

Bebauungsplan Nr. 59

„Lazarett“

Begründung

(Stand: Oktober 2005)



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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	1
1.1	Planungsanlass und Planungserfordernis	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	2
1.3.1	Baugeschichte des Lazaretts	2
1.3.2	Eigentumsverhältnisse	3
1.3.3	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	3
1.3.4	Grün- und Freiflächenstruktur	4
1.3.5	Verkehrerschließung	5
1.3.6	Ver- und Entsorgung	5
1.3.7	Altlasten und Bodenverhältnisse	5
2.	PLANUNGSVORGABEN	6
2.1	Flächennutzungsplan	6
2.2	Landschaftsplan	6
2.3	Denkmalschutz	6
2.4	Wettbewerbsverfahren	7
3.	PLANINHALT	7
3.1	Bebauungsstruktur	7
3.2	Freiflächenstruktur	7
3.3	Verkehr und Erschließung	8
4.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	8
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	8
4.2	Öffentliche und private Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr	11
4.3	Öffentliche und private Grünflächen	12
4.4	Denkmalschutz	15
4.5	Immissionsschutz	15
5.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
5.1	Auswirkungen auf die Umwelt	16
5.2	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	19
6.	RECHTSGRUNDLAGEN	19
7.	VERFAHREN	19
	ANHANG 1: FLÄCHENBILANZ	21
	ANHANG 2: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	22
	ANHANG 3: PFLANZLISTEN	26

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Das denkmalgeschützte Lazarett liegt im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich Bornstedter Feld. Die Durchführung dieser Entwicklungsmaßnahme ist durch die Stadtverordnetenversammlung (StVV) am 04.12.1991 beschlossen worden; die Satzung wurde im August 1992 durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr genehmigt und im Amtsblatt Jahrgang 4, Sonderdruck Nr. 6/1993 der Landeshauptstadt Potsdam vom 22.02.1993 ortsüblich bekannt gemacht. In einem städtebaulichen Entwicklungsbereich sind gemäß § 166 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Bebauungspläne aufzustellen.

Das Lazarett ist als Außenbereich entsprechend § 35 BauGB zu qualifizieren; nach dem Maßstabskatalog des § 35 BauGB besteht für das Plangebiet keine planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Ziele. Der Bebauungsplan Nr. 59 „Lazarett“ gewährleistet die Steuerung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung, die gesicherte Erschließung sowie die Sicherung der landschaftsplanerischen Ziele und schafft eine qualifizierte planungsrechtliche Grundlage. Da die Stadt Potsdam zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 59, im Juni 1995, noch nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan verfügte, ist der Bebauungsplan ein vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.

Das Lazarett stellt die Nahtstelle zwischen der Jägervorstadt und dem Bornstedter Feld dar. Somit kommt der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes insgesamt und der geplanten Neubebauung im nördlichen Bereich eine besondere Bedeutung zu. Die Lage zwischen den durch Lenné gestalteten Bandparks, die die Verbindung vom Schloss Sanssouci zum Neuen Garten und zum Bornstedter Feld markieren, erfordert eine behutsame Herangehensweise in der städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Konzeption.

Entwicklungsziele des Bebauungsplanes Nr. 59 sind:

- Öffnung des abgeriegelten und introvertierten Plangebietes und Vernetzung der alten und neuen Stadtgebiete,
- Schaffung öffentlicher Wegeverbindungen durch das Lazarett,
- denkmalverträgliche Umnutzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude,
- Integration einer Wohnnutzung, entlang der Pappelallee in Verbindung mit Gewerbeflächen,
- Erhalt des parkähnlichen Charakters im Inneren des Lazaretts mit einer zentralen öffentlichen Grünfläche und dem wieder herzustellenden so genannten ‚Gartenparterre‘,
- Ausbau des Voltaireweges und der Schlegelstraße unter Berücksichtigung gartendenkmalpflegerischer Belange,
- Rekonstruktion der Lennéschen Bandparks.

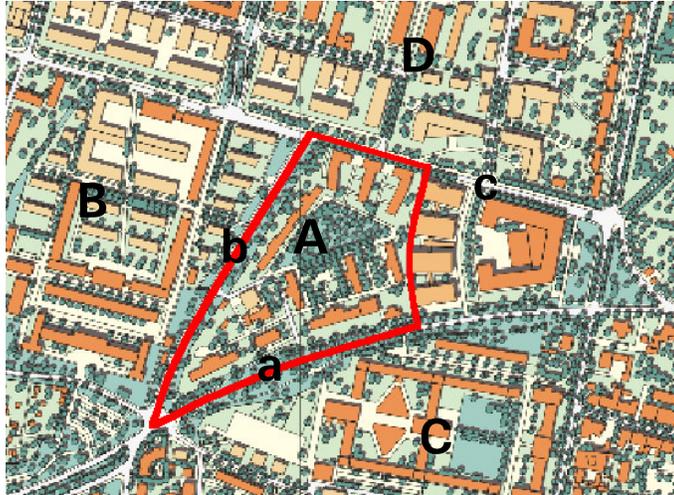
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 59 „Lazarett“ umfasst den Bereich des ehemaligen Garnisonslazaretts am Voltaireweg, es liegt in der Jägervorstadt zwischen dem Voltaireweg, der Schlegelstraße und der Pappelallee. An das Plangebiet grenzen im Westen die Ruinenberg-Kaserne, im Norden die Kaserne Pappelallee und im Südosten die Garde-Ulanen-Kaserne. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	südliche Straßenbegrenzung der Pappelallee
im Osten:	westliche Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 „Hotel- und Büropark Voltaireweg“
im Südosten:	südliche Straßenbegrenzung des Voltaireweges

im Nordwesten: östliche Grenze des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 65 „Ruinenberg-Kaserne“

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 „Lazarett“



- A Lazarett
- B Ruinenberg-Kaserne
- C Garde-Ulanen-Kaserne
- D Kaserne Pappelallee

- a Voltaireweg
- b Schlegelstraße
- c Pappelallee

1.3 Beschreibung des Plangebietes

1.3.1 Baugeschichte des Lazarett

Das Lazarett wurde 1890 – 1894 auf einem Grundstück des ehemaligen Fideikomißgutes Bornstedt errichtet, um drei kleinere, innerstädtische Militärkrankenhäuser zu ersetzen. Das bauliche Ensemble des Lazarett veränderte sich im Laufe seiner Geschichte nur unwesentlich. Um 1940 wurde das östliche Behandlungsgebäude (Haus 3) durch einen Anbau vergrößert. Im Zeitraum von 1945 – 1993 erfolgte die Nutzung durch die sowjetischen bzw. GUS-Streitkräfte. In dieser Periode entstanden vor allem am Nordrand des Geländes eine Kfz-Halle, eine Tankstelle, Garagen sowie eine Wasch- und Wartungsrampe für Kraftfahrzeuge, die im Rahmen der Altlastensanierung 1997 abgebrochen wurden.

Blick auf das Lazarett von Norden



Die historische und baukünstlerische Bedeutung des Lazaretts besteht in der krankenhaushistorisch bemerkenswert fortschrittlichen und städtebaulich durchdachten Konzeption die sich aus den damals neuesten Erkenntnissen zu Hygiene und Gesundheit ergab und in der Anordnung der Gebäude widerspiegelt.

1.3.2 Eigentumsverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes befand sich das Lazarett im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, die übrigen Flurstücke befanden sich in der Verfügung der Stadt Potsdam.

Im Juli 1997 wurde das Lazarett durch den Entwicklungsträger Bornstedter Feld aus dem Bundesvermögen erworben. Im Oktober 1997 wurde eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 7.170 m² (Mischgebiet MI 1) von der Gemeinnützigen Wohn- und Baugesellschaft Potsdam mbH (Gewoba) erworben.

Im August 1997 wurde der Altbaubereich (Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 7) mit einer Größe von ca. 27.900 m² an eine mitwirkungsbereite Fondsgesellschaft veräußert. Die Fondsgesellschaft ist zuvor mittels eines Gutachter- bzw. Investorenauswahlverfahrens akquiriert worden. Nach der Insolvenz der Fondsgesellschaft hat der Entwicklungsträger Bornstedter Feld per vertraglich gesichertem Wiederkaufsrecht einen Grundstücksteil (Allgemeine Wohngebiete WA 2 – WA 4) wieder in sein Eigentum übernommen. Der zweite Grundstücksteil (Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 5 und WA 6) konnte im Mai 2003 durch den Entwicklungsträger Bornstedter Feld zurück erworben werden.

