegelung aus und ist mit ruderalen Grasfluren und Bäumen bestanden. Die Fläche ist über einen gepflasterten Weg südlich der Klinkergebäude Nedlitzer Straße 15-18 erschlossen.

Die Bausubstanz der neun ehemaligen Gebäude zwischen der Angermannsiedlung und den Klinkergebäuden Nedlitzer Straße 15-18 ist in einer Bausubstanzuntersuchung analysiert worden (Baubüro Schöneberg, Erste Bestandsanalyse der vorhandenen Bausubstanz, Sept. 1996). Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des angegriffenen baulichen und konstruktiven Zustandes der Gebäude für deren Erhalt umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich wären. Zudem würden sich die Gebäude aufgrund ihrer Dimensionierung und Ausrichtung nicht in eine städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches einbinden lassen. Der Erhalt würde eine nachhaltige Planungsrestriktion darstellen. Des Weiteren wäre bei einer Sanierung die Wirtschaftlichkeit nicht darstellbar. Die Gebäude wurden daher im 1. Quartal 1999 und im 1. Quartal 2000 abgerissen.

Mit der Ansiedlung einer Tankstelle und einer Kfz-Werkstatt im 1. Halbjahr 2003 begann die Neuentwicklung dieses Teilbereichs

Die vier Klinkergebäude Nedlitzer Straße 15-18 sind architektonisch der Roten Kaserne zuzuordnen. Sie bilden ein bauliches Ensemble in offener Bauweise, das durch eine Mauer zur Nedlitzer Straße begrenzt wird. Zwei Gebäude markieren den Abschluss nach Süden, nach Norden sind zwei Gebäude parallel zur Nedlitzer Straße gestellt. Das Grundstück wird über zwei Zufahrten von der Nedlitzer Straße erschlossen.

Die Wohnungen wurden für das Wohnen von Offizieren ausgelegt. Die Wohnungsgrundrisse ergeben 2- bis 7-Zimmer-Wohnungen mit Küche sowie Bad und Sanitärräumen. Insgesamt waren bei einer BGF von ca. 6.375 m<sup>2</sup> 37 Wohnungen im Bestand vorhanden.

Die vier Klinkergebäude sind durch die Stadt Potsdam an einen gemeinnützigen Verein zur Wohnraumbeschaffung im Erbbaurecht verpachtet. Die ehemaligen Offizierswohnungen sind saniert und zu Wohnzwecken umgenutzt worden. Durch die Änderung der Grundrisse entstanden 42 Wohnungen.

Im Bereich der heutigen Georg-Hermann-Allee lag die Hauptzufahrt zu den westlich liegenden Reparatur- und Tankstellen der GUS-Truppen. Die Fläche war bis auf zwei eingeschossige Tankstellenhäuschen un bebaut. Der eigentliche Reparatur- und Tankstellenbereich lag nordwestlich der



Klinkergebäude und im Wesentlichen außerhalb des Plangebietes. Die Fläche wurde im 1. Quartal 1999 beräumt, dekontaminiert und entsiegelt.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich die Straßenbahnwendeschleife des Straßenbahn-Nordastes, 1. BA (Endhaltestelle Viereckremise). Zukünftige Planungen sehen eine Verlängerung der Straßenbahntrasse Nordast, 2. BA auf der Georg-Hermann-Allee und der Nedlitzer Straße bis zu den Nedlitzer Kasernen im Norden vor.

Nördlich der Georg-Hermann-Allee befindet sich ein Lebensmittel-Discounter. Mit der Modernisierung der Klinkergebäude Nedlitzer Straße 15-18, der geplanten Verlängerung der Straßenbahntrasse und der Errichtung des Lebensmittelmarktes ist der Eingang von der Nedlitzer Straße in das Quartier hergestellt worden.

#### **4.2 Grün- und Freiflächen**

Die Grün- und Freiflächen der Angermannsiedlung werden durch die privaten Gärten geprägt, die als Nutz- und Ziergärten von den Bewohnern individuell gestaltet sind. Die Vegetation wird als mäßig artenreich eingestuft.

An den Rändern der ehemals versiegelten Fläche südlich der Erich-Arendt-Straße finden sich überwiegend nichtheimische Baumarten in mehr oder weniger geschlossenem und vitalem Zustand. Zentral auf der Fläche stehen in einem Streifen Obstbäume sowie Solitärbäume. Der Bereich nördlich der Erich-Arendt-Straße wird durch überwiegend alte Solitärbäume und Baumgruppen geprägt. Daneben sind an den westlichen und östlichen Rändern Laubgebüsche, ruderaler Grasbestand mit Einzelgehölzaufwuchs und ruderale Hochstaudenflur anzutreffen.

Am häufigsten kommen Pappeln, Birken und Kastanien vor. Vereinzelt sind Eiche, Esche und Linde in der Fläche zu finden. Rund 35 % der nach Potsdamer Baumschutzverordnung geschützten Bäume in diesem Teil der Fläche sind als wertvoll eingestuft. Im Mittelteil der Fläche befinden sich darüber hinaus Baumgruppen, die trotz ihres Stammumfanges aufgrund einer geringen Vitalität nur als bedingt erhaltenswert eingestuft werden.

Die Grün- und Freiflächensituation der Klinkergebäude Nedlitzer Straße 15-18 fügt sich in das Gesamtensemble der Roten Kaserne ein. Die mit Altbäumen bestandenen Flächen zwischen den Klinkergebäuden sowie entlang der Mauer zur Nedlitzer Straße und des südlichen Erschließungsweges, wird durch einen erhaltenswerten Baumbestand, der das Landschaftsbild prägt, beherrscht. Linden und Kastanien sowie Pappeln als Solitäre bestimmen als wesentliche punktuelle Grünstrukturen das Bild. Die Linden auf dem Gelände sind schätzungsweise 100 Jahre alt und kulturhistorisch für den Nordraum Potsdam prägend.

Die Freifläche ist mit Birken sowie ruderalen Stauden und Gräsern bestanden, der Baumbestand konzentriert sich dabei im östlichen Teil. Neben einer Pappelreihe entlang der ehemaligen Hauptzufahrt finden sich in losen Gruppen Birkenbestände. Rasenvegetation ist hier jedoch vorherrschend.

## **II. Planinhalt**

### **1. Intention des Bebauungsplans (generelle Zielvorstellung)**

Die ehemals militärisch genutzten Flächen zwischen der Angermannsiedlung und den vier Klinkergebäuden Nedlitzer Straße 15-18 werden entsprechend den Zielen der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld einer zivilen Nutzungen zugeführt. Damit erhält die Westseite der Nedlitzer Straße eine städtebauliche Kante und bildet so ein Gegenüber zur Roten Kaserne. Die bestehenden Wohngebäude in der Angermannsiedlung sowie Nedlitzer Straße 15-18 und 23-25 werden in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

Grundlage für die weiteren Planungen und das vorliegende städtebauliche Konzept ist der erhaltenswerte Bestand der Angermannsiedlung einschließlich der Grundstücke Nedlitzer Straße 23-25 und den Klinkergebäuden Nedlitzer Straße 15-18. Die Festsetzungen für die neuen Baugebiete müssen die Nachbarschaft zu den umliegenden, bereits bestehenden Wohngebieten sowie zur Roten Kaserne berücksichtigen und sich in den Siedlungs- und Landschaftsraum einfügen.

Ausgangspunkt für das städtebauliche Konzept sind Nutzungsüberlegungen, die auf die verkehrliche und stadträumliche Lage an der Nedlitzer Straße reagieren. Eine solche Mischung wird in gewerblichen (kfz-nahes Gewerbe) und angelagerten Dienstleistungsfunktionen gesehen. In nicht direkt an der Nedlitzer Straße gelegenen Bereichen wäre die Integration einer Wohnnutzung vorstellbar.

Für den Bestand in den Bereichen der Angermannsiedlung, der Nedlitzer Straße 23-25 sowie den Klinkergebäuden Nedlitzer Straße 15-18 liegt das Planungsziel in der Erhaltung und Festigung der dort vorhandenen Strukturen. Dabei soll durch behutsame bauliche Ergänzungen eine Anpassung an heutige Wohnverhältnisse ermöglicht werden.

### **2. Wesentlicher Planinhalt**

#### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Die Angermannsiedlung soll in ihrem typbildenden architektonischen Erscheinungsbild und ihrer ursprünglichen Siedlungsform mit ihrer die Landschaft einbeziehenden offenen Gebäudestellung unter Berücksichtigung von Anpassungsvorhaben an heutige Wohnbedürfnisse erhalten bleiben. Darüber hinaus sieht das städtebauliche Konzept wenige ergänzende Neubauten in Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur vor.

Die dreigeschossige Wohnbebauung an der Nedlitzer Straße 23-25 wird erhalten und durch Anbaumöglichkeiten ergänzt, die eine städtebauliche Abrundung darstellen.

Der Standort eines Gewerbegebietes GE/GEe an der Nedlitzer Straße bietet die Chance, Gewerbesiedlung in Verbindung mit Dienstleistungsfunktionen zu platzieren. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Bundesstraße 2 ist der Standort für die Ansiedlung einer Tankstelle und weiterer kfz-naher Gewerbeeinrichtungen gut geeignet. Gleichzeitig bildet das Gewerbegebiet eine sinnvolle Ergänzung zum Gewerbebestandort in der Roten Kaserne.

In dem nördlich angrenzenden Mischgebiet MI 1 sieht das städtebauliche Konzept die Wohnnutzung auf der westlichen Seite und der gewerblichen Einrichtungen entlang der Nedlitzer Straße vor. Diese Anordnung nimmt Bezug auf die Immissionssituation und die verkehrlich exponierte Lage an der Nedlitzer Straße. Die Wohnnutzung bildet den Übergang zum zukünftigen Wohngebiet Rote Kaserne West.

Die vier Klinkergebäude Nedlitzer Straße 15-18 sollen durch Neubauten ergänzt werden. Diese westlich der Bestandsgebäude vorgesehenen Neubauten runden die Bebauungsstruktur ab. Die neuen Baukörper müssen sich in Höhe und Dimensionierung der vorhandenen Bebauung anpassen.

Nördlich der Georg-Hermann-Allee wurde im November 2003 ein Lebensmittel-Discounter für die umliegenden Wohngebiete eröffnet. Der Standort eignete sich hierfür auch aufgrund der unmittelbar südlich geplanten Straßenbahnhaltestelle.

## **2.2 Begründung einzelner Festsetzungen**

### **2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

#### Art der baulichen Nutzung

Die Angermannsiedlung und die Grundstücke Nedlitzer Straße 23-25 sind entsprechend der bestehenden Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA 1 und WA 2) festgesetzt. Diese Festsetzung sichert die vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich und eröffnet zusätzlich Möglichkeiten zur Bestandserweiterung und für punktuelle Ergänzungen durch Neubauten. Die Wohnbebauung Nedlitzer Straße 23-25 ist im Bestand gesichert und kann im nördlichen Übergang durch weitere Gebäude ergänzt werden.

Die vier bestehenden Klinkergebäude werden als Wohngebäude genutzt. Dieser Nutzung entsprechend sind sie als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA 3) festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert.

#### Nr. 1.1 Ausschluss von Tankstellen

*In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Tankstellen nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*

Durch den Ausschluss von Tankstellen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 werden Belastungen durch die Anlage und den Betrieb, die bei Wohnnutzungen nicht auftreten, (erhöhtes Verkehrsaufkommen, Betankung, Lärm, Schadstoffe, Boden- und Grundwassergefährdung) vermieden. Damit ist eine erhöhte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ausgeschlossen.

Das Baufeld nördlich der Erich-Arendt-Straße ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (MI 1) festgesetzt, um einen flexiblen Rahmen für spätere Nutzungen zu erhalten. Dies ermöglicht ein abgestuftes Nebeneinander von Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe mit möglichen Nutzungsmischungen.

#### Nr. 1.2 Einschränkung von Wohnen im Mischgebiet MI 1

*Im Mischgebiet MI 1 ist in einem Bereich von 35 m Tiefe, gemessen von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Erich-Arendt-Straße und einer Breite von 45 m, gemessen von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Nedlitzer Straße, eine Wohnnutzung unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)*

Die Einschränkung der Wohnnutzung im Südosten des Mischgebietes MI 1 dient zur Vermeidung von möglichen Nutzungskonflikten, die im Zusammenhang mit der Errichtung der Tankstelle mit 24-Stunden-Betrieb im Nordwesten des südlich der Erich-Arendt-Straße angrenzenden Gewerbegebietes GE/GEe entstehen könnten. Durch den Ausschluss der Wohnnutzung in dem genannten Bereich bleibt das gebotene quantitative Mischungsverhältnis von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe in einem Mischgebiet aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe der mit Einschränkungen versehenen Fläche des Plangebiets unberührt.

Für das Baufeld nördlich der Georg-Hermann-Allee ist eine Nutzungsmischung mit Einzelhandelsversorgung für die umliegenden Wohnquartiere, Büros und Praxen sowie Wohnen in unmittelbarer Zuordnung zu einer Straßenbahnhaltestelle vorgesehen. Dem entsprechend erfolgt die Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (MI 2).

Der Bereich zwischen der Angermannsiedlung und der Erich-Arendt-Straße eignet sich aufgrund seiner Lage an der Nedlitzer Straße und der ehemaligen militärischen Nutzung als Garagen- und Werkstattareal mit Tankstelle gut als Standort für eine Tankstelle und weitere kfz-nahe Gewerbeeinrichtungen. Dem entsprechend ist der Teilbereich zwischen der Angermannsiedlung und Erich-Arendt-Straße als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (GE), davon ein 30 m breiter Grundstücksstreifen im Übergang zur Angermannsiedlung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

#### Nr. 1.3 Einschränkungen im Gewerbegebiet GEe

*In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Falls erforderlich, ist dieses durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen.*

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

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Festsetzung gewährleistet einen verträglichen Übergang von der Wohn- zur Gewerbenutzung. Unterstützt wird dies durch die Festsetzung einer 10 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die auch eine zusätzliche optische Abschirmung bewirkt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung einer einheitlichen Bautiefe von 9 m für die Doppelhäuser im allgemeinen Wohngebiet WA 2 orientiert sich am Bestand in der Angermannsiedlung und entspricht dem einheitlichen Straßenbild der Siedlung.

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Summe der Grundflächen innerhalb der überbaubaren Flächen.

#### Nr. 2.2 Zulässige Grundfläche

*In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die höchstzulässige Grundfläche durch die Summe der Grundflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO)

Hierdurch wird unter Berücksichtigung der baulichen und individuellen Erweiterungsmöglichkeiten das bestehende einheitliche Siedlungsbild bewahrt und den bereits vorgenommenen unterschiedlichen Erweiterungen sowie den uneinheitlichen Grundstücksgrößen Rechnung getragen.

Bauliche Erweiterungen sind nur in Achsverlängerung der Gebäude um maximal je 5 m und unter Beachtung von Breite und Dachform der vorhandenen Bebauungstypologie zulässig, so dass ein einheitlich verlängerter Baukörper entsteht. Die dadurch zusätzlich mögliche Wohnfläche beträgt unter Berücksichtigung einer Wohnflächenerweiterung im Dachgeschoss ca. 40 bis 50 m<sup>2</sup> je Wohneinheit.

#### Nr. 2.3 Dimensionierung von Gebäudeerweiterungen

*In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Anbauten entlang der rückwärtigen Baugrenzen zulässig. Sie dürfen eine Tiefe von 4 m und eine Breite von 5 m sowie die vorhandene Traufe nicht überschreiten.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO)

Diese Festsetzung trägt zum Erhalt des städtebaulichen Bildes bei und gewährleistet eine verträgliche Erweiterung unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation. Zusätzlich werden durch die Begrenzung der Baukörperverlängerung die offene Bauweise und die straßenbegleitende Ausrichtung der Gebäude beibehalten.

Nr. 2.4 Begrenzung der Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 2

*In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche auf 30 % beschränkt. Dies gilt nicht für die Fläche ABCDE-FA.*

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

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt sind die Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze mit deren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, durch diese Festsetzung beschränkt.

Um das städtebauliche Gesamtbild der Angermannsiedlung zu wahren, wurde die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf die vorhandene Geschosshöhe im Bestand bezogen und somit auf ein zulässiges Vollgeschoss beschränkt. Im Zuge der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) zum 01.09.2003 ist u.a. der Vollgeschossbegriff neu definiert worden. Danach sind gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO Vollgeschosse „alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberkante hinausragt ...“; also auch Dachgeschosse. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist daher von I auf II erhöht worden. Die Festsetzung von drei zulässigen Vollgeschossen für die Gebäude Nedlitzer Straße 23-25 orientiert sich am vorhandenen Bestand.

Um die Versiegelung im Gewerbegebiet GE/GEe und in dem Mischgebiet MI 1 einzuschränken, ist in beiden Baufeldern eine GRZ 0,6 festgesetzt.

Die maximale Bauhöhe ist auf eine Gebäudeoberkante von 9 m beschränkt. Diese Festsetzung gewährleistet eine stufenweise Höhenentwicklung von der eingeschossigen Angermannsiedlung hin zur dreigeschossigen Bebauung der Klinkergebäude Nedlitzer Straße 15-18 und der Roten Kaserne. Im Mischgebiet MI 1 ist im Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und den vier Klinkergebäuden eine Firsthöhe von 12 m festgesetzt.

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet WA 3 gibt einen engen Rahmen vor und orientiert sich unmittelbar am Bestand. Zulässig sind drei Vollgeschosse bei einer maximalen Traufhöhe von 11 m und einer maximalen Firsthöhe von 14 bzw. 17 m. Die festgesetzte GRZ 0,3 orientiert sich ebenfalls am Bestand. Im westlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 3 sind zur Arrondierung zwei weitere Baufelder festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe ist gegenüber den vier Klinkergebäuden zurückgenommen und auf maximal 13 m beschränkt.

Im Mischgebiet MI 2 ist eine GRZ 0,6 festgesetzt. Die maximale Bauhöhe ist auf eine Firsthöhe von 13 m beschränkt; zulässig sind vier Vollgeschosse.

#### Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Festsetzung straßenbegleitender Baulinien in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 entlang der Angermannstraße und der Nedlitzer Straße gewährleistet hier eine einheitliche Bauflucht entlang der genannten Straßen.

Um bei der Entwicklung der gewerblichen Nutzung die notwendige Flexibilität bei der Bebauungsstruktur zu ermöglichen, ist in dem Gewerbegebiet GE/GEe und den Mischgebieten MI 1 und MI 2 auf eine Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen für einzelne Baukörper verzichtet worden.

### 2.2.2 Örtliche Bauvorschriften

In der Angermannsiedlung sind Anbauten bzw. Erweiterungen der bestehenden Gebäude insoweit zulässig, wie sie nicht den baulichen Gesamteindruck der Siedlung stören und sich an die vorhandene Bebauung in Gestaltung und Höhe anpassen. Für den Bereich der Angermannsiedlung (allgemeines Wohngebiet WA 2) sind daher Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden (Fenster, Fassaden, Dachform und -gestalt) als integrierte örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 und 9 Nr. 1 BbgBO getroffen worden.

Die Gestaltfestsetzungen dienen dem Ziel, eine bauliche und gestalterische Überformung der Siedlung zu verhindern und den Ausbau sowie Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der ursprünglichen Architektur zu belassen. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand. Die Festsetzung der Neigungswinkel dient der Beibehaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Das Setzen von Dachgauben auf die Traufe würde zu einer Verformung der Siedlung beitragen und das ursprüngliche Erscheinungsbild wesentlich stören. Unterschiedliche Fenstergrößen würden zu einer gestalterischen Beeinträchtigung der Gesamtsiedlung führen. Der sandfarbene Putz entspricht der ursprünglichen Intention des architektonischen Entwurfs, die Gebäudekörper in ihrer Farbgebung von der Landschaft unterscheidbar zu machen.

Die integrierte örtliche Bauvorschrift für Werbeanlagen regelt die Gestaltung der Werbeanlagen im Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude der Roten Kaserne, so dass diesbezüglich eine entsprechende städtebauliche Rücksichtnahme gewährleistet wird.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 und 9 Nr. 1 BbgBO gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 folgende Gestaltfestsetzung für Werbeanlagen.

Nr. 10 Integrierte örtliche Bauvorschrift für Werbeanlagen

*In den Baugebieten sind Werbeanlagen so zu gestalten, dass sie keine sich bewegende, blinkende, an- und abschwellige Lichtwirkung erzeugen, dass sie nicht mit Spiegeln unterlegt sind und keine akustischen Elemente aufweisen.*

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

Im Übrigen gilt die aktuelle Werbesatzung der Stadt Potsdam.

### 2.2.3 Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet zeichnet sich einerseits durch eine gärtnerische Nutzung der Grün- und Freiflächen in den Bereichen der Angermannsiedlung/Nedlitzer Straße 23-25 und der Nedlitzer Straße 15-18 sowie andererseits durch brachliegende Freiflächen, teilweise mit einem prägenden, bedeutenden und erhaltenswerten Großbaumbestand, aus. Der vorhandene Vegetationsbestand soll durch Neupflanzungen ergänzt werden.

Nr. 6.1 Pflanzgebot im Gewerbegebiet

*In dem Gewerbegebiet GE/GEe ist die Fläche zum Anpflanzen als fünf- bis siebenzeilige, stufig aufgebaute freiwachsende Hecke mit Überhältern (StU 14/16) gemäß den Pflanzlisten 1 bis 3 anzulegen. Der Anteil der Nadelgehölze ist auf 5 % der anzupflanzenden Bäume und Sträucher zu begrenzen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der 10 m breite, mit einem Pflanzgebot festgesetzte Grünstreifen zwischen der Angermannsiedlung (allgemeines Wohngebiet WA 2) und dem Gewerbegebiet GE/GEe dient zur Gliederung der Baugebiete und zur Abschirmung (Lärmschutz) zur angrenzenden Angermannsiedlung.

Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist, durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern eine struktureiche Pflanzfläche mit einem abgestuften Aufbau (ca. zwei Drittel Niedergebüsch, Höhe bis 150 cm und ein Drittel Großsträucher, Höhe mindestens 150/200 cm, Überhälter mindestens StU 14/16) zu entwickeln, um eine ökologische Aufwertung des Gewerbegebietes zu erzielen.

Nr. 6.2 Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet

*In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist je 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum (StU 18/20) gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die vorhandenen standortgerechten und gebietstypischen Solitäräume sind bei Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Diese Ausgleichsmaßnahme trägt einerseits zur Gliederung und zum Erhalt des Siedlungscharakters und andererseits zur ökologischen Aufwertung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 bei. Als Ausgleich für die zusätzliche Bebauung der Grundstücke ist das Anpflanzen von gebiets-typischen Obst- und/oder Laubbäumen vorgesehen. Der erhaltenswerte Altbaumbestand wird gesichert und ist bei der Bilanzierung zu berücksichtigen.

Nr. 6.3 Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet

*In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist bei einer baulichen Ergänzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen pro 50 m<sup>2</sup> zusätzlich überbaubarer Fläche ein Baum (StU 18/20) gemäß den Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Diese Ausgleichsmaßnahme trägt einerseits dazu bei, das allgemeine Wohngebiet WA 2 zu gliedern, andererseits wird das Gebiet ökologisch aufgewertet.

Nr. 6.4 Pflanzgebot im Mischgebiet

*In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist je 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum (StU 20/25) gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die vorhandenen Solitäräume sind anzurechnen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Diese Ausgleichsmaßnahme trägt zur Gliederung einerseits und andererseits zur ökologischen Aufwertung der Mischgebiete MI 1 und MI 2 bei.

In der bisherigen Planfassung waren im Mischgebiet MI 1 zwei zu erhaltene Bäume festgesetzt; diese Bäume mussten aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gefällt werden. Die notwendigen Ersatzpflanzungen entsprechend der Fällgenehmigung werden im öffentlichen Straßenraum der Roten Kaserne West (Bebauungsplan Nr. 80 „Rote Kaserne West“) nachgewiesen. In diesem Zusammenhang ist die Baugrenze im Kreuzungsbereich Nedlitzer Straße und Erich-Arendt-Straße mit einer 3 m breiten Vorgartenzone parallel dem Straßenverlauf angepasst worden.

Im Mischgebiet MI 1 war an der Erich-Arendt-Straße bisher eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit einer Größe von rd. 2.150 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der Baumbestand in dieser Erhaltungsfläche musste einerseits teilweise zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht gefällt werden und weist andererseits nur noch eine eingeschränkte Vitalität auf. Der wertbestimmende Charakter dieser Fläche, der eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB rechtfertigen würde, ist damit nicht mehr gegeben. Da aber eine Pflanzfläche in dieser Größenordnung erhalten bleiben soll, ist zwischen dem Mischgebiet MI 1 und dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 über die gesamte Baufeldbreite von ca. 132 m eine rd. 16 m tiefe Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt worden. Der Grünstreifen dient der städtebaulichen Gliederung und übernimmt eine Schutzfunkti-

on zwischen der Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und der Mischnutzung im Mischgebiet MI 1.

Nr. 6.5 Pflanzgebot im Gewerbegebiet

*In dem Gewerbegebiet GE/GEe ist je 350 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksflächen ein Baum (StU 20/25) gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die vorhandenen Solitäräume sind anzurechnen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist mit dieser Ausgleichsmaßnahme, neben dem o.g. strukturreichen Grünstreifen, das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Ziel ist die ökologische Aufwertung des Gewerbegebietes.

Nr. 6.6 Dachflächenbegrünung

*In den Mischgebieten und im Gewerbegebiet sind Flachdächer und Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 15° extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahme dient zur ökologischen und klimatischen Verbesserung der Baugebiete und trägt zur gestalterischen Einpassung der Gebäude in die Gebiete bei.

Nr. 6.7 Bepflanzung von Außenwandflächen

*In den Mischgebieten und im Gewerbegebiet sind die Außenwandflächen der Gebäude zu mindestens 15 % sowie die Außenwandflächen von Nebenanlagen zu mindestens 45 % mit Kletterpflanzen gemäß der Pflanzliste 5 zu begrünen (maximaler Pflanzabstand 2 m, Mindestqualität 150/200).*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahme dient zur ökologischen und klimatischen Verbesserung der Baugebiete. Die Festsetzung von Pflanzabstand und Pflanzengröße sichert eine kurzfristige Begrünung der Außenwandflächen. Die Kletterpflanzen (Solitär, 3 x verpflanzt, 150-200 cm) sind in mit Pflanzsubstrat gefüllte Pflanzgruben mit der Mindestgröße von 60 x 60 x 80 cm zu pflanzen. Je nach Pflanzenart sind Rankhilfen erforderlich. Ziel ist zusätzlich, die Neubauten besser in das Gebiet einzupassen.

Nr. 6.8 Pflanzgebot im öffentlichen Straßenraum

*In den öffentlichen Verkehrsflächen ist je 2 Längsstellplätze und je 5 Querstellplätze ein Baum gemäß der Pflanzliste 1 (StU 20/25) im regelmäßigen Rhythmus mit Alleecharakter zu pflanzen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Aufgrund dieser Ausgleichsmaßnahme sind Grünstrukturen zu entwickeln, die wesentlich zur Gliederung des Gebietes und zur Einbindung in die Landschaft beitragen. Sie bieten langfristig zahlreichen Tieren einen Lebensraum und verbessern das Stadtklima.

Nr. 6.9 Pflanzgebot bei Stellplätzen in den Baugebieten

*In den Baugebieten ist je 4 Stellplätze ein Baum gemäß der Pflanzliste 2 (StU 20/25) zu pflanzen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahme trägt wesentlich zur Gliederung des Gebietes und zur Einbindung in die Landschaft bei. Die Baumpflanzungen bieten langfristig zahlreichen Tieren einen Lebensraum und verbessern zusätzlich das Stadtklima. Sie unterstreichen den Grüncharakter der Baugebiete und gliedern die Stellplatzanlagen.





Nr. 6.10 Herstellung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau  
*In den Baugebieten sind Stellplätze, Gehwege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ausgeschlossen sind auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahme, wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen und Betonierungen.*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nr. 6.11 Stellplatzgröße  
*Die Gesamtlänge der Stellplätze in den Baugebieten wird bei Querparkstellplätzen auf 5,0 m und die Breite auf 2,5 m begrenzt. Die davon teilversiegelte Fläche wird auf 4,5 m x 2,5 m begrenzt. Ausgenommen sind hiervon Behindertenstellplätze.*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Diese Minimierungsmaßnahmen gewährleisten eine Minimierung des Versiegelungsgrades im Plangebiet und stellen sicher, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers dezentral versickert wird. Der teilversiegelte Flächenanteil wird auf 5,0 m, inkl. 0,5 m Überhang, begrenzt.

#### **2.2.4 Verkehr**

Das Plangebiet ist einerseits über die Angermannstraße sowie andererseits über die Erich-Arendt-Straße und die Georg-Hermann-Allee an die Nedlitzer Straße und den überörtlichen Verkehr angebunden; einzelne Grundstücke werden auch direkt über die Nedlitzer Straße erschlossen. Die Peter-Huchel-Straße im Übergangsbereich zum geplanten Quartier Rote Kaserne West übernimmt sowohl eine Erschließungsfunktion für das Plangebiet, als auch für das westlich angrenzende Quartier Rote Kaserne West. Ergänzt wird das Straßennetz durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Planstraße D) zwischen dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 und dem Mischgebiet MI 1.

Die Erich-Arendt-Straße erschließt das Gewerbegebiet GE/GEe und das Mischgebiet MI 1 und bindet westlich in die Peter-Huchel-Straße und östlich in die Nedlitzer Straße ein. Sie verfügt über einen Gesamtquerschnitt von 13 m und im Kreuzungsbereich 16,5 m. Die Fahrbahn wurde in 6 m Breite realisiert. Der nördliche Gehweg schließt mit einer Breite von 2,5 m direkt an der Fahrbahn an. Der südliche Gehweg wird durch einen 2 m breiten Park- und Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt. Im Kreuzungsbereich an der Nedlitzer Straße erweitert sich der Straßenraum um eine Linksabbiegespur. Die Gehwegbreiten sowie der Grünstreifen bleiben beibehalten. In direkter Verlängerung der Erich-Arendt-Straße befindet sich die Hauptzufahrt zur Roten Kaserne.

Die Peter-Huchel-Straße verläuft in Nord-Süd-Richtung und erschließt einerseits das allgemeine Wohngebiet WA 3 und das Mischgebiet MI 1 von Westen sowie andererseits die Baufelder im geplanten Quartier Rote Kaserne West. Sie setzt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 „Rote Kaserne West“ als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ nach Süden fort.

Die Peter-Huchel-Straße hat einen Gesamtquerschnitt von 14,5 m. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,5 m, um den Begegnungsfall LKW/PKW zu gewährleisten; bei verminderter Geschwindigkeit ist auch der Begegnungsverkehr LKW/LKW möglich. Beidseitig der Fahrbahn sind 2 m breite Längsparkstreifen mit Baumscheiben und 2,5 m breite Gehwege angeordnet.

Die Georg-Hermann-Allee dient der Haupteerschließung des geplanten Quartiers Rote Kaserne West bzw. des östlichen Bornstedter Feldes. Die Georg-Hermann-Allee hat im Querschnitt eine Breite von insgesamt 26,2 m. Die Fahrbahnbreite beträgt 9,5 m, unterteilt in eine 6 m breite Fahrbahn mit beidseitig angeordneten 0,5 m breiten Pflasterrinnen sowie 1,25 m breite Schutzstreifen für den Radfahrverkehr. Beidseitig der Fahrbahn schließen sich Längspark- bzw. Grünstreifen (2 m breit) und Gehwege (2,25 m breit) an. Im Knotenpunkt an der Nedlitzer Straße wird zugunsten einer Linksabbiegespur auf den Grünstreifen verzichtet. Die Trasse der Straßenbahn wechselt süd-

lich des Mischgebietes MI 2 von der Mittellage in die - nördliche – Seitenlage; die Trasse hat hier eine Breite von insgesamt 7,2 m.

Die Verlängerung der Straße Viereckremise verbindet das bereits sanierte Quartier am Nedlitzer Holz mit dem Plangebiet. Der Straßenquerschnitt hat eine Breite von insgesamt 15 m. Die Fahrbahn ist 5,5 m breit; mit einer Breite von 4,3 m und 2,5 m inkl. 0,7 m Überhang schließen sich östlich Querstellplätze mit Baumscheiben und der Gehweg an. Der westliche Gehweg hat eine Breite von 2,7 m.

Die Planstraße D nimmt eine bereits vorhandene Wegeführung auf und verfügt über eine untergeordnete Erschließungsfunktion für unmittelbar angrenzende Grundstücksteile des allgemeinen Wohngebietes WA 3. Sie ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt.

Die Angermannstraße dient ausschließlich zur Erschließung der Angermannsiedlung; sie wird in ihrer ursprünglichen Straßenführung und in ihrem Querschnitt mit einer Breite von insgesamt 9 m beibehalten. Die Verbindung von der Angermannstraße zum ehemaligen Remisenweg im Quartier Rote Kaserne West hat eine sehr untergeordnete Funktion und bindet im Quartier Rote Kaserne West in die verlängerte Peter-Huchel-Straße ein.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze in den Baugebieten ist gemäß den Vorschriften der BbgBO und der Potsdamer Stellplatzsatzung zu führen.

Die Trassenführung des so genannten Straßenbahn-Nordastes zur Erschließung des nördlichen Bornstedter Felds mit dem schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr ist über ein gesondertes Planfeststellungsverfahren planungsrechtlich gesichert. Der Planfeststellungsbeschluss ist seit Juli 2004 bestandskräftig. Der Straßenbahn-Nordast ist in einem ersten Bauabschnitt bis auf Höhe des allgemeinen Wohngebietes WA 3 hergestellt worden. Die temporäre Wendeschleife liegt im geplanten Quartier Rote Kaserne West unmittelbar westlich der Peter-Huchel-Straße und südlich der Verlängerung der Erich-Arendt-Straße. Die geplante Verlängerung des Straßenbahn-Nordastes bis zum geplanten Quartier Campus am Jungfernsee in den Nedlitzer Kasernen erfolgt in Abhängigkeit von der Entwicklung des ehemaligen Kasernenareals nach 2006.

Im Mischgebiet MI 2 sind Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger sowie Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger gesichert.

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz dann gegeben, wenn „Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grünflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können“, erfolgen.

Bei der Eingriffsbewertung wird sowohl die Ausgangsposition bzw. Vorbelastung als auch das Entwicklungspotential von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie das Biotoppotential im Untersuchungsgebiet berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der z.T. hohen Vorbelastung durch die ehemals militärische Flächenbeanspruchung und frühere Nutzungsintensität ist festzustellen, dass die geplante Neuordnung des Gebietes zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führt.

Trotz Abriss der bestehenden Gebäude und Entsiegelung von Flächen kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 18.216 m<sup>2</sup>. Damit verbunden sind erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes.

Ein vollständiger Ausgleich des Verlusts an Bodenfunktionen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich. Der Verlust ist durch Ersatzmaßnahmen im Volkspark im Bornstedter Feld zu kompensieren. Für das Schutzgut Wasserhaushalt wird über die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine Kompensation des Eingriffs zu mindestens 30 % erbracht. Für die Restkompensation sind ebenfalls Maßnahmen im Bornstedter Feld (Volkspark) erforderlich.

Bei Realisierung des Bebauungsplanes ist mit einem Verlust von Vegetationsflächen (großflächig ruderales Staudenfluren, z.T. mit Gehölzaufwuchs) und Einzelstrukturen in Form von Solitär-bäumen oder Baumgruppen zu rechnen.

Die zu erwartende Beeinträchtigung für den Arten- und Biotopschutz innerhalb der bereits bebauten Flächen sind aufgrund der insgesamt mittleren ökologischen Wertigkeit im Plangebiet ausgleichbar.

Mit der Neuschaffung von strukturreichen Grün- und Freiflächen innerhalb der Baugebiete, dem Erhalt des wertvollen Baumbestandes und der Anpflanzung von Bäumen in privaten Grünflächen sowie im öffentlichen Straßenland wird ein Biotoppotential geschaffen, das im Vergleich zur gegenwärtigen Situation zu einer Differenzierung der Biotopstrukturen und zur ökologischen Aufwertung vorhandener Vegetationsflächen innerhalb des Planungsgebietes beiträgt.

Der verbleibende Freiflächenanteil innerhalb der Baugebiete, der hohe Anteil an teilversiegelten Flächen im Straßenland, die Begrünung von Dächern und Außenwänden sowie die Festsetzungen von Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken und im öffentlichen Straßenland tragen zum Erhalt des bisherigen Standortklimas bei, so dass der Eingriff in Klima und Lufthygiene durch die Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird.

Von einem Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der hohen Vorbelastung und der städtebaulichen Vorgaben nicht auszugehen, vielmehr wurde bereits im Vorfeld eine Vermeidung bzw. Minimierung eines möglichen Eingriffs erreicht.

#### Zusammenfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 liegen keine Eingriffe in die Schutzgüter Klima, Biotope, Fauna und Landschaftsbild vor.

Dahingegen ist jedoch eine Zunahme der Versiegelung von 18.216 m<sup>2</sup> bilanziert worden, die zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktion und des Wasserhaushalts führt; diese zusätzliche Versiegelung kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Biotopentwicklung im Volkspark im Bornstedter Feld. Hier wurden 18.216 m<sup>2</sup> Fläche mit mittlerer Wertigkeit (Wertstufe 3), z.B. der komplexen Landschaftsstruktur „strukturarme Ruderalflur mit vereinzelt Gehölzen“, um eine Wertstufe zu Flächen mit hoher Wertigkeit (Wertstufe 2) wie „Wiesenraum“ entwickelt (vgl. Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption zur Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld).

Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen sind mit der Herstellung des Parks zur Bundesgartenschau 2001 bereits umgesetzt worden.

## **2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung**

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurechten. Unmittelbare Kosten entstehen durch seine Inkraftsetzung nicht. Mittelbare Kosten entstehen, wenn die Stadt die durch den B-Plan geschaffenen Baurechte ausnutzt und Mittel zu deren Verwirklichung in den Haushalt der Stadt Potsdam einstellt.

Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen wird durch die Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH finanziert, die als Treuhänder der Stadt Potsdam die Entwicklungsmaßnahme umsetzt.

## **IV. Verfahren und Rechtsgrundlagen**

### **1. Verfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.07.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Angermannsiedlung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.07.1995 im Amtsblatt Jahrgang 6, Nr. 7/95 der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 15.04.1997 bis zum 29.04.1997 stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung am 20.03.1997 im Amtsblatt Jahrgang 8, Nr. 3/97 der Landeshauptstadt Potsdam.

Der Beschluss zur Zusammenfassung der Bebauungspläne Nr. 49 / Teilgebiet B „Am Golfplatz“ und Nr. 55 „Angermannsiedlung“ zum Bebauungsplan Nr. 55 „Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“ wurde am 01.07.1998 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst, Bekanntmachung durch Veröffentlichung am 16.07.1998 im Amtsblatt Jahrgang 9, Nr. 7/98 der Landeshauptstadt Potsdam.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 01.07.1998 erfolgte in der Zeit vom 07.09.1998 bis zum 07.10.1998. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte durch Veröffentlichung am 16.07.1998 im Amtsblatt Jahrgang 9, Nr. 7/98 der Landeshauptstadt Potsdam.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Juli und August 1998 am Verfahren beteiligt.

In zwei vereinfachten Änderungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB wurden im Juli 2002 und März 2004 Festsetzungen für das Mischgebiet MI 1 geändert.

### **2. Rechtsgrundlagen**

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes Nr. 55 „Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße“ 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)
- das 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)

**Anhang****Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet WA 1	ca. 2.640 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA 2	ca. 13.800 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA 3	ca. 9.720 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete gesamt	ca. 26.160 m <sup>2</sup>
Mischgebiet MI 1	ca. 12.480 m <sup>2</sup>
Mischgebiet MI 2	ca. 6.590 m <sup>2</sup>
Mischgebiete gesamt	ca. 19.070 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet GE/GEe	ca. 12.880 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 20.400 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 55</b>	<b>ca. 78.510 m<sup>2</sup></b>

## **Textliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 **Ausschluss von Tankstellen**  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Tankstellen nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 **Einschränkung von Wohnen im Mischgebiet MI 1**  
Im Mischgebiet MI 1 ist in einem Bereich von 35 m Tiefe, gemessen von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Erich-Arendt-Straße, und einer Breite von 45 m, gemessen von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Nedlitzer Straße, eine Wohnnutzung unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
- 1.3 **Einschränkungen im Gewerbegebiet GEe**  
In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Falls erforderlich, ist dieses durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.2 **Zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 2**  
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die höchstzulässige Grundfläche durch die Summe der Grundflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO)
- 2.3 **Zulässige Anbauten im allgemeinen Wohngebiet WA 2**  
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Anbauten entlang der rückwärtigen Baugrenzen zulässig. Sie dürfen eine Tiefe von 4 m und eine Breite von 5 m sowie die vorhandene Traufe nicht überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO)
- 2.4 **Begrenzung der Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 2**  
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche auf 30 % beschränkt. Dieses gilt nicht für die Fläche ABCDEFA.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

### **3. Baulinien, Baugrenzen, Bauweise**

- 3.1 **Baugrenzen**  
Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.2 **Baulinien**  
Auf dieser Linie muss gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 BauNVO)
- 3.3 **Offene Bauweise**  
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO)



## 5. Geh- und Leitungsrechte

- 5.1 Geh- und Leitungsrechte  
In den so gekennzeichneten Flächen werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.  
(9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 5.2 Leitungsrechte  
In den so gekennzeichneten Flächen werden Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## 6. Grünfestsetzungen

- 6.1 Pflanzgebot im Gewerbegebiet  
In dem Gewerbegebiet GE/GEe ist die Fläche zum Anpflanzen als fünf- bis siebenzeilige, stufig aufgebaute frei wachsende Hecke mit Überhältern (StU 14/16) gemäß den Pflanzlisten 1 bis 3 anzulegen. Der Anteil der Nadelgehölze ist auf 5 % der anzupflanzenden Bäume und Sträucher zu begrenzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.2 Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist je 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum (StU 18/20) gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die vorhandenen standortgerechten und gebietstypischen Solitärbäume sind bei Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.3 Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet  
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist bei einer baulichen Ergänzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen pro 50 m<sup>2</sup> zusätzlich überbauter Fläche ein Baum (StU 18/20) gemäß den Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.4 Pflanzgebot im Mischgebiet  
In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist je 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum (StU 20/25) gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die vorhandenen Solitärbäume sind anzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.5 Pflanzgebot im Gewerbegebiet  
In dem Gewerbegebiet GE/GEe ist je 350 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksflächen ein Baum (StU 20/25) gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die vorhandenen Solitärbäume sind anzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.6 Dachflächenbegrünung  
In den Mischgebieten und im Gewerbegebiet sind Flachdächer und Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 15° extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.7 Bepflanzung von Außenwandflächen  
In den Mischgebieten und im Gewerbegebiet sind die Außenwandflächen der Gebäude zu mindestens 15 % sowie die Außenwandflächen von Nebenanlagen zu mindestens 45 % mit Kletterpflanzen gemäß der Pflanzliste 5 zu begrünen (maximaler Pflanzabstand 2 m, Mindestqualität 150/200).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.8 Pflanzgebot im öffentlichen Straßenraum  
In den öffentlichen Verkehrsflächen ist je 2 Längsstellplätze und je 5 Querstellplätze ein Baum gemäß der Pflanzliste 1 (StU 20/25) im regelmäßigen Rhythmus mit Alleecharakter zu pflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.9 Pflanzgebot bei Stellplätzen in den Baugebieten  
In den Baugebieten ist je 4 Stellplätze ein Baum gemäß der Pflanzliste 2 (StU 20/25) zu pflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.10 Herstellung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau  
In den Baugebieten sind Stellplätze, Gehwege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ausgeschlossen sind auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahme, wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen und Betonierungen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.11 Stellplatzgröße  
Die Gesamtlänge der Stellplätze in den Baugebieten wird bei Querparkstellplätzen auf 5,0 m und die Breite auf 2,5 m begrenzt. Die davon teilversiegelte Fläche wird auf 4,5 m x 2,5 m begrenzt. Ausgenommen sind hiervon Behindertenstellplätze.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

- 7.1 Immissionsschutz  
Entlang der Nedlitzer Straße müssen zum Schutz vor Lärm die Außenwände (einschließlich Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungs- und Unterrichtsräumen folgendes Gesamtschalldämmmaß ( $R_{w,res}$ ) aufweisen:
- |                  |         |
|------------------|---------|
| WA 1, WA 3, MI 1 | = 50 dB |
| WA 2             | = 45 dB |
| MI 2             | = 40 dB |
- Für Büroräume und ähnliches gelten um 5 dB niedrigere Luftschalldämmwerte.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## **Örtliche Bauvorschriften**

### 9. Integrierte örtliche Bauvorschrift für das allgemeine Wohngebiet WA 2

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 BbgBO werden für den Bereich der Angermansiedlung (allgemeines Wohngebiet WA 2) Gestaltfestsetzungen für die Fassadengestaltung getroffen.

#### 9.1 Dachform

Bei Doppelhäusern ist die Dachform als Walmdach mit einem Neigungswinkel von 44° - 48° auszuführen. Bei Einzelhäusern ist die Dachform als Walmdach oder Zeltdach mit einem Neigungswinkel von 43° - 47° auszuführen.

#### 9.2 Dachgestalt

Die Dächer sind mit Falzpfannenziegeln abzudecken. Die farbliche Gestaltung ist in einem rotfarbenden Ton auszuführen. Dachgauben dürfen nicht auf die Traufe gesetzt werden.

#### 9.3 Fenster

Die Brüstungshöhe ist mit 1,2 m Höhe und die Sturzhöhe mit 2,4 m Höhe einzuhalten. Es sind einflügelige, zweiflügelige und dreiflügelige Fenster zulässig. Die straßenseitigen Fensterflügel sind in der Höhe von 1,2 m und in der Breite von 0,75 m auszuführen. Die Klappläden zu den ein- und zweiflügeligen Fenstern sind aus Holz herzustellen. Bei den Anbauten sind Verandafenster zulässig.

#### 9.4 Fassadenausführung

Der Außenputz ist in einem sandfarbenen Glattputz auszuführen. Der Farbanstrich ist in einem Farbton von hellbeige bis weiß zu gestalten.

### 10. Integrierte örtliche Bauvorschrift für Werbeanlagen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 BbgBO werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 Gestaltfestsetzungen für Werbeanlagen getroffen.

#### 10. Werbeanlagen

In den Baugebieten sind Werbeanlagen so zu gestalten, dass sie keine sich bewegende, blinkende, an- und abschwellige Lichtwirkung erzeugen, dass sie nicht mit Spiegeln unterlegt sind und keine akustischen Elemente aufweisen.

## **Hinweise**

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

**Pflanzlisten**Pflanzliste 1: Straßenbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus pyraister	Birne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzliste 2: Solitärbäume/ Baumgruppen/ Obstgehölze

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Crataegus - Arten	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Kulturapfel
Pinus sylvestris	Kiefer
Prunus domestica	Pflaume
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus-Arten	Ulmarten

Pflanzliste 3: Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzliste 4: Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Rosa canina	Hundsrose

Pflanzenliste 5: Kletter- und Rankpflanzen

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier

extensive Wiese

Landschaftsrassen mit 30 % Kräuteranteil