

# Landeshauptstadt Potsdam



## **Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, 8. Änderung und Ergänzung Teilbereich „ufernahe Baugrundstücke“**

### **Begründung**

Datum: August 2014

Planungsstand: Satzung gemäß § 10 BauGB

Art des Plans / Verfahrens: Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung  
Hegelallee 6 – 10  
14461 Potsdam

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. Planungsgegenstand</b>	<b>6</b>
1. Anlass und Erforderlichkeit	6
2. Beschreibung des Plangebiets	6
2.1 Räumliche Lage	6
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.3 Gebiets- / Bestandssituation	8
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
2.5 Erschließung	10
3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	10
3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10
3.2 Landschaftsplanung	12
3.3 Überörtliche Fachplanungen	12
3.4 Flächennutzungsplan	12
3.5 Stadtentwicklungskonzepte	13
3.6 Benachbarte Bebauungspläne	18
3.7 Sonstige Satzungen	19
3.8 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	20
<b>B. Planinhalte und Planfestsetzungen</b>	<b>23</b>
1. Ziele und Zwecke der Planung	23
2. Entwicklung der Planungsüberlegungen	23
2.1 Planungsalternativen	23
2.2 Verkehrskonzept und Erschließung	24
2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	24
2.4 Landschaftsplanerisches Konzept	24
3. Begründung der Festsetzungen	25
3.1 Vorbemerkung	25
3.2 Art der baulichen Nutzung	26
3.3 Maß der baulichen Nutzung	28
3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	33
3.5 Bauweise	42
3.6 Gemeinbedarfsflächen	42
3.7 Verkehrsflächen	42
3.8 Geh-, Fahr und Leitungsrechte	43

3.9	Öffentliche Grünfläche .....	44
3.10	Baumerhaltungs- und Pflanzbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	45
3.11	Maßnahmen zum Schallschutz .....	51
3.12	Gestaltungsvorschriften .....	51
3.13	Nachrichtliche Übernahmen .....	61
3.14	Hinweise ohne Normcharakter .....	64
4.	<b>Energieeffizienz</b> .....	<b>65</b>
5.	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>67</b>
<b><u>C. Umweltbericht</u></b> .....		<b>68</b>
1.	<b>Einleitung</b> .....	<b>68</b>
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	68
1.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne .....	69
1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	73
2.	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>73</b>
2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung .....	73
2.2	Schutzgut Boden .....	73
2.3	Schutzgut Wasser .....	76
2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	78
2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	80
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	88
2.7	Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	90
2.8	Schutzgut Kultur und andere Sachgüter .....	91
3.	<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b> .....	<b>92</b>
4.	<b>Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>93</b>
4.1	Eingriffsbewertung und Bilanzierung .....	93
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	100
5.	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>101</b>
6.	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>102</b>
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	102
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	102
7.	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>103</b>
<b><u>D. Auswirkungen des Bebauungsplans</u></b> .....		<b>105</b>
1.	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	<b>105</b>
2.	<b>Soziale Auswirkungen</b> .....	<b>105</b>

---

<b>3.</b>	<b>Stadtplanerische Auswirkungen</b> .....	<b>106</b>
<b>4.</b>	<b>Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen</b> .....	<b>106</b>
4.1	Verfahrenskosten.....	106
4.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten .....	106
4.3	Grunderwerb.....	107
4.4	Planungsschaden .....	107
4.5	Übernahmeanspruch .....	107
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Infrastruktur</b> .....	<b>107</b>
<b><u>E.</u></b>	<b><u>Verfahren</u></b> .....	<b><u>108</u></b>
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	108
2.	Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden und thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen .....	108
3.	Planungssichernde Maßnahmen .....	112
<b><u>F.</u></b>	<b><u>Abwägung – Konfliktbewältigung</u></b> .....	<b><u>113</u></b>
1.	Abwägung der geprüften Planungsalternativen .....	113
2.	Abwägung der betroffenen Belange .....	113
2.1	Abwägung der Umweltbelange .....	113
2.2	Abwägung städtebaulicher Belange .....	116
2.3	Abwägung der denkmalpflegerischen Belange .....	119
<b><u>G.</u></b>	<b><u>Städtebaulicher Vertrag</u></b> .....	<b><u>120</u></b>
<b><u>H.</u></b>	<b><u>Rechtsgrundlagen</u></b> .....	<b><u>121</u></b>
<b><u>I.</u></b>	<b><u>Anlagen</u></b> .....	<b><u>122</u></b>
	Anlage 1 - Textliche Festsetzungen.....	122
	Anlage 2 - Tabelle – Grundstücksbezogene Versiegelung im Bestand .....	135

## A. Planungsgegenstand

### 1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ ist seit seiner Bekanntmachung am 17.02.2000 rechtsverbindlich. Bei der Erteilung von Baugenehmigungen hatten sich jedoch in einzelnen Baugenehmigungsverfahren, welche die ufernahen Baugrundstücke betrafen, in der Vergangenheit Schwierigkeiten ergeben, den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen zu können. So waren beispielsweise einzelne Festsetzungen zur Grundfläche geringer, als die Grundfläche tatsächlich im Bestand beträgt.

Im Rahmen einer Bestandserfassung wurde die tatsächliche Grundfläche der baulichen Anlagen ermittelt, der festgesetzten Grundfläche gegenüber gestellt und im Ergebnis dessen Abweichungen von den Festsetzungen festgestellt.

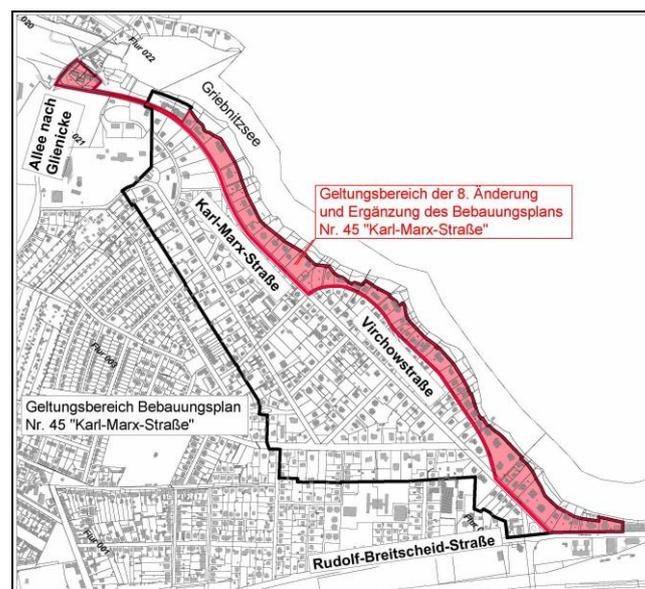
Aus diesem Grunde ist es sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch im Interesse der Grundstückseigentümer erforderlich, die Festsetzungen zu den Grundflächen diesbezüglich zu überarbeiten und den Bebauungsplan in diesem Teilbereich zu ändern bzw. zu ergänzen.

Gleichzeitig besteht auf den brachliegenden Grundstücken an der Straße ‚Wasserstraße‘ der Wunsch, diese ursprünglich (vor dem Bau der DDR-Grenzanlagen) bebauten Grundstücke, die derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich liegen, einer Bebaubarkeit zuzuführen. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### 2. Beschreibung des Plangebiets

#### 2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Griebnitzsees zwischen S-Bahnhof Griebnitzsee und dem Schlosspark Babelsberg. Der Geltungsbereich der 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 45 umfasst Teile der direkt am Seeufer gelegenen Grundstücke, Grundstücke an der Straße ‚Wasserstraße‘ und schließt ebenfalls die jeweils angrenzenden Straßenverkehrsflächen der ‚Allee nach Glienicke‘, Karl-Marx-Straße und Virchowstraße anteilig mit ein.



**Abbildung 1** - Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 45 und seiner 8. Änderung und Ergänzung

Quelle: Amtliche Liegenschaftskarte (hier ohne Maßstab) Landeshauptstadt Potsdam

Abweichend vom Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ sind auch nordwestlich angrenzende Flächen in den Geltungsbereich der 8. Änderung mit einbezogen, um insbesondere städtebauliche Regelungen für die drei an der Straße ‚Wasserstraße‘ gelegenen Grundstücke treffen zu können.

Des Weiteren sind im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans die Grundstücke Karl-Marx-Straße 33 und 34 entgegen dem Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Hier besteht nach aktueller Einschätzung kein Planänderungsbedarf. Im weiteren Planaufstellungsverfahren soll der Geltungsbereich per förmlichen Beschluss angepasst werden.

Der direkte Uferbereich ist nicht Teil des Geltungsbereichs, da er Gegenstand des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ ist (siehe dazu auch Kap. 3.6).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann der Planzeichnung entnommen werden.

## 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtgröße von ca. 11,4 ha umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Babelsberg:

### Flur 4

83 tw., 88/4, 86, 87, 89/4, 90/4, 91/4, 93 tw., 95/4, 96/7, 497 tw., 542 tw., 561,

### Flur 21

33 tw., 26 tw., 29/1, 29/2, 30

### Flur 22

80, 81

### Flur 23

110 tw., 213 tw., 270 tw., 271 tw., 241 tw., 184/4, 185 tw., 186/4, 187/4, 188 tw., 189/4, 190/4, 191 tw., 193/4, 194 tw., 196/4, 197 tw., 198/4, 203/4, 204/4, 208/4, 209/2, 214 tw., 218/4, 223/4, 226/4, 227/4, 233/4, 259/4, 260/2, 260/1, 266 tw., 267/1, 285, 288, 303, 320 tw., 330 tw., 331 tw., 337 tw., 338 tw., 342 tw., 355, 373 tw., 374 tw., 375 tw., 376 tw., 384 tw., 397.

Im Plangebiet befinden sich die Grundstücke überwiegend in Privateigentum.

Die Grundstückssituation stellt sich derzeit insgesamt wie folgt dar:

<b>Eigentümer</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Privat	ca. 96.000 m <sup>2</sup>	ca. 84
Landeshauptstadt Potsdam	ca. 18.000 m <sup>2</sup>	ca. 16

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss sollen die Flurstücke 381 und 382 nicht in den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ einbezogen werden. Für die Grundstücke Karl-Marx-Straße 33 und 34 besteht kein Veränderungsdruck, der eine Planänderung erforderlich machen würde. Eine förmliche Anpassung des Geltungsbereichs soll mit dem Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplans vorgenommen werden.

## 2.3 Gebiets- / Bestandssituation

### 2.3.1 Nutzungen

Das Plangebiet ist vorrangig durch Wohnnutzungen geprägt. Daneben befinden sich innerhalb des Plangebiets auch eine Kindertagesstätte, verschiedene Dienstleistungsgewerbe (z.B. Arztpraxis), Büros sowie firmeninterne Schulungsstätten.

Im nordwestlichen Geltungsbereich an der Straße ‚Wasserstraße‘ befinden sich 3 Grundstücke, von denen eines mit einem Wohngebäude bebaut ist, die beiden anderen (Wasserstraße 5 und 6) jedoch unbebaut sind.

### 2.3.2 Parzellenstruktur und -größe

Es sind insgesamt 50 Baugrundstücke im Plangebiet gelegen. Die Parzellenstruktur im Planungsgebiet ist sehr heterogen, überwiegend aber durch sehr große Parzellen (von ca. 1000 m<sup>2</sup> bis zu ca. 8000 m<sup>2</sup>; Durchschnittswert: 3.700 m<sup>2</sup>) geprägt. Teilweise sind die Parzellen jedoch nicht gänzlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Hintergrund ist die durch den Mauerbau ausgelöste Abtrennung von Grundstücksteilen. Hierfür wurden die dem Staat nicht zur Verfügung stehenden Grundstücke enteignet und die Grundstücke meist unter Abtrennung vom Gesamtgrundstück den damaligen Grenzsicherungsorganen zur Verfügung gestellt. Die vor 1961 in Volkseigentum überführten Grundstücke blieben rechtlich ungeteilt, wobei sich auf ihnen jedoch deutlich abtrennbare Nutzungen (Wohn- und Verwaltungsbereich einerseits, Mauer- und Grenzstreifen bzw. seit 1990 gärtnerische Nutzungen andererseits<sup>1</sup>) entwickelten.

Die großzügigen Parzellen, die noch überwiegend ihre historische Größe und Form beibehalten haben, weisen sehr unterschiedliche Breiten auf: Ein Großteil der Grundstücke ist etwa 30 m breit, einzelne Grundstücke sind jedoch deutlich schmaler (bis zu 18 m oder aber auch deutlich breiter (bis zu 95 m).

### 2.3.3 Bebauungsdichte und Gebäudeanordnung, Bauweise

Eine wesentliche Qualität des Ortsbildes – wie etwa der hohe Grünanteil – ergibt sich aus der niedrigen Bebauungsdichte. Die Gebäude sind auf den Grundstücken sehr unterschiedlich angeordnet: teilweise befinden sie sich im vorderen, oft aber auch im mittleren Grundstücksbereich und sind damit eher zum Wasser hin orientiert. Die Gebäude in offener Bauweise sind zum Teil sehr weit von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt.

Da das wesentliche Planungsziel der 8. Änderung des Bebauungsplans die Anpassung der festgesetzten Grundflächen ist, ist der Planung eine grundstücksgenaue Ermittlung der Bestandsversiegelung zugrunde gelegt. Hierzu wurden 2009 die Baulichkeiten und sonstigen Versiegelungen vom Bereich Kataster und Vermessung der Landeshauptstadt Potsdam aufgemessen. Für einzelne Grundstücke wurde jedoch der Zutritt zum Grundstück nicht gestattet, so dass keine Vermessung erfolgen konnte:

- Karl-Marx-Straße 17, 17a, 19, 21, 22, 26, 28/29,
- Virchowstraße 15, 25, 27, 45, 51,
- Rudolf-Breitscheid-Straße 182

Bei den vorgenannten Grundstücken stellt die Plangrundlage einen Vermessungsstand der Hauptgebäude von 1997 dar, eine Aktualität ist damit nicht gewährleistet.

---

<sup>1</sup> Bis zum April 2009 führte ein von der Öffentlichkeit genutzter Weg auf der Trasse des ehemaligen Kolonnenweges der Grenzanlagen der DDR über alle am Griebnitzsee gelegenen Grundstücke. Dieser wurde zwischenzeitlich von den Eigentümern teilweise gesperrt bzw. beseitigt.

In der beigefügten Tabelle „Grundstücksbezogene Versiegelung im Bestand (siehe Anlage 2) wird ein grundstücksgenauer Nachweis der bestehenden Versiegelung dargestellt. Ermittelt wurde die sogenannte **GR 1**, die die festgestellte Grundfläche der Hauptgebäude, einschließlich direkt angeschlossener Terrassen, Treppenanlagen etc. umfasst. Ermittlungsgrundlage ist überwiegend die Vermessung, Stand 2009.

Des Weiteren wird die **GR 2** - so weit möglich - grundstücksgenau angegeben. Bei der GR 2 handelt es sich um die *festgestellte Grundfläche der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO anrechenbaren Nebenanlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird)*. Die Unterscheidung ist erforderlich, um die gesetzlich vorgeschriebenen Überschreitungsregeln der BauNVO überprüfen zu können. Im Ergebnis stellt sich heraus, dass die festgestellten Haupt-Grundflächen (GR 1) der einzelnen Grundstücke nie um mehr als 50% durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden. Die Überschreitungsregelungen werden damit eingehalten.

Bei den Grundstücken, für die eine Vermessung nicht gestattet wurde (siehe oben stehende Auflistung) wurde zur Ermittlung der GR 2 das Luftbild von 2011 zugrunde gelegt. Die Ergebnisse können jedoch nur als grobe Einschätzung angesehen werden, da die Vegetation bei der Befliegung bereits belaubt war und somit im Luftbild die versiegelten Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. teilweise verdeckt sind. Für die künftigen Planinhalte ist dies jedoch nicht entscheidend – siehe dazu Begründung Kapitel B.3.3 Maß der baulichen Nutzung.

## **2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **2.4.1 Überplante Bereiche gemäß § 30 BauGB**

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit aus folgenden Satzungen:

- Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ [Rechtskraft durch Bekanntmachung am 17.02.2000)
- Satzung über die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Grundstück Virchowstraße 31 (Flur 31, Flurstück 227/4 der Gemarkung Babelsberg) [Rechtskraft durch Bekanntmachung am 13.05.2001)
- Satzung über die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ Grundstück Karl-Marx-Straße 22 (Flur 23, Flurstück 194, Gemarkung Babelsberg) [Rechtskraft durch Bekanntmachung am 26.04.2006)
- Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße, Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 182 (Flurstücke 560, 561, Flur 4, Gemarkung Babelsberg) [Rechtskraft durch Bekanntmachung am 31.05.2006)

Einzelheiten sind den jeweiligen Planunterlagen sowie den dazugehörigen Begründungen zu entnehmen.

### **2.4.2 Außenbereich gemäß § 35 BauGB**

In den nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs der 8. Änderung sind 3 Grundstücke (Wasserstraße 5, 6 und 7) einbezogen, die derzeit im Außenbereich liegen, da es an einem Bauungszusammenhang i. S. d. § 34 BauGB fehlt. Es liegt keine aufeinander folgende Bauung, die trotz etwaiger Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, vor.<sup>2</sup> In dem an der Straße ‚Wasserstraße‘ gelegenen Plangebiet befindet sich südlich der Straße ein dreigeschossiges Gebäude sowie nördlich der ‚Wasserstraße‘ an

---

<sup>2</sup> BVerwG, Urt. Vom 06.11.1968, BVerwGE 31, 20.

der Allee nach Glienicke (außerhalb des Plangebietes) das Gebäude des Theodor-Fliedner-Werks. Die beiden Gebäude sind von Grün- bzw. Brachflächen umgeben. Die nächste angrenzende Bebauung liegt östlich an der Karl-Marx-Straße in einer Entfernung von ca. 200 Metern. Der dazwischen liegende dichte Baumbewuchs stellt jedoch eine deutliche Grenze zwischen der Wohnbebauung an der nördlichen Seite der Karl-Marx-Straße und den im Umfeld der ‚Wasserstraße‘ gelegenen Gebäuden dar. Südlich dieser Gebäude an der ‚Wasserstraße‘ bilden ebenfalls Bäume auf starker Böschung sowie die Karl-Marx-Straße selbst eine klar erkennbare Trennlinie zur angrenzenden, zudem in diesem Bereich eher verstreuten, Bebauung südlich der Karl-Marx-Straße.

## **2.5 Erschließung**

### **2.5.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist im gesamtträumlichen Kontext für den Kfz-Verkehr über die Rudolf-Breitscheid-Straße und deren Anbindung an die Nuthestraße sowohl in Richtung Potsdam als auch Berlin bzw. das Autobahnnetz A 100 angebunden.

Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird mit der Anbindung an das S-Bahnnetz (S-Bahnhof Griebnitzsee), die Tramlinien 94 und 99 sowie die Buslinie 694 bedient.

### **2.5.2 Innere Erschließung**

Alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an öffentliche Erschließungsstraßen angebunden:

- Karl-Marx-Straße,
- Virchowstraße,
- Rudolf-Breitscheid-Straße,
- Allee nach Glienicke bzw. Wasserstraße.

Eine Anbindung der Grundstücke an die Trinkwasserversorgung, das öffentliche Abwasser-Netz, die Gas-, Elektro- und Telekommunikationsversorgung ist gewährleistet.

### **2.5.3 Ruhender Verkehr**

Die erforderlichen privaten Stellplätze für die Nutzungen sind auf den Grundstücken teilweise oberirdisch (Garagen, Carports, offene Stellplätze), teilweise aber auch in Tiefgaragen angeordnet. In den öffentlichen Erschließungsstraßen bestehen weitere öffentliche Parkmöglichkeiten.

## **3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)**

### **3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

#### **Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Mit dem LEP B-B wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

#### **3.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 ist in Brandenburg am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramm 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der zentralen Orte dienen sollen.

§ 5 Abs. 2 des Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms der Länder Berlin und Brandenburg 2007 (LEPro 2007) führt als Grundsatz der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung aus: *„Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.“* Dazu wird in der Begründung u. a. ausgeführt: *„Viele Gemeinden verfügen über ausreichende, noch nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale im Innenbereich, die eine bauliche Entwicklung ohne zusätzliche Inanspruchnahme des Freiraums erlauben. Unter Innenentwicklung ist die bauliche Entwicklung (Verdichtung und/oder Erweiterung) des bestehenden Bebauungszusammenhangs zu verstehen. Dazu gehören auch [...] eine Nutzung erschlossener Baulandreserven an Stelle einer Neuausweisung. ...“*

### **3.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg**

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde von den Landesregierungen am 31. März 2009 beschlossen und hat damit u. a. den Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (LEP eV) abgelöst. Der LEP B-B ist nach seiner Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Brandenburg am 15. Mai 2009 in Kraft getreten.

Der LEP B-B trifft als Rechtsverordnung der Landesregierung mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin Anwendung. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 11.04.2013 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit: *„Gemäß Ziel 2.7 LEP B-B ist Potsdam Oberzentrum. Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungszentrums Siedlung.“*

*Der Gestaltungsraum Siedlung umfasst Räume, in denen auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird. Die Kommunen haben hier große Spielräume zur Binnendifferenzierung. Die Entwicklung von Wohnbauflächen ist hier gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B quantitativ unbegrenzt möglich. Dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt ist dennoch Rechnung zu tragen.“*

Im Ergebnis der Bewertung der Planungsabsicht erklärt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, dass *„die dargelegte Planungsabsicht [...] keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen [lässt]“*.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand November 2013) wurde mitgeteilt, dass der Entwurf an die Ziele der Raumordnung angepasst ist (Schreiben vom 04.02.2014).

### **3.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming**

Potsdam liegt in der Region „Havelland-Fläming“ – dem in der Regionalen Planungsgemeinschaft zusammengefassten Territorium der Landkreise Potsdam-Mittelmark, Teltow-Fläming und Havelland sowie der kreisfreien Städte Potsdam und Brandenburg. Der für diese Region aufgestellte Regionalplan wurde jedoch am 09.10.2002 vom Oberverwaltungsgericht Berlin-

Brandenburg für unwirksam erklärt (Beschluss vom 9.12.1997 – 3D 81/00.NE). Er ist damit als öffentliche Belange formulierende Planung nicht mehr heranzuziehen.

Auf ihrer Sitzung am 25.03.2010 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming einen ersten Arbeitsentwurf für einen neuen Regionalplan diskutiert. Die Kriterien zur Ausweisung der inhaltlichen Planelemente des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 wurden von der Regionalversammlung Havelland-Fläming am 10.03.2011 beschlossen.

Auf der Regionalversammlung am 26.04.2012 wurde die Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming beschlossen. Der 1. Entwurf hat im Juni 2012 öffentlich ausgelegen. Vom 09.12.2013 bis zum 10.02.2014 lag der 2. Entwurf (Arbeitsstand vom 24.10.2013) zur Beteiligung aus. Mit der Einleitung des Beteiligungsverfahrens liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor. Diese sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Gemäß Festlegungskarte des 2. Entwurfs des Regionalplans vom 24.10.2013 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, 8. Änderung im „Vorzugsraum Siedlung“, der als Grundsatz der Raumordnung derzeit noch keine Rechtswirkung entfaltet. In den Festlegungen des Textteils wird ausgeführt: *„Für die Siedlungsentwicklung sollen in der Region nach Möglichkeit die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden. ...“*

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans, Stand November 2013 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming mitgeteilt, dass die Planung mit den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen im Einklang steht.

### **3.2 Landschaftsplanung**

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (2001) umfasst die aus Sicht der Landschaftsplanung erforderlichen Entwicklungsziele und Maßnahmen auf Landesebene, die unter Abwägung mit anderen Belangen in das Landesentwicklungsprogramm und die Landesentwicklungspläne einfließen. Die Leitlinien des Landschaftsprogramms benennen die nachhaltige Sicherung der Naturgüter durch eine am Vorsorgeprinzip orientierte Planung als Aufgabe von Naturschutz und Landschaftspflege. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind naturschutzrelevante Strategien zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen sowie zum Erhalt und zur Entwicklung ausreichender, für die Erholung geeigneter Freiräume zu berücksichtigen. Die Leitlinien des Landschaftsprogramms werden im Umweltbericht (siehe C.1.2) detaillierter dargestellt.

Ein Landschaftsplan wurde für die Landeshauptstadt Potsdam 2012 aufgestellt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im Zielkonzept des Landschaftsplans insbesondere mit der Flächensignatur „Planerische Berücksichtigung historischer Bau- und Vegetationsstrukturen“ gekennzeichnet. Die Darstellungen des Bebauungsplans stimmen grundsätzlich mit den Zielvorgaben des Landschaftsplans überein.

### **3.3 Überörtliche Fachplanungen**

Überörtliche Fachplanungen liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. in dessen näherer Umgebung mit Auswirkungen auf den Geltungsbereich nicht vor.

### **3.4 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung am 06.08.2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am 29.01.2014 beigetreten. Der Flächennutzungsplan ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam. Das Plangebiet ist im wirksa-

men Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche W 3 (GFZ 0,2 – 0,5), der nord-westliche Bereich (an der Straße 'Wasserstraße') jedoch als Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Soweit der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete und Flächen für den Gemeinbedarf festsetzt, entspricht dies dem Grundkonzept des Flächennutzungsplans. Auch die Festsetzung eines Wohngebietes im Bereich der Straße ‚Wasserstraße‘ entspricht dem Entwicklungsgebot, da dieses keine starre Bindung an die Darstellungen des – nicht parzellenscharfen - Flächennutzungsplans, sondern lediglich eine Beachtung des ihm zugrunde liegenden Grundkonzepts erfordert. Zudem stellt der Flächennutzungsplan im Sinne der gesetzlich vorgegebenen Beschränkung auf die Grundzüge der Planung nur Flächen mit einer Größe von mehr als 2 ha gesondert dar. Flächen mit einer Größe von weniger als 2 ha – wie hier vorliegend der Fall – werden i. d. R. nicht gesondert dargestellt, sondern in die strukturbestimmende angrenzende Flächendarstellung einbezogen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den faktisch eindeutigen und funktionell sinnvollen Grenzen des Baulandes und stellen die Grundzüge des Flächennutzungsplans nicht in Frage. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt.

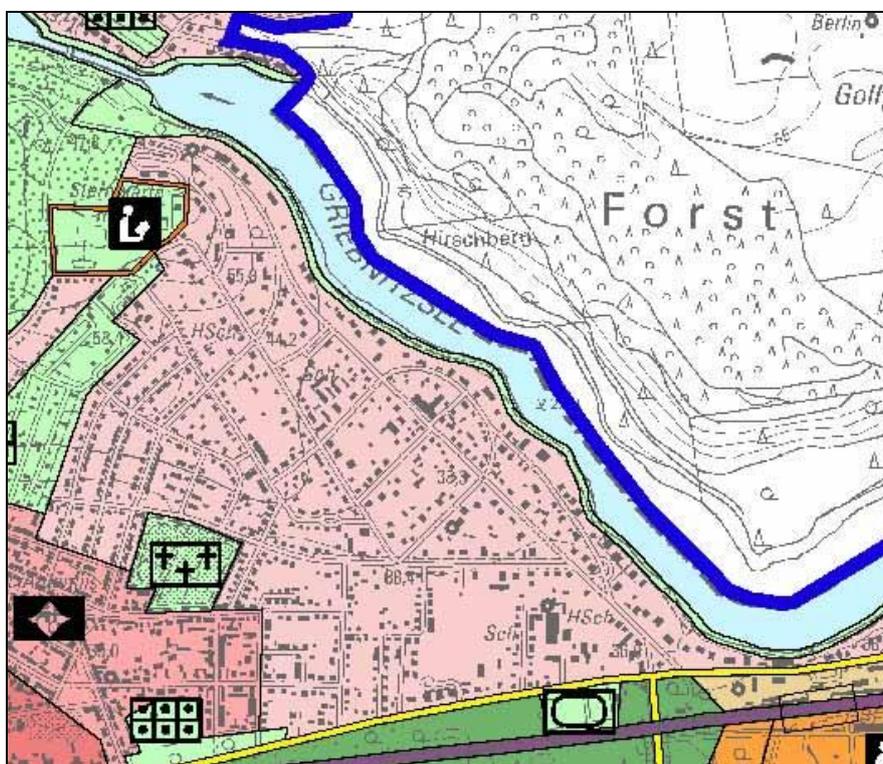


Abbildung 2 - Ausschnitt Flächennutzungsplan (Stand Beschluss SVV 30.01.2013)

### 3.5 Stadtentwicklungskonzepte

#### 3.5.1 STEK Wohnen

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) für die Landeshauptstadt Potsdam wurde von der Stadtverordnetenversammlung im Oktober 2009 beschlossen. Es umfasst neben umfangreichen Bestandserfassungen Aussagen zu Potenzialflächen für den Wohnungsbau und zum künftigen Wohnungsneubau bzw. dem daraus resultierenden Baulandbedarf. Schließlich werden der Handlungsbedarf und kommunale Handlungsansätze im Bereich Wohnen dargestellt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das STEK Wohnen keine unmittelbare Relevanz.

### 3.5.2 STEK Gewerbe

Die sechs Leitlinien des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe (STEK Gewerbe) wurden am 26. Januar 2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das STEK Gewerbe beinhaltet eine Untersuchung und Prognose der Gewerbeflächennachfrage, gibt Informationen zum Flächenangebot und beschreibt ein Handlungs- und Maßnahmenkonzept für die Landeshauptstadt Potsdam.

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das STEK Gewerbe keine Relevanz.

### 3.5.3 STEK Verkehr

Als Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr erarbeitet. Es wurde der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 2014 beschlossen.

Das STEK Verkehr ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie für die Investitionsplanung im Zeitraum bis 2025. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastung insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr.

Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung wird das Szenario Nachhaltige Mobilität als Grundlage der weiteren Entwicklung vorgeschlagen. Werden die in diesem Szenario dargestellten Maßnahmen umgesetzt, wird erreicht, dass der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nicht weiter zunimmt.

Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 23 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird aber eine leichte Zunahme prognostiziert.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Szenarienuntersuchungen und einer umfassenden Diskussion der mit den verschiedenen Maßnahmen zu erzielenden Wirkungen wurde das Szenario Nachhaltige Mobilität als Vorzugsszenario gewählt und zur Umsetzung empfohlen.

Wesentlich für die Erreichung der Ziele ist die konsequente Umsetzung aller im Szenario Nachhaltige Mobilität enthaltenen Maßnahmen.

Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutet das, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr erst gar nicht entsteht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht durchgeführt werden. Dies entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbildes der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird das erreicht durch die Festsetzung der neuen Bauflächen im Bereich der Straße ‚Wasserstraße‘ durch die fußläufige Nähe zur Bushaltestelle ‚Schloss Babelsberg‘ der Buslinie 694.

Die einbezogenen Straßen Karl-Marx-Straße und Rudolf-Breitscheid-Straße sind Teil der Haupttrouten 1. Stufe (HR 1) des Radverkehrskonzept Potsdam 2008.

### 3.5.4 Einzelhandelskonzept

Die Landeshauptstadt Potsdam verfügt seit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 10.09.2008 über ein Einzelhandelskonzept zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet.

Das Einzelhandelskonzept 2008 ist auf einen Entwicklungszeitraum bis zum Jahr 2015 ausgerichtet. Für den Nachfolgezeitraum wurde im Jahr 2013 mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts begonnen. In die Fortschreibung fließen die bisherigen Ergebnisse bei der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts 2008, die zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen der Basisdaten für die weitere Einzelhandelsentwicklung (z.B. aktuelle Analyse der

Einzelhandelsstruktur und des Verkaufsflächenbestands; Entwicklung der Einwohnerzahlen; Prognose des künftigen Verkaufsflächenbedarfs) sowie die veränderten rechtlichen Grundlagen ein.

Auf ihrer Sitzung am 07.05.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung über den Beschluss zum „Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam – Fortschreibung 2014“ als Konzept der Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam beraten. Dieses löst das Einzelhandelskonzept 2008 ab und bildet die Basis für die Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam bis etwa zum Jahr 2020.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele müssen durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden.

Wie bereits im Einzelhandelskonzept 2008 ist es wesentliche Zielstellung des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts 2014, die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels und seine städtebaulichen Rahmenbedingungen zu analysieren und daraus Festlegungen für die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu entwickeln.

Um das Ziel einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Potsdam zu erreichen, d. h. die „Einkaufsinnenstadt“ in ihrer Zentralitätsfunktion zu stärken und ausgewogene Nahversorgungsstrukturen zu gewährleisten, werden im Einzelhandelskonzept zentrale Versorgungsbereiche definiert und ein Sortimentskonzept entwickelt, welches Einzelhandelsbranchen festlegt, die für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche verantwortlich sind.

Als zentrale Versorgungsbereiche werden im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, die Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt, zwölf Nahversorgungszentren und die Sonderstandorte Bahnhofspassagen und Stern-Center räumlich abgegrenzt, die dort vorhandenen Einzelhandelssortimente analysiert und Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung formuliert.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der „Potsdamer Sortimentsliste“ als zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung und als sonstige zentrenrelevante Sortimente dargestellt und werden als solche von den ebenfalls in der „Potsdamer Sortimentsliste“ aufgeführten nicht-zentrenrelevanten Sortimenten abgegrenzt. Die „Potsdamer Sortimentsliste“ ist Grundlage der künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Der Neubau oder die Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen, die als Hauptsortimente über zentrenrelevante Sortimente im Sinne der „Potsdamer Sortimentsliste“ verfügen, sollen vorrangig innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden und außerhalb dieser (sonstige integrierte Lagen und nicht-integrierte Lagen) nur eingeschränkt zulässig sein:

- a) zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: Großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig;
- b) Stadtteilzentren: Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit regelmäßig zulässig; bei Nachweis standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig;
- c) Nahversorgungszentren: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit zulässig; sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur in Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen (analog § 4 BauNVO); bei Nachweis standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächige Lebensmittelbetriebe und nicht großflächiger sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig;

d) sonstige integrierte Lagen: Nachbarschaftsladen zulässig; Ausnahme: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung, Lebensmittelbetriebe auch großflächig bei Bestehen einer Versorgungslücke und bei standortgerechter Dimensionierung

e) nicht-integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 m<sup>2</sup>)

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (gemäß „Potsdamer Sortimentsliste“) kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, entsprechend den folgenden Grundsätzen angesiedelt werden:

- vorrangig an durch Einzelhandel etablierten nicht-integrierten Standorten;
- nachgeordnet an nicht etablierten (integrierten und nicht-integrierten) Standorten mit unmittelbarer Verkehrsanbindung an das städtische Hauptverkehrsnetz und direkter Nachbarschaft zu Siedlungsbereichen (auch großflächige Einzelhandelsbetriebe);
- ausnahmsweise in der Innenstadt - jedoch keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe;
- nur nachrangig in den anderen zentralen Versorgungsbereichen - jedoch keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe;
- auch künftig kein Einzelhandel in Gewerbegebieten und an gewerblich geprägten Standorten ohne Einzelhandel, d.h. auch kein nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel;
- Vermeidung "Leerstandsdomino" auf Grund reinen Verdrängungswettbewerbs;
- Beachtung maximal zulässiger Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der „**Potsdamer Sortimentsliste**“ dargestellt. Sie beinhaltet folgende Warensortimente:

#### **Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung**

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

#### **Sonstige zentrenrelevante Sortimente**

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Hemitextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software

- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

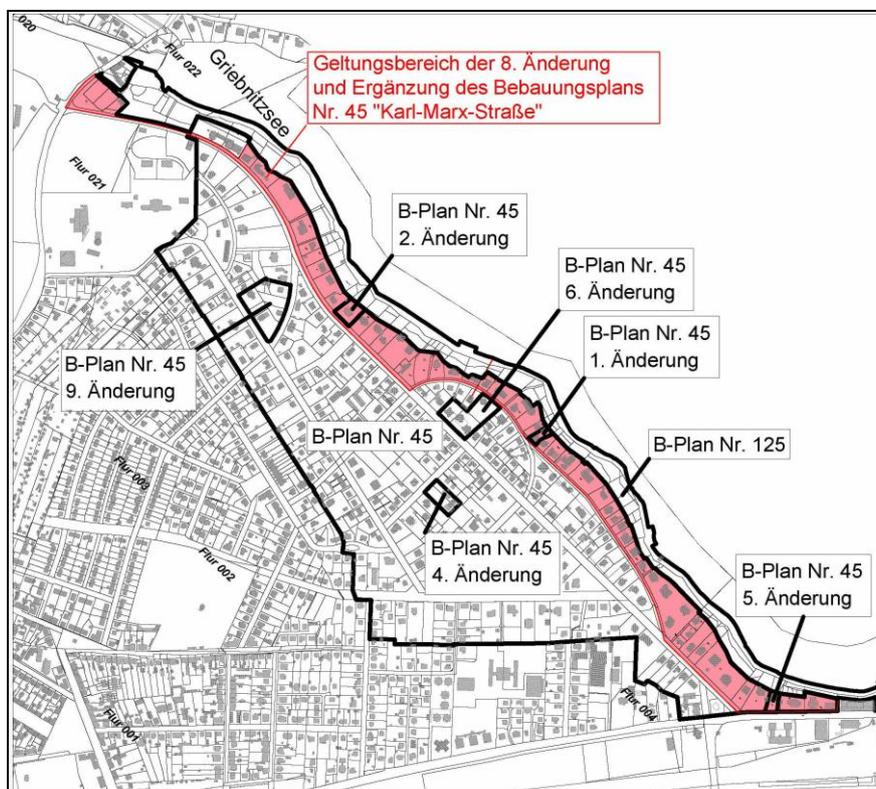
#### **Nicht-Zentrenrelevante Sortimente**

- Beleuchtungsartikel
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Kraftwagen
- Kraftwagenteile und Zubehör
- Krafträder, Kraftradteile und –zubehör
- Wohnmöbel (inklusive Matratzen)
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik, Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden)
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
- Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
- Mineralölerzeugnisse

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt außerhalb der im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche.

### 3.6 Benachbarte Bebauungspläne

An den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind einerseits andere Bebauungspläne benachbart anliegend, andererseits bezieht er auch rechtsverbindliche Bebauungspläne ganz oder teilweise in seinen Geltungsbereich mit ein. Im Folgenden soll ein kurzer Überblick über die angrenzenden Bebauungspläne und deren Verfahrensstand bzw. Inhalte gegeben werden.



**Abbildung 3** – Übersichtsplan „Benachbarte Bebauungspläne“

Quelle: Amtliche Liegenschaftskarte (hier ohne Maßstab) Landeshauptstadt Potsdam

Titel / Nr. der benachbarten Bebauungspläne	Verfahrensstand (Datum)	Plangebietsgröße (ca-Werte)	Wesentlicher Planinhalt	Maß der baulichen Nutzung (vor Änderung der BbgBO)	Besonderheiten
Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“	Gültig seit 02/2000	60 ha	WR, WA Gemeinbedarf	GRZ 0,15, GFZ 0,3, GR diverse	Baudenkmäler, Erhaltungssatzung
Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, 1. Vereinfachte Änderung, Grundstück Virchowstraße 31	Gültig seit 05/2001	0,1 ha	WA	GR 130 m <sup>2</sup>	
Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Satzung der 2. (vereinfachten) Änderung, Grundstück Karl-Marx-Straße 22	Gültig seit 04/2006	0,2 ha	WA	GR 219 m <sup>2</sup>	Erhaltenswerte Einzelanlage

Titel / Nr. der benachbarten Bebauungspläne	Verfahrensstand (Datum)	Plangebietsgröße (ca-Werte)	Wesentlicher Planinhalt	Maß der baulichen Nutzung (vor Änderung der BbgBO)	Besonderheiten
Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, 4. Änderung im Vereinfachten Verfahren, Grundstück August-Bier-Straße 3	Gültig seit 05/2006	0,1 ha	WA	GRZ 0,15, GFZ 0,3	Erhaltenswerte Einzelanlage
Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, 5. Änderung im Vereinfachten Verfahren, Grundstück R.-Breitscheid-Straße 182	Gültig seit 05/2006	0,1 ha	WA	GR 220 m <sup>2</sup>	Erhaltenswerte Einzelanlage
Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, 6. Änderung, Teilbereich Karl-Marx-Straße 16	Gültig seit 10/2008	0,65 ha	WA	GRZ 0,15, GFZ 0,4	
Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, 9. Änderung, Teilbereich Rosa-Luxemburg-Str. 13/14	Gültig seit 02/2009	0,9 ha	WR, WA	GRZ 0,15	Baudenkmäler, Erhaltenswerte Einzelanlage
Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“	Gültig seit 11/2012	12,9 ha	Öffentliche Verkehrsfläche: Fußweg mit zugelassenem Radverkehr, private und öffentliche Grünflächen		Öffentlicher Uferweg, Bootshäuser, Stege

### 3.7 Sonstige Satzungen

#### 3.7.1 Erhaltungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Planänderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ liegt fast vollständig im räumlichen Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Erhaltungssatzung „Bebauungsplan Nr. 45 Karl-Marx-Straße“ gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. Nr. 31 vom 30. Juni 2004, Teil I, S. 1359). Die Erhaltungssatzung ist am 30.12.2004 durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24/2004 der Landeshauptstadt Potsdam in Kraft getreten. Lediglich im Nordwesten, wo der Geltungsbereich der 8. Änderung um Baugrundstücke an der ‘Wasserstraße’ ergänzt wurde, gilt die Erhaltungssatzung nicht.

Schutzzweck der Erhaltungssatzung ist die Erhaltung der besonderen städtebaulichen Eigenart des in dieser Satzung bezeichneten Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Demnach bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der vorherigen Genehmigung. Die Genehmigung kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

### 3.7.2 Kommunale Satzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die folgenden Satzungen gültig:

- Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23. Juni 2006,
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 7. März 2012, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 04/2012,
- Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Potsdam vom 28.01.1998, in Kraft getreten am 1. März 1998
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumSchVO) vom 11. Februar 2003, in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 03/2003.

### 3.8 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

#### 3.8.1 Denkmalsgeschützte Gebäude

Im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Teilbereich „ufernahe Grundstücke“ befinden sich mehrere Denkmale, welche in der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand 31.12.2012) aufgeführt sind und in die Bebauungsplanänderung nachrichtlich übernommen werden:

Adresse	Bezeichnung in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stand 31.12.2010
Karl-Marx-Straße 1*	Villa Katsch mit Einfriedung
Karl-Marx-Straße 2	Villa Müller-Grote mit Einfriedung
Karl-Marx-Straße 3*	Villa Stern mit <i>Einfriedung</i>
Karl-Marx-Straße 4*	Schweizerhaus Fernbach
Karl-Marx-Straße 18a*	Remisen- und Stallgebäude der Villa Martin
Karl-Marx-Straße 21*	Landhaus mit Resten der <i>Einfriedung</i>
Karl-Marx-Straße 23*	Landhaus Schnabel
Karl-Marx-Straße 24*	Wohnhaus Lettermann mit Einfriedung und Bunker
Karl-Marx-Straße 27	Villa Herpich mit Gedenktafel in Erinnerung an den Wohnsitz der sowjetischen Delegation zur Potsdamer Konferenz
Karl-Marx-Straße 28/29	Villa Mosler
Karl-Marx-Straße 30/31*	Villa von Achenbach mit <i>Einfriedung</i>
Karl-Marx-Straße 32*	Villa Berglas mit <i>Einfriedung und Resten der Gartenanlage</i>
Virchowstraße 19/21*	Landhaus Schade van Westrum mit <i>Einfriedung</i>
Virchowstraße 23	Villa Urbig
Virchowstraße 22, 25*	Landhaus Wentzel-Heckmann mit Wirtschafts-, Stall- und Remisengebäude sowie den <i>straßenseitigen Einfriedungen</i>
Virchowstraße 27	Villa und Atelier des Malers Carl Saltzmann
Virchowstraße 29*	Villa Hirschfeld mit Einfriedung
Virchowstraße 33*	Landhaus Silberstein
Virchowstraße 43*	Villa Goldschmidt
Virchowstraße 45	Villa Heimann
Virchowstraße 47*	Villa Menckhoff
Virchowstraße 51	Villa Hartmann mit <i>Einfriedung, Gartenpavillon und Wasserbecken</i>
Rudolf-Breitscheid-Straße 184	Villa Gumpert mit <i>Einfriedung</i>

Die Denkmalliste wurde seit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ stetig fortgeführt und listet mittlerweile Gebäude auf, die im Bebauungsplan Nr. 45 noch als

„Einzelanlagen, die zum Denkmalschutz vorgesehen sind“ gekennzeichnet waren (in der Liste mit einem \* markiert).

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Denkmäler in der Planzeichnung entsprechend aktualisiert gekennzeichnet.

### 3.8.2 Denkmalgeschützte Gärten

Neben den denkmalgeschützten Gebäuden befinden sich auch Teile der denkmalgeschützten Reste der Gartenanlage Villa Berglas (Karl-Marx-Straße 32) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

### 3.8.3 Erhaltungssatzung und erhaltenswerte Einzelanlagen

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Planänderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ liegt fast vollständig im räumlichen Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Erhaltungssatzung „Bebauungsplan Nr. 45 Karl-Marx-Straße“ gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. Nr. 31 vom 30. Juni 2004, Teil I, S. 1359). Die Erhaltungssatzung ist am 30.12.2004 durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24/2004 der Landeshauptstadt Potsdam in Kraft getreten. Lediglich im Nordwesten, wo der Geltungsbereich der 8. Änderung um Baugrundstücke an der ‘Wasserstraße’ ergänzt wurde, gilt die Erhaltungssatzung nicht.

Schutzzweck der Erhaltungssatzung ist die Erhaltung der besonderen städtebaulichen Eigenart des in dieser Satzung bezeichneten Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Demnach bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der vorherigen Genehmigung. Die Genehmigung kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Die Erhaltungssatzung wird nachrichtlich in die Planung übernommen.

Darüber hinaus erfolgt eine Kennzeichnung mehrerer Einzelanlagen, die aufgrund ihrer Baukörper- sowie Fassadengestaltung entscheidend das Gebietsbild oder das Straßenbild prägen. Auf sie wird in der Planzeichnung mit der Kennzeichnung **E** hingewiesen.

Gebäude: Karl-Marx-Straße 26  
Karl-Marx-Straße 25  
Karl-Marx-Straße 22  
Karl-Marx-Straße 20  
Karl-Marx-Straße 19  
Karl-Marx-Straße 18  
Karl-Marx-Straße 5a  
Karl-Marx-Straße 5b  
Virchowstraße 49  
Virchowstraße 41 (Zaun)  
Virchowstraße 17  
Virchowstraße 15  
Virchowstraße 13  
Virchowstraße 7  
Virchowstraße 3  
Rudolf-Breitscheid-Straße 180  
Rudolf-Breitscheid-Straße 182

Einfriedungen\* Karl-Marx-Straße 25  
Karl-Marx-Straße 20

Karl-Marx-Straße 18  
Virchowstraße 43  
Virchowstraße 39/41

\* Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 45 sind noch deutlich mehr Einfriedungen als erhaltenswerte Einzelanlagen gekennzeichnet. Diese sind zwischenzeitlich größtenteils in die Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand 31.12.2012) aufgenommen worden und werden in der aktuellen Planzeichnung zur 8. Änderung des Bebauungsplans nicht mehr einzeln zeichnerisch dargestellt. Der Denkmalschutz der Einfriedungen steht immer im Zusammenhang mit den unter Schutz gestellten Gebäuden (siehe Denkmalliste), die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen werden.

### 3.8.4 Naturdenkmale

Im Plangebiet befinden sich zwei gemäß § 28 BNatSchG geschützte Naturdenkmale, die auch entsprechend in der „Liste der Naturdenkmale (Gehölze) zur Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmalen (ND) in der Stadt Potsdam“ eingetragen sind. Die Liste ist als Anlage Ia Bestandteil der am 22. Dezember 2005 in Kraft getretenen „Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmalen (ND) in der Stadt Potsdam vom 21. November 2005“.

Folgende Naturdenkmale werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

lfd. Nr.*	Adresse	Bezeichnung in der Liste der Stadt Potsdam, Stand 21.11.2005
48	Karl-Marx-Straße 18	Blut-Buche (Stammumfang 417 cm)
49	Virchowstraße 33	Blut-Buche (Stammumfang 400 cm)

\* Die Nummerierung bezieht sich auf die Anlage Ia zur o.g. Verordnung.

### 3.8.5 Bodendenkmalverdachtsflächen

Im direkten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. In unmittelbarer Nähe (östlich angrenzend) befindet sich jedoch das registrierte Bodendenkmal Babelsberg 17 – Gräberfeld der Eisenzeit.

In seinem Schreiben vom 13.01.2014 äußerte das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege die Vermutung, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind. Die Vermutung gründet sich u. a. auf folgende Punkte:

- Bei den ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Areale, die in der Prähistorie siedlungsgünstige naturräumliche Bedingungen aufwiesen und ehemals in Niederungs- bzw. Gewässernähe und an der Grenze unterschiedlicher ökologischer Systeme lagen. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellten derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkte für die prähistorische Besiedlung dar.
- Die ausgewiesenen Flächen entsprechen in ihrer Topographie derjenigen der bekannten Fundstellen in der näheren Umgebung.
- In unmittelbarer Nähe der ausgewiesenen Flächen sind Bodendenkmale registriert, bei denen davon auszugehen ist, dass sie sich weit über die aktenkundig belegte Ausdehnung hinaus bis in die Vermutungsbereiche erstrecken.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, gelten die Bestimmungen gemäß dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr. 9, S. 215ff.).

## **B. Planinhalte und Planfestsetzungen**

### **1. Ziele und Zwecke der Planung**

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 07.11.2007 sollen die Grundflächen für einzelne Grundstücke anhand aktueller Vermessungsdaten korrigiert werden. Hierdurch sollen die entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ zulässigen Erweiterungen und Anbauten auch für diese Grundstücke gelten.

Neben der Korrektur der Grundflächen sollen auch die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nach der über 10-jährigen Anwendung des Bebauungsplans auf Aktualität des städtebaulichen Erfordernisses und Anwendbarkeit überprüft und ggf. geändert werden.

Im nordwestlichen Geltungsbereich sollen mit der Änderung des Bebauungsplans zusätzliche Baurechte für Wohnbebauung geschaffen werden. Als Abrundung der Bebauung in der Villenkolonie sollen dabei die vorhandenen, typischen Bebauungsstrukturen, aber auch die besonderen Anforderungen an Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum UNESCO-Weltkulturerbe (Park Babelsberg) berücksichtigt werden.

### **2. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

#### **2.1 Planungsalternativen**

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches (Änderungsbereich) können keine städtebaulich sinnvollen Planungsalternativen benannt werden. Hier gilt es die vorhandenen Strukturen mit den neu festzusetzenden Grundflächen weiterhin zu sichern. Es werden dabei keine neuen Baufelder ausgewiesen, sondern lediglich der Bestand der Bebauung auf die tatsächlich vorhandenen Grundflächen auf den Grundstücken überprüft.

Im Bereich der Grundstücke an der Straße ‚Wasserstraße‘ kommen folgende Planungsalternativen in Frage:

*Alternative 1:* vollständiger Verzicht auf eine Bebauung;

*Alternative 2:* straßenseitige Anordnung der künftigen Bebauung im Sinne einer Minimierung der Erschließungswege und maximalen Berücksichtigung der Eigentümerinteressen;

*Alternative 3:* Anordnung der künftigen Bebauung unter Berücksichtigung der besonderen denkmalschutzrechtlichen Anforderungen an die Lage der Grundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft zum UNESCO-Weltkulturerbe (Babelsberger Park).

Es gab bereits langjährige Überlegungen zur Bebaubarkeit dieser Grundstücke im Laufe des Aufstellungsverfahrens zum ersten Bebauungsplan Nr. 8 „Griebnitzsee“ aus den 1990er Jahren und dem in der Folge angrenzenden Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“; auch in diesen Bebauungsplan waren die Flächen bis zu dessen öffentlicher Auslegung im Januar / Februar 2011 als Bauflächen einbezogen. Die nachfolgend durchgeführten detaillierten Abstimmungen mit der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten berücksichtigt in der Alternative 3 sowohl die öffentlichen Interessen (Freihaltung von Sichtbezügen aus dem Babelsberger Park) als auch die privaten Interessen an einer Bebaubarkeit der Grundstücke in ausgewogenem Maße. [Vergleiche hierzu Kap. F.1 - Abwägung der geprüften Planungsalternativen]. Daher greifen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans die 3. Planungsalternative auf.

## 2.2 Verkehrskonzept und Erschließung

### Ergänzungsbereich ‚Wasserstraße‘

Die vorhandenen Erschließungswege (Karl-Marx-Straße, Allee nach Glienicke und ‚Wasserstraße‘) sind für die künftige Bebauung der Grundstücke an der Straße ‚Wasserstraße‘ ausreichend dimensioniert. Die Karl-Marx-Straße und die Allee nach Glienicke tragen dabei eine Funktion als Sammelstraße, die ‚Wasserstraße‘ ist eine Anliegerstraße. Aufgrund der geringen Baupotenziale (ca. 12 Wohneinheiten) ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch Kfz gering. Weder das vorhandene noch das in der Zukunft zu erwartende Verkehrsgeschehen lassen hier zu bewältigende Konflikte erwarten.

Der Anschluss der zusätzlich möglichen Gebäude an der Straße ‚Wasserstraße‘ an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsmedien ist möglich. Die Abwasserentsorgung der als Reines Wohngebiet festzusetzenden Grundstücke an der ‚Wasserstraße‘ ist über die Karl-Marx-Straße unter Einsatz privater Hebeanlagen möglich. In der ‚Wasserstraße‘ selbst sind keine Abwasserleitungen vorhanden.

## 2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

### Ergänzungsbereich ‚Wasserstraße‘

Das städtebauliche Konzept sieht für die Grundstücke an der Straße ‚Wasserstraße‘ eine kleinteilige Bebauung analog zu den typischen Baustrukturen in der Villenkolonie Babelsberg vor. Drei einzeln stehende Baukörper sind so ausgerichtet, dass sie die Sichtbeziehungen aus dem benachbarten Babelsberger Park nicht beeinträchtigen und ihnen dennoch trotz der rückversetzten Lage eine geeignete Belichtung der Räume ermöglicht wird. Die Höhe und Gestaltung der Gebäude soll sich ebenfalls am Bestand orientieren: drei Vollgeschosse, wobei das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss errichtet wird.

Das Nutzungskonzept greift die typische Wohnnutzung der Villenkolonie Babelsberg auf, wobei eine reine Wohnnutzung der Gebäude der Randlage zum Park Babelsberg eher Rechnung trägt als die sonstige überwiegende Wohnnutzung (Allgemeine Wohngebiete) im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

## 2.4 Landschaftsplanerisches Konzept

Der ganz überwiegende Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans umfasst bebaute Grundstücke, deren meist villenartige Bebauung in parkähnlich gestaltete Gärten integriert ist. Der Bebauungsplan sieht hierfür auch keine Änderungen vor. Lediglich im Nordwesten des Geltungsbereichs (Bereich an der Wasserstraße bzw. an der Allee nach Glienicke) wird mit der Schaffung von Baurecht eine Veränderung des Landschaftsbildes herbeigeführt. Die künftige Bebauung wird jedoch begrenzt von vorhandenen Grünstrukturen entlang der Karl-Marx-Straße und der Allee nach Glienicke. Diese mit vielen Bäumen bestandenen Flächen bilden einen natürlichen Abschluss der Siedlungskante und Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum des Babelsberger Parks, der zugleich UNESCO-Weltkulturerbe ist.

### 3. Begründung der Festsetzungen

#### 3.1 Vorbemerkung

Mit den umfangreichen und kleinteiligen Änderungen der Planzeichnung auf engem Raum im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ und seiner rechtsverbindlichen Änderungssatzungen sind die Grenzen der Lesbarkeit der Änderungszeichnung erreicht. Daher ist es zweckmäßig, den zu ändernden Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans und seiner nachfolgenden Änderungssatzungen durch eine geänderte Planzeichnung für den betreffenden Teilbereich zu ersetzen. Die neuen (ersetzenden) Planinhalte werden unmittelbar in die Planzeichnung eingetragen und der Änderungsbereich mit einer roten Abgrenzungslinie umgrenzt. Da die entfallenden zeichnerischen Festsetzungen sowohl des Ursprungsbebauungsplans als auch seiner zwischenzeitlichen Änderungen (Nrn. 1, 2 und 5) dann nicht mehr unmittelbar erkennbar sind, wird folgende textliche Klarstellung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Innerhalb des in der Planzeichnung mit einer durchgehenden roten Linie umgrenzten Änderungsbereichs werden die zeichnerischen Festsetzungen folgender Bebauungspläne durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ 8. Änderung Teilbereich „ufernahe Grundstücke“ ersetzt:*

- *Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, festgesetzt durch Satzung vom 15.09.2000 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 17.02.2000),*
- *die Satzung über die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Grundstück Virchowstraße 31, festgesetzt durch Satzung vom 04.04.2001 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 13.05.2001)*
- *Satzung über die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Grundstück Karl-Marx-Straße 22, festgesetzt durch Satzung vom 05.04.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 26.04.2006)*
- *Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 182, festgesetzt durch Satzung vom 03.05.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 31.05.2006.*

Die textlichen Festsetzungen werden für den gekennzeichneten Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ und seiner nachfolgenden Änderungssatzungen nur teilweise geändert, ohne die Grundzüge der ursprünglichen Planung zu berühren. Da sich die Inhalte des Änderungsplans in die planerische Grundkonzeption des Ursprungsbebauungsplans und in dessen Abwägungsgerüst einfügen und dieser in seinen zentralen textlichen Festsetzungen auch im Änderungsbereich weiter gilt (Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen), beschränken sich die Begründung und die Abwägung in diesem Bereich im Wesentlichen auf die Änderungen.

Die **Änderungen** für den Bereich des Ursprungsbebauungsplans sowie die Regelungen für den nordwestlichen **Ergänzungsbereich** werden im Folgenden Begründungstext besonders gekennzeichnet (eingerückt und markiert – Muster siehe rechts). Auch redaktionelle Änderungen werden entsprechend gekennzeichnet.

**Änderung  
bzw.  
Ergänzung  
bzw.  
Redaktionelle  
Änderung**

Mit der Ergänzung des Geltungsbereiches werden zusätzliche textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, wodurch sich die Nummerierung der ursprünglichen Festsetzungen verändert. Es handelt sich dabei jedoch nur um redaktionelle Änderungen, auf die im Begründungstext jeweils hingewiesen wird.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

#### Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Im nordwestlichen Bereich wird der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans um Flächen erweitert, die gegenwärtig im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen. Da sich der Bereich an der Allee nach Glienicke und der Straße ‚Wasserstraße‘ mit den bereits vorhandenen Nutzungen vom übrigen Siedlungsbereich etwas abseits befindet und zudem sehr klein ist, erscheint eine Festsetzung als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

Auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO und § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO soll folgende textliche Festsetzung Nr. 1.1 getroffen werden:

*TF 1.1 In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden.*

#### **Ergänzung**

Das festgesetzte reine Wohngebiet an der ‚Wasserstraße‘ ist durch seine sensible und ruhige Wohnlage im Grünen und mit Nähe zum Griebnitzsee geprägt. In der näheren Umgebung der für die Wohnnutzung vorgesehenen Flächen sind keine Störpotenziale erkennbar. Das Planungsziel dieses Bebauungsplans sieht eine hauptsächliche Wohnnutzung in diesem Bereich vor. Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO demnach Wohngebäude (Nr. 1) und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen (Nr. 2). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 3 Abs. 3 BauNVO sollen hingegen zur Sicherung des Planungsziels ausgeschlossen werden. Es handelt sich dabei um

- Nr. 1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Nr. 2 sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der Ausschluss der Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO. Die Entwicklungsmöglichkeiten, die sich aus einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen ergeben würden (verbunden mit entsprechender verkehrlicher Belastung, Lärmemissionen z.B. bei sportlichen Anlagen etc.), entsprechen nicht dem formulierten Planungsziel. Die Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen der Wohnruhe durch freiberufliche und vergleichbare gewerbliche Tätigkeiten mit zusätzlichem Besucherverkehr wird die Zulässigkeit von Räumen für diese Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 8 BauNVO auf eine Ausnahmezulässigkeit beschränkt. Die Ausnahme soll sich darauf beziehen, dass für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger gemäß § 13 BauNVO innerhalb der Wohneinheiten nur einzelne Räume genutzt werden dürfen. Es würde nicht der Intention des Planes entsprechen, wenn innerhalb des Wohngebäudes eine gesamte Etage beispielsweise für Büroräume genutzt wird.

### Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden in dem Bereich, der Gegenstand des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ bzw. dessen rechtsverbindlichen Änderungssatzungen ist, im vorliegenden Aufstellungsverfahren nicht verändert: Überwiegend Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO – TF alt: 1.1.1, TF neu: 1.2.1. Hinsichtlich der Art der Nutzung bleibt das Allgemeine Wohngebiet weiterhin horizontal gegliedert (WA1 – mit hohem Wohnanteil und WA2 – mit reduziertem Wohnanteil). Es besteht kein Änderungsbedarf; die Festsetzung entspricht weiterhin der bestehenden Nutzungsstruktur. Die textlichen Festsetzungen 1.2.1 und 1.2.2 bleiben unverändert gültig (TF alt 1.1.1 und 1.1.2). Auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan vom Januar 2000, Seite 35 wird verwiesen.

### TF 1.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 7 und § 13 BauNVO

#### TF 1.2.1 WA 1 mit hohem Wohnanteil

*Folgende Nutzungen sind nur bis zum 1. Vollgeschoss zulässig:*

- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- *Räume für freie Berufe.*

*Räume für freie Berufe können ausnahmsweise oberhalb des 1. Vollgeschosses zugelassen werden.*

*Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen nur bis zum 1. Obergeschoss zulässig:*

- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für sportliche Zwecke.*

*Unzulässig sind:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Tankstellen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Anlagen für sportliche Zwecke im Freien.*

#### TF 1.2.2 WA 2 mit reduziertem Wohnanteil

*Folgende Nutzungen sind nur bis zum 1. Vollgeschoss allgemein, oberhalb des 1. Vollgeschosses ausnahmsweise zulässig:*

- *Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- *Räume für freie Berufe*
- *Nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.*

*Anlagen für sportliche Zwecke können ausnahmsweise bis zum 1. Vollgeschoss zugelassen werden.*

*Anlagen von Botschaften und Niederlassungen anderer Staaten und Bundesländer sowie von Stiftungen können ausnahmsweise in