Zur weiteren Vermarktung des Lazaretts hat der Entwicklungsträger Bornstedter Feld im IV. Quartal 2002 ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt; ausgewählt wurde ein privater Bauträger, der das Lazarett in mehreren Bauabschnitten unter Beibehaltung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude einer zivilen Wohnnutzung zuführen will.

1.3.3 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die historischen Bau- und Nutzungsstrukturen werden durch einen hohen Anteil von park- und gartenähnlichen Grün- und Freiflächenstrukturen geprägt. Mittelpunkt des Ensembles ist eine Gebäudegruppe aus Verwaltungsgebäude (Haus 2) und Wirtschaftsgebäude (Haus 10) mit einem vorgelagerten, begrünten Platzbereich. Südwestlich schließt sich ein mehrgeschossiges Krankenbehandlungsgebäude (Haus 1) an, das die südwestliche Spitze der Liegenschaft markiert. Östlich davon befindet sich eine Gebäudegruppe aus einem weiteren mehrgeschossigen Behandlungsgebäude (Haus 3), dem rückwärtig drei eingeschossige Behandlungspavillons (Häuser 4 – 6) rechtwinklig zugeordnet sind. Parallel zur Schlegelstraße sind im nordwestlichen Teilbereich zwei eingeschossige Laborgebäude (Häuser 7 und 8) angeordnet.

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes (Mischgebiet MI 1) wurde durch die GUS-Streitkräfte für kfz-nahe Einrichtungen (Tankstelle, Wartung, Kfz-Halle) genutzt. 1998/99 entstanden hier drei kammartig angeordnete viergeschossige Wohngebäude.

Das bisherige Nutzungskonzept für den Altbaubereich sah eine Seniorenresidenz mit einer Mischung aus altengerechtem Wohnen, betreutem Wohnen, Büros und Gesundheitsdienstleistungen sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen vor. Die städtebauliche Konzeption sah einen behutsamen Eingriff in die denkmalgeschützte Bausubstanz vor; lediglich für die eingeschossigen Behandlungspavillons (Häuser 4 und 5) war eine Aufstockung geplant. Ferner sollten die Bestandsgebäude lediglich um Erschließungsanlagen, wie z. B. Fahrstuhlschächte, ergänzt werden. Aufgrund der Insolvenz der Fondsgesellschaft sind die Bautätigkeiten im Mai 1999 eingestellt worden.

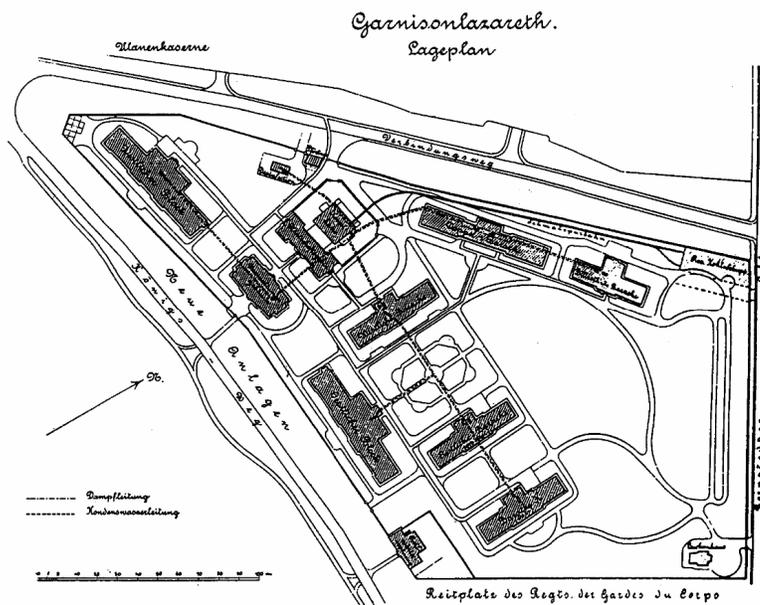
1.3.4 Grün- und Freiflächenstruktur

Das Gelände des Lazaretts wird von den unter Peter Joseph Lenné angelegten historischen Bandparks am Voltaireweg und an der Schlegelstraße eingerahmt. Der Voltaireweg stellt als ‚Königsweg‘ die historische Verbindung zwischen dem alten Garten von Sanssouci und dem Neuen Garten am Heiligen See dar.

Der Voltaireweg und die Schlegelstraße wurden im Zuge der von Lenné geplanten Verschönerungsarbeiten durch eine einrahmende landschaftliche Bepflanzung Bestandteil der als Gesamtkunstwerk zu verstehenden ‚Insel Potsdam‘. Diese Bandparks werden heute von wertvollen Laubgehölzbeständen dominiert und stellen ein bedeutendes Element für die Grünvernetzung zwischen dem historischen Stadtkern und dem Bornstedter Feld dar.

Das Lazarett selbst weist einen großen Freiflächenanteil auf. Die lockere Bebauungsstruktur ermöglichte die Gestaltung einer großzügigen Park- und Gartenanlage, die den Anforderungen nach viel Licht, Luft und Sonne Rechnung trug bzw. noch heute trägt.

Das Lazarett um 1900



Nördlich der Behandlungspavillons (Häuser 4 – 6) befindet sich als Hauptwegeachse eine lange, in Ost-West-Richtung verlaufende Baumreihe aus Linden. Von dieser zweigen vier Ahornreihen ab, die die kammartige Gebäudestruktur der Anlage unterstützen. Als nutzbare Grünflächen lassen sich folgende Flächen beschreiben:

- eine zentrale große dreieckige Parkfläche mit locker verteiltem Baumbestand östlich der Laborgebäude (Häuser 7 und 8),
- das so genannte ‚Gartenparterre‘ zwischen den Häusern 4 und 5 mit ursprünglich symmetrischer Anlage und axialer Ausrichtung auf den Haupteingang des östlichen Behandlungsgebäudes (Haus 3) sowie
- eine kleine, von Taxus eingerahmte Beetfläche zwischen dem westlichen Behandlungsgebäude (Haus 1) und dem Verwaltungsgebäude (Haus 2).

Alle Bestandsgebäude werden von einer Vorgartenzone eingerahmt.

Der Baumbestand ist aufgrund von Alter und Vitalität sowie aufgrund seiner Herkunft als Teil der historischen Planung als wertvoll zu bezeichnen.

Der als ‚Gartenparterre‘ bezeichnete ursprüngliche Kern der Außenanlagen ist durch die Bepflanzung mit Koniferen geprägt, die noch heute in einzelnen beeindruckenden Exemplaren vorhanden sind. Die Fläche weist einen repräsentativen Charakter auf und die ursprüngliche Symmetrie der quadratischen Anlage ist noch heute durch die Markierung der Ecken durch Baumpflanzungen erkennbar. Der umlaufende Gartenweg bildete ursprünglich ein Oktogon, das von zwei Achsialwegen gekreuzt wurde.

1.3.5 Verkehrserschließung

Das Lazarett war aufgrund seiner militärischen Nutzung nicht öffentlich zugänglich. Der ursprüngliche Hauptzugang befand sich an der Schlegelstraße, bestehend aus einem zweiflügeligen eisernen Gittertor und einer Gittertür, an welcher das ehemalige Pförtnerhaus (Haus 12) liegt. Ein gleicher Eingang auf der Südseite führte vom Voltaireweg auf das Verwaltungsgebäude (Haus 2) und diente ausschließlich dem Fußgängerverkehr. Das Einfahrtstor blieb hier verschlossen und wurde durch vorliegende Parkanlagen verdeckt.¹

Ende der 1970er Jahre wurde durch die sowjetischen Streitkräfte zwischen dem Verwaltungsgebäude (Haus 2) und dem westlichen Behandlungsgebäude (Haus 3) eine neue Einfahrt zur verkehrsmäßigen Erschließung vom Voltaireweg geschaffen, die noch heute als Haupteinschließung dient und in Verbindung mit dem Einfahrtstor an der Schlegelstraße steht. Diese Verbindung wurde 1999 erneuert und als öffentliche Straße hergestellt (Moritz-von-Egidy-Straße). Von der Moritz-von-Egidy-Straße zweigen weitere, z. T. noch in historischer Pflasterung ausgeführte – private – Erschließungswege (Johann-Goercke-Allee und An den Gärten) ab.

1.3.6 Ver- und Entsorgung

Im September 1996 hat eine Untersuchung der vorhandenen Leitungssysteme ergeben, dass die ursprünglich vorhandenen Kanäle für eine weitere Nutzung aufgrund ihres Zustandes nicht mehr nutzbar und nicht ausreichend bemessen sind. Daher ist 1999 im Zusammenhang mit der Herstellung der Moritz-von-Egidy-Straße die leitungsgebundene Erschließung (Schmutz- und Regenwasser in einem Mischsystem, Trinkwasser, Elektro und Fernwärme) vollständig erneuert worden.

1.3.7 Altlasten und Bodenverhältnisse

1994 sind Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung für das Lazarett durchgeführt worden². Dabei wurden im nördlichen Bereich drei Bereiche vorgefunden, die sowohl deutliche Kontaminationen mit Mineralkohlenwasserstoffen (MKW) als auch mit leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen (BTEX) aufwiesen. Diese Verunreinigungen konnten auf die Nutzung als Tankstelle, Waschrampe mit Ölabscheider und Öllager zurückgeführt werden. Die Beprobung der Grundwassermessstelle ergab keine Hinweise auf Verunreinigungen des Grundwassers. Die Altlastensanierung ist 1997 abgeschlossen worden.

Der ehemalige, in der Parkfläche gelegene Löschteich sowie eine Bunkeranlage sind im Rahmen der Altlastensanierung beraumt und verfüllt worden.

¹ Medizinalabteilung des Kgl. Preußischen Kriegsministeriums; Beschreibung der Garnison Potsdam; Berlin 1900

² Dietrich, Bensch und Angelow; Untersuchungen auf Kontaminationen im Untergrund und Gefährdungsabschätzung im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld, Teilgebiet 12 Lazarett Voltaireweg; Potsdam Dez. 1994

Aufgrund der ehemaligen Nutzung (Altstandort / militärische Liegenschaften) sind Geländeauffüllungen und Vergrabungen nicht auszuschließen. Ist für Flächen mit sensiblen Nutzungsformen kein Bodenaustausch bzw. -überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial erfolgt oder vorgesehen (Kinderspielplatz (relevanter Oberbodenbereich bis 35 cm), Hausgärten und sonstige Gärten entsprechender Nutzung (bis 35 cm), Nutzgärten, die zum Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden sollen, (bis 60 cm), Park- und Freizeitanlagen (bis 10 cm)), sind Bodenuntersuchungen zum Nachweis der Eignung entsprechend der Anforderungen nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu veranlassen.

Der Grundwasserpegel wurde durch Rammkernbohrungen im Zusammenhang mit den Altlastenuntersuchungen etwa 10 m unter dem Gelände ermittelt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in südöstlicher Richtung.

Da im Zusammenhang mit der Altlastenuntersuchung geringmächtige Feinsande und lehmige Verwitterungsprodukte als oberflächlich anstehende Sedimente aufgeschlossen wurden, die ab 0,5 – 1,0 m Tiefe in durchgängige Lehmschichten und in festen Geschiebemergel übergehen, ist die Versickerungsfähigkeit von Regenwasser als eher problematisch anzusehen.

2. PLANUNGSVORGABEN

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam, genehmigt durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr mit Verfügung vom 31.08.2001, Bekanntmachung im Amtsblatt Jahrgang 12, Nr. 10/2001 der Landeshauptstadt Potsdam vom 04.10.2001, weist für den Altbaubereich des Lazaretts Mischgebiet MI 3 (Dichtestufe GFZ 0,4 – 0,9) und für den Neubaubereich MI 4 (Dichtestufe GFZ 0,8 – 1,2) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Die Schlegelstraße und der Voltaireweg sind als Grünzüge dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde 2004 mit der 8. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der nunmehr geplanten Wohnnutzung im Altbaubereich angepasst.

Das Lazarett wird als eingetragenes Denkmal ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 59 „Lazarett“ liegt im förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich Bornstedter Feld.

2.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (Planung) ausgewiesen. Die Flächen entlang der Schlegelstraße und des Voltaireweges werden als Grünzug dargestellt.

2.3 Denkmalschutz

Das Lazarett ist seit dem 20.07.1995 Denkmal gemäß § 2 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz und eingetragen unter der Nr. IV.78 in das Denkmalverzeichnis der Stadt Potsdam. Das Schutzgut umfasst folgende Einzeldenkmale: Krankenpflegehaus (westlicher Block) (Haus 1), Krankenpflegehaus (Haus 3), mittlere Krankenbaracken (Häuser 4 – 6), Wirtschaftsgebäude (Haus 10), Doppelbaracke (Haus 7), Billroth'sche Baracke (Haus 8), die Einfriedung sowie die gärtnerische Gestaltung. Die Lennéschen Bandparks entlang des Voltaireweges sind Bestandteil des Weltkulturerbes der UNESCO.

Damit unterliegen die zum Denkmal gehörenden Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen den Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Veränderungen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

2.4 Wettbewerbsverfahren

Für den Neubaubereich (Mischgebiet MI 1) ist im Rahmen eines beschränkten Gutachterverfahrens eine kammartige Neubebauung, bestehend aus drei Baukörpern, prämiert worden (Preisträger Prof. Benedict Tonon, Berlin), die das bauliche Ensemble des Lazaretts nach Norden komplettiert. Die Gebäude bilden zur Pappelallee mit einer rötlich-gelben Klinkerfassade eine ‚harte‘ geschlossene Kante und öffnen sich zu den Innenbereichen mit einer ‚weichen‘ Glasfassade mit Holzpaneelen. Durch die kammartige Bebauungsstruktur entstehen nach Süden, auf die zentrale Grünfläche ausgerichtete introvertierte Hofräume. Die Anlage hat 84 Wohnungen, die in den Erdgeschossen über Terrassen sowie gewerblich nutzbare Räume verfügen, ferner gibt es eine Tiefgarage. Der Entwurf ist in seiner überarbeiteten Fassung in den Bebauungsplan übernommen worden.

Für die Umnutzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude wurde 1996 ein Gutachter- bzw. Investorenauswahlverfahren ausgeschrieben. Das Spektrum der möglichen Nutzungen umfasste dabei die Bereiche Wohnen (einschließlich Sonderwohnformen), nicht störendes Handwerk, Dienstleistungen, soziale Infrastruktur, Kultur und Gastronomie unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange.

Nach der Insolvenz der für den Altbaubereich ausgewählten Fondsgesellschaft ist im IV. Quartal 2002 ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt worden.

Prämiert wurde ein privater Bauträger, der das Lazarett in mehreren Bauabschnitten unter Beibehaltung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude einer zivilen Wohnnutzung zuführen will. Geplant sind ca. 170 Wohnungen.

3. PLANINHALT

3.1 Bebauungsstruktur

Die städtebauliche Konzeption geht von der Umnutzung der ehemaligen militärischen Liegenschaft zu zivilen Zwecken bei Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz aus.

Das ehemalige Heizhaus im rückwärtigen Anschluss an das Wirtschaftsgebäude (Haus 10) wurde aufgrund der schlechten, nicht denkmalwerten Bausubstanz abgebrochen. Dadurch kann ein sinnvoller Ausbau der inneren Erschließung sowie ein Anbau an das Wirtschaftsgebäude realisiert werden, der die Umnutzungsmöglichkeiten dieses Gebäudes erweitert.

Neben den bereits realisierten Gebäuden im Norden des Plangebietes an der Pappelallee (Mischgebiet MI 1) gibt es keine weiteren eigenständigen Neubaupotentiale.

3.2 Freiflächenstruktur

Die Lennéschen Bandparks bilden als äußerlich prägendes Freiraumelement einen Rahmen für das Lazarett und integrieren es in einen weiträumigen Freiraumverbund. Die Abschnitte des Bandparks entlang des Voltaireweges wurden im Jahr 2001 zur Bundesgartenschau in Potsdam rekonstruiert.

Zwei Grünflächen prägen das Innere des Lazaretts: zum einen das ‚Gartenparterre‘ mit privatem Charakter zwischen zwei Behandlungspavillons (Häuser 4 und 5) und zum anderen

eine dreieckige Grünfläche nördlich des Altbaubereiches. Das historische ‚Gartenparterre‘ ist als Schmuck- und Aufenthaltsfläche ein unverzichtbarer Bestandteil des Lazarets. Die dreieckige Fläche wird zu einer zentralen öffentlichen Grünfläche entwickelt. Die gestalteten Vegetationsflächen sind für das Orts- und Landschaftsbild von herausragender Bedeutung und bieten attraktive Erholungsmöglichkeiten für die künftigen Nutzer des Areals. In die öffentliche Grünfläche werden Spiel- und Freizeitangebote integriert.

3.3 Verkehr und Erschließung

Die Erschließungskonzeption hat zum Ziel, das Lazarett vom Durchgangsverkehr freizuhalten. Dagegen sieht es eine Vielzahl von Möglichkeiten vor, das Plangebiet fußläufig und mit dem Rad zu durchqueren.

Das Wegenetz wird differenziert in die Moritz-von-Egidy-Straße als Mischverkehrsfläche zur öffentlichen HAUPTerschließung und untergeordnete private Erschließungswege, Johann-Goercke-Allee nördlich der Häuser 1, 2, 3 und 9 und An den Gärten östlich der Häuser 7 und 8, sowie öffentliche, über Dienstbarkeiten gesicherte Fuß- und Radwege.

Unter der Prämisse der Öffnung und Vernetzung des Plangebietes sollen eine fußläufige Verbindung zwischen der Pappelallee und der öffentlichen Grünfläche im Inneren des Lazarets (Flächen A 2) sowie Anbindungen an den Voltaireweg im südöstlichen Bereich am Zivilwärterhaus (Haus 9) und die Schlegelstraße (Flächen A 1) geschaffen werden.

Für den Altbaubereich wurde eine Stellplatzkonzeption mit einer Vielzahl kleinteiliger und dezentraler Lösungsmöglichkeiten erarbeitet, hier können ca. 115 oberirdische Stellplätze nachgewiesen werden. Zur weiteren Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist ferner im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im Mischgebiet MI 1 jeweils eine Tiefgarage zulässig.

4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Entsprechend den Planungszielen, das Lazarett einer zivilen Nutzung zuzuführen und die denkmalgeschützte Bausubstanz behutsam zu sanieren, ist für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und für den Neubaubereich an der Pappelallee Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz und in Verbindung mit der angestrebten Nutzungsstruktur sind die zulässigen Umnutzungsmöglichkeiten eingeschränkt. So ist gewährleistet, dass einzelne Nutzungen, die nach den städtebaulichen Zielen in den Baugebieten planerisch nicht gewollt sind, ausgeschlossen sind.

1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Begründet durch die Nutzungsstruktur im Mischgebiet MI 1 sind Einschränkungen bezüglich der zulässigen Nutzungsarten vorgenommen worden; die in § 6 Abs. 2 Nr. 5 – 8 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Weiterhin erfolgt der Ausschluss anderer Nutzungen als der des Wohnens für die rückwärtigen, zur öffentlichen Grünfläche orientierten Gebäudeteile, um im Rahmen des Neubauprojektes einen größtmöglichen Anteil an Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern.

1.2 Zulässigkeit von Nutzungen im Mischgebiet

Im Mischgebiet MI 1 sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 – 8 BauNVO nicht zulässig, die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ferner sind ab einer Tiefe von 15 m südlich der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der Pappelallee in allen Gebäuden und Gebäudeteilen nur Wohnungen zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Bestandsgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 sind mittels Baukörperausweisung festgesetzt, für die Häuser 6, 7, 8, 10, 11 und 12 sind Neu- und Anbaupotentiale zulässig, hierfür sind die überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls durch Baugrenzen abgegrenzt. Die nordwestliche Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen für die Häuser 11 und 12 sind mit Baulinien festgesetzt, da hier entsprechend der städtebaulichen Konzeption eine Grenzbebauung gewollt ist. Diese Grenzbebauung ist durch folgende textliche Festsetzung als abweichende Bauweise konkretisiert:

3.4 Zulässigkeit von Gebäudeteilen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist innerhalb der Fläche ABCDA ein Verbindungsbauwerk zwischen den Häusern 11 und 12 mit einer maximalen Grundfläche von 15 m² und einer maximalen OK von 48,5 m über DHHN 92 zulässig.

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

Die textliche Festsetzung Nr. 3.4 erlaubt die Errichtung eines Verbindungsbauwerks zwischen den Häusern 11 und 12, um bei Bedarf die Gebäude zusammenfassen zu können.

Die jeweils zulässige Grundfläche ist mit einer absoluten Grundfläche festgesetzt; dabei sind jeweils für den Bestand und die einzelnen Neu- und Anbaupotentiale gesonderte GR-Festsetzungen getroffen worden. Für den Altbauteil ergibt sich so eine zulässige Grundfläche von insgesamt ca. 7.825 m², dies entspricht rechnerisch einer Grundflächenzahl von 0,32.

Bei einer nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundfläche um 50 % u. a. für die Errichtung von ober- und unterirdischen Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Gebäudezuwegungen und Müllstandorten sowie Feuerwehruzufahrten ergibt sich eine zulässige Fläche von etwa 3.863 m². Diese ist nicht ausreichend, um die notwendigen Stellplätze einschließlich der Zufahrten, die Gebäudezuwegungen und Feuerwehraufstellflächen anlegen zu können. Entsprechend der Freianlagenkonzeption wird hierfür eine Fläche von insgesamt ca. 5.000 m² benötigt. Zur planungsrechtlichen Absicherung der zusätzlich erforderlichen Flächeninanspruchnahme ist mit der folgenden textlichen Festsetzung eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zugelassen:

2.1 Zulässigkeit der Überschreitung der Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 3 und WA 5 – WA 7 darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Feuerwehruzufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 überschritten werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Feuerwehruzufahrten sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet MI 1 basieren auf dem überarbeiteten Siegerentwurf des beschränkten Gutachterverfahrens für die Neubaufäche.

Auch hier erfolgt für die drei Gebäude eine Baukörperausweisung und die Festsetzung einer absoluten Grundfläche von insgesamt 2.070 m², dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,3.

2.2 Zulässigkeit der Überschreitung der Grundfläche im Mischgebiet

Im Mischgebiet MI 1 darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

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

In den damit zusätzlich zulässigen Grundflächen sind nur Wege, Stellplätze und deren Zufahrten vorgesehen, die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Auch die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,8 für die Grundflächenzahl wird eingehalten.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 erfolgt aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsbildes und orientiert sich zum einen an den vorhandenen Höhen der Gebäude, zum anderen an den ausnahmsweise zulässigen Dachaufstockungen. Um im Plangebiet eine möglichst flexible und wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäude unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte zu ermöglichen, ist für die Behandlungspavillons (Häuser 4 – 6) eine Aufstockung zulässig, ohne dass die vorgegebene maximale Höhe der Gesamtanlage überschritten und damit das Erscheinungsbild wesentlich beeinträchtigt wird. Als maximale Gebäudehöhe im Mischgebiet MI 1 ist eine Höhe von 60,0 m über DHHN 92 zulässig. Mit dieser Höhenfestsetzung sind vier Vollgeschosse mit einer gering dimensionierten Sockelzone möglich.

Die Beschränkung der Höhen der baulichen Anlagen erfolgt über die Festsetzung der Oberkante als Höchstmaß über DHHN 92, technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsrohre und Aufzugsschächte bleiben dabei unberücksichtigt. Die festgesetzten Höhen in DHHN 92 entsprechen folgenden geplanten Höhen über dem Geländeniveau:

	Bestandshöhe ü. Gelände in m	(geplante) Höhe ü. Gelände in m	Höhe in DHHN 92 in m
östl. Behandlungsgebäude (Haus 1)	11,00	14,10	57,00
Verwaltungsgebäude (Haus 2)	16,90	17,87	60,00
westl. Behandlungsgebäude (Haus 3)	15,30	16,17	55,50
östl. Behandlungspavillon (Haus 4)	5,80	8,25	50,50
Mittl. Behandlungspavillon (Haus 5)	5,80	8,25	48,80
westl. Behandlungspavillon (Haus 6)	5,80	5,80; 8,25	46,00; 48,80
Doppelbaracke (Haus 7)	5,90	6,35; 3,61	48,00; 45,00
Billrothsche Baracke (Haus 8)	7,90; 4,86	4,86; 8,44	47,50; 49,50
Zivilwärterhaus (Haus 9)	14,70	15,66	55,00
Wirtschaftshaus (Haus 10)	11,50; 19,40	11,50; 19,40	54,50; 61,50
Wirtschaftshaus Neubau	–	9,30	52,50
Destillationshaus (Haus 11)	4,40	4,60	48,50
Pförtnerhaus (Haus 12)	4,80	4,80	48,00
Neubauten im Mischgebiet MI 1	–	12,25	56,20

Die Abweichungen ergeben sich entweder aus den geplanten Aufstockungen (Häuser 1, 5 und 6) oder einer Veränderung der Dachkonstruktion.

2.3 Bauhöhenbeschränkung

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungs- oder Aufzugsanlagen.

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

Für die Tiefgarage sind zwei zulässige unterirdische Geschosse festgesetzt.

Das architektonische Konzept zur Umnutzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude zu einer zivilen Wohnnutzung sieht u. a. die Konstruktion von Balkonen vor; deren planungsrechtliche Zulässigkeit ist mit der folgenden textlichen Festsetzung geregelt.

3.1 Vortreten von Gebäudeteilen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 5 und WA 6 ist für die baulichen Anlagen, mit Ausnahme Haus 9, ein Vortreten von Balkonen bis zu einer Länge von jeweils 5,0 m und einer Tiefe bis zu 2,0 m sowie von überdachten Freitreppen als Hauseingänge bis zu einer Länge von jeweils 6,0 m und einer Tiefe bis zu 3,5 m zulässig. Die Gesamtbreite der Balkone und Freitreppen darf insgesamt 60 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten; für Haus 9 gelten keine Beschränkungen hinsichtlich der Länge und des prozentualen Anteils an der Gebäudelänge.

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

Das Lazarett wird durch die öffentlichen und privaten Grünflächen geprägt. Um weiterhin diese attraktive Grüngestaltung zu gewährleisten und eine zusätzliche Bebauung einzuschränken, sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

3.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 sind Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

4.2 Öffentliche und private Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr

Der Bebauungsplan setzt sowohl öffentliche als auch private Verkehrsflächen fest. Die öffentlichen Verkehrsflächen untergliedern sich in die Straßenverkehrsflächen der Pappelallee, des Voltaireweges und der Schlegelstraße sowie in die Moritz-von-Egidy-Straße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich“ im Innenbereich des Lazaretts. Die Feinverteilung des Anliegerverkehrs erfolgt über die Johann-Goercke-Allee parallel zum Voltaireweg nördlich der Häuser 1, 2, 3 und 9 sowie über An den Gärten vor den Häusern 7 und 8 als private Verkehrsflächen zur Erschließung der jeweiligen Gebäude.

Für die Bestandsgebäude im Altbaubereich wurde eine Stellplatzkonzeption mit einer Vielzahl kleinteiliger und dezentraler Stellplatzflächen erarbeitet. Die ausgewiesenen Flächen für Stellplätze ermöglichen den Nachweis der gemäß § 43 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze. Die festgesetzten Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 ermöglichen die behutsame Integration von ca. 115 oberirdischen Stellplätzen in den Bestand. Die weiteren Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem Neubau im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 nachgewiesen. Des Weiteren sind oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen, um den grünen Charakter des Lazaretts zu erhalten, nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, dabei sind oberirdische Garagen nur im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 zulässig. Die Stellplätze im Neubaubereich sind im westlichen Bereich des Mischgebietes MI 1 angeordnet, dort liegt auch die Zufahrt zu der Tiefgarage im Mischgebiet MI 1.

Die textliche Festsetzung Nr. 3.3 regelt die räumliche Zulässigkeit von Garagen, Tiefgaragen und Stellplätzen:

3.3 Zulässigkeit von Stellplätzen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 und im Mischgebiet MI 1 sind Garagen, Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen, Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 4, 6 BauNVO)

Die städtebauliche Konzeption verfolgt das Ziel einer sparsamen öffentlichen Erschließung. Ergänzend hierzu sieht der Bebauungsplan ein System unterschiedlicher Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vor. Hierdurch werden in notwendigem Umfang die Durchwegung des Gebietes und die Erreichbarkeit der Grundstücke sichergestellt. Die Leitungsrechte sichern die versorgungstechnisch optimale Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen. In der öffentlichen Grünfläche ist jedoch die Umfahrung durch die Anlieger nicht gewünscht. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen, die sich in das Gestaltungskonzept einpassen. Zur Lesbarkeit des Planes erfolgt hierzu für die Fläche A 1 in der öffentlichen Grünfläche keine differenzierte Darstellung.

4.1 Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger, der Ver- und Entsorgungsbetriebe und für Rettungsfahrzeuge, Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsbetriebe

Die Flächen mit der Kennzeichnung A 1 sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger, der Ver- und Entsorgungsbetriebe und für Rettungsfahrzeuge sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsbetriebe zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.2 Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit

Die Flächen mit der Kennzeichnung A 2 sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.3 Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Mischgebietes

Die Fläche mit der Kennzeichnung A 3 ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Mischgebietes MI 1 zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.4 Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsbetriebe

Die Flächen mit der Kennzeichnung A 4 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsbetriebe zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.3 Öffentliche und private Grünflächen

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes ist eine bauliche Nutzung und Verdichtung auf den Grundstücken ermöglicht, die zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades führt. Gleichzeitig kommt dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes höchste Priorität zu. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die zu Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen, sollen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Der Bebauungsplan setzt sowohl öffentliche als auch private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung fest. Die zentrale öffentliche Grünfläche enthält zusätzlich die Zweckbestimmung: „Parkanlage“. Die Lennéschen Bandparks beidseitig der Schlegelstraße und nördlich des Voltairewegs sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Band-

park“ festgesetzt. Zwischen den Häusern 4 und 5 ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: ‚Gartenparterre‘ ausgewiesen. Planungsziel ist die Wiederherstellung der historischen Gartenanlage als Kernstück des gartenarchitektonischen Ensembles.

Der Grünordnungsplan sieht ein System unterschiedlicher Anpflanzungs-, Pflanzbindungs- und Maßnahmefestsetzungen vor, die im Bebauungsplan durch zeichnerische und textliche Festsetzungen weitgehend umgesetzt werden. Hierdurch werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Pflanzbindungen in den Baugebieten (textliche Festsetzung Nr. 6.4);
- Mindestbepflanzungen oberirdischer Stellplatzanlagen (textliche Festsetzung Nr. 6.2);
- Überdeckung und Begrünung von Tiefgaragen (textliche Festsetzung Nr. 6.3);
- die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken über ein Mulden-Rigolen-System (§ 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz);
- der Erhalt besonders wertvoller Baumbestände innerhalb des Plangebietes (Potsdamer Baumschutzverordnung)

Der Anlage öffentlicher und privater Grünflächen innerhalb des Bebauungsplanes kommt hinsichtlich der Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes sowie der Aufwertung für die freiraumbezogene Erholung eine hohe Bedeutung zu. Durch die Ausweisung von ca. 0,7 ha öffentlicher Parkanlage werden die Freiraumversorgung für die zukünftige Bevölkerung sichergestellt und die Voraussetzungen für die Umsetzung einer qualifizierten Freiraumgestaltung geschaffen. Darüber hinaus übernehmen die Grünflächen wesentliche Ausgleichsfunktionen für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Bebauung verursacht werden.

Weitere umweltwirksame Festsetzungen sind für die Bauflächen getroffen worden, die die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotope minimieren und kompensieren:

- 6.1 Befestigung von Wegen und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 und im Mischgebiet MI 1 ist die Befestigung von Wegen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten, mit Ausnahme der Zufahrten zu den Tiefgaragen, ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wege, Zufahrten und Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, um die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten. Durch diese Maßnahmen werden der Versiegelungsgrad und damit der Eingriff in den Naturhaushalt reduziert, indem anteilig die Versickerung möglich ist und Bodenfunktionen im Grundsatz erhalten bleiben. Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzungen nicht eingeschränkt wird, sind Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen, ausgeschlossen. Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissem Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen, dies sind zum Beispiel mit Fugen verlegte Pflasterbeläge, wassergebundene Decken und Schotterrasen auf intensiv genutzten Flächen (z.B. Stellplätze, Zufahrten). Bei Rasenfugen entstehen zusätzlich kleinteilig Vegetationsflächen. Eingriffe in den quantitativen und qualitativen Grundwasserhaushalt werden so quantitativ und qualitativ vermieden.

Um die Belange des Naturschutzes und des -haushaltes mit einer baulichen Entwicklung verträglich miteinander zu verbinden, ist das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Daher ist in den Baugebieten die Anlage von Versickerungsflächen für das anfallende Niederschlagswasser vorzusehen. Hierzu bedarf es jedoch keiner gesonderten Festsetzung, da dieses für die All-

gemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 7 und das Mischgebiet MI 1 sowie die privaten und die öffentlichen Verkehrsflächen durch § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz wird.

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, vegetationsbestandene Böden haben eine hohe ökologische Abbaufähigkeit an Schadstoffen. Die Mulden ergänzen mit den wechselnden Feuchtigkeitsbedingungen die Biotopstruktur und leisten einen Beitrag zum Biotop- und Artenschutz. Zusätzlich wird mit der örtlichen Versickerung das Kleinklima verbessert und das Niederschlagswasser wieder dem Wasserhaushalt zugeführt. Durch die Mulden und das sukzessive Versickern wird die Retentionskapazität innerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Durch die Passage des Wassers durch die belebte Bodenschicht erfolgt eine Selbstreinigung, Schadstoffe werden im Boden abgebaut. Durch diese Maßnahme ist die Grundwasseranreicherung bei gleichzeitig hoher Wasserqualität gesichert. Auf eine Versickerung kann nur verzichtet werden, wenn die Bodenverhältnisse dieser entgegenstehen oder eine für das Grundwasser schadlose Versickerung nicht möglich ist.

6.2 Begrünung von Stellplätzen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 und im Mischgebiet MI 1 ist je vier Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang 20/25 der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mit dieser Maßnahme werden Eingriffe durch die Anlage von Stellplatzanlagen vermindert, indem unabhängig von der Grundfläche Vegetationsstrukturen geschaffen werden. Neben den ökologischen Wirkungen und der klimatischen Entlastung durch Verminderung der Erwärmung erfolgt durch die Begrünung vor allem eine Integration in das Landschaftsbild. Daher wird der Stammumfang der zu pflanzenden Laubbäume mit 20/25 festgelegt.

6.3 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 40 cm starken Bodensubstratschicht zu überdecken und gärtnerisch anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.4 Pflanzbindung in den Baugebieten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 und im Mischgebiet MI 1 ist je angefangener 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laub- oder Nadelbaum mit einem Stammumfang 20/25 der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mit dieser Maßnahme wird der Verlust von Vegetationsflächen kompensiert. Durch die Mehrschichtigkeit der Vegetationsstrukturen wird gleichzeitig die Vielfalt der Biotopstrukturen erhöht. Die Bäume sind mit einem Stammumfang 20/25 zu pflanzen.

6.5 Zulässige Versiegelung

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage ist eine Versiegelung von bis zu 20 % der Gesamtfläche zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Umfahrung der Fläche für Rettungsfahrzeuge, Fahrzeuge der Ent- und Versorgungsbetriebe sowie das Fahrrecht für die Anlieger zu sichern. Gleichzeitig kann mit den befestigten Flächen für die Nutzer ein attraktives Angebot für Bewegungsflächen geschaffen werden. Die Begrenzung auf 20 % sichert den grünen Charakter und den Erhalt des wertvollen Altbaumbestandes.

4.4 Denkmalschutz

Das Lazarett ist Denkmal gemäß § 2 Abs. 1 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Aus diesem Grund erfolgt gemäß § 9 Abs. 6 BauGB die nachrichtliche Übernahme des Denkmals mit seinen Bestandteilen nach Nr. IV.78 des Denkmalverzeichnisses der Stadt Potsdam (vgl. Kap. 2.1) in den Bebauungsplan.

4.5 Immissionsschutz

Bei einem vollständigen Ausbau des Entwicklungsbereiches Bornstedter Feld wurden eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge für die Pappelallee von 13.000 Kfz/24h³ und für den Voltaireweg von 11.000 Kfz/24h prognostiziert. Auf Grundlage dieser Berechnungen weist die schalltechnische Untersuchung erhebliche Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm an den Reflexionsflächen den der Pappelallee bzw. dem Voltaireweg zugewandten Hausfassaden für die einzelnen Geschosse aus. Zum Schutz der Wohnbebauung sind für die Außenbauteile einschließlich der Fenster in Wohnungen und in Büroräumen überwiegend passive Maßnahmen, wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen, einzusetzen, um die erforderlichen bewerteten Luftschalldämmmaße einzuhalten. Sofern die gleiche Wirkung erzielt wird, sind auch andere Maßnahmen zulässig.

5.1 Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen entlang der Pappelallee und des Voltaireweges folgende bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen:

<u>Pappelallee</u>	<u>Fassade</u>	<u>Geschoss</u>	<u>Bewertetes Schall- dämmmaß $R'_{w,res}$</u>
<i>westlicher Neubau</i>	<i>Nord</i>	<i>2. OG</i>	<i>35 dB(A)</i>
	<i>Nord</i>	<i>3. OG</i>	<i>40 dB(A)</i>
	<i>West</i>	<i>3. OG</i>	<i>35 dB(A)</i>
<i>mittlerer Neubau</i>	<i>Nord</i>	<i>EG</i>	<i>35 dB(A)</i>
	<i>Nord</i>	<i>1. OG</i>	<i>45 dB(A)</i>
	<i>Nord</i>	<i>2. OG</i>	<i>45 dB(A)</i>
	<i>Nord</i>	<i>3. OG</i>	<i>45 dB(A)</i>
<i>östlicher Neubau</i>	<i>Nord</i>	<i>EG</i>	<i>40 dB(A)</i>
	<i>Nord</i>	<i>1. OG</i>	<i>45 dB(A)</i>
	<i>Nord</i>	<i>2. OG</i>	<i>45 dB(A)</i>
	<i>Nord</i>	<i>3. OG</i>	<i>45 dB(A)</i>
	<i>Ost</i>	<i>2. OG</i>	<i>40 dB(A)</i>
	<i>Ost</i>	<i>3. OG</i>	<i>40 dB(A)</i>

³ Merkel Ingenieur Consult, Schalltechnisches Gutachten B-Plan Nr. 59 „Lazarett“, Potsdam Juli 1996

<u>Voltaireweg</u>	<u>Fassade</u>	<u>Geschoss</u>	<u>Bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$</u>
Haus 1	Süd	1. OG	40 dB(A)
Haus 2	Süd	1. OG	35 dB(A)
	Süd	2. OG	40 dB(A)
	Süd	3. OG	40 dB(A)
	West	3. OG	35 dB(A)
Haus 3	Süd	1. OG	35 dB(A)
	Süd	2. OG	40 dB(A)
	Ost	1. OG	35 dB(A)
	Ost	2. OG	40 dB(A)
	West	2. OG	35 dB(A)
Haus 9	Süd	EG	35 dB(A)
	Süd	1. OG	40 dB(A)
	Süd	2. OG	40 dB(A)
	Süd	3. OG	40 dB(A)
	Ost	2. OG	35 dB(A)
	Ost	3. OG	35 dB(A)
	West	1. OG	40 dB(A)
	West	2. OG	40 dB(A)
West	3. OG	40 dB(A)	

Für Büroräume kann das festgesetzte bewertete Schalldämmmaß jeweils um 5 dB(A) reduziert werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können die festgesetzten Schalldämmmaße durch Nachberechnungen konkretisiert werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Konzept für das Lazarett sieht im Altbaubereich nur untergeordnete Baumaßnahmen zur Ergänzung der Bestandsgebäude vor. Im Mischgebiet MI 1 erfolgte die Neubebauung auf einer ehemals umfangreich versiegelten, als Werkstatt- und Kfz-Abstellbereich genutzten und in verschiedenen Bereichen mit Altlasten belasteten Fläche.

Zielsetzung ist, im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt im Plangebiet weitestgehend zu vermeiden. Gemäß § 1a BauGB 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. Mit der Ausweisung der öffentlichen und privaten Grünflächen werden, bezogen auf den gesamten Geltungsbereich, Eingriffe vermieden und Ausgleichsflächen gesichert.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Sicherung der prägenden Grünflächen innerhalb des Lazaretts sowie der das Gelände einfassenden Bandparks werden die für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild relevanten Flächen gesichert.

Im Bereich der Bandparks erfolgt für den Biotop- und Artenschutz eine wesentliche Aufwertung analog der Maßnahmen, die entlang des Voltaireweges bereits durchgeführt wurden.

Dies beinhaltet im Wesentlichen die Sicherung und Pflege des Altbaumbestandes, Wegnahme des nicht gewünschten Unterwuchses von Pappel und Ahorn, Ergänzung des Bestandes durch Neupflanzungen in Anlehnung an das Lennésche Bepflanzungskonzept. Bei den Neupflanzungen werden auch standortgerechte Arten wie Eiche, Buche und Ulme verwendet.

Die öffentliche Grünfläche erhält einen landschaftlichen Charakter mit offenen Wiesenflächen, die mit Altbäumen überstanden ist. Der Bestand wird durch Neupflanzungen ergänzt.

Die private Grünfläche ‚Gartenparterre‘ wird in Anlehnung an die historischen Vorgaben rekonstruiert und erhält einen repräsentativen Charakter. Der Altbaumbestand bleibt in Abhängigkeit von der Vitalität erhalten.

Im Weiteren sind zur Gliederung der Bauflächen und zur Erhaltung des durchgrünten Quartiers Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Hierzu werden Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücken und zur Integration der Stellplatzanlagen getroffen (textliche Festsetzungen Nr. 6.2 und Nr. 6.4).

Der Eingriff durch die Tiefgarage wird gemindert durch die Festsetzung einer Mindestüberdeckung von 40 cm, um eine intensive Begrünung u. a. auch mit Sträuchern zu gewährleisten (textliche Festsetzung Nr. 6.3).

Auf die Festsetzung von Einzelbäumen wurde verzichtet, da der Baumbestand mit einem Stammumfang über 30 cm durch die Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt und die Fällung gesondert zu beantragen ist. Die Baumbilanzierung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Erhaltung und Weiterentwicklung der öffentlichen und privaten Grünflächen und die Maßnahmen auf den Bauflächen gewährleisten den Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches.

Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan Nr. 59 trägt dem Vermeidungsgebot in erheblichem Maße Rechnung, Vor allem aufgrund von Entsiegelungsmaßnahmen und der Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers (vgl. Schutzgut Wasser). Im Folgenden wird der Grad der Versiegelung in Bestand und Planung gegenübergestellt:

Versiegelungsbilanz (in m ²)	Bestand	Planung	Bestand	Planung
			unter Berücksichtigung des Faktors von 0,6 für Versickerung	
Bebauung, vollversiegelt	9.870	10.677	9.870	10.677
Schlegelstraße, Voltaireweg, Pappelallee, private Verkehrsflächen, vollversiegelt in Asphalt od. Beton	12.970	9.730	12.970	9.730
Moritz-von-Egidy-Straße, Wege, Zufahrten, Stellplätze, teilversiegelt	4.280	8.050	2.568	4.830
Tiefgarage begrünt, vollversiegelt		1.390		1.390
offener Boden	3.660		3.660	
Vegetationsfläche, Bandparks, Gartenparterre, Parkanlage, gärtnerisch anzulegende Grundstücksflächen	33.500	34.433	33.500	34.433
Gesamtsumme	64.280	64.280		
% Vollversiegelung			39,53 %	41,42 %

Der Vollversiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches erhöht sich bezogen auf die Planung nur geringfügig. Es besteht eine Erhöhung von 39,53 % auf 41,42 % (+ 1.219 m²). Der Charakter des Geländes verändert sich in seinem Erscheinungsbild jedoch erheblich, da die teilversiegelten Flächen sich maßgeblich durch die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen erhöhen. Gleichzeitig reduzieren sich jedoch die vollversiegelten Flächen, die mit Asphalt und Beton befestigt waren. Die künftigen teilversiegelten Flächen passen sich gestalterisch ein und werden überwiegend mit historischem Pflastermaterial befestigt. Die Flächen der begrünten Tiefgarage werden als vollversiegelt in der Berechnung berücksichtigt. Der Anteil der Vegetationsflächen erhöht sich um ca. 800 m².

Vor diesem Hintergrund wird der Eingriff in das Schutzgut Boden trotz der geringfügigen Erhöhung von rd. 2 % vollständig im Geltungsbereich ausgeglichen.

Schutzgut Wasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz vor Ort zu versickern. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat positive Auswirkungen auf andere wesentliche Umweltparameter, wie die Rate der Grundwasserneubildung und die lokale klimatische Situation. Außerdem wird ein unnötiger Ausbau der Kanalisation vermieden. Um eine ausreichende Vorreinigung des Regenwassers zu gewährleisten, erfolgt die Versickerung weitgehend über vegetationsbestandene Mulden-Rigolen-Systeme.

Schutzgut Klima/Luft

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu keiner negativen Veränderung des Schutzgutes Klima/Luft.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Eingriffe in das Landschaftsbild durch die Neubebauung und die Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches kompensierbar. Durch die Verwendung historischer Pflastermaterialien passen sich die Flächen in das Erscheinungsbild der Gesamtanlage ein. Im Weiteren kommt es zu einer Aufwertung der vorhandenen Freiflächen. Neben der Gestaltung der öffentlichen Parkanlage werden die historisch bedeutenden Garten- und Landschaftsräume, die Bandparks und das Gartenparterre, rekonstruiert. Neben der Entsiegelung sind Baumpflegemaßnahmen sowie Neupflanzungen und die Erschließung der Anlagen durch Wege vorgesehen. Die Anlagen sind im Bestand nicht für die Erholung nutzbar. Mit Ihrer Neugestaltung werden sie für die Anwohner und die Bevölkerung Potsdams zugänglich und erlebbar. Die Freiflächen tragen wesentlich zur Öffnung des introvertierten Areals und zur Einbindung in den Stadtraum bei.

Der Bebauungsplan übernimmt die Festsetzungen des Grünordnungsplanes, die bodenrechtlich relevant sind:

- Festsetzungen zur Gliederung und Bepflanzung von Stellplätzen (textliche Festsetzung Nr. 6.2),
- Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung (textliche Festsetzung Nr. 6.1),
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen auf den gärtnerisch angelegten Flächen in den Baugebieten (textliche Festsetzung Nr. 6.4),
- Überdeckung der Tiefgarage (textliche Festsetzung Nr. 6.3),
- Begrenzung der Versiegelung innerhalb der öffentlichen Grünfläche (textliche Festsetzung Nr. 6.5).

Insgesamt kann durch die festgelegten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich der festgestellte Eingriff vollständig kompensiert werden.

5.2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Die Finanzierung der im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen bzw. entstanden Kosten erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld.

Dabei erfolgt eine anteilige Refinanzierung der Maßnahmen zum Ausbau und zur Umgestaltung des Voltaireweges und der Schlegelstraße mit den Bandparks in einem Umfang von insgesamt rd. 965.000 Euro durch die Stadt Potsdam.

6. RECHTSGRUNDLAGEN

- § 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.m. 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)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung Bau-NVO) 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2005 (GVBl. I S. 242)
- 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)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.08.2004 (GVBl. I S. 350)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215)

7. VERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat am 07.06.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 59 „Lazarett“ beschlossen (Bekanntmachung im Amtsblatt Jahrgang 6, Nr. 6/1995 der Stadt Potsdam vom 22.06.1995 und Nr. 8/1995 der Stadt Potsdam vom 17.08.1995).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt Jahrgang 6, Nr. 7/1995 der Landeshauptstadt Potsdam vom 21.07.1995 bekannt gemacht und fand vom 31.07. bis 18.08.1995 statt. Anregungen oder Bedenken wurden seitens der Bürger nicht vorgebracht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde in der Zeit vom 23.05. bis 10.07.1996 durchgeführt. Es wurden insgesamt 26 Träger öffentlicher Belange beteiligt; von diesen antworteten insgesamt 18; 11 Träger brachten Anregungen und Hinweise vor.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11. bis 04.12.1996 öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung im Amtsblatt Jahrgang 7, Nr. 10/1996 der Stadt Potsdam vom 18.10.1996).

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan geringfügig geändert. Den von der Änderung betroffenen Bürgern und betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde vom

19.03. bis 15.04.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. In der Zeit vom 23.09. bis 23.10.1998 wurde eine zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes im Sinne der §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 13 BauGB, die die Grundzüge der Planung nicht berührte, durchgeführt.

In der Zeit vom 07.06. bis 16.07.2004 hat der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen (Bekanntmachung im Amtsblatt Jahrgang 15, Nr. 13/2004 der Landeshauptstadt Potsdam vom 27.05.2004).

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage der Abwägung zur erneuten öffentlichen Auslegung im Juni und Juli 2004 in einem vereinfachten Änderungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 13 BauGB im Dezember 2004 und Januar 2005 geändert.

ANHANG 1: FLÄCHENBILANZ

Baugebiete insgesamt	31.580 m²
davon Allgemeines Wohngebiet WA 1	3.520 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2	5.940 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 3	2.125 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 4	2.680 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 5	1.625 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 6	3.850 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 7	4.535 m ²
Mischgebiet MI 1	7.305 m ²
Verkehrsflächen insgesamt	9.800 m²
davon Pappelallee	1.240 m ²
Schlegelstraße	2.940 m ²
Voltaireweg	2.370 m ²
Moritz-von-Egidy-Straße	1.280 m ²
private Verkehrsflächen	1.970 m ²
Grünflächen insgesamt	22.900 m²
davon Bandparks	13.675 m ²
zentrale öffentliche Grünfläche	7.000 m ²
„Gartenparterre“	2.225 m ²
Bebauungsplan Nr. 59 „Lazarett“	64.280 m²

ANHANG 2: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 Zulässigkeit von Nutzungen im Mischgebiet
Im Mischgebiet MI 1 sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 – 8 BauNVO nicht zulässig, die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ferner sind ab einer Tiefe von 15 m südlich der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der Pappelallee in allen Gebäuden und Gebäudeteilen nur Wohnungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Zulässigkeit der Überschreitung der Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 3 und WA 5 – WA 7 darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Feuerwehrezufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 überschritten werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Feuerwehrezufahrten sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 2.2 Zulässigkeit der Überschreitung der Grundfläche im Mischgebiet
Im Mischgebiet MI 1 darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 2.3 Bauhöhenbeschränkung
Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungs- oder Aufzugsanlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Vortreten von Gebäudeteilen
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 5 und WA 6 ist für die baulichen Anlagen, mit Ausnahme Haus 9, ein Vortreten von Balkonen bis zu einer Länge von jeweils 5,0 m und einer Tiefe bis zu 2,0 m sowie von überdachten Freitreppen als Hauseingänge bis zu einer Länge von jeweils 6,0 m und einer Tiefe bis zu 3,5 m zulässig. Die Gesamtbreite der Balkone und Freitreppen darf insgesamt 60 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten; für Haus 9 gelten keine Beschränkungen

*hinsichtlich der Länge und des prozentualen Anteils an der Gebäudelänge.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)*

- 3.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen
*In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 sind Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)*
- 3.3 Zulässigkeit von Stellplätzen
*In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 und im Mischgebiet MI 1 sind Garagen, Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen, Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 4, 6 BauNVO)*
- 3.4 Zulässigkeit von Gebäudeteilen
*Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist innerhalb der Fläche ABCDA ein Verbindungsbauwerk zwischen den Häusern 11 und 12 mit einer maximalen Grundfläche von 15 m² und einer maximalen OK von 48,5 m über DHHN 92 zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)*

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 4.1 Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger, der Ver- und Entsorgungsbetriebe und für Rettungsfahrzeuge, Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsbetriebe
*Die Flächen mit der Kennzeichnung A 1 sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger, der Ver- und Entsorgungsbetriebe und für Rettungsfahrzeuge sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsbetriebe zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*
- 4.2 Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit
*Die Flächen mit der Kennzeichnung A 2 sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*
- 4.3 Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Mischgebietes
*Die Fläche mit der Kennzeichnung A 3 ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Mischgebietes MI 1 zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*
- 4.4 Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsbetriebe
*Die Flächen mit der Kennzeichnung A 4 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsbetriebe zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Immissionsschutz

- 5.1 Immissionsschutz
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen entlang der Pappelallee und des Voltaireweges folgende bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen:

<u>Pappelallee</u>	<i>Fassade</i>	<i>Geschoss</i>	<i>Bewertetes Schall- dämmmaß $R'_{w,res}$</i>
<i>westlicher Neubau</i>	<i>Nord</i>	<i>2. OG</i>	<i>35 dB(A)</i>
	<i>Nord</i>	<i>3. OG</i>	<i>40 dB(A)</i>
	<i>West</i>	<i>3. OG</i>	<i>35 dB(A)</i>
<i>mittlerer Neubau</i>	<i>Nord</i>	<i>EG</i>	<i>35 dB(A)</i>
	<i>Nord</i>	<i>1. OG</i>	<i>45 dB(A)</i>
	<i>Nord</i>	<i>2. OG</i>	<i>45 dB(A)</i>
	<i>Nord</i>	<i>3. OG</i>	<i>45 dB(A)</i>
<i>östlicher Neubau</i>	<i>Nord</i>	<i>EG</i>	<i>40 dB(A)</i>
	<i>Nord</i>	<i>1. OG</i>	<i>45 dB(A)</i>
	<i>Nord</i>	<i>2. OG</i>	<i>45 dB(A)</i>
	<i>Nord</i>	<i>3. OG</i>	<i>45 dB(A)</i>
	<i>Ost</i>	<i>2. OG</i>	<i>40 dB(A)</i>
	<i>Ost</i>	<i>3. OG</i>	<i>40 dB(A)</i>
<u>Voltaireweg</u>	<i>Fassade</i>	<i>Geschoss</i>	<i>Bewertetes Schall- dämmmaß $R'_{w,res}$</i>
<i>Haus 1</i>	<i>Süd</i>	<i>1. OG</i>	<i>40 dB(A)</i>
<i>Haus 2</i>	<i>Süd</i>	<i>1. OG</i>	<i>35 dB(A)</i>
	<i>Süd</i>	<i>2. OG</i>	<i>40 dB(A)</i>
	<i>Süd</i>	<i>3. OG</i>	<i>40 dB(A)</i>
	<i>West</i>	<i>3. OG</i>	<i>35 dB(A)</i>
<i>Haus 3</i>	<i>Süd</i>	<i>1. OG</i>	<i>35 dB(A)</i>
	<i>Süd</i>	<i>2. OG</i>	<i>40 dB(A)</i>
	<i>Ost</i>	<i>1. OG</i>	<i>35 dB(A)</i>
	<i>Ost</i>	<i>2. OG</i>	<i>40 dB(A)</i>
	<i>West</i>	<i>2. OG</i>	<i>35 dB(A)</i>
<i>Haus 9</i>	<i>Süd</i>	<i>EG</i>	<i>35 dB(A)</i>
	<i>Süd</i>	<i>1. OG</i>	<i>40 dB(A)</i>
	<i>Süd</i>	<i>2. OG</i>	<i>40 dB(A)</i>
	<i>Süd</i>	<i>3. OG</i>	<i>40 dB(A)</i>
	<i>Ost</i>	<i>2. OG</i>	<i>35 dB(A)</i>
	<i>Ost</i>	<i>3. OG</i>	<i>35 dB(A)</i>
	<i>West</i>	<i>1. OG</i>	<i>40 dB(A)</i>
	<i>West</i>	<i>2. OG</i>	<i>40 dB(A)</i>
	<i>West</i>	<i>3. OG</i>	<i>40 dB(A)</i>

Für Büroräume kann das festgesetzte bewertete Schalldämmmaß jeweils um 5 dB(A) reduziert werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können die festgesetzten Schalldämmmaße durch Nachberechnungen konkretisiert werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grünfestsetzungen

- 6.1 Befestigung von Wegen und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 und im Mischgebiet MI 1 ist die Befestigung von Wegen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten, mit Ausnahme der Zufahrten zu den Tiefgaragen, ausschließlich in wasser- und luftdurchlässi-

gem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.2 Begrünung von Stellplätzen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 und im Mischgebiet MI 1 ist je vier Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang 20/25 der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.3 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 40 cm starken Bodensubstratschicht zu überdecken und gärtnerisch anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.4 Pflanzbindung in den Baugebieten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 und im Mischgebiet MI 1 ist je angefangener 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laub- oder Nadelbaum mit einem Stammumfang 20/25 der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.5 Zulässige Versiegelung

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage ist eine Versiegelung von bis zu 20 % der Gesamtfläche zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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).

ANHANG 3: PFLANZLISTENPflanzliste 1

Buxus sempervirens	Buchs
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus domestica	Wild-Apfel
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Taxus baccata	Eibe (in Sorten)
Thuja occidentalis	Lebensbaum
Tsuga canadensis	Hemlocktanne
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzliste 2

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Chamaecyparis	Scheinzypresse in Sorten
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus laevis	Flatterulme