

Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Stadterneuerung

BEBAUUNGSPLAN NR. 66 B
„NÖRDLICHE GARTENSTADT“

Stand: Dezember 2005

Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Stadterneuerung

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 66 B
„NÖRDLICHE GARTENSTADT“**

Verfasser:

Bebauungsplan: GRUPPE PLANWERK
Stadtplaner + Architekten
Bülowsstraße 90
10783 Berlin

Bearbeitung: Heinz Tibbe

Landschaftsplanerischer
Fachbeitrag:

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

Bearbeitung: Dr. Carlo Becker
Sven Hübner

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	1
1.	Anlass und Erforderlichkeit	1
2.	Plangebiet	2
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
2.2	Bestandsbeschreibung	2
2.3	Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation	4
II.	Planinhalt	5
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
2.	Intention des Bebauungsplans (generelle Zielvorstellungen)	5
3.	Inhalte des Bebauungsplans	6
3.1	Wesentlicher Planinhalt	6
3.2	Begründung einzelner Festsetzungen	9
3.2.1	Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	9
3.2.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	14
3.2.3	Verkehr und Erschließung	14
3.2.4	Grünflächen	17
3.2.5	Festsetzungen zum Wasserschutz, Naturschutz und zur Landschaftspflege	17
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	23
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	23
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	28
IV.	Verfahren	29
V.	Rechtsgrundlagen	31
VI.	Anhang	32
	Flächenbilanz	32
	Textliche Festsetzungen, Hinweise, Örtliche Bauvorschriften	33
	Pflanzlisten	38

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat am 04.12.1991 mit einer Entwicklungssatzung den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld mit einer Größe von ca. 300 ha förmlich festgelegt, bestätigt durch das Ministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr im Februar 1993. Im Rahmen der städtebaulichen Maßnahme soll das in den letzten Jahrhunderten militärisch genutzte Bornstedter Feld nun einer zivilen Nutzung zugeführt werden. In diesem Zusammenhang soll das östlich an die Eigenheimsiedlung an der Kirschallee angrenzende, ursprünglich durch Ackerbrachen und Ruderalvegetation geprägte Gelände zu einem Wohnstandort entwickelt werden.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 66 „Gartenstadt im Bornstedter Feld“ vom 05.06.1996 umfasst den Bereich östlich der Eigenheimsiedlung an der Kirschallee (Bebauungsplan Nr. 54) und nördlich des Quartiers Kirschallee (Bebauungsplan Nr. 40). Mit dem ersten Teilbepauungsplan Nr. 66 A „Südliche Gartenstadt“ wird der südliche Teil der Gartenstadt planungsrechtlich gesichert. Nach der Überarbeitung der Rahmenplanung 1995 für die nördliche Gartenstadt 1999, mit der den veränderten Rahmenbedingungen Rechnung getragen wird (Berücksichtigung der Bundesgartenschau Potsdam 2001 (BUGA), der Parkkonzeption, der Veränderung der Investitionsstruktur und der Weiterentwicklung im Eigenheimbau), wird nun auch der nördliche Bereich planungsrechtlich gesichert.

Zur Sicherung der Erschließung und Neustrukturierung der nördlichen Gartenstadt sowie zur städtebaulichen und landschaftsräumlichen Anbindung an die Eigenheimsiedlung, die südliche Gartenstadt sowie den nördlich und östlich anschließenden Volksparks Potsdam auf dem ehemaligen BUGA-Gelände ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Entwicklungsbereich erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 B begründet sich wie folgt:

- Der Teilbereich B ist als ehemalige Landwirtschafts- und Konversionsfläche kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB). Die angestrebte städtebauliche Neustrukturierung durch umfangreichen Eigenheimbau kann nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden. Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 BauGB erreicht werden.
- Der Bebauungsplan sichert die Erschließung und Anbindung der Gartenstadt an das bestehende Straßennetz.
- Der Baubauungsplan sichert eine Grünverbindung zwischen der Lennéschen Feldflur und dem Volkspark Potsdam.

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB, die zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führen und dadurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, vorbereitet. Im Bebauungsplan muss daher eine vorsorgende Bewältigung der aufgeworfenen Konflikte erfolgen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)).

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 B „Nördliche Gartenstadt“ umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

im Norden: Nördliche Grenze des Flurstückes 258 der Flur 1 der Gemarkung Nedlitz bis zum Bebauungsplan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“

im Osten: Westliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“

im Süden: Nördliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 66 A „Südliche Gartenstadt“

im Westen: Östliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 54 B „Nördliche Eigenheimsiedlung an der Kirschallee“

2.2 Bestandsbeschreibung

Realnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 B umfasst eine Fläche von rd. 21,78 Hektar.

Der überwiegende Teil der Grundstücke wurde landwirtschaftlich genutzt. Die Teilflächen östlich des ehemaligen, das Bornstedter Feld in Nord-Süd-Richtung querenden so genannten „Panzergrabens“ waren Bestandteil des einstigen militärischen Übungsgeländes für die umliegenden ehemaligen Kasernen Kirschallee, Pappelallee sowie Rote Kasernen West und Ost. Die Flächen wurden durch Ruderalvegetation geprägt. Die „Visur“, eine Grünverbindung zwischen dem Volkspark und der Kirschallee mit Anschluss an die Lennésche Feldflur, sowie die Wallanlagen im Volkspark, die sich teilweise in die nördliche Gartenstadt erstrecken, wurden zur BUGA im April 2001 fertig gestellt. Des Weiteren befanden sich in der östlichen Hälfte des Plangebietes temporäre Ausstellungsflächen, die nach Abschluss der BUGA zurückgebaut wurden. 2002 wurden in einem Baufeld 19 Reihenhäuser in ökologischer Bauweise fertig gestellt. Seit dem II. Quartal 2004 werden in drei Baufeldern freistehende Einfamilienhäuser durch private Selbstnutzer errichtet. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes wird derzeit temporär durch das Golfzentrum Potsdam genutzt.

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

Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“ liegt die Viereckremise, ein Alteichenbestand, der an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 B angrenzt.

Die Viereckremise und der Altbaumbestand wurden 2004 als FFH-Gebiet gemeldet. Das Erhaltungsziel des gemeldeten FFH-Gebietes ist die Sicherung des Lebensraumes des Eichenheldbocks. Die Erhaltung und Entwicklung der spezifischen Habitatansprüche des Eichenheldbocks bestehen im Wesentlichen in der Sicherung des Eichenaltbaumbestandes.

des und seiner Ergänzung mit Neupflanzungen.

Die Bebauung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 66 B stellt für die Heldbockpopulation keine Gefährdung oder Beeinträchtigung dar. Der Eichenheldbock ist außergewöhnlich ortskonstant mit einer geringen Verbreitungstendenz. Die Tiere verbleiben in ihrer Entwicklung in der Regel am Geburtsbaum.

Die Altbaumbestände sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 planungsrechtlich gesichert.

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 66 B nicht zu erwarten sind. Dem entsprechend besteht nicht das Erfordernis, eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Eigentumsverhältnisse

Der Entwicklungsträger Bornstedter Feld hat seit 1998 mit Ausnahme von zwei Flurstücken alle Flurstücke in der nördlichen Gartenstadt in sein Eigentum gebracht und die Bodenordnung entsprechend der Rahmenplanung 1999 eingeleitet. Im Jahr 2001 wurden zwei Baufelder an einen mitwirkungsbereiten Bauträger veräußert. Seit Ende 2003 werden Grundstücke an private Eigennutzer zur Realisierung freistehender Einfamilienhäuser veräußert.

Erschließung

Eine vollständige Erschließung der nördlichen Gartenstadt über das vorhandene Straßennetz ist nicht gegeben. Die Sicherung der Erschließung soll über die im Rahmen der Gartenstadtkonzeption geplanten Straßen erfolgen. Die Haupterschließungsfunktion übernimmt dabei die Straße am östlichen Rand der Gartenstadt (Erich-Mendelsohn-Allee), die in ihrer Verlängerung über die südliche Gartenstadt zur Pappelallee führt und im Norden an die Kirschallee anschließen soll. Durch diese Verkehrsführung erfolgt eine Entlastung der Kirschallee im Bereich der Eigenheimsiedlung und des Kreuzungsbereiches Kirschallee/Pappelallee.

ÖPNV

Die Erschließung der nördlichen Gartenstadt mit dem öffentlichen Personennahverkehr wird über den so genannten Straßenbahn-Nordast im Quartier Rote Kaserne West sichergestellt. Die nächstgelegene Haltestelle in der Georg-Hermann-Allee ist durch den Volkspark über eine Verbindung in Verlängerung der Gustav-Meyer-Straße zu erreichen, die Entfernung von der Kreuzung Hermann-Mattern-Promenade und Gustav-Meyer-Straße beträgt ca. 300 m. Eine weitere Haltestelle befindet sich von der Kreuzung Hermann-Mattern-Promenade und Fritz-Encke-Straße über die Wälle im Volkspark in einer Entfernung von ca. 550 m an der Biosphäre Potsdam. Die nächstgelegene Haltestelle des Straßenbahn-Westastes liegt in der Erich-Mendelsohn-Allee im Quartier Kirschallee (von der „Visur“ in ca. 580 m Entfernung).

Altlasten / Bodenschutz

Altlastenverdachtsflächen bzw. Altlasten sind nicht bekannt.

Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung des Geländes sind im östlichen Bereich des Plangebietes Geländeauffüllungen oder Vergrabungen nicht auszuschließen. Ist auf Flächen mit sensiblen Nutzungsformen kein Bodenaustausch mit unbelastetem Bodenmaterial vorgesehen oder erfolgt, sind die relevanten Bodenbereiche wie folgt mit unbelastetem Boden zu überdecken: Kinderspielflächen 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.

2.3 Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten, ist ein Bebauungsplan entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB erforderlich. Der Bebauungsplan entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan.

Planungsvorgaben, teilweise informeller Art:

- Flächennutzungsplan: allgemeines Wohngebiet mit der Dichtestufe 3 (GFZ 0,4 - 0,9)
- Landschaftsplan: Wohngebiet mit hohem Grünanteil
- Leitsätze des sektoralen Konzepts „Wohnen“ der Stadt Potsdam
- Rahmenplanung Gartenstadt 1995 und Rahmenplanung Nördliche Gartenstadt 1999
- Ziele der Raumordnung und Landesplanung

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung steht der Stadt Potsdam mit dem Bornstedter Feld eine Fläche von insgesamt ca. 300 ha zur Verfügung, die aufgrund ihrer stadtnahen Lage für die Entwicklung eines neuen Stadtteils prädestiniert ist. Der im Dezember 1991 förmlich festgelegte Entwicklungsbereich Bornstedter Feld ist auf gesamtstädtischer Ebene schwerpunktmäßig als Standort für Wohnen vorgesehen, in Teilbereichen für Gewerbe, Dienstleistung und Sondernutzungen sowie für die Fachhochschule Potsdam. Das Bornstedter Feld wird zu einem neuen Stadtteil für ca. 13.000 - 14.500 Bewohner mit ca. 5.000 Arbeitsplätzen, den erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen sowie einem zentralen Park entwickelt.

Die Gartenstadt soll fast ausschließlich dem Wohnen dienen und innerhalb des Entwicklungsbereiches einen merklichen Anteil an freifinanzierten, gartenverbundenen Eigenheimen schaffen.

Ausgehend von den Planungsüberlegungen der städtebaulichen Rahmenkonzeption für das Bornstedter Feld von 1993 („BDA-Konzept“) basieren die städtebaulichen Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 66 B auf dem Rahmenplan Gartenstadt 1995 und der überarbeiteten Rahmenplanung 1999.

2. Intention des Bebauungsplanes (generelle Zielvorstellungen)

In der nördlichen Gartenstadt soll nahezu ausnahmslos gartenverbundenes Wohnen in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Reihen- und Kettenhäusern realisiert werden. Ziel ist, durch die Verbindung von Eigenheimen mit einem grübetonten öffentlichen Straßennetz eine hohe Wohnqualität zu erreichen. Mit der Dimensionierung von flexibel bebaubaren Baufeldern soll bei einer sukzessiven Entwicklung den jeweiligen Anforderungen des Wohnungsmarktes Rechnung getragen werden können.

Die nördliche Gartenstadt soll ein konsistentes Grundgefüge hinsichtlich des Stadtgrundrisses und der Gestaltung des öffentlichen Raumes aufweisen, für die Bebauung selbst jedoch im Rahmen einfacher Regeln zum Maß der Nutzung eine qualitätvolle Vielfalt und Varianz ermöglichen.

Im Zusammenhang mit der Gesamtkonzeption für das Bornstedter Feld sollen zwischen dem Volkspark und der Lennéschen Feldflur Querungsmöglichkeiten durch die Gartenstadt und die Eigenheimsiedlung an der Kirschallee gesichert und als Grünverbindungen ausgestaltet werden. Darüber hinaus sind Standorte für die soziale Infrastruktur nachzuweisen.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Wesentlicher Planinhalt

Städtebauliche Struktur / Merkmale des Siedlungsgrundrisses

Das städtebauliche Konzept der nördlichen Gartenstadt orientiert sich im Siedlungsgrundriss an den Grundzügen der südlichen Gartenstadt. Der Siedlungsgrundriss setzt wichtige Grundelemente fort, weicht aber in der Feinvernetzung ab. Mit der Weiterführung der Orville-Wright-Straße an der Eigenheimsiedlung, Hermann-Mattern-Promenade und Erich-Mendelsohn-Allee am Parkrand nach Norden erfolgt eine städtebauliche und verkehrliche Verknüpfung der beiden Teilbereiche. Während die Orville-Wright-Straße und die Hermann-Mattern-Promenade weiterhin parallel zur Eigenheimsiedlung verlaufen, wird die Erich-Mendelsohn-Allee in Höhe der Gustav-Meyer-Straße abgelenkt, um den Volkspark zur Viereckremise zu öffnen. Analog zur südlichen Gartenstadt werden die bestehenden Straßen- und Wegeverbindungen durch die Eigenheimsiedlung aufgenommen und durch den Geltungsbereich bis zur Erich-Mendelsohn-Allee verlängert: Fritz-Encke-Straße und Nietnerstraße. Durch dieses Straßennetz wird die Grundstruktur der Baufelder entwickelt.

Der Volkspark grenzt unmittelbar östlich an die Gartenstadt. Die Ausrichtung der bestehenden vier Wallkörper im Park wird berücksichtigt; der Weg zum Wallkreuz führt zum Mittelpunkt der Wallanlagen, dem so genannten Wallkreuz. Durch diese Verbindung, die an der Hermann-Mattern-Promenade in einen kleinen grünteprägten Platz mündet, bildet sich ein keilförmiges Baufeld, auf dem neben einer repräsentativen Wohnbebauung am Parkrand eine Kindertagesstätte mit integriertem Kleinkinderspielfeld geplant ist.

Durch die Aufnahme der Ausrichtung der Wälle entsteht in der Gartenstadt zwischen der „Visur“ und der Fritz-Encke-Straße ein eigenständiger Bereich, der als Scharnier zwischen der südlichen und der nördlichen Gartenstadt fungieren kann. Mit der Herstellung eines kontrastierenden, aber in sich homogenen Teilbereiches wird zwischen den unterschiedlichen städtebaulichen und typologischen Eigenarten der südlichen und nördlichen Gartenstadt vermittelt.

Nördlich der Fritz-Encke-Straße erfolgt östlich der Hermann-Mattern-Promenade eine Feingliederung der Baufelder in einer fächerförmigen, zum Volkspark hin ausgerichteten Grundstruktur. Dadurch endet der Volkspark nicht an einer Bauungskante, sondern wird bis zur Hermann-Mattern-Promenade in die nördliche Gartenstadt „hineingezogen“. Die Wahrnehmung des Parks kann somit innerhalb der Straßen von vielen Grundstücken in der Tiefe des Geltungsbereiches aus erfolgen. Zudem wird so ein größtmöglicher Anteil an Grundstücken mit Südausrichtung geschaffen.

Zur Einbindung eines wertvollen Baumbestandes im Baufeld WA 22 in die Bebauungs- und Freiraumstruktur ist unter Berücksichtigung der Herstellung einer Siedlungskante zum Volkspark und unter Wahrung der Grünstrukturen ein zusammenhängendes Bauungskonzept zu entwickeln.

Westlich der Hermann-Mattern-Promenade erfolgt eine Feingliederung mit ost-west-ausgerichteten Baufeldern, die sich durch ihre Tiefe von ca. 42 m und ihre Orientierung für die Errichtung unterschiedlichster Haustypen eignen.

Grün- und Freiraumstruktur

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 B liegt die „Visur“, die den Raumbezug aus dem Volkspark in die Feldflur in Form einer Grünverbindung hergestellt. Gleichzeitig trennt die „Visur“ nördliche Gartenstadt von der südlichen. Weiterhin wird in der Verlängerung des Wallkreuzes eine Promenade (Weg zum Wallkreuz) bis an die Kreuzung Fritz-Encke-Straße/Hermann-Mattern-Promenade herangeführt. Am Schnittpunkt entsteht ein kleiner Platz. Der Weg zum Wallkreuz hat eine gliedernde Baumreihe.

Nördlich des Weges zum Wallkreuz wird ein Standort für eine Kindertagesstätte mit integriertem Spielplatz von etwa 520 m² Größe ausgewiesen.

Der vorhandene Eichenmischbestand im Baufeld WA 22 wird als nicht überbaubare Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gesichert. Um den Baumbestand sinnvoll in den Freiraum einzubinden, soll diese Freifläche als eine zusammenhängende Gemeinschaftsfläche gestaltet werden.

Wohnungsbau / Bebauungsstruktur

Grundsatz der Bebauung der nördlichen Gartenstadt ist die eigenheimbezogene Parzellierbarkeit (Realteilung) mit zugeordneten privaten Freiflächen; alle Grundstücke werden direkt von öffentlichen Straßen erschlossen.

Für die Baufelder WA 1 und 2 soll die Aufnahme der Ausrichtung des Weges zum Wallkreuz in die Bebauungs- und Erschließungsstruktur maßgeblich sein. In dem Bereich nördlich der Fritz-Encke-Straße und westlich der Hermann-Mattern-Promenade ist eine straßenbegleitende Bebauung, vorwiegend mit Ost-West-Ausrichtung, vorgesehen, die an den Straßen mit stärkerem öffentlichen Charakter (Fritz-Encke-Straße, Hermann-Mattern-Promenade und Erich-Mendelsohn-Allee im Norden) städtebauliche Kanten schafft. Grundsätzlich ist zur Bildung städtebaulicher Kanten eine zweigeschossige Bebauung, punktuell mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss, zulässig. Aufgrund der Baufeldtiefen ist eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich von Gebäudetypen, Achsmaßen und Gebäudetiefen gegeben, so dass sich die Baufelder für unterschiedliche Bebauungstypologien eignen.

In den parkseitig orientierten Baufeldern östlich der Hermann-Mattern-Promenade wird überwiegend ein südausgerichteter Einfamilienhausbau mit direkter Straßenerschließung angestrebt. Haustypen mit größeren Achsmaßen und geringen Gebäudetiefen, die alle Aufenthaltsräume nach Süden ausrichten, sind für diese Baufelder besonders geeignet.

An den Köpfen der Baufelder ist am Volkspark eine zweigeschossige Reihenhausbauung mit Staffelgeschossen, die eine städtebauliche Kante zum Volkspark formuliert, vorgesehen. An der Hermann-Mattern-Promenade sind straßenbegleitende Doppel- oder Reihenhäuser denkbar, die ebenfalls eine Kante bilden und den Straßenraum fassen.

Im Baufeld WA 22, in das der wertvolle Eichenmischbestand zu integrieren ist, soll die Bebauung entlang der Erich-Mendelsohn-Allee gleichermaßen straßenbegleitend ausgerichtet sein. Auf den zur Hermann-Mattern-Promenade orientierten Flächen ist eine offene Bebauung denkbar, die eine Blockdurchwegung über die zu erhaltende Grünfläche

zum Volkspark ermöglicht.

In der nördlichen Gartenstadt können rd. 400 Wohneinheiten geschaffen werden. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit entspricht dies einem Zuwachs von ca. 1.000 Einwohnern.

Gemeinbedarfsflächen

Im Plangebiet sind ein Standort für eine Kindertagesstätte mit 90 Plätzen sowie ein integrierter Kinderspielplatz vorgesehen.

Die Versorgung mit Schulen, Freizeiteinrichtungen für Jugendliche und Senioren soll durch Standorte in den benachbarten Quartieren Kirschallee, Pappelallee und Rote Kaserne West gewährleistet werden.

Verkehr und Erschließung

Die Haupteerschließung der Gartenstadt soll über die Erich-Mendelsohn-Allee am östlichen Rand des Geltungsbereiches erfolgen, die in ihrer Verlängerung über die südliche Gartenstadt und das Quartier Kirschallee bis zur Pappelallee führt und im Norden an die Kirschallee anschließt. Auf diese Erschließungsstraße stößt im Norden auch die Hermann-Mattern-Promenade, die ebenfalls aus der südlichen Gartenstadt fortgeführt wird und die innere Haupteerschließung der Gartenstadt darstellt. Am westlichen Rand des Entwicklungsbereiches übernimmt die Orville-Wright-Straße auch Erschließungsfunktionen für die rückwärtigen Grundstücksteile der Eigenheimsiedlung an der Kirschallee. Die Feinverteilung des Verkehrs erfolgt überwiegend über Wohnstraßen, die als Mischverkehrsflächen vorgesehen sind.

Das Erschließungssystem wird den öffentlichen Raum als charakteristisches Element der Gartenstadt ausbilden. Die Herstellung einer variantenreichen, aber klaren Abfolge von Straßen und Wegen sowie deren Dimensionierung und Gestaltung optimiert die Orientierung im Quartier. Das Straßennetz ist feingliedrig und offen, d.h. ohne Sackgassen und Einbahnstraßen.

Entwässerung

Die öffentlichen Verkehrsflächen der nördlichen Gartenstadt werden dezentral über straßenbegleitende Mulden-Rigolen-Systeme entwässert. Für diese Mulden-Rigolen-Systeme steht im Wallkreuz im Volkspark ein Notüberlaufsystem für extreme Witterungseinflüsse zur Verfügung.

In den Straßen mit Bäumen werden die Mulden-Rigolen in den Unterstreifen angelegt. Das vorgesehene Erschließungskonzept ermöglicht die weitgehend zusammenhängende Anlage der Mulden zwischen den Bäumen. Die Muldenbreite liegt zwischen 1,5 und 2,65 m.

Die Erich-Mendelsohn-Allee entwässert in einen begleitenden Muldenstreifen am Volkspark, der Bestandteil der Straßenverkehrsfläche innerhalb des Bebauungsplanes ist; gestalterisch gehört diese Fläche jedoch zum Volkspark. Straßenbegleitende Baumpflanzungen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Die Wohnwege entwässern über offene Rinnen in den Straßen. Die Bäume stehen einzeln in Baumscheiben.

Die Heinrich-Zeiningers-Straße verfügt südlich über einen Baumstreifen, in den die Mulden integriert sind und der Bestandteil der „Visur“ ist. Damit wird das Gestaltprinzip der Hermann-Mächtig-Straße aus der südlichen Gartenstadt aufgegriffen.

Die Entwässerung der privaten Grundstücke erfolgt ebenfalls über Mulden-Rigolen-Systeme. Für die Versickerung sind ca. 10 - 15 % der überbauten und vollversiegelten (d.h. zu entwässernden) Fläche als Mulden erforderlich.

Stellplatznachweis

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze in der nördlichen Gartenstadt erfolgt im Sinne des § 43 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) im Wesentlichen auf dem Grundstück. Bei einer Bebauung mit freistehenden Einfamilien-, Doppel- oder Kettenhäusern können die Stellplätze in den Abstandsflächen hergestellt werden, bei Reihenhäusern sind auch Sammelstellplatzanlagen vorstellbar.

Ein Bestandteil des öffentlichen Straßenraumes sind durchgehende, baumbestandene Unterstreifen, die auch für die dezentrale Entwässerung als Flächen für Mulden benötigt werden. Daraus ergibt sich das Erfordernis, diese Grünstreifen möglichst zusammenhängend zu realisieren. Daher werden in der Erich-Mendelsohn-Allee einseitig private Stellplatzstreifen im öffentlichen Straßenraum angelegt, auf denen der Stellplatznachweis der anliegenden Grundstücke erfolgen soll.

3.2 Begründung einzelner Festsetzungen

3.2.1 Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Art der Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung, die Gartenstadt zu einem Wohnungsbaustandort zu entwickeln, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 B allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 B sind Tankstellen aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit, ihrer verkehrserzeugenden Funktion, ihres hohen Versiegelungsgrades, ihrer Umweltproblematik (ober- und unterirdisch) und ihres nachbarschaftlichen Störungspotentials unzulässig. Damit ist eine erhöhte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 B unzulässig, da sie aufgrund ihrer meist flächenextensiven Nutzung nicht in das städtebauliche Kon-

zept eingebunden werden können und der Zielsetzung eines flächensparenden Bauens im Entwicklungsbereich widersprechen.

1. Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 22 sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

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

Maß der Nutzung

Zur Ermöglichung des angestrebten Anteils an Reihenhäusern erfolgt die Ausweisung der für Reihennittelhäuser erforderlichen GRZ von 0,4 für die Baufelder, mit deren Bebauung entlang der Erich-Mendelsohn-Allee, der Hermann-Mattern-Promenade sowie der Fritz-Encke-Straße städtebauliche Kanten gebildet werden sollen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 10, WA 15, WA 16, WA 19.2, WA 20.2 und WA 22 ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt, um in diesen Baufeldern eine aufgelockerte Bebauung überwiegend mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern zu gewährleisten. In den restlichen Baufeldern ist eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Dies ermöglicht eine flexible Bebauung mit so genannten Trios, Doppel-, Ketten- oder Einfamilienhäusern.

Durch eine Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen wird zum einen eine einheitliche Höhenentwicklung gewährleistet und zum anderen zu der Höhenentwicklung der Eigenheimsiedlung an der Kirschallee vermittelt. Die maximale Firsthöhe ist so gewählt, dass die zulässige Geschossigkeit unter Ermöglichung weitgehender architektonischer Freiheiten erreicht werden kann.

2. Bauhöhenbeschränkung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 22 dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe von 11 m nicht überschreiten.

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

Insbesondere an der Hermann-Mattern-Promenade und an der Erich-Mendelsohn-Allee am Parkrand soll ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnungstypen bei gleichzeitiger architektonischer Gestaltungsvielfalt ermöglicht werden. Damit bei den hier vorgesehenen drei Vollgeschossen die Geschoßfläche und Kubatur der Baukörper eine dem städtebaulichen Ansatz entsprechende Ausformung erhält, wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 6.2, 10, 11, 12.2, 15, 16, 17.2, 19.2, 20.2 und 21.2 die zulässige Geschossfläche des dritten Vollgeschosses auf zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses begrenzt. Zur Gewährleistung einer einheitlichen Höhenentwicklung sind eingeschossige Gebäude nur zulässig, wenn die der öffentlichen Straße zugewandte Gebäudeaußenwand eine Höhe von mind. 5,5 m erreicht.

3. Beschränkung der Geschosszahl

Eingeschossige bauliche Hauptanlagen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können eingeschossige Hauptgebäude zugelassen werden, wenn die der öffentlichen Straße zugewandte Gebäudeaußenwand eine Höhe von mind. 5,5 m erreicht.

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

4. Beschränkung der Geschossfläche

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 6.2, WA 10, WA 11, WA 12.2, WA 15, WA 16, WA 17.2, WA 19.2, WA 20.2 und WA 21.2 darf die Geschossfläche des III. Vollgeschosses nicht mehr als zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

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

Die Zulässigkeit von Staffelgeschossen ermöglicht ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnungstypen bei gleichzeitiger architektonischer Gestaltungsvielfalt, ohne die Massivität der Baukörper zu erhöhen. Die Anlage von Dachterrassen schafft zusätzliche private Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Als Außenwandhöhe soll in den Gartenbereichen eine zweigeschossige Traufkante raumbildend sein, die Abstände zwischen den Gebäuden sollen hier jeweils die jeweilige Wandhöhe nicht überschreiten, um eine ausreichende Belichtung und Besonnung der gartenzugewandten Bereiche zu gewährleisten. Zu den Straßen soll die Bebauung dreigeschossig ausgebildet werden, um die Intention der Kantenbildung umzusetzen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 wurde eine straßenbegleitende Bebauung mit zehn Reihenend- und neun Reihenmittelhäusern realisiert; die Grundstücke sind real geteilt. Die Stellplätze mit ihren Zufahrten, Kellerersatzräume und sonstige Nebenanlagen für die 19 Wohneinheiten werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Nach der Realteilung wird die zulässige „Neben-GR“ durch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Nutzungen überschritten; dies wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 kompensiert:

5. Zulässigkeit der Überschreitung der Grundfläche

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 5 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundfläche bis zu 67 % überschritten werden.

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

Stellplätze mit ihren Zufahrten und Wege sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12 nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Außenwände von Garagen und Flachdächer von Garagen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 16 zu begrünen.

Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die Neubebauung der Gartenstadt erfolgt mit der Zielsetzung, vielfältige Baustrukturen wie freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Ketten- und Reihenhäuser in offener Bauweise zu ermöglichen. Die ausgewiesenen Baulinien und Baugrenzen sichern die angestrebte städtebauliche Gliederung und gewährleisten eine flexible Bebauungsstruktur mit unterschiedlichsten Haustypen. Durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden einerseits die straßenbegleitende Bebauung und andererseits von einer Bebauung freibleibende Blockinnenbereiche sichergestellt. Um auch zur Straße Erker und ähnliche Bauteile zu ermöglichen, werden in einem bestimmten Rahmen Vor- und Rücksprünge von der Baulinie zugelassen.

6. Baulinien

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 22 sowie in den allgemeinen Wohngebie-

ten WA 1 an der Ludwig-Lesser-Straße und WA 2 an der Max-Wundel-Straße und am Weg zum Walkkreuz dürfen die straßenseitigen Außenwände von Gebäuden, wenn die straßenseitigen Außenwände im Übrigen nur zum geringen Teil ihrer Länge auf der Baulinie gebaut sind, höchstens bis zu 2,5 m zurücktreten. Sind die straßenseitigen Außenwände im Übrigen zum überwiegenden Teil ihrer Länge auf der Baulinie gebaut, gilt keine Begrenzung des Maßes des Zurücktretens. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 an der Orville-Wright-Straße, der Fritz-Encke-Straße, der Hermann-Mattern-Promenade und der Erich-Mendelsohn-Allee sind Gebäude auch zulässig, wenn nur eine Gebäudeecke der baulichen Hauptanlage auf der Baulinie gebaut ist.

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

Baufeld WA 1: Bebauungsskizze



Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 bilden ein Gelenk zwischen der südlichen Gartenstadt und den orthogonal ausgerichteten Baufeldern im Norden. Die Bebauung soll sich an den Wällen im Volkspark orientieren; dies bedeutet, dass die Gebäude entlang der von Süd nach Nord führenden Straßen in 55° östlich der Nordachse und entlang der von West nach Ost führenden Straßen in 35° westlich der Nordachse errichtet werden sollen; d.h. parallel zu den geplanten Grundstücksgrenzen.

7. Gebäudeausrichtung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die der Straßenbegrenzungslinie zugewandten Außenwände

der Gebäude an der Orville-Wright-Straße, der Hermann-Mattern-Promenade und der Erich-Mendelsohn-Allee in 55° östlich der Nordachse auszurichten. An der Heinrich-Zeiningers-Straße, der Fritz-Encke-Straße und dem Weg zum Walkkreuz sind die der Straßenbegrenzungslinie zugewandten Außenwände der Gebäude in 35° westlich der Nordachse auszurichten. An der Ludwig-Lesser-Straße und Max-Wundel-Straße sind die Außenwände der Gebäude parallel zur Baulinie bzw. Baugrenze auszurichten.

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

Um den Eichenmischbestand im Baufeld WA 22 zu erhalten und so weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, sind die überbaubaren Grundstücksflächen in Abhängigkeit zum Standort der Alteichen ausgewiesen. Das Ziel der optimalen Ausnutzung des Restbaufeldes ist durch die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Tiefe von 29 - 32 m an der Hermann-Mattern-Promenade sowie von 16 bzw. 21 m an der Erich-Mendelsohn-Allee bzw. dem Ferdinand-Jühlke-Weg gewährleistet.

In der nördlichen Gartenstadt ist eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO vorgesehen, um so die angestrebte verdichtete, aber aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern zu gewährleisten.

Die Breite der Vorgartenzonen, das Maß von der Straßenbegrenzungslinie bis zur vorderen Baulinie bzw. Baugrenze, ist mit 3 m festgesetzt; im Süden der Baufelder hat die Vorgartenzone eine Tiefe von 5 m, um großzügige Südwest- bzw. Südostgärten mit ausreichenden Distanzräumen von der Straße zu den stärker geöffneten Südfassaden der Gebäude zu schaffen.

Der Gartenstadtcharakter wird durch die öffentlichen und durchgrüneten Straßenzüge entwickelt, dazu tragen auch die privaten Vorgartenzonen bei. Um eine attraktive Grünstadtgestaltung der Vorgärten zu gewährleisten und eine zusätzliche Bebauung einzuschränken, sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in den Vorgartenzonen unzulässig.

8. Zulässigkeit von Nebenanlagen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 22 sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen ab einer Tiefe von 1 m ab der vorderen Baulinie oder vorderen Baugrenze zulässig.

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

Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der in nördlichen Gartenstadt mit freistehenden Einfamilienhäusern wurden architektonische Gestaltanforderungen formuliert, um hierdurch auch eine Verbindlichkeit in der nachbarschaftlichen Entwicklung sicherzustellen. Diese Gestaltanforderungen beziehen sich auf die Gebäudestellung und -kubatur, die Gestaltung mit Farbe und Materialität sowie auf Garagen und Nebenanlagen und sind als örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 und 9 Nr. 1 BbgBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Gartenstadt wird als konsistentes aber vielfältiges Eigenheimgebiet entwickelt. Vorgesehen ist grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung, wobei am Parkrand, entlang der grünbetonten Hermann-Mattern-Promenade und nördlich der Fritz-Encke-Straße zur Bildung klarer städtebaulicher Kanten drei Vollgeschosse festgesetzt sind. Das dritte Vollgeschoss ist jedoch entweder gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 als Staffelgeschoss oder gemäß Pkt. 2.4 der örtlichen Bauvorschrift als ausbaubares Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen zulässig.

Ausgehend vom vorherrschenden Gebäudetypus des freistehenden Einfamilienhauses, dem Eingeschossiger mit zusätzlichem Dachgeschoss, soll in der Gartenstadt ein einheitliches Siedlungsbild hinsichtlich der Gebäudestellung und Höhenentwicklung geschaffen werden. Dies wird durch die Festsetzung der Gebäudeausrichtung, der Dachform und der Dachneigung gewährleistet. Um bestimmte Punkte städtebaulich zu akzentuieren, insbesondere die Eckgrundstücke der Baufelder, sind hier auch zweigeschossige Gebäude mit einem flachgeneigten Dach zulässig.

Die Festlegung eines Farb- und Materialitätskanons für die Fassaden und Dächer garantiert zusätzlich eine geordnete städtebauliche und architektonische Erscheinung des Siedlungsgefüges.

3.2.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die durch die Entwicklung der nördlichen Gartenstadt als Wohngebiet erforderliche Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen wird nur im Bereich Kindertagesstätten im Geltungsbereich gedeckt. Die Versorgung mit Schulen, Freizeiteinrichtungen für Jugendliche und Senioren soll durch Standorte in den benachbarten Quartieren Kirschallee, Pappelallee und Rote Kaserne West gewährleistet werden. Im Quartier Kirschallee befindet sich eine vierzügige Grundschule mit Hort, in der zwei Grundschulzüge für den Entwicklungsbereich beschult werden.

Der Berechnung des Bedarfs an Kindertagesstättenplätzen liegt der vom Bereich Jugend der Stadtverwaltung Potsdam verwendete Versorgungsschlüssel zugrunde. Bei einer Jahrgangsstärke von 1,0 ergibt sich für die nördliche Gartenstadt bei ca. 1.000 Einwohnern ein Bedarf von 75 Plätzen. Der Bedarf von ca. 40 Plätzen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Eigenheimsiedlung an der Kirschallee“, der sich langfristig aus der vorgesehenen Verdichtung dieses Gebietes ergibt, soll ebenfalls in der nördlichen Gartenstadt berücksichtigt werden.

Es ist ein Standort für 90 Plätze als Gemeinbedarfsstandort ausgewiesen, der den in der nördlichen Gartenstadt derzeit erwarteten Bedarf decken kann. Darüber hinaus sind Kindertagesstätten gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig, so dass bei einem entsprechenden Bedarf ein zweiter Standort realisiert werden könnte.

3.2.3 Verkehr und Erschließung

Öffentliche Verkehrsflächen

Ein wesentliches Merkmal der Erschließung ist die Hierarchie der Räume und des Netzes, die die Dimensionierung und Gestaltung der verschiedenen Straßenräume bestimmt.

Die Haupteerschließung erfolgt über die Erich-Mendelsohn-Allee, die im Norden in die Kirschallee mündet. Das Straßenprofil von insgesamt 12,7 m weist einseitig einen Gehweg und durch Bäume gegliederte Längsparkstände, eine Fahrbahnbreite¹ von 6,0 m sowie einen parkseitig gelegenen 2,15 m breiten Grünstreifen als Versickerungsmulde auf, der im Bereich der „Visur“ unterbrochen wird.

Die innere Haupteerschließung übernimmt die Hermann-Mattern-Promenade. Aufgrund der im Gegensatz zur südlichen Gartenstadt weniger dichten Bebauungsstruktur wird auf den begrünten Mittelstreifen und auf die Stellplätze verzichtet. Die Gesamtbreite von 14,6 m ermöglicht neben einer 6,0 m breiten Fahrbahn beidseitig Gehwege und Baumunterstreifen mit einem Mulden-Rigolen-System. Zur Unterstreichung des grünbetonten Charakters dieser Straße werden die Grünstreifen in diesem Abschnitt in einer Breite von 2,5 m angelegt.

Die Orville-Wright-Straße stellt die Verbindung zwischen der Gartenstadt und der Eigen-

¹ Mit Ausnahme der Mischverkehrsflächen ist der Bord nicht Bestandteil der Fahrbahn.

heimsiedlung an der Kirschallee her und sichert dort die Erschließung der auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zulässigen Bebauung. Sie wird in Fortführung aus der südlichen Gartenstadt mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m, beidseitig geführten Gehwegen und einem einseitigen Baumunterstreifen in einer Gesamtbreite von 11,5 m angelegt.

Im Bereich der „Visur“ werden die Orville-Wright-Straße, die Hermann-Mattern-Promenade und die Erich-Mendelsohn-Allee nur in Breite ihrer Fahrbahnen dargestellt, da die Gehwege und Mulden gestalterisch Bestandteil der „Visur“ sind.

Die Fritz-Encke-Straße weist bei einem Querschnitt von 15,75 m eine Fahrbahnbreite von 4,75 m sowie zweiseitig geführte Gehwege, Baumunterstreifen und Längsparkstände auf.

Die Heinrich-Zeiningen-Straße übernimmt nur eine untergeordnete Erschließungsfunktionen und ist daher als Mischverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Bei einer Breite von 7,5 m ist nördlich ein Stellplatzstreifen mit Bauminselflächen angelegt. Südlich an die Mischverkehrsfläche schließt sich eine baumbestandene Versickerungsmulde an, die gestalterisch Bestandteil der „Visur“ ist, planungsrechtlich jedoch innerhalb der Straßenverkehrsfläche liegt. Bei einer Breite der Versickerungsmulde von 2,65 m ergibt sich ein Gesamtquerschnitt von 10,15 m.

Die Versickerungsmulde der Hermann-Mächtig-Straße in der südlichen Gartenstadt (Bebauungsplan Nr. 66 A), die die südliche Begrenzung der „Visur“ bildet, war bisher nicht als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Um dieser Anforderung nachzukommen, ist innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanes Nr. 66 B ein Streifen in einer Breite von 2,15 m als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Dieser Streifen ist gestalterisch jedoch ebenfalls in die Grünfläche der „Visur“ eingebunden.

Die für die Feinverteilung des Verkehrs ausgewiesenen Wohnstraßen weisen einen Querschnitt von 6 m auf. Der Straßenraum ist punktuell auf 3,85 m eingengt, um dort Baumscheiben zum Anpflanzen von Bäumen anzulegen. Der Straßenraum ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.

Die Erschließung der Grundstücke ist damit über das geplante Straßennetz sichergestellt.

Die dargestellten Straßenquerschnitte sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Stellplatznachweis

Zur Umsetzung des Stellplatzkonzeptes ist die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen durch folgende textliche Festsetzungen geregelt. Dabei ist grundsätzlich zu beachten, dass die Vorgärten von Stellplätzen freizuhalten sind, um ein freiräumlich geprägtes und geschlossenes Erscheinungsbild der straßenseitigen Grundstücksflächen zu gewährleisten:

9. Zulässigkeit von Stellplätzen

Mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 5, WA 8.3, WA 9.3, WA 13.3, WA 14.3, WA 18.3, WA 19.1, WA 20.1 und WA 21.1 sowie WA 7.1 und WA 22,

jeweils an der Erich-Mendelsohn-Allee, sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Garagen sind jedoch erst ab einer Tiefe von 1 m ab der vorderen Baulinie oder vorderen Baugrenze zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Diese Festsetzung ist den Baufeldern zugeordnet, die vornehmlich für den Bau freistehender Einfamilienhäuser vorgesehen sind. Die straßenseitige bauliche Kante soll bei den freistehenden Einfamilienhäusern durch die Häuser selber und nicht durch Garagen oder Nebenanlagen geprägt werden. Bei den Baufeldern, in denen eine innere Baugrenze festgesetzt ist, sind die Gartenzonen in den Blockinnenbereichen ebenfalls von baulichen Anlagen freizuhalten. Für die Baufelder, in denen keine innere Baugrenze festgesetzt ist, ist der Stellplatznachweis sowohl in direkter Zuordnung auf dem Grundstück als auch mit gemeinschaftlichen Stellplatzlösungen denkbar.

10. Zulässigkeit von Stellplätzen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind Stellplätze und Garagen nur in einer Tiefe ab 3 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, zulässig; im allgemeinen Wohngebiet WA 4 an der Theodor-Echtermeyer-Straße und im allgemeinen Wohngebiet WA 5 an der Fintelmannstraße sind offene Stellplätze auch ab der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Des Weiteren sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen jeweils nur in einer Breite von max. 3 m zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Diese Festsetzung ist speziell für die Baufelder WA 4 und WA 5, bei denen der Stellplatznachweis aufgrund des städtebaulichen Konzepts (Reihenhäuser) auch in der Vorgartenzone zulässig ist. Um die Versickerungsmulden im Straßenraum nur partiell zu unterbrechen, sind Zufahrten zu den Stellplätzen nur in einer Breite bis zu 3 m zulässig.

11. Zulässigkeit von Tiefgaragen

An der Erich-Mendelsohn-Allee sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 7.1, WA 8.3, WA 9.3, WA 13.3, WA 14.3, WA 18.3, WA 19.1, WA 20.1, WA 21.1 und WA 22 nur Tiefgaragen und deren Zufahrten zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Diese Festsetzung ist den Baufeldern zugeordnet, die direkt zum Volkspark ausgerichtet sind und die nicht durch die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten beeinträchtigt werden sollen.

Die Stellplätze bzw. Stellplatzstreifen in der Fritz-Encke-Straße und der Erich-Mendelsohn-Allee sind lagegenau in der Planzeichnung dargestellt und als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: „Stellplätze“ festgesetzt. Um die Leistungsfähigkeit des Mulden-Rigolen-Systems nicht zu beeinträchtigen, sind Grundstückszufahrten weitgehend zu vermeiden und die Stellplätze im Straßenraum für den Stellplatznachweis in Anspruch zu nehmen.

3.2.4 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Der Anlage öffentlicher 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. 1 ha öffentlicher Parkanlage sind die Freiraumversorgung für die zukünftige Bevölkerung sichergestellt und die Voraussetzungen für die Umsetzung einer qualifizierten Freiraumgestaltung geschaffen. Darüber hinaus übernehmen die Parkanlagen wesentliche Ausgleichsfunktionen für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Bebauung verursacht werden.

Die die Gartenstadt in Ost-West-Richtung durchquerende „Visur“ ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Parkanlage“ ausgewiesen. Sie trägt als wohnungsnahes Grün zur Erholung der Bewohner der Gartenstadt bei. Um eine Grünverbindung vom Remisenpark zur Feldflur über die Kirschallee planungsrechtlich zu sichern, ist nördlich der Erich-Mendelsohn-Allee eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Parkanlage“ festgesetzt. Die Fläche hat eine Breite von 6,5 m und ist als baumbestandene Fuß- und Radwegeverbindung angelegt. Der Bedarf an wohnungsnahem Grün von 6 m² je Einwohner (insgesamt 6.000 m²) wird durch die Anlage der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich nachgewiesen.

Der Bedarf an siedlungsnahen Freiflächen wird durch den angrenzenden Volkspark mit seinen umfangreichen Angeboten gedeckt.

Nördlich des Weges zum Wallkreuz befindet sich ein Standort für eine Kindertagesstätte mit einem integrierten Kleinkinderspielplatz mit einer Fläche von ca. 520 m², für den auch eine öffentliche Nutzung anzustreben ist. Der Spielplatzbedarf ist mit einem Ansatz von 1 m² je Einwohner zuzüglich 50 % Umgebungsgrün berechnet, so dass für die nördliche Gartenstadt eine Grundfläche von ca. 1.500 m² erforderlich ist. Durch die Schaffung von Spielplätzen im Volkspark (Spielwall, Naturspielplatz ZickZack, Rollforum, Spielterminals) ist die Versorgung jedoch sichergestellt. Des Weiteren wird in der nördlichen Gartenstadt jedes Haus über einen Garten verfügen, so dass diese als zusätzliche Spielflächen für Kleinkinder genutzt werden können.

3.2.5 Festsetzungen zum Wasserschutz, Naturschutz und zur Landschaftspflege

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

Um die Belange des Naturschutzes und des -haushaltes mit einer baulichen Entwicklung verträglich miteinander zu verbinden, ist die Anlage von Versickerungsflächen für das anfallende Niederschlagswasser, d.h. sowohl für die privaten Grundstücke als auch für

alle öffentlichen Flächen, vorgesehen. Diese Maßnahme ist auch erforderlich, da die vorhandene Vorflut in der Kirschallee in ihrer Aufnahmekapazität begrenzt ist und die Anlage eines Regenrückhaltebeckens städtebaulich nicht integrierbar ist. Die bauliche Nutzung der Grundstücke wird durch die Anlage der Versickerungsflächen nicht beeinträchtigt, da für die Mulden lediglich ca. 10 - 15% der versiegelten Fläche benötigt werden.

Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen und um gleichzeitig eine hohe Versickerungsrate vor Ort 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. Hierzu bedarf es jedoch keiner gesonderten Festsetzung, da dieses für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 22, den Kindertagesstättenstandort und die öffentlichen Verkehrsflächen durch § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz geregelt ist.

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der Wohnbauflächen ist auf den privaten Grundstücken zu versickern, das der Kindertagesstätte und des Spielplatzes auf den dazugehörigen Grundstücken; das auf öffentlichen Straßen anfallende Niederschlagswasser wird den straßenbegleitenden Mulden zugeleitet und dezentral versickert oder über Flachrinnen öffentlichen Grünanlagen zugeführt und dort zur Versickerung gebracht. Die Versickerungsflächen für die Straßen liegen zum Teil auch außerhalb des Geltungsbereiches im Park im Bornstedter Feld (Bebauungsplan Nr. 81), so z.B. der Notüberlauf für das Mulden-Rigolen-System im Wallkreuz.

Mit dieser Maßnahme wird 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 wird die Grundwasseranreicherung bei gleichzeitig hoher Wasserqualität gesichert. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone 3 kommt dieser Maßnahme ein besonderes Gewicht zu. Auf eine Versickerung kann nur verzichtet werden, soweit die Bodenverhältnisse dieser entgegenstehen oder eine für das Grundwasser schadlose Versickerung nicht möglich ist.

12. Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 22 sowie auf der Fläche des Kindertagesstättenstandortes ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13. Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

Die Befestigung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wege, Zufahrten und Stellplätze im öffentlichen Straßenraum und auf den Bauflächen 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. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone 3 ist dem Grundwasserschutz ein besonders hoher Stellenwert beizumessen. Eingriffe in den quantitativen und qualitativen Grundwasserhaushalt sind zu vermeiden.

Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissen Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen, wie z.B. mit Fugen verlegtes Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Betonverbundsteine auf Sand-/Schotterunterbau, Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decke, offener, stark verdichteter Boden, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine oder Rasenklinker auf intensiv genutzten Flächen (z.B. Stellplätze, Zufahrten). Bei Rasenfugen entstehen zusätzlich kleinteilig Vegetationsflächen.

Pflanzbindungen

Die Pflanzbindungen sind zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Qualifizierung des Landschaftsbildes erforderlich und unmittelbarer Bestandteil der städtebaulich-landschaftsplanerischen Ordnung im Geltungsbereich. Die Anpflanzung von Hecken mindert den durch den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft, fasst die privaten Grundstücke und trägt zur positiven Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraums bei. Dabei soll die Einfriedung entlang der öffentlichen Straßen und im Vorgartenbereich, d.h. zwischen der Straße und dem Gebäude, eine Höhe von 1,4 m nicht überschreiten; für die rückwärtigen Gartenbereiche gilt keine Höhenbeschränkung.

14. Pflanzung von Hecken

Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind auf den privaten Grundstücken Hecken gemäß der Pflanzliste 5 zu pflanzen. Nicht vegetative Einfriedungen sind nur grundstücksseitig in einer Höhe von maximal 1,4 m zulässig und dürfen die Hecke in ihrer Höhe nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auch die Anpflanzung von Laubbäumen mindert den durch die Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft und erhöht darüber hinaus die Gestalt- und Aufenthaltsqualität der privaten Gartenbereiche. Die Anzahl der Baumpflanzungen, die sich aus den nicht überbauten Grundstücksflächen ergibt, stellt keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar. Die Regelungen der Potsdamer Baumschutzverordnung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

15. Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 22 ist pro angefangener 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum mit einem Stamm-

umfang von 18/20 bzw. 10/12 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Mit dieser Maßnahme wird der Verlust von Vegetationsflächen kompensiert. Durch die Mehrschichtigkeit der Vegetationsstrukturen wird gleichzeitig die Vielfalt der Biotopstrukturen erhöht. Bei Obstbäumen sollen bevorzugt alte Sorten, die für den Potsdamer Raum typisch sind, als Hochstamm Verwendung finden. Obstbäume sind mit einem Stammumfang von 10/12 zu pflanzen, Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20.

16. Begrünung von Stellplätzen und Garagen

Auf Sammelstellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 20/25 zu pflanzen. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und die vertikalen Bauteile überdachter Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen mit einem Pflanzabstand von maximal 2 m zu begrünen. Die Flachdächer von Garagen mit einer Neigung bis zu 15° sind extensiv zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Diese Maßnahme mindert Eingriffe durch die Anlage von Sammelstellplatzanlagen, Garagen und Carports, 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. Der Stammumfang der Laubbäume ist mit 20/25 festgesetzt. Flachdächer von Garagen und Carports mit einer Neigung bis zu 15° sind zu begrünen. Für eine funktionsgerechte extensive Dachbegrünung soll die Substratschicht mindestens 8 cm über Dachdichtungsschicht betragen.

17. Pflanzgebot im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, mit Ausnahme der Erich-Mendelsohn-Allee und den 6 m breiten Mischverkehrsflächen, sind in einem regelmäßigen Abstand von maximal 12 m beidseitig Laubbäume mit einem Stammumfang von 20/25 zu pflanzen. In der Erich-Mendelsohn-Allee sind in einem Pflanzabstand von bis zu 14 m einseitig Laubbäume mit einem Stammumfang von 20/25 zu pflanzen. In den 6 m breiten Mischverkehrsflächen sind in einem unregelmäßigen Pflanzabstand einseitig Laubbäume mit einem Stammumfang von 20/25 zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Maßnahme dient der Aufwertung des Straßenraumes und unterstreicht den Charakter eines durchgrünten Wohngebietes. Die Straßen bilden das Grundgerüst des Siedlungsgrundrisses und verleihen der nördlichen Gartenstadt ein besonderes Image und Wertigkeit. Die Straßen geben dem Quartier, das durch eine Vielzahl unterschiedlicher Architekturen bestimmt sein wird, einen gestalterischen Zusammenhalt. Daher ist die einheitliche Gestaltung einer Straße über ihre gesamte Länge einzuhalten, ein abschnittsweiser Wechsel hinsichtlich der Baumarten oder der Pflanzabstände ist zu vermeiden. Die Pflanzabstände können in Abhängigkeit zu den Baumarten zwischen 8 und 12 m variieren, sofern die Regelmäßigkeit der Pflanzung eingehalten wird; ein Pflanzabstand von 14 m ist nur in der Erich-Mendelsohn-Allee zulässig (Wechsel zwischen Längsparkstreifen und Bäumen). In dem überwiegenden Teil der Straßen sind ausreichend Flächen für Baumpflanzungen in eigenständigen Baumunterstreifen vorgesehen.

Damit erhalten diese Straßen einen besonderen Charakter. In diese zwischen 1,5 und 2,65 m breiten Unterstreifen ist zudem das Mulden-Rigolen-System für die dezentrale Versickerung zu integrieren. In den Wohnstraßen, die als Mischverkehrsflächen hergestellt werden, sind Baumpflanzungen in abschnittsweisen Aufweitungen (Baumscheiben) vorgesehen, die, abhängig von der Anzahl und Lage der Grundstückszufahrten, auch unregelmäßig erfolgen können. In der Heinrich-Zeininger-Straße stehen einreihig Bäume in Baumscheiben innerhalb der Mischverkehrsfläche.

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

Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 66 B wird festgestellt, dass der im Baufeld WA 22 liegende Eichenmischbestand mit artenreicher Krautflur eine sehr hohe Bedeutung für den Biotopschutz hat.

Mit dem Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Naturschutz und der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Potsdam fand am 25.08.1999 eine Vorortbegehung statt, in deren Rahmen festgestellt wurde, dass der Schutzstatus gemäß § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) für diesen Eichenbestand (082821, 08192) jedoch nicht vorliegt. Im Bebauungsplan ist weitgehend der wertbestimmende Bestand des Eichenmisch- bzw. Eichenvorwaldes erhalten. Der Großteil der Bestandsfläche mit einer Größe von ca. 3.320 m² ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche und gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Gleichzeitig sind in der Randbebauung ‚Fenster‘ ausgewiesen, die eine Öffnung der Fläche in den öffentlichen Raum und zum Volkspark ermöglichen. Die Schaffung des geschlossenen grünen Innenbereiches mit der Öffnung zum Volkspark beachtet zudem die Anforderungen an den Biotopverbund.

Mit der Zweckbestimmung: „naturnaher, lichter Eichenmischwald“ ist die Zielsetzung der Umgrenzung konkretisiert. Der lichte Wald wird durch ein Verhältnis von zwei Drittel mit Gehölzen überschirmte Fläche zu ein Drittel offener Krautfluren gekennzeichnet. Der naturnahe Charakter der überschirmten Flächen wird durch den Erhalt der Stieleiche als Leitbaumart mit einzelnen Nebenbaumarten (z.B. Birke) gebildet, die offenen Krautfluren zeichnen sich durch eine extensive Nutzung und Pflege aus (bis 2 mal jährlich Mahd, keine Düngung). Mit der Zielsetzung der naturnahen Gestaltung ist eine Versiegelung ausgeschlossen. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, vollversiegelte Fußwege, Platzflächen sowie Plätze für Abfallbehälter ausgeschlossen. Spielgelegenheiten können in die Fläche integriert werden, soweit sie mit dem Entwicklungsziel vereinbar sind.

Mit der Sicherung wesentlicher Teile des Gehölzbestandes wird der Eingriff in Natur und Landschaft gemindert und durch die partielle Entsiegelung von Teilflächen und Arrondierung von einzelnen Randflächen ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft geleistet.

18. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser aus angrenzenden Flächen sowie Einfriedungen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Zwei der insgesamt drei besonders alten Eichen (160 – 210 cm Stammumfang in 130 cm Stammhöhe) innerhalb des Eichenmischbestandes im Baufeld WA 22 sind als zu erhaltene Einzelbäume festgesetzt.

Hierdurch wird gewährleistet, dass diese besonders markanten Eichen mit einem Kronendurchmesser von ca. 28 m dauerhaft gesichert werden. Maßnahmen, die die Vitalität der Bäume beeinträchtigen, wie z.B. die Beschädigung der Wurzeln, der Stämme oder der Baumkrone sind zu vermeiden. Ferner soll der Kronenraum nicht durch Gebäude, Gebäudeteile oder anderweitig eingeschränkt werden. Hierbei ist der maximal mögliche Kronenraum anzusetzen. Die dritte Alteiche (280 cm Stammumfang) weist so starke Stammschäden auf, dass von einer Festsetzung als Einzelbaum abgesehen wird.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan schafft Voraussetzungen, die Gestalt und Nutzung von Natur und Landschaft nachhaltig zu verändern. Damit sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Gleichzeitig trägt der Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen Sorge, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermindern und teilweise zu kompensieren.

Um die Auswirkungen auf die Umwelt zu erfassen, wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 B „Nördliche Gartenstadt“ erarbeitet. Auf dieser Grundlage wurden die relevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen abgeleitet. Der landschaftsplanerische Fachbeitrag stellt die fachliche Grundlage dar, um die Entscheidung über die Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG zu treffen.

Grundlage für die Ermittlung der maximalen Zunahme an vollversiegelten Flächen ist eine mittlere GRZ von 0,33 einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ um 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 5. Die auf den Bauflächen realisierbaren Nebenanlagen gehen in der Berechnung als vollversiegelt ein, trotz der textlichen Festsetzung Nr. 12, gemäß der Wege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Im Weiteren sind die öffentlichen Erschließungsstraßen in die Berechnung eingeflossen. Hierbei wurden die Fahrbahnen einschließlich der Mischverkehrsflächen als vollversiegelt angesetzt. Die Nebenflächen wie Gehwege, Mulden und Stellplätze wurden als teilversiegelt berücksichtigt. Hierbei kommt die eingriffsmindernde textliche Festsetzung Nr. 13 zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Bodenbelägen zum Tragen. Unter Verrechnung der Abnahme an teilversiegelten Flächen verbleibt bezogen auf das Schutzgut Boden ein Verlust an 9,8 ha unversiegelter Vegetationsfläche, der nicht im Geltungsbereich ausgleichbar ist.

Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser sind vor allem mit der geplanten Zunahme an versiegelten Flächen von 9,8 ha verbunden. Auf der Grundlage des Brandenburgischen Wassergesetzes und der Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde wird in der Bilanz die Versickerung des Niederschlagswassers berücksichtigt. Mit der Versickerung der auf den Bau- und Straßenflächen anfallenden Niederschläge und der damit gewährleisteten Zuführung des Niederschlagswassers vor Ort in den Grundwasserhaushalt wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser/Grundwasser nahezu vollständig kompensiert. Eingriffsmindernd wirkt sich auch die Festsetzung zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Bodenbelägen im Bereich von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen aus.

Eingriffe auf die lokalen klimatischen Bedingungen ergeben sich in erster Linie aus dem Verlust von insgesamt 9,8 ha Vegetationsflächen. Die klimatischen Beeinträchtigungen können durch die Überschirmung der versiegelten Flächen mit Laubbäumen erheblich reduziert werden. Im öffentlichen Straßenraum werden bei den vorgesehenen Pflanzabständen im öffentlichen Straßenraum von maximal 12 bzw. 14 m etwa 480 Bäume neu gepflanzt. Auf Sammelstellplatzanlagen ist zusätzlich je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je angefangene 150 m² ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bei einer Gesamtfläche von rund 9 ha nicht über-

baubarer Grundstücksfläche werden in Abhängigkeit von den Grundstückszuschnitten mindestens 400 Bäume auf den Wohnbaugrundstücken gepflanzt werden.

Unter der Annahme, dass ein durchschnittlicher ausgewachsener Laubbaum eine Fläche von etwa 80 m² überschirmt, ergibt sich bei rund 880 zu pflanzenden Bäumen eine Gesamtfläche von 7,04 ha. Dies entspricht etwa 76 % der insgesamt versiegelten Fläche (inkl. Bebauung). Positiv auf die klimatischen Bedingungen wirkt sich auch die Festsetzung zur Begrünung der Außenwandflächen und Flachdächern von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen aus. Darüber hinaus trägt die ost-west verlaufende „Visur“ zum Luftaustausch zwischen der Lennéschen Feldflur und dem Volkspark bei.

Insgesamt wird der Eingriff für das Schutzgut Klima durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soweit ausgeglichen, dass keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten sowie Lebensgemeinschaften/Biotope ergibt sich bezogen auf den gesamten Geltungsbereich ein Verlust an vegetationsgeprägten Biotopen von insgesamt 9,8 ha. Durch überbaubare Flächen und Verkehrsflächen werden dabei vorwiegend Flächen mit eingeschränkter (junge Ackerbrache) und mittlerer (Ruderalfluren) Biotopwertigkeit in Anspruch genommen.

Die im Bebauungsplan geplanten öffentlichen Grünflächen mit intensiver Gestaltung („Visur“, Weg zum Walkkreuz, die grünen Anger in der Ludwig-Lesser- und Max-Wundelstraße sowie die nicht überbauten Flächen in den Wohngebieten (Gärten und Gemeinschaftsgrünflächen) werden - nach einem Entwicklungszeitraum von ca. 5 - 10 Jahren - eine mittlere Wertigkeit für Arten und Lebensgemeinschaften aufweisen. Bei der Bewertung der nicht überbauten Wohnbauflächen sind die entsprechend der textlichen Festsetzungen zu pflanzenden Laub- bzw. Obstbäume sowie die ausgewiesenen Heckenpflanzungen zur Einfassung der Grundstücke berücksichtigt worden. Bezogen auf Flächen mit mittlerer Biotopwertigkeit ergibt sich ein Zugewinn von 4 ha mit mittlerer Biotopwertigkeit. Durch die Anlage einer strukturreichen Parkanlage im Bereich der „Visur“ wurden Flächen mit einer hohen Biotopwertigkeit geschaffen, woraus insgesamt ein Zugewinn von 0,2 ha mit hoher Biotopwertigkeit im Vergleich zum Bestand resultiert.

Der wertvolle Eichenmischbestand mit einer Fläche von 0,17 ha im Baufeld WA 22 ist zum großen Teil durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert. Am nördlichen und östlichen Rand des Eichenmischbestandes werden Teilflächen durch Bauflächen in Anspruch genommen, so dass eine vollständige Bestandssicherung nicht gewährleistet ist. Hierbei handelt es sich überwiegend um Eichenjungaufwuchs, der nicht unter die Potsdamer Baumschutzverordnung fällt. Die Bedeutung des Eichenmischbestandes als Trittstein- und Rückzugsbiotop im Verbund mit den angrenzenden Biotopen wird durch die Zerschneidungs- und Barrierewirkung der umgebenden Wohnbebauung und Straßen beeinträchtigt. Dieser Eingriff wird nur bedingt durch die Freilassung eines 'Fensters' nach Westen zum Volkspark gemindert. Mit der im landschaftsplanerischen Fachbeitrag empfohlenen Schaffung eines zweiten 'Fensters' nach Norden könnte zwar den Gehölzbestand nahezu vollständig erhalten werden; sie ermöglicht jedoch nicht mehr die Ausbildung einer baulichen Siedlungskante zum Volkspark hin, der aus städtebaulichen Gründen eine hohe Bedeutung zugemessen wird, so dass in der Abwägung ein geringer Anteil des Eichenmischbestandes als überbaubare Flächen in Anspruch genommen wird.

Innerhalb der vorgesehenen Ausgleichsfläche mit einer Gesamtgröße von 0,33 ha liegen Flächen, die ein Potential zur Aufwertung von Natur und Landschaft aufweisen. Durch die Festsetzung der Ausgleichsfläche mit der Zielsetzung, einen lichten Eichenmischbestand zu erhalten und auf Teilflächen neu zu entwickeln, kann der Eingriff in das wertvolle Biotop soweit kompensiert wird, dass keine weitergehenden Ausgleichserfordernisse erforderlich sind.

In der Gesamtbilanz erfolgt mit dem Bebauungsplan eine Biotopaufwertung auf 4,2 ha. Unter Berücksichtigung des Verlustes an biotopwirksamer Fläche von 9,8 ha durch Versiegelung verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 5,6 ha für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind 103 Bäume nachgewiesen, die nach der Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt sind. Hiervon werden innerhalb der vorgesehenen Ausgleichsfläche „lichter Eichenmischwald“ 40 Bäume gesichert. Am Westrand des Geltungsbereiches, im Bereich der Orville-Wright-Straße, finden sich ebenfalls zahlreiche geschützte Bäume. Ein Teil dieser Bäume wird innerhalb des im Bebauungsplan vorgesehenen Profils der Orville-Wright-Straße gesichert. Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird eine Verbreiterung der Vegetations- und Gehwegfläche auf der Westseite auf 4 m empfohlen, durch die nahezu alle Bäume in diesem Bereich erhalten werden könnten. Da aus städtebaulichen Gründen die Fortführung des Straßenquerschnittes der im Bebauungsplan Nr. 66 A „Südliche Gartenstadt“ festgesetzten Orville-Wright-Straße angestrebt ist, und eine Verbreiterung der Straße nur in Teilabschnitten erforderlich wäre, wird der Empfehlung nicht gefolgt. Der Verlust an Bäumen am Westrand des Bebauungsplanes Nr. 66 B durch erforderliche Grundstückszufahrten kann bisher nicht abgeschätzt werden.

Insgesamt ist der Ersatz notwendiger Baumfällungen auf den Baugrundstücken - unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes - nach der Potsdamer Baumschutzverordnung festgelegt. Die Baumpflanzungen im Straßenraum, in den öffentlichen Grünflächen und auf den privaten Grundstücken tragen erheblich zur Minderung des Eingriffs auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften bei. Im Bereich der „Visur“ wurden bereits 87 Bäume gepflanzt, im öffentlichen Straßenraum werden gemäß der Erschließungsplanung und unter Beachtung der festgesetzten Pflanzabstände ca. 480 Bäume gepflanzt.

Das Landschaftsbild und der Erholungswert der Landschaft werden durch die geplante nördliche Gartenstadt erheblich und nachhaltig verändert. Allerdings weist das im Bestand im Wesentlichen durch ungegliederte und relativ gleichförmig wirkende Acker- und Ruderalfluren geprägte Landschaftsbild nur eine eingeschränkte bis mittlere Wertigkeit auf. Ausgenommen hiervon ist der Eichenmischbestand, der als markantes, strukturreiches Gehölz eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild ausweist. Positiv zu vermerken sind auch der abschnittsweise vorhandene Gehölzsaum am Westrand des Geltungsbereiches, der zur Eingrünung der Wohnbaugrundstücke an der Kirschallee beiträgt sowie das weite Sichtfeld mit Blickbezügen von den vorhandenen Feldwegen zum Ruinen- und Pfingstberg. Der Erholungswert der Landschaft ist aufgrund des unzureichenden Zustandes der Erschließungswege und des geringen Erlebniswertes eingeschränkt.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes entsteht ein klar gegliedertes, durchgrüntes Quartier in offener Bauweise, das eine eindeutige Siedlungskante zum Volkspark im Bornstedter Feld aufweist. Insgesamt sind öffentliche Grünflächen von rd. 1 ha festgesetzt und bereits hergestellt. Hierdurch kann in der nördlichen Gartenstadt der Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen für die geschätzte Zahl von ca. 1.000 Einwohnern abgedeckt werden. Zudem grenzt der Volkspark mit einer Gesamtgröße von 65 ha direkt an das künftige Quartier an und schafft ein Angebot von siedlungsnahen- und übergeordneten Grünflächen. Der Volkspark stellt auch attraktive Spielflächen (Spielwall im Großen Wiesenpark, Naturspielplatz ZickZack im Remisenpark westlich der Viereckremise) in fußläufiger Nähe bereit, so dass das Spielplatzangebot für die nördliche Gartenstadt als sehr gut anzusehen ist. Zudem wird davon ausgegangen, dass in der nördlichen Gartenstadt jedes Haus einen Garten als zusätzliche Spielflächen für Kleinkinder haben wird.

Mit der „Visur“ besteht ein attraktiver Zugang zum Volkspark und eine Verbindung zur Lennéschen Feldflur westlich der Kirschallee. Die rampenartige Erhöhung der „Visur“ zwischen der Hermann-Mattern-Promenade und der Erich-Mendelsohn-Allee ermöglicht weite Blickbeziehungen über das Bornstedter Feld sowie zum Ruinen- und Pfingstberg. Der Weg zum Wallkreuz mit platzartiger Aufweitung an der Kreuzung Hermann-Mattern-Promenade und Fritz-Encke-Straße bezieht sich in seiner Verlängerung auf die direkte Verbindung zwischen dem Wallkreuz und der Biosphäre Potsdam und trägt so ebenfalls zur attraktiven Anbindung der Gartenstadt an den Volkspark einerseits und andererseits in Verlängerung an die Lennésche Feldflur bei.

Der Eichenmischbestand im Baufeld WA 22 wird durch die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft weitgehend erhalten. Über ein breites Landschaftsfenster zum Volkspark, durch die Festsetzung einer nicht überbaubaren Fläche in Verlängerung des Friedrich-Kunert-Weges und die offene Bauweise der umgebenden Bebauung ist die visuelle Erlebbarkeit des markanten Baumbestandes aus der Siedlung und aus dem Volkspark heraus gegeben. Der Baumbestand am Westrand der Orville-Wright-Straße wird durch eine Integration in das Straßenprofil teilweise erhalten. Hierdurch minimiert sich der Eingriff in das Landschaftsbild in diesen wertvollen Bereichen deutlich.

Insgesamt wird der Eingriff in das Landschaftsbild durch die landschaftsbildwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes (offene Bauweise mit Vorgärten, Pflanzbindungen auf Baugrundstücken und im Straßenraum, Begrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen) sowie durch die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen ausgeglichen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Bedeutung des Vorhabens wird die nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes als verträglich angesehen. Der Geltungsbereich erfährt für die Erholungsfunktion eine wesentliche Aufwertung.

Kompensation der verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Kompensation der Eingriffe, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 66 B ausgeglichen werden können, erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 81 „Park im Bornstedter Feld“. Im Bebauungsplan Nr. 81 sind Ausgleichsflächen und -maßnahmen vorgesehen, die in erheblichem Umfang zu einer Aufwertung von Natur und Landschaft führen. Die Anlage einer vielfältig nutzbaren und strukturreichen Parkanlage trägt insbesondere zur Aufwertung des Land-

schaftsbildes und der Erholungseignung bei. Der Volkspark ist der zentrale Beitrag für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung auf dem Bornstedter Feld, der aber auch für das Angebot an Erholungsflächen von gesamtstädtischer Bedeutung ist. Die Realisierung des Parks als Sammelausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Entwicklungsbereich erfolgte bereits bis April 2001 zur Eröffnung der BUGA.

In der Eingriffs-Ausgleichskonzeption Bornstedter Feld wurden in einer vorgezogenen Eingriffsbewertung für die Baumaßnahme „Nördliche Gartenstadt“ auf Grundlage der Rahmenplanung vom Juli 1995 Ausgleichserfordernisse auf einer Fläche von ca. 10,5 ha ermittelt, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgleichbar sind (vgl. Eingriffs-Ausgleichskonzeption Bornstedter Feld, November 1998). Die der vorgezogenen Eingriffsbewertung zu Grunde gelegten Annahmen für die Planung, die zur Eingriffsvermeidung und -minimierung beitragen (wie Bindungen für Baumpflanzungen im Straßenraum, auf Stellplätzen und auf den Bauflächen, Versickerung des Niederschlagswassers) wurden im Bebauungsplan Nr. 66 B eingehalten. Darüber hinaus erfolgten ergänzend die Integration von grünen Angern im Straßenraum zur Erschließung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 und die Festsetzung von Heckenpflanzungen zur Einfriedung der Grundstücke.

Als Kompensationsmaßnahmen für die nicht im Geltungsbereich ausgleichbaren Eingriffe sind im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichskonzeption für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld im Volkspark u.a. die Anlage von Flächen mit dem Charakter vielfältig strukturierter Parkanlage, von Wiesenräumen, Baumhainen sowie Flächen mit dem Charakter naturnaher Waldpark vorgesehen. Diese Maßnahmen wurden auf Flächen realisiert, die im Bestand infolge der ehemaligen militärischen Nutzung des Geländes stark anthropogen überprägte und z.T. geschädigte Böden und meist eine geringe bis mittlere Gesamtwertigkeit² aufwiesen (strukturarme Ruderalfluren, z.T. stark beeinträchtigt, offener Boden) und so zu einer Erhöhung der Wertigkeit der Flächen um ein bis zwei Wertstufen führen. Mit der Entwicklung der o.g. Landschaftsstrukturen im Volkspark wurde insbesondere die Leistungsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt und die Biotopstruktur verbessert, das Landschaftsbild aufgewertet und die Eignung der Flächen für die landschaftsbezogene Erholung erhöht.

In Anpassung an die Ausweisung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt eine Aktualisierung der Gesamt-Eingriffs-/Ausgleichsbilanz. Bedingt durch die Einhaltung einer mittleren GRZ von 0,33 und die Reduzierung der Straßenquerschnitte verringert sich die Eingriffserheblichkeit in das Schutzgut Boden und damit der erforderliche Flächenanteil von 10,5 auf 9,8 ha, der innerhalb des Volksparks nachgewiesen werden muss.

Abweichend zu den Annahmen der Gesamteingriffs-/Ausgleichsbilanz (Stand 1998) wurde der Anteil der Erschließungsflächen zugunsten von Wohnbauflächen reduziert und in die Ludwig-Lesser- und Max-Wundel-Straße grüne Anger integriert. In der Visur wurden 87 Bäume statt der ursprünglich angenommenen 25 gepflanzt und zusätzlich wurden die Heckenpflanzungen zur Einfriedung der Grundstücke festgesetzt. Im Weiteren der Flächenansatz zur Pflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken von je angefangenen 200 m² auf 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche herabgesetzt.

² Die Gesamt-Wertstufen setzen sich aus der Einzelbewertung der einzelnen Naturgüter (Boden, Wasser, Luft/ Klima, Arten- und Biotopschutz), des Landschaftsbildes, der landschaftsbezogenen Erholung sowie den übergeordneten Funktionen Nachhaltigkeit und überörtliche Einbindung zusammen.

Damit erhöht sich insgesamt die Anzahl der Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und der Charakter als Obstbaumsiedlung wird gestärkt.

Unter Berücksichtigung der in den Bebauungsplan eingeflossenen Grünfestsetzungen wird der Eingriff, der durch den Bebauungsplan Nr. 66 B verursacht wird, erheblich reduziert. Der verbleibende, nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 66 B ausgleichbare Eingriff auf die Schutzgüter Boden und Arten und Lebensgemeinschaften wird durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 umfassend und nachhaltig kompensiert. Mit der Aufwertung einer Fläche von 9,8 ha um 1-2 Wertstufen gemäß der Systematik der Gesamteingriffs-/Ausgleichsbilanz wird der Eingriff kompensiert. Mit der Herstellung des Volksparks zur BUGA 2001 wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bereits zeitlich vorgezogen zu den Eingriffen realisiert.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Die Umsetzung der Ausweisungen des Bebauungsplanes bedingt finanzielle Auswirkungen, die in der Investitionsplanung der Stadt zu berücksichtigen sind. Hierzu gehört die Anlage von Straßen, die nicht ausschließlich zur Erschließung von Grundstücken innerhalb des Entwicklungsbereiches erforderlich sind. Die Orville-Wright-Straße dient der rückwärtigen Erschließung der Grundstücke in der Eigenheimsiedlung (Bebauungsplan Nr. 54 B „Eigenheimsiedlung an der Kirschallee“). Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahme Orville-Wright-Straße erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen anteilig aus der Entwicklungsmaßnahme und dem allgemeinen Haushalt der Stadt Potsdam für den westlichen Gehweg. Hierfür sind Kosten in Höhe von 163.870 € zu veranschlagen. Für die außerhalb des Entwicklungsbereiches Bornstedter Feld zu erschließenden Grundstücke sind Erschließungsbeiträge zu erheben. Die Anlage der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie die Errichtung der Kindertagesstätte wird durch den Entwicklungsträger Bornstedter Feld, Treuhänder der Stadt Potsdam, finanziert.

IV. Verfahren

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam zum Bebauungsplan Nr. 66 „Gartenstadt im Bornstedter Feld“ vom 05. Juni 1996 eingeleitet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 B hat in der Zeit vom 04. Juni 1999 bis einschließlich 18. Juni 1999 stattgefunden. Am 14. Juni 1999 fand eine Bürgerversammlung statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Dezember 1999 und Januar 2000 durchgeführt.

Für die Baufelder WA 4 und WA 5 wurden von Juli bis Oktober 2001 zwei vereinfachte Änderungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt.

Im Baufeld WA 5 wurden straßenbegleitend zehn Reihenend- und neun Reihenmittelhäusern realisiert. Um dieses Projekt planungsrechtlich genehmigen zu können, sind die bisherigen Baufelder WA 5.1 und 5.2 zusammengefasst und die grundstücksbezogene GRZ von 0,4 bzw. 0,3 in eine baufeldbezogene GR von 1.230 m² geändert worden. Die GR im WA 5 insgesamt wurde durch diese Änderung nicht erhöht.

Da die Stellplätze mit ihren Zufahrten, Kellerersatzräume und sonstige Nebenanlagen auf dem Grundstück nachgewiesen werden, wird die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige GR durch die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässigen Nutzungen insgesamt überschritten. Daher ist entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 einer Überschreitung der festgesetzten GR um bis zu 67 % zulässig.

Im Baufeld WA 4 sieht das städtebauliche Konzept eine straßenbegleitende Bebauung mit einem Doppelhaus sowie acht Reihenend- und sieben Reihenmittelhäusern vor. Dabei überschritten im Einzelfall die Reihenmittelhäuser nach der Realteilung die ursprünglichen GRZ-Festsetzungen, insgesamt wurden die baufeldbezogenen GRZ-Werte jedoch eingehalten. Daher wurden die bisherigen Baufelder WA 4.1 und 4.2 zum Baufeld WA 4 zusammengefasst und statt einer GRZ von 0,4 bzw. 0,35 eine GR von 1.185 m² festgesetzt. Die GR insgesamt wurde durch diese Änderung nicht erhöht.

Durch die Änderungen der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und das Einfügen der textlichen Festsetzung Nr. 8 zum Ausschluss von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in den Vorgartenzonen der Baufelder WA 4 und 5 wurde die Attraktivität des öffentlichen Straßenraums weiter gehoben.

Für die Baufelder WA 1, WA 10 und WA 11 wurde im Dezember 2003 und Januar 2004 ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt.

Um die angestrebte städtebauliche Figur in den Baufeldern WA 1 und 2 zu gewährleisten, soll sich die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern in offener Bauweise an den Wällen im Volkspark orientieren und entsprechend ausrichten. Die nunmehr ausgewiesenen Baulinien und Baugrenzen sichern die angestrebte städtebauliche Gliederung.

Durch die Baulinien werden einerseits die straßenbegleitende Bebauung und andererseits von einer Bebauung freibleibende Blockinnenbereiche ausgewiesen. Um auch zur Straße Erker und ähnliche Bauteile zu ermöglichen, werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 in einem bestimmten Rahmen Vor- und Rücksprünge von der Baulinie zugelassen. Die Gebäudeausrichtung mit 55° östlich der Nordachse, d.h. parallel zu den Grundstücksgrenzen, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 sichergestellt. Die Breite der Vorgartenzonen wurde einheitlich mit 3 m festgesetzt; im Süden der Baufelder hat die Vorgartenzone eine Tiefe von 5 m, um Südwest- bzw. Südostgärten mit ausreichenden Distanzräumen von der Straße schaffen zu können.

Da in den Baufeldern WA 1 und WA 10 nun anstelle von freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Trios überwiegend freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen sind, wurde anstatt einer GRZ von 0,4 bzw. 0,35 eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Durch die Einfügung einer Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen von 11 m mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird zum einen eine einheitliche Höhenentwicklung gewährleistet und zum anderen zu der Höhenentwicklung der Eigenheimsiedlung an der Kirschallee vermittelt.

Die Erfahrungen bei der Vermarktung von Einfamilienhaus-Grundstücken zeigten, dass die Eigentümer ihren Stellplatznachweis auf dem Grundstück führen wollen; die Querschnitte der Hermann-Mattern-Promenade, der Orville-Wright-, der Heinrich-Zeining- und der Nietnerstraße wurden daher um die bisher vorgesehenen privaten Stellplatzstreifen reduziert. Die durch die Querschnittsreduzierungen gewonnenen Flächen wurden den jeweils angrenzenden Baufeldern zugeschlagen.

Um die einzelnen Parzellen im Blockinnenbereich des Baufeldes WA 1 zu erschließen, wurde eine öffentliche Mischverkehrsfläche ausgewiesen, die sich in der Mitte zu einem kleinen Anger öffnet, der locker mit Bäumen bestanden ist.

Durch die Änderungen der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und der Erweiterung der textlichen Festsetzung Nr. 8 zum Ausschluss von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in den Vorgartenzonen wurde die Attraktivität des öffentlichen Straßenraums weiter gehoben. Ferner sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit freistehenden Einfamilienhäusern architektonische Gestaltanforderungen formuliert worden, um hierdurch eine Verbindlichkeit in der nachbarschaftlichen Entwicklung sicherzustellen. Die Gestaltanforderungen wurden als Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO als Festsetzung in den B-Plan aufgenommen.

Der 5. Entwurf des Bebauungsplan Nr. 66 B lag vom 11. Januar bis zum 11. Februar 2005 öffentlich aus.

Der 5. Entwurf wurde im Rahmen eines vereinfachten Änderungsverfahrens gem. §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 13 BauGB im August 2005 geändert.

Im Rahmen der Vermarktung der Einfamilienhaus-Grundstücke in der Nördlichen Gartenstadt wurde immer wieder deutlich, dass die ursprünglich geplante, in West-Ost-Richtung verlaufende, südliche Baulinie in den Baufeldern WA 7 – 22 nicht aufrechter-

halten werden konnte. Die Einhaltung dieser Festsetzung hätte bedeutet, dass die attraktiven Südgärten nur in einer maximalen Tiefe von 5,0 m angelegt werden könnten. Dies hätte insbesondere bei Eckgrundstücken zu einer Beeinträchtigung der Werthaltigkeit der Grundstücke geführt. Daher wurden die südlichen Baulinien in Baugrenzen geändert; ebenso wurden in den Baufeldern WA 1 und 2 abschnittsweise an der Ludwig-Lesser- und Max-Wundel-Straße Baulinien in Baugrenzen geändert. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden nicht verändert.

V. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes Nr. 66 B sind

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

VI. Anhang

Flächenbilanz

WA 1	20.375 m ²
WA 2	21.156 m ²
WA 3	1.343 m ²
WA 4	3.364 m ²
WA 5	3.778 m ²
WA 6	4.412 m ²
WA 7	5.543 m ²
WA 8	5.559 m ²
WA 9	5.576 m ²
WA 10	4.098 m ²
WA 11	3.947 m ²
WA 12	4.095 m ²
WA 13	6.194 m ²
WA 14	5.551 m ²
WA 15	4.857 m ²
WA 16	4.692 m ²
WA 17	4.884 m ²
WA 18	4.765 m ²
WA 19	7.549 m ²
WA 20	6.189 m ²
WA 21	5.289 m ²
WA 22	12.859 m ²
WA gesamt	146.075 m²
Visur	8.635 m ²
Weg zum Wallkreuz	753 m ²
Grünverbindung Remisenpark	400 m ²
Öffentliche Grünfläche gesamt	9.788 m²
Kindertagesstätte	2.343 m²
Straßenverkehrsfläche	59.570 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	21,78 ha

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 22 sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

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

2. Bauhöhenbeschränkung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 22 dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe von 11 m nicht überschreiten.

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

3. Beschränkung der Geschosshöhe

Eingeschossige bauliche Hauptanlagen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können eingeschossige Hauptgebäude zugelassen werden, wenn die der öffentlichen Straße zugewandte Gebäudeaußenwand eine Höhe von mind. 5,5 m erreicht.

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

4. Beschränkung der Geschossfläche

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 6.2, WA 10, WA 11, WA 12.2, WA 15, WA 16, WA 17.2, WA 19.2, WA 20.2 und WA 21.2 darf die Geschossfläche des III. Vollgeschosses nicht mehr als zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

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

5. Zulässigkeit der Überschreitung der Grundfläche

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 5 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundfläche bis zu 67 % überschritten werden.

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

Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

6. Baulinien

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 22 sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 an der Ludwig-Lesser-Straße und WA 2 an der Max-Wundel-Straße sowie am Weg zum Wallkreuz, dürfen die straßenseitigen Außenwände von Gebäuden, wenn die straßenseitigen Außenwände im Übrigen nur zum geringen Teil ihrer Länge auf der Baulinie gebaut sind, höchstens bis zu 2,5 m zurücktreten. Sind die straßenseitigen Außenwände im Übrigen zum überwiegenden Teil ihrer Länge auf der Baulinie gebaut, gilt keine Begrenzung des Maßes des Zurücktretens. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 an der Orville-Wright-Straße, der Fritz-Encke-Straße, der Hermann-Mattern-Promenade und der Erich-Mendelsohn-Allee sind Gebäude auch zulässig, wenn nur eine Gebäudeecke der baulichen Hauptanlage auf der Baulinie gebaut ist.

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

7. Gebäudeausrichtung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die der Straßenbegrenzungslinie zugewandten Außenwände der Gebäude an der Orville-Wright-Straße, der Hermann-Mattern-Promenade und der Erich-Mendelsohn-Allee in 55° östlich der Nordachse auszurichten. An der Heinrich-Zeiningen-Straße, der Fritz-Encke-Straße und dem Weg zum Wallkreuz sind die der Straßenbegrenzungslinie zugewandten Außenwände der Gebäude in 35° westlich der Nordachse auszurichten. An der Ludwig-Lesser-Straße und Max-Wundel-Straße sind die Außenwände der Gebäude parallel zur Baulinie bzw. Baugrenze auszurichten.

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

8. Zulässigkeit von Nebenanlagen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 22 sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen ab einer Tiefe von 1 m ab der vorderen Baulinie oder vorderen Baugrenze zulässig.

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

Stellplätze

9. Zulässigkeit von Stellplätzen

Mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 5, WA 8.3, WA 9.3, WA 13.3, WA 14.3, WA 18.3, WA 19.1, WA 20.1 und WA 21.1 sowie WA 7.1 und WA 22, jeweils an der Erich-Mendelsohn-Allee, sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Garagen sind jedoch erst ab einer Tiefe von 1 m ab der vorderen Baulinie oder vorderen Baugrenze zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

10. Zulässigkeit von Stellplätzen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind Stellplätze und Garagen nur in einer Tiefe ab 3 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, zulässig; im allgemeinen Wohngebiet WA 4 an der Theodor-Echtermeyer-Straße und im allgemeinen Wohngebiet WA 5 an der Fintelmanstraße sind offene Stellplätze auch ab der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Des Weiteren sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen jeweils nur in einer Breite von max. 3 m zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

11. Zulässigkeit von Tiefgaragen

An der Erich-Mendelsohn-Allee sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 7.1, WA 8.3, WA 9.3, WA 13.3, WA 14.3, WA 18.3, WA 19.1, WA 20.1, WA 21.1 und WA 22 nur Tiefgaragen und deren Zufahrten zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Grünfestsetzungen

12. Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 22 sowie auf der Fläche des Kindertagesstättenstandortes ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit

wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13. Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

Die Befestigung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

14. Pflanzung von Hecken

Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind auf den privaten Grundstücken Hecken gemäß der Pflanzliste 5 zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

15. Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 22 ist pro angefangener 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 18/20 bzw. 10/12 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

16. Begrünung von Stellplätzen und Garagen

Auf Sammelstellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 20/25 zu pflanzen. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und die vertikalen Bauteile überdachter Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen mit einem Pflanzabstand von maximal 2 m zu begrünen. Die Flachdächer von Garagen mit einer Neigung bis zu 15° sind extensiv zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

17. Pflanzgebot im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, mit Ausnahme der Erich-Mendelsohn-Allee und den 6 m breiten Mischverkehrsflächen, sind in einem regelmäßigen Abstand von maximal 12 m beidseitig Laubbäume mit einem Stammumfang von 20/25 zu pflanzen. In der Erich-Mendelsohn-Allee sind in einem Pflanzabstand von bis zu 14 m einseitig Laubbäume mit einem Stammumfang von 20/25 zu pflanzen. In den 6 m breiten Mischverkehrsflächen sind in einem unregelmäßigen Pflanzabstand einseitig Laubbäume mit einem Stammumfang von 20/25 zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

18. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser aus angrenzenden Flächen sowie Einfriedungen unzulässig.

(§ 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).

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Abs. 1 und 9 Nr. 1 BbgBO

1. Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich
 - 1.1 Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 und 9 Nr. 1 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird, gilt für die Baufelder WA 1, WA 2, WA 6.2, WA 10, WA 11, WA 12.2, WA 15, WA 16, WA 17.2, WA 19.2, WA 20.2 und WA 21.2 des Bebauungsplanes Nr. 66 B „Nördliche Gartenstadt“.
 - 1.2 Diese örtliche Bauvorschrift regelt die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.
2. Gebäudestellung und -kubatur
 - 2.1 Zweigeschossige Gebäude im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung, deren Obergeschoss als ausgebauten bzw. ausbaubares Dach errichtet wird, dürfen nicht traufständig zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, sofern jede zur öffentlichen Straße gerichtete Traufe mehr als 50 % der Länge der Gebäudeaußenwand einnimmt.
 - 2.2 In den Baufeldern WA 1 an der Orville-Wright-Straße und der Heinrich-Zeininger-Straße und WA 2 am Weg zum Wallkreuz sowie WA 10, WA 11, WA 15, WA 16, WA 17.2, WA 19.2, WA 20.2 und WA 21.2, jeweils mit Ausnahme der Eckgrundstücke, ist das zweite Geschoss der Gebäude mit einem Steildach zu errichten. Steildächer sind mit einem Neigungswinkel von mind. 35° auszuführen. In den übrigen Bereichen sind zweigeschossige Gebäude mit flachgeneigtem oder Flachdach zulässig; ausnahmsweise können an der Ludwig-Lesser-Straße und der Max-Wundel-Straße sowie auf den Eckgrundstücken der Baufelder WA 10, WA 11, WA 15, WA 16, WA 17.2, WA 19.2, WA 20.2 und WA 21.2 sowie dem Eckgrundstück Orville-Wright-/Heinrich-Zeininger-Straße im Baufeld WA 1 auch Gebäude mit Steildächern zugelassen werden. An der Hermann-Mattern-Promenade und der Erich-Mendelsohn-Allee sind auch dreigeschossige Gebäude mit flachgeneigten oder Flachdächern zulässig.
 - 2.3 Das unter der textlichen Festsetzung Nr. 4 aufgeführte Vollgeschoss kann auch als ausbaubares Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen mit einem Neigungswinkel von max. 45° ausgebildet werden.

3. Gestalterische Festsetzungen für bauliche Anlagen

- 3.1 Zulässig sind weiße und helle Fassadenanstriche, abgetönt mit Ockertönen und Schwarz. Zulässig sind auch die Farbtöne Oxidrot und Ocker.
- 3.2 Sichtmauerwerk, Klinker und sonstige tonkeramische Werkstoffe sowie Holz und Naturstein sind nur in ihrem natürlichen Materialbild zulässig. Diese Materialien können zu gestalterischen Zwecken auch kombiniert werden. Holzwerkstoffe sind in ihrem natürlichen Materialbild oder auch im vorgenannten Farbspektrum zulässig.
- 3.3 Die Dacheindeckung mit Dachziegeln ist mit Ausnahme der Baufelder WA 19.2 und WA 20.2 an der Theodor-Echtermeyer-Straße in Anthrazit (engobiert/unglasiert) oder mit Betondachsteinen in Anthrazit (unglasiert) zulässig. Blecheindeckungen (Zink, Kupfer) sind in ihrem natürlichen Materialbild zulässig. Sonstige Materialien (z.B. Wellfaserzementplatten) sind in anthrazitgrau zulässig. In den Baufeldern WA 19.2 und WA 20.2 an der Theodor-Echtermeyer-Straße ist die Dacheindeckung nur mit roten unglasierten Dachziegeln zulässig.

4. Einfriedungen, Garagen und Nebenanlagen

- 4.1 Einfriedungen sind nur in einer Höhe bis maximal 1,4 m auf den der Straße zugewandten Grundstücksteilen zulässig.
- 4.2 Garagen, Carports, Gartenhäuser und sonstige Nebenanlagen sind in Material und Farbgebung den Gebäuden der Hauptnutzung anzugleichen.

Pflanzlisten

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

Pflanzliste 1: Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn * ³
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus cordata	herzblättrige Erle
Betula pendula	Sandbirke *
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus columa	Baumhasel
Crataegus in Sorten	Weißdorn/Rotdorn **
Fagus sylvatica	Rotbuche *
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Prunus serr. Kanzan	Blütenkirsche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche **
Sorbus intermedia	Mehlbeere **
Tilia cordata	Winterlinde **
Tilia platyphyllos	Sommerlinde **
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

Pflanzliste 2: Obstgehölze

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

Pflanzliste 3: Straucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus Avalen	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu

³ Verträglichkeit mit Mulden-Rigolen-Systemen: Eindringen in Entsorgungsleitungen * selten / ** nie

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

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

Pflanzliste 4: Kletter- und Rankpflanzen

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

Pflanzliste 5: Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alpinum	Johannisbeere
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche

Hinweise zur baubezogenen Eingriffsminimierung und zur Durchführung ausgleichsrelevanter Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Raum

Bei den Baumaßnahmen sind die Maßgaben der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen zu beachten.

Bezüglich der Beseitigung von Gehölzen sind die Maßgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung zu beachten. Die Maßgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

Bei der Durchführung von ausgleichsrelevanten Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Raum ist entsprechend der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 135 c BauGB der Landeshauptstadt Potsdam vom 04. Februar 1998 eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu gewährleisten. Die Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich deren Durchführungsdauer ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit der in der Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen beschriebenen Grundsätzen.