

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 22

"FÄHRWIESE HERMANNSWERDER"

POTSDAM

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

Stand 24.09.1999

Inhalt**1. Planungsgegenstand**1.1 Veranlassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes1.2 Vorhabengebiet

1.2.1 Geltungsbereich

1.2.2 Allgemeine Beschreibung der Bestandssituation

1.2.3 Naturräumliche Beschreibung

1.3 Planerische Ausgangssituation

1.3.1 Bauleitplanverfahren

1.3.2 Flächennutzungsplan

1.3.3 Rahmenplan

1.4 Gesetzliche Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan**2. Planinhalt**2.1 Städtebauliche Konzeption und Nutzungskonzept2.2 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan2.3 Bauliche Nutzung2.4 Technische Infrastruktur2.5 Verkehrserschließung2.6 Stellplätze / Ruhender Verkehr2.7 Kinderspielplätze**3. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**3.1 Auswirkungen auf die Verkehrssituation3.2 Städtebauliche Auswirkungen3.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

3.3.1 Boden

3.3.2 Grundwasser

3.3.3 Klima

3.3.4 Arten und Lebensgemeinschaften

3.3.5 Landschaftsbild

3.3.6 Erholung

3.3.7 Eingriffsvermeidung, Minderungsmaßnahmen u. Ausgleichsmaßnahmen

3.3.8 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

3.4 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt**4. Textliche Festsetzungen****5. Hinweis****6. Verfahrensvermerke****7. Rechtsgrundlagen**

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet befindet sich auf dem nordwestlichen Teil der Halbinsel, die als „Hermannswerder“ bezeichnet wird. Das Gebiet enthält das der Hoffbauer-Stiftung gehörende Grundstück der Fährwiese und ist unbebaut.

Die bestehenden Gebäude der Hoffbauer-Stiftung werden im Bereich Bildung und Soziales (Heime, Schule, Rehabilitation) sowie für Stiftungswohnungen genutzt. Das gesamte Gebiet ist parkartig angelegt und von hoher naturräumlicher Qualität. Das Gelände ist öffentlich zugänglich.

Die Hoffbauer-Stiftung erfüllt soziale Aufgaben auf den Gebieten der Alten- und Behindertenhilfe sowie der Pädagogik, Aus- und Fortbildung. Ihre Leistungen finden in Potsdam und Brandenburg Anerkennung. Seit der Wende und dem Abzug der Roten Armee 1992 ist die Stiftung nach langen Jahrzehnten der Stagnation in die Lage versetzt, gemäß dem Willen der Stifterin, die begonnene Entwicklung bezüglich des sozialen Leistungspotentials qualitätsorientiert weiterzuführen. Damit die Aufgabenerfüllung auch zukünftig sichergestellt werden kann, beabsichtigt die Hoffbauer-Stiftung, einen Teil der Flächen mit Gebäuden für soziale Nutzungen und für Wohnungen zu bebauen.

Der Vorhabenträger, die Grundstücksgesellschaft Hoffbauer-Specker mbH auf Hermannswerder, hat der Stadt Potsdam ein Nutzungs- und Baukonzept für die Fährwiese Hermannswerder vorgelegt, mit dem Ziel, mit entsprechenden Festsetzungen eine landschaftsverträgliche Bebauung in Form einer städtebaulich geordneten Wohnanlage planerisch zu realisieren. Dabei soll ein Gesamtkonzept für die bauliche und naturräumliche Entwicklung erarbeitet werden und auf dieser Grundlage entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans und des Rahmenplans „Hermannswerder“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für insgesamt sechs Doppelhäuser und sechs Reihenhausezeilen mit je vier Reihenhäusern, die sich um einen Wohn-Spielhof gruppieren, realisiert werden. Insgesamt werden 36 Wohnungen neu geschaffen.

Weiterhin sollen Maßnahmen zum Schutz des Uferstreifens und zum Erhalt der wertvollen Naturräume getroffen werden.

Die Realisierung dieses Vorhabens wird von der Stadt Potsdam unterstützt. Nach geltendem Planungsrecht ist eine Genehmigung gemäß § 34 oder § 35 BauGB nicht zulässig.

Aus diesem Grund ist die Durchführung eines förmlichen Planverfahrens, hier in Form einer Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 17.09.1998 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22, Fährwiese Hermannswerder, beschlossen. Das im Aufstellungsbeschuß formulierte Planungsziel ist die Realisierung einer landschaftsverträglichen Bebauung auf der Grundlage des Rahmenplans Hermannswerder und entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

1.2 Vorhabengebiet

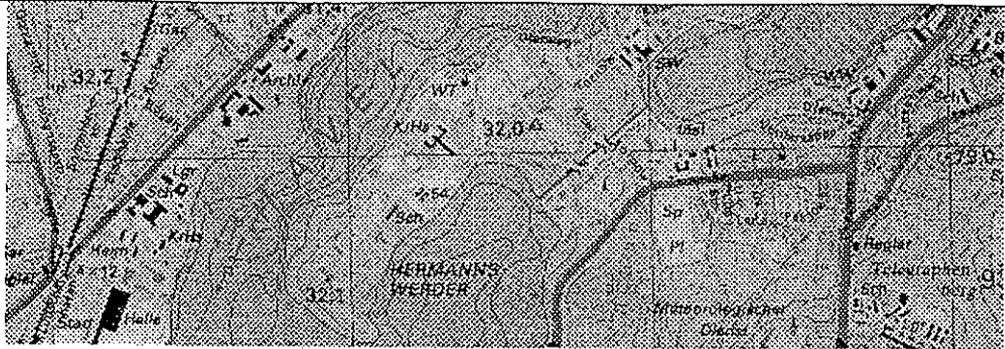
1.2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfaßt das ca. 18.725 qm große Grundstück der Fährwiese auf Hermannswerder, Gemarkung Potsdam, Flur 18, Flurstück 1/15 teilweise.

Vermessungstechnische Prüfungen haben ergeben, daß der Grenzverlauf des Flurstückes 1/15, insbesondere an der Havel, anders verläuft als im Aufstellungsbeschuß dargestellt ist. Der Geltungsbereich wird nunmehr im Nordosten begrenzt durch eine ca. 193 m lange Grenze (zzgl. 6 m versetzt), die gleichzeitig die Begrenzung des Grundstückes der Hoffbauer-Stiftung ist, im Südosten durch eine ca. 88 m lange Grenze (zzgl. 12 m versetzt) zum Gutshof der Hoffbauer-Stiftung, die ca. 6 m von der nordwestlichen Gebäudekante des Gutes entfernt liegt, im Nordwesten durch eine ca. 100 m lange Grenze mit einem Abstand von 5 m – 30 m zur Havel und im Südwesten durch eine ca. 202 m lange Grenze entlang der ehemaligen Gärtnerei der Hoffbauer-Stiftung.

Gemäß §12, Abs. 4 BauGB wird die Fläche der privaten Straße bis zu der öffentlichen Straße Alter Tornow, die außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt mit in den Bereich des Satzungsgebietes einbezogen, da dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Diese Gundstücksfläche wurde als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und befindet sich im Eigentum der Hoffbauer-Stiftung. Es wird auf die zeichnerische Festsetzung der Geltungsbereichsgrenze verwiesen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt den Abschluß eines Erbbaupachtvertrages über die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Eigentümer, der Hoffbauer-Stiftung, die dieser Planung zustimmt.



1.2.2 Allgemeine Beschreibung der Bestandssituation

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der Flur 18 der zur Gemeinde Potsdam gehörenden Gemarkung und liegt am nordöstlichen Rand des Geländes der Hoffbauer-Stiftung und grenzt nordwestlich in ca. 5-30 m Entfernung an die Havel. Die Fläche liegt in dem locker bebauten Gebiet der Hoffbauer-Stiftung und ist unbebaut.

Verkehrlich ist das Gebiet über die Straße „Alter Tornow“ mit der Templiner Straße verknüpft, so daß eine relativ günstige Verbindung in das übrige Stadtgebiet von Potsdam besteht. Darüber hinaus verkehrt eine Buslinie Richtung Stadtkern Potsdam in der Straße „Alter Tornow“.

Eine Abwasserkanalisation besteht in der privaten Haupterschließungsstraße der Hoffbauer-Stiftung. Das Grundstück ist an eine Trinkwasserversorgungsleitung in der privaten Hauptstraße der Hoffbauer-Stiftung angeschlossen. Die Kapazität für das Baugebiet ist ausreichend. Das Grundstück ist mit Elektrizität erschlossen. Das Gebiet ist an die Erdgasversorgung angeschlossen. Leitungen der Telekom liegen in der Hauptstraße, Telefonanschlüsse sind möglich. Das gesamte Vorhabengebiet liegt im Bereich eines Bodendenkmals.

Das betreffende Grundstück wird als Weide benutzt und ist unbebaut.

1.2.3 Naturräumliche Beschreibung

Die Bestandsanalyse dient der Beschreibung und Bewertung des vorhandenen Bestandes von Natur und Landschaft. Neben den abiotischen Faktoren des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Luft) werden die Biotope, das Landschaftsbild und die Erholung betrachtet. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie sie in §1 des BNatSchG und in §1 des BbgNatSchG definiert sind. Die textlichen Ausführungen beschränken sich auf Inhalte, die für die Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft von Bedeutung sein können. Allgemeine Aussagen zur gesamten Halbinsel Hermannswerder zum Naturhaushalt, zu Flora und Fauna und zu Landschaftsbild und Erholung sind dem Rahmenplan von Hermannswerder zu entnehmen.

Der Plan 1 Situation im GOP zeigt die heutigen Flächennutzungen und Oberflächen- bzw. Vegetationsstrukturen.

Eine Übersicht über die flächige Verteilung der im Gebiet aktuell vorkommenden Nutzungen zeigt folgende Tabelle.

Flächennutzung	Fläche in ha	% des Geltungsbereichs
Weide	1,35	72,3
Aufgelassenes Grasland	0,10	5,3
Laubgebüsch	0,09	4,8
Naturnahe Laubwälder	0,22	11,8
Wege	0,06	3,2
Gärten	0,05	2,6
Gesamtfläche Geltungsbereich	1,87	100,0

Tab. 1: Flächenübersicht der Situation

Naturraum, Geologie, Boden, Topographie

Nach der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs (SCHOLZ 1962) gehört das Untersuchungsgebiet zum Naturraum der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen, wobei es sich um eine Abfolge von meist flachwelligen Grundmoränenplatten, von hügeligen Endmoränen, von schwach schwach geneigten bis flachen Sander- und Talsandflächen sowie eingesenkten Niederungen und Tälern handelt. Ihre Oberflächengestaltung verdankt die naturräumliche Einheit vor allem der letzten Weichselvereisung und der Nacheiszeit (Holozän).

Gemäß den zur Verfügung stehenden geologischen Karten liegt Hermannswerder im unmittelbaren Bereich der Havelniederung, d. h. die Einflusstiefe normaler Flachgründungen wird weitgehend durch holozäne Sedimente bestimmt. Somit ist unter dem Mutterboden vorwiegend mit Flußsanden zu rechnen, die lokal von organischen Böden (Torf, Mudde) durchzogen oder überdeckt sein können (INGENIEURBÜRO FÜR GRUNDBAU UND BODENMECHANIK 1994).

Daten zum Baugrund liegen für die Fährwiese noch nicht vor. Da aufgrund der Weidennutzung der Bodenaufbau weitgehend unbeeinträchtigt sein wird, ist das Schutzgut Boden im Vergleich zu anderen Bereichen auf Hermannswerder als wertvoll anzusehen.

Das Relief des Untersuchungsgebietes ist nahezu eben und weist nur geringe Höhenunterschiede auf, die zwischen 29,0 m üNN an der Havel und 30,4 m üNN im westlichen Teil des Gebietes liegen.

Wasser/Grundwasser

Eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ergibt sich durch geringe Flurabstände und einen relativ durchlässigen Boden. Die Fläche liegt innerhalb der Zone 3 des Trinkwasserschutzgebietes des Potsdamer Wasserwerkes Leipziger Straße. Einschränkungen für die geplanten Bauvorhaben ergeben sich dadurch nicht.

Die Flurabstände des Grundwassers werden im Rahmen der Baugrunduntersuchungen festgestellt.

Klima

Großklimatisch gehört das Plangebiet zum ostdeutschen Binnenlandklima, welches starken Schwankungen bei den Jahresdurchschnittstemperaturen und -niederschlagsmengen unterliegt. Die Temperaturen schwanken zwischen 8°C und 9°C, wobei der kälteste Monat der Januar mit einer Durchschnittstemperatur von ca. 0°C und der wärmste Monat der Juli mit einer mittleren Temperatur von ca. 18°C ist. Die Jahresniederschlagsmenge schwankt im Durchschnitt zwischen 500 bis 590 mm.

Die Flächen entlang der Havel bzw. des Templiner Sees gehören zu den bevorzugten Bereichen des bodennahen Frischlufttransports. In diesen Gebieten der reliefbeeinflussten Luftleitbahn sind Austauschbarrieren und Schadstoffemissionen zu vermeiden. Die klimatische Funktion der Halbinsel kann aufgrund des hohen Gehölzanteils und der relativ geringen Bebauung als hoch eingestuft werden. In Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Wald wirkt sich die lockere Baustruktur und der hohe Gehölzanteil positiv auf das regionale Klima aus. Als Kaltluftentstehungsgebiet wirkt sich die Insel insbesondere bei Südwestwinden positiv auf das Klima der Stadt Potsdam aus.

Die klimatische Situation auf der Halbinsel kann als sehr gut bezeichnet werden. Da Hermannswerder fast vollständig von Wasser umgeben ist, ist eine ständige Frischluftzufuhr möglich. Der üppige Baumbestand der Insel trägt weiterhin zu einer positiven klimatischen Situation bei (ausgeglichene Tag-/Nacht-Amplitude).

Für die Fährwiese gilt aufgrund dem weitgehenden Fehlen von Gehölzen, dem geringen Anteil an versiegelten Flächen und der Lage in der Niederungslandschaft ein relativ hohes Potential für Kaltluftbildung.

Arten- und Lebensgemeinschaften

Biotoptypen, Vegetation

Orientiert an den vorhandenen Flächennutzungen wurde für den Gestaltungsbereich eine Biotoptypenkarte erstellt, (siehe Grünordnungsplan Plan 2) die eine Differenzierung der Biotoptypen nach dem Brandenburgischen Kartierungsschlüssel vornimmt (vgl. LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG 1995). Da nicht alle im Biotopschlüssel erfaßten Einheiten im Untersuchungsgebiet vorkommen, ist die Zahlencodierung in der Legende der Abbildung nicht durchgehend. Die nach §32 BbgNatSchG geschützten Biotope sind gekennzeichnet.

Plan 1 (siehe Grünordnungsplan) stellt die Situation der einzelnen Planungsbereiche in Maßstab 1:1.000 dar. Abweichend zu Plan 2 wurden hierbei sämtliche Bäume dargestellt und mit einem Namenkürzel versehen. Grundlage der Darstellung der Bäume ist die Baumkartierung von Hermannswerder (PLANUNGSGRUPPE LANDSCHAFT UND STADT 1994). Diese Kartierung wurde für den Planungsbereich überarbeitet. Die Standorte der Bäume wurden vom Vermesserplan übernommen.

Der Geltungsbereich des Grünordnungsplanes zeichnet sich vor allem durch offenes Grünland aus, das durch Pferde intensiv beweidet und daher als artenarm zu bezeichnen ist. Die auf der Weide stehenden drei Apfelbäume und der Birnbaum bilden aufgrund ihrer Größe und dem Vorhandensein von Baumhöhlen potentiell wertvolle Strukturelemente. Im Zusammenhang mit den avifaunistischen Untersuchungen zum Rahmenplan wurden allerdings keine besonderen Vorkommen an Brutvögeln festgestellt. Die Bäume sind aufgrund ihres Alters z. T. stark abgängig.

Ein dichter, artenreicher, naturnaher Laubwaldbestand prägt den Bereich Fährwiese und Havel. Überwiegend sind Erlen, Spitzhörner, Weiden und Graupappeln in diesem Bereich vorzufinden. Der ufernahe Waldbestand liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und ist z.T. stark durch Ablagerungen verschiedenster Art gestört.

Im Osten des Planungsbereiches im Übergang zum Großbaumbestand des Nachbargrundstückes hat sich ein Laubgebüschbestand ausgebildet mit Spitzahorn, Robinie, Weide, Walnuß, Pfaffenhütchen und Holunder.

Der Alleebaumbestand besteht aus neu gepflanzten Eichen und Eschen.

Fauna

Faunistische Erhebungen erfolgten im Gebiet im Rahmen der Erstellung des Grünordnungsplans nicht. Während der im Frühjahr 1996 durchgeführten brutvogelökologischen Untersuchung auf Hermannswerder, konnten für den Gehölzbestand im Norden des Geltungsbereiches mehrere Nachtigallen und Mönchsgrasmücken festgestellt werden. Ebenfalls kommen Amsel und Zilpzalp vor. Die offenen Weideflächen werden zur Nahrungssuche von Bachstelze und Hausrotschwanz und selten auch von der Dohle aufgesucht.

Bei den genannten Vogelarten handelt es sich überwiegend um häufige, nicht bedrohte Arten. Nur die Dohle steht auf der Roten Liste der in Brandenburg gefährdeten Vogelarten (MINISTERIUM FÜR UMWELT; NATURSCHUTZ UND RAUMORDNUNG 1992). Die Pferdeweide besitzt als Nahrungsplatz für die Art wahrscheinlich aber nur eine untergeordnete Rolle.

Landschaftsschutzgebiet

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Potsdam Wald- und Havelseengebiet.

1.3 Planerische Ausgangssituation

1.3.1 Bauleitplanverfahren

Am 17.09.1998 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 „Fährwiese Hermannswerder“ beschlossen.

Das im Aufstellungsbeschluß formulierte Planungsziel ist die Realisierung einer landschaftsverträglichen Bebauung auf der Grundlage des Rahmenplans Hermannswerder und entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

In Ausfüllung dieser Planungsziele sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Planinhalte vor.

- Ausweisung als allg. Wohngebiet
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraum in Form von Reihen- und Doppelhäusern.
- Freihaltung eines mindestens 35 m breiten Uferstreifens von einer Bebauung
- Festsetzung eines uferbegleitenden Fußweges
- Ausweisung der Ver- und Entsorgungsanlagen
- Ausweisung der für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist im Zeitraum vom 02.11.1998 bis zum 13.11.1998 durchgeführt worden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist im Zeitraum vom 18.06.1999 bis zum 28.07.1999 durchgeführt worden.

Am 07.07.1999 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 „Fährwiese Hermannswerder“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Änderung des Geltungsbereichs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist im Zeitraum vom 02.08.1999 bis zum 10.09.1999 durchgeführt worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der städtischen Ämter, der betroffenen Eigentümer und der Bürger wurden in einem Abwägungskatalog gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für Potsdam liegt als Teil FNP mit Wirksamkeit vor. Der nordöstliche Bereich von Hermannswerder wird als allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen GFZ von 0,3 ausgewiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes, insbesondere den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, nicht entgegen.

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsgültigen Bebauungspläne.

1.3.3 Rahmenplan Potsdam Hermannswerder

Das Gutachten der Rahmenplanung vom Juli 1996 konzentriert sich auf die Regelung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Fragen. Für den Bereich der Fährwiese wird dort eine Wohnnutzung als verträglich abgeleitet und das Gebiet als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,15 und einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen ausgewiesen.

1.4 Gesetzliche Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die vorgesehene Nutzung als allgemeines Wohngebiet kann nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes erfolgen.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Plangebiet nach § 12 BauGB sind gegeben. Die vorgesehene Bebauung von Doppel- und Reihenhäusern kann ohne Aufstellung eines Bebauungsplans nicht zugelassen werden.

Der Vorhabenträger hat einen Bebauungsplan-Entwurf vorgelegt und verpflichtet sich, die vorgesehenen baulichen Anlagen und die erforderlichen Erschließungsanlagen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

Der Vorhabenträger ist bereit und wirtschaftlich in der Lage, die Erschließung und das Vorhaben zu realisieren und kann dies ggf. durch eine Finanzierungsbestätigung nachweisen.

Die Hoffbauer-Stiftung ist Eigentümer des Grundstücks des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes. Der Vorhabenträger hat das Erbbaurecht an dem Grundstück erworben, es bestehen keine eigentumsrechtlichen Hindernisse für die Realisierung der Projekte.

Das Vorhaben ist auch, wie im weiteren Verlauf der Begründung noch dargestellt wird, mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß BauGB und mit den Grundsätzen des § 1 BauGB vereinbar.

2. Planinhalt

2.1 Städtebauliche Konzeption und Nutzungskonzept

Wegen der Lage im Bebauungsgefüge und des vorhandenen Gebietscharakters sowie gemäß FNP wird die Baufläche als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Insgesamt sind ca. 36 neue Wohneinheiten (WE) für ca. 120 Einwohner geplant.

Es sollen zweigeschossige Reihenhauszeilen sowie Doppelhäuser errichtet werden. Zusätzlich sind ausbaubare Dachgeschosse als Nicht-Vollgeschosse vorgesehen. Durch die Bauweise kann der stark durchgrünte Grundstückscharakter erhalten werden.

Städtebaulich werden die Gebäude hofförmig so angeordnet, daß der Blick zum Wasser für die meisten Wohneinheiten möglich ist. Im Innern werden halböffentliche Räume ausgebildet und platzartig angelegt.

Der zur Havel gelegene nördliche Teil des Grundstücks wird als Teil des LSG nicht bebaut und bewahrt seinen Charakter als Wiese und baumbestandenen Park, da die Gebäude so auf dem Grundstück angeordnet sind, daß ein ca. mind. 35 m breiter Streifen zum Ufer der Havel von Bebauung freigehalten wird. Die Abgrenzung des LSG ist in der Planzeichnung zur Klarstellung korrigiert worden.

Das Grundstück ist für Kraftfahrzeuge und Fußgänger über die Haupteerschließungsstraße der Hoffbauer-Stiftung an die öffentliche

Straße „Alter Tornow“ angebunden. Die interne Erschließung wird über 4,75 m breite befahrbare Wege sichergestellt.

Im Verlauf des bestehenden Weges im Nordwesten soll ein Gehrecht sowie ein Fahrrecht für Radfahrer für die Allgemeinheit verankert werden, um die Durchlässigkeit des Uferweges zu garantieren. Dieses soll in einem Durchführungsvertrag entsprechend geregelt werden.

Da der gesamte Geltungsbereich in einem Bodendenkmalbereich liegt, ist bei den vorgesehenen Maßnahmen zu berücksichtigen, daß eine Genehmigung eingeholt werden muß und Erdingriffe archäologisch begleitet, vor Baubeginn Bestandsanalysen durchgeführt und Funde untersucht und abgeliefert werden müssen. Ein entsprechender Hinweis ohne Normcharakter ist in den Vorhabenplan aufgenommen worden.

2.2 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Erschließungsplans

2.2.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 (3) Nr. 1, 4-5 BauNVO gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Zur Vermeidung von ruhestörendem Lärm für die Anwohner und Natur sowie zur Vermeidung eines erhöhten Verkehrsaufkommens sind Beherbergungsgewerbe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.

2.2.2 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB § 22 NVO

Entsprechend dem Planungsziel, eine landschaftsverträgliche Bebauung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu realisieren, werden Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen in den Planzeichnungen festgelegt.

2.2.3 Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

Zur Erhaltung des durchgrüneten Grundcharakters auf Hermannswerder und zur Vermeidung von Gebäuderiegeln sind Hausgruppen nur bis maximal 26,50 m zulässig.

2.2.4 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Aufgrund der festgelegten Straßenbreite von 4,75 m und zum Schutz von Kindern und Erwachsenen sowie zur Vermeidung von störendem Autolärm sind die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen.

2.2.5 Anschluß von bebaubaren Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und zur Vermeidung von Sammelstellplätzen dürfen nicht überbaubare Grundstücksflächen für die Anlagen von Grundstückszufahrten durchbrochen werden.

2.2.6 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Zur Unterbringung von Fahrrädern, Gartengeräten und -möbeln etc. sind, aufgrund von fehlenden Kellergeschossen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Entsprechend § 19 (4) BauNVO kann die Grundfläche für Nebenanlagen um 50 % überschritten werden.

2.2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) 21 BauGB

Gemäß dem Planungsziel eines uferbegleitenden öffentlichen Fußweges im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Gehrecht sowie ein Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit festgeschrieben. Zur Erschließung der Stellplätze auf den Grundstücken wird für die Anlieger in den gekennzeichneten Bereichen ein Fahrrecht festgeschrieben.

2.2.8 Stellplätze § 9 (1) 22 BauGB, § 12 BauNVO

Gemäß dem Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine städtebaulich geordnete und einheitliche Wohnanlage zu schaffen, sind Carports nur beidseitig von Grundstücksgrenzen in gleicher Bauart zulässig.

2.3 Bauliche Nutzung

Die Ausweisung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt auf der Grundlage einer GRZ von 0,15 und einer GFZ von 0,30 bezogen auf die Gesamtgrundstücksfläche ohne Straßenverkehrsflächen von 16.737,00 qm in zweigeschossiger Bauweise. Die Ausweisungen der Nutzungsmaße soll durch Angabe der minimalen und maximalen Grundfläche für jedes Baufeld bei einer Bauweise mit zwei Vollgeschossen erfolgen.

Flächenbilanzierung / GRZ- / GFZ-Berechnung

Zusammenstellung der Geschoßflächen					
Grundstück qm Bruttobauland incl. privater Grünfläche	18.725,00				
Straßenland qm (private Verkehrsfläche Bes. Zweckbestimmung)	1.987,65				
Grundstück qm Netto-Bauland	16.737,35				
Grundfläche, Geschoßfläche	Anzahl WE	GR	GR gesamt	GF	GF gesamt
Reihenhäuser (Mitte oben)	12	67,87 ⁵	814,50	135,75	1630
Reihenhäuser (Mitte unten)	12	67,87 ⁵	814,50	135,75	1630
Doppelhaushälften am Gut	8	73,50	588	147,00	1176
Doppelhaushälften am Ufer	2	75,00	150	150	300
	2	75,00	150	150	300
Gesamtsumme qm	36		2517		5036
GRZ/GFZ Berechnung					
GRZ Nettobauland			0,15		
GFZ Nettobauland					0,30

2.4 Technische Infrastruktur

2.4.1 Ver- und Entsorgung

Für sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Trassenplan zugrundegelegt, der die einzelnen Fachplanungen koordiniert und dabei den vorhandenen Baumbestand und die Anpflanzungen im Straßenraum berücksichtigt.

Der Übergabepunkt liegt jeweils in der privaten Hauptstraße der Hoffbauer Stiftung, für die Schmutzwasserleitung in der bestehenden privaten Hebeanlage auf dem Nachbargrundstück.

2.4.2 Elektroenergie

Die Versorgung ist durch die EVP gesichert. Die Leitung ist an der Versorgungsleitung in der privaten Hauptstraße anzuschließen.

2.4.3 Entwässerung

Für die Schmutzwasserbeseitigung muß eine Rohrleitung bis zur privaten Hebeanlage im Gebiet der Hoffbauer-Stiftung verlegt werden.

2.4.4 Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung muß eine Rohrleitung bis zur Hauptleitung an der privaten Hauptstraße der Hoffbauer-Stiftung verlegt werden.

2.4.5 Medien

Für den Rundfunk- und Fernsehempfang wird der Anschluß an das Breitbandkabelnetz angestrebt, um Einzelantennen zu vermeiden. Der Telekom-Anschluß ist in der privaten Hauptstraße vorhanden.

2.4.6 Heizenergie

Eine Versorgung mit Erdgas ist vorhanden. Es muß eine Anschlußleitung bis an die Hauptstraße verlegt werden. Die Beheizung erfolgt über dezentrale Heizanlagen.

2.5 Verkehrserschließung

Das Grundstück ist für Kraftfahrzeuge und Fußgänger über die Haupteerschließungsstraße der Hoffbauer-Stiftung an die öffentliche Straße „Alter Tornow“ angebunden. Zur Klarstellung der funktionalen Bedeutung der Haupteerschließungsstraße des Stiftungsgeländes wird sie in der Planzeichnung als private Verkehrsfläche (goldocker) dargestellt. Die Zufahrtsstraße vom Grundstück bis zur Hauptstraße erhält im erweiterten Geltungsbereich des Planes einen befestigten Ausbau in 5,50 m Breite.

Entlang der Havel soll die Möglichkeit eines öffentlichen Weges als Teil eines späteren Uferweges vorgesehen werden, dazu soll eine Trasse im Verlauf des bestehenden Weges festgelegt und ein Gehrecht sowie ein Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit verankert werden.

Der Uferweg soll in einer Breite von mindestens 2,50 m hergestellt werden.

Wegen des hohen Grundwasserstandes soll der ruhende Verkehr ausschließlich ebenerdig untergebracht werden.

2.6 Stellplätze / Ruhender Verkehr

Das Stellplatzkonzept sieht für jede Wohneinheit zwei Stellplätze vor, die auf dem Baugrundstück an der Nähe der Häuser untergebracht und in den Plan eingezeichnet sind. Für vier Wohneinheiten ist jeweils ein Stellplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorgesehen und im Plan eingezeichnet. Da die Stellplatzflächen konkret in der Planzeichnung markiert sind, ist es nicht notwendig, in der textlichen Festsetzung zu regeln, daß private Stellplätze straßenseitig auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind.

Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

Für die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist Schrittgeschwindigkeit festgelegt.

2.7 Kinderspielplätze

Für die Neubauf Flächen ist ein Kinderspielplatz nicht notwendig, da nur Eigenheime vorgesehen sind.

3 Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

3.1 Auswirkung auf die Verkehrssituation

Die Haupterschließungsstraße auf Hermannswerder wurde in den letzten Jahren soweit ausgebaut, daß sie den neu auftretenden Verkehr aufnehmen kann. Die Brücke über den Judengraben in Nähe des Eingangstors ist behelfsmäßig ersetzt worden. Die Anbindung an die Templiner Straße über die Straße „Alter Tornow“ soll mittelfristig hinsichtlich ihrer Dimensionierung auf eine Breite von 5,50 m ausgebaut werden, so daß keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die Erschließung des Stiftungsgeländes ist im städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Hoffbauer-Stiftung geregelt, die Erschließung des Vorhabengebietes wird im Durchführungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Vorhabenträger geregelt.

3.2 Städtebauliche Auswirkungen

Die Wohnanlage wurde hinsichtlich ihrer Dichte, ihrer Geschossigkeit, ihrer Fassaden und ihrer Baukörper so gestaltet, daß sie sich der vorhandenen Bebauung anpaßt. Der für Hermannswerder typische durchgrünte Grundcharakter bleibt bei der Baumaßnahme erhalten.

3.3 Auswirkung auf Natur und Landschaft

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellt (BbgNatSchG § 7). Im Rahmen des Grünordnungsplanes sind die mit den geplanten Maßnahmen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und daraus die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet worden. Nach § 1a BauGB sind die Ergebnisse des Grünordnungsplanes im Rahmen der Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in die Abwägung einzustellen. Der Grünordnungsplan wurde mit dem Umweltamt der Stadt Potsdam und mit dem Landesumweltamt abgestimmt.

Im folgenden werden die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter und Landschaftsfaktoren beschrieben, die Voraussetzung sind

- für die Beurteilung, ob erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten sind

sowie

- für die Festlegung von Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz.

3.3.1 Boden

Die Durchführung des Bauvorhabens hat zur Folge, daß die Bodenstruktur beeinträchtigt und das Bodenrelief verändert wird. Im einzelnen können hier Maßnahmen wie

- Entfernung der Vegetationsdecke,
- Abtragung und Umlagerung von Erdreich und
- Überbauung und Verdichtung von Flächen

verantwortlich gemacht werden.

Die zusätzlich versiegelten Bereiche verändern und beeinträchtigen die physikalische Oberbodenstruktur und unterbinden die Funktion des Bodens für Flora und Fauna. Hinzu kommen während der Bauphase versiegelte und verdichtete Flächen durch Bauverkehr, Abstellplätze, Baucontainer und Erddeponien. Auf diesen Flächen ist zumindest zeitweise bis zur vollständigen Renaturierung mit Beeinträchtigungen

zu rechnen. Der Boden der genannten Flächen wird durch Versiegelung, Überschüttung, Ab- und Verdichtung von der Atmosphäre isoliert. Die Folge davon sind eine Reduzierung der Versickerungsfläche für Niederschlagswasser, eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Je nach Verdichtungsgrad wird die Bodenfunktion entfallen oder sich verringern.

Der Versiegelungsgrad hängt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Grundfläche (GR) der Baugrundstücke und der Ausgestaltung der Verkehrsflächen ab.

In einem Durchführungsvertrag ist festzulegen, daß auf allen Flächen, die nicht unterbaut, überbaut oder anderweitig durch Bodenversiegelung bzw. -befestigung in Anspruch genommen werden, die natürliche Bodendurchlässigkeit nach Beendigung der Baumaßnahme durch Bodenauflockerung wieder herzustellen und zu erhalten ist.

Nach der Umsetzung der Baumaßnahme entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der durch Gebäude sowie durch Verkehrsflächen zusätzlich versiegelte und teilversiegelte Flächenanteil 5.046 qm entsprechend 26,9 % des Geltungsbereichs betragen. Gegenüber dem Bestand erhöht sich die Versiegelung um 4.446 qm.

Die genannten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind als erheblich und aufgrund der andauernden Versiegelung auch als nachhaltig zu beurteilen. Sie stellen somit einen Eingriff nach § 10 BbgNatSchG dar.

3.3.2 Grundwasser

Aufgrund der festgesetzten Versickerung des Niederschlagswassers über versickerungstechnische Anlagen wird sich die Grundwasserneubildung über den Niederschlagswassereintrag auch bei der Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen nicht verändern.

In einem Durchführungsvertrag ist festzulegen, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken oder innerhalb der als private Grünflächen festgesetzten Flächen zu versickern ist.

Es findet somit kein Eingriff nach § 10 BbgNatSchG statt. (Im Rahmen der Baugrunduntersuchung muß die Umsetzbarkeit des Konzeptes zum Umgang mit dem Niederschlagswasser noch bestätigt werden. Erst dann ist eine endgültige Aussage zum Eingriff in das Schutzgebiet Grundwasser möglich).

3.3.3 Klima

Nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme auf der Fährwiese wird sich die bisher als klimatisch unbelastet einzustufende Situation verändern. Durch die Baumaßnahme gehen kaltluftherzeugende Freiflächen verloren. Die Auswirkungen werden aufgrund der geplanten starken Durchgrünung des Gebietes gering bleiben und keine gravierenden Veränderungen der klimatischen Situation auf Hermannswerder und in der Umgebung bewirken.

Es liegt somit kein Eingriff nach § 10 BbgNatSchG vor.

3.3.4 Arten- und Lebensgemeinschaften

Um die Schwere der Eingriffe beurteilen zu können, wurde den vorkommenden Biotoptypen ein Biotopwert zugeordnet (s. Tab. 2), der einem fünfstufigem Bewertungsschema zugrunde liegt (sehr hoch, hoch, mittel, gering und ohne).

Biotoptyp	Biotopwert
Frischweiden	Mittel
Aufgelassenes Grasland frischer Standorte	Mittel
Standortgerechte Gehölze	Hoch
Naturnahe Laubwälder aus heimischen Baumarten	Sehr hoch
Laubgebüsch	Hoch
Alter Siedlungsbereich mit Garten	Gering
Wege, stark verdichtete Fläche	Ohne

Tab. 2: Biotopwertigkeit

Die einzelnen Wertstufen in Tabelle 2 sind im Bezug zum Untersuchungsgebiet und im Verhältnis der einzelnen Teilflächen zueinander zu sehen. Sie stellen keine absoluten, sondern relative Ergebnisse dar. Wichtige Kriterien für den Biotopwert sind Naturnähe, Seltenheit des Biotoptyps auf Hermannswerder und im Land Brandenburg, Gefährdung des Biotoptyps in Brandenburg, Flächengröße und die potentielle natürliche Vegetation.

Besonders wertvoll sind solche Biotoptypen, die der heutigen natürlichen Vegetation am nächsten kommen.

Durch die neue Wohnanlage geht eine extensiv genutzte Weide mit mittlerem Biotopwert und drei alte Obstbäume verloren. Die am östlichen Rand des Planungsbereiches stehenden Gehölzbestände können z. T. erhalten werden.

Einige wenige Jahre alte Robinien im südöstlichen Teil des Planungsbereiches werden entfernt werden müssen.

Ebenfalls sind folgende Bäume betroffen, die unter die Brandenburger Baumschutzverordnung fallen:

2 Apfelbäume, 1 Birnbaum, 1 Erle

Im Rahmen der Bebauung werden zukünftig 0,44 ha bisher vegetationsbestandene Flächen zusätzlich versiegelt, wodurch sie als Vegetationsstandort bzw. als Lebensraumpotential dauerhaft nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die im Baugebiet verbleibenden Vegetationsflächen werden überwiegend gärtnerisch gestaltet. Dies hat zur Folge, daß sich das Artenspektrum von Pflanzen und Tieren des Gebietes durch intensive gärtnerische Nutzung verändert.

Der durch Versiegelung, Bebauung oder auch Umgestaltung zu Grünflächen und Gärten betroffene Flächenanteil vorhandener Vegetationsstrukturen beträgt 1,52 ha.

Die beschriebenen Veränderungen der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet sind als erheblich und aufgrund der andauernden Nutzungsänderung auch als nachhaltig zu beurteilen. Sie stellen somit einen Eingriff nach § 10 BbgNatSchG dar.

3.3.5 Landschaftsbild

Der Bau der Wohnanlage verändert das Landschaftsbild vollständig. Die geplante Bebauung hat den Verlust einer als Weide genutzten Wiesenfläche zur Folge, was in diesem Bereich zu einer Verringerung optisch erholungswirksamer Landschaftsteile führt. Der derzeit das Landschaftsbild prägende Gehölzbestand im Nordwesten im Uferbereich der Havel kann vollständig erhalten bleiben.

Das vorhandene Landschaftsbild wird im Zuge der Bautätigkeiten zwar stark verändert, doch kann insgesamt der Charakter von Hermannswerder durch die neuen parkartig gestalteten Baumanpflanzungen in den Randbereichen der Außenanlagen des Wohngebietes erhalten bleiben.

Da das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet wird, kann der Eingriff nach § 12 BbgNatSchG als ausgeglichen angesehen werden.

3.3.6 Erholung

Durch die Umsetzung der Baumaßnahmen werden keine Flächen, die der Erholungsnutzung dienen, verloren gehen.

Der Ausbau der Fuß- und Radwege führt zu einer qualitativen Verbesserung des Wegesystems und damit auch der Erholungsnutzung.

3.3.7 Eingriffsvermeidung, Minderungsmaßnahmen u. Ausgleichsmaßnahmen

Der 1996 erstellte Rahmenplan für Hermannswerder stellt die Grundlage für eine zukünftige städtebauliche und grünordnerische Entwicklung von Hermannswerder dar. Dabei wurden Flächen mit einem Potential für eine zukünftige Bebauung so festgelegt, daß wesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden.

Unter Beachtung der Schutzgüter des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes und des Landschaftsbildes ist davon auszugehen, daß die für eine bauliche Nutzung dargestellten Flächen nur mit solchen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sind, die auch ausgleichbar sind.

Zur Minderung der o. g. Eingriffe werden folgende Maßnahmen entwickelt, die sich als Festsetzungen im Bebauungsplan niederschlagen:

- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen für Wege und Zufahrten,
- Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches über belebte Bodenschichten,
 - Bepflanzung mit Großbäumen,
 - sonstige Bepflanzung,
 - Verwendung standortgerechter und gebietstypischer Arten bei der Bepflanzung.

Trotz der Minderungsmaßnahmen verbleiben erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur- und Landschaft. Insbesondere die Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Arten- und Lebensgemeinschaften erfordern zusätzliche Maßnahmen für einen vollständigen Ausgleich. Dieser wäre für den Boden nur dann gegeben, wenn der Neuversiegelung eine gleich große Entsiegelung, möglichst in räumlicher Nachbarschaft, gegenübergestellt würde. Innerhalb des Geltungsbereiches ist dies genauso unmöglich wie die zum vollen Ausgleich notwendige Lebensraumaufwertung für den Biotop- und Artenschutz aufgrund des Verlustes des Biotoptyps Frischweide.

Da beim Vorhabenträger das Ziel besteht, den Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Halbinsel Hermannswerder auszugleichen, wird auf die im Gutachten von 1998 vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen zurückgegriffen, die im Rahmen einer Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Potsdam modifiziert wurden.

Die Umsetzung der folgend genannten Maßnahmen ist über einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Potsdam und den Vorhabensträgern sicherzustellen.

	Ausgleichsmaßnahmen	Position
1	Aufwertung Obstwiese am Eingangsbereich 2/5 von 17.000 qm ca. 6.800 qm entsprechend ca. 70 Obstbäume (16/18) einschl. Pflanzung sowie Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	A6.1
2	Neuanlage Obstbaumreihen nordöstlich der bestehenden Reitanlage ca. 2.000 qm entsprechend ca. 20 Obstbäume (16/18) einschl. Pflanzung sowie Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	A6.2
3	Schuttbeseitigung im Bereich der ehemaligen Schweineställe (Südspitze) ca. 500 qm einschl. Abfuhr, Bodenaufwertung und Großbaumpflanzung	A6.3
4	Saumanpflanzung im Bereich der großen Freiflächen (Südspitze) ca. 1.000 qm zur Aufwertung der Biotopfunktion der Baumbestände mit gezielter Herausnahme standortfremden Jungaufwuchses	A6.4
5	Gezielte Nachpflanzung (Südspitze) in den Lichtungen der Baumbestände zum Aufbau einer neuen Baumgeneration 30 Einzelbäume als Solitäre oder Hochstämme	A6.5

Diese Maßnahmen erfüllen folgende Ziele:

- dauerhaften Schutz und Sicherung des Bodens,
- Schaffung und Weiterentwicklung hochwertiger Lebensräume für Pflanzen und Tiere,
- Aufbau typischer Landschaftsstrukturen (neue Baumgeneration) zum Erhalt des Charakters auf Hermannswerder,
- positive Beeinflussung des Mikroklimas.

3.3.8 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Der Neuversiegelung im Bereich der Fährwiese von 4.446 qm stehen 500 qm Wiederherstellung von gestörten Böden (Nr. 3) und 9.800 qm Aufwertung Biotopstrukturen und Landschaftsbildelementen (Nr. 1., 2. und 4.) sowie gezielte Einzelbaumpflanzungen (Nr. 5.) gegenüber.

Die 500 qm Wiederherstellung von gestörten Böden (Nr. 3.) wird im Rahmen eines 1:1 Verhältnisses für den Ausgleich angerechnet. Damit verbleiben als Neuversiegelung rund 3.950 qm.

Die Aufwertung von Flächen für den Biotop- und Artenschutz und für das Landschaftsbild (Nr. 1., 2. und 4.) in einer Größenordnung von 2,5:1 im Verhältnis zu Flächen auf denen Eingriffe in das Schutzgut Boden erfolgen, wird als ausreichend für den Ausgleich angesehen, wenn die Nachpflanzung von Einzelbäumen (Nr. 5) parallel realisiert wird.

Die Ausgleichsmaßnahmen können bereits parallel zur Umsetzung der Eingriffe realisiert werden, so daß sie bei Abschluß der Baumaßnahme, mit Ausnahme der Entwicklungspflege (über 5 Jahre), abgeschlossen sind.

Da die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen in Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers stehen, ist ihre Umsetzung auch von der Flächenverfügbarkeit sichergestellt.

3.4 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Durch die Wahl des Planverfahrens ergeben sich für die Stadt Potsdam keine Kosten, da der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichten wird, die Kosten der Gesamtmaßnahme einschließlich die Kosten für die Planung, die Gebäude, die verkehrliche Erschließung, die technische Infrastruktur sowie die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu tragen.

4. Textliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Berichtigung vom 16.01.98 (BGBl. I S. 137) bzw. in der zuletzt geänderten Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), bzw. in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung (1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 25.03.1998 (GVBl. Bbg. I S. 82.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 sowie 4-5 Bau NVO gem. § 1 (6) Nr. 1 Bau NVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
 - 2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche wird als Mindestwert (GR min.) und Höchstwert (GR max.) festgesetzt. Die zulässige Grundfläche kann gemäß § 19 (4) BauNV um 50 % für Flächen notwendiger Garagen und Stellplätze sowie ihrer Zufahrten, der versiegelten Wege zu den Häusern, der Terrassen und des Kellerersatzraumes erhöht werden.
3. Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.1 Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO
Hausgruppen sind nur bis 26,50 m Länge zulässig.
4. Sonstige Festsetzung
 - 4.1 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die bezeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigte Bereiche anzulegen.
 - 4.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO von max. 10 m² Grundfläche pro Grundstück sind entsprechend den Eintragungen der Planzeichnungen zulässig.
 - 4.3 Geh- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

entsprechend Planeinschrieb.
Es wird ein Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht für die Anlieger und der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie Rettungsdienste in den gekennzeichneten Bereichen festgelegt. Es wird ein generelles Leitungsrecht für die Führung von Ver- und Versorgungsleitungen in den privaten Mischverkehrsflächen und den privaten Straßenflächen festgelegt.

- 4.4 Stellplätze (§ 9 (1) 22 BauGB, § 12 BauNVO)
Carports sind beidseitig von Grundstücksgrenzen nur in gleicher Bauart zulässig. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.
5. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.1 Befestigung der Grundstücksfreiflächen / Stellplätze
Mit Ausnahme der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sind nur luft- und wasserdurchlässige Ausführungen zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit breiter Fuge, wassergebundene Decke o. ä.). Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 6.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
- 6.1.1 Grundstücksflächen
Die entsprechend der festgesetzten GR nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Mindestens 10 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- 6.1.2 Fassaden
Außenwandflächen ohne Öffnungen über 25,00 qm sind zu mindestens 50 von Hundert dauerhaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.
- 6.2. Besondere Pflanzfestsetzungen
- 6.2.1 Anpflanzungen von Einzelbäumen
An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm anzupflanzen. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 7,5 m² herzustellen. Folgende Arten sind zu verwenden:
- | | | |
|----|----------------------------|-------------------------|
| QU | Quercus petraea Fastigiata | Traubeneiche Säulenform |
| TI | Tilia cordate "Greenspire" | Winter-Linde |

6.2.2 Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen

An den gekennzeichneten Stellen sind in durchschnittlich 10 m Abstand hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm anzupflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

MA	Malus domestica	Kulturapfel
PR	Prunus avium	Süßkirsche
PY	Pyrus communis	Kulturbirne

6.2.3 Anpflanzung von Laubgehölzen

An den gekennzeichneten Stellen ist eine dichte Bepflanzung aus Laubgehölzen anzupflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

Betula pendula	Hänge-Birke
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus padus	Gewöhnliche
Traubenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

6.3 Einfriedungen

Für Einfriedungen, die an Verkehrsflächen oder an das Wegerecht für die Allgemeinheit angrenzen, sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen oder Zäune, die in die Hecke integriert sind, zulässig. Zuwege und Zufahrten für Stellplätze sind freizuhalten. Folgende Arten sind zu verwenden:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche

7. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

7.1. Erhaltung auf Dauer

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

5. Hinweis ohne Normcharakter

Bodendenkmale

innerhalb des Plangebietes befinden sich Bodendenkmale. Wer Bodendenkmale entdeckt, muß diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen.

6. VERFAHRENSVERMERKE

Liegenschaftskarte:

Des Kataster- und Vermessungsamtes: Potsdam Stadt

Gemeinde: Stadt Potsdam Gemarkung: Potsdam

Flur 18: Maßstab: M 1:500

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam,

.....
Vermessungsstelle

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist am im Amtsblatt der Stadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht worden.

Potsdam,

.....
Stadtplanungsamt

Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Potsdam,

.....
Dezernat Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Der Grünordnungsplan hat in dieser Zeit zur Einsicht bereitgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtsblatt der Stadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht worden.

Potsdam,

.....
Stadtplanungsamt

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Potsdam,

.....
Stadtplanungsamt

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Potsdam,

.....
Stadtplanungsamt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom gebilligt.

Potsdam,

.....
Oberbürgermeister.....
Präsidentin der STVV

Dem Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen wurde mit Schreiben vom der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Anzeige gebracht.

Potsdam,

.....
Dezernat Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Potsdam,

.....
Oberbürgermeister

7. Rechtsgrundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB wird auf folgender Rechtsgrundlage erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung (1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS.58))

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 25.03.1998 (GVBl. Bbg. I S. 126,404)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der zuletzt geänderten Fassung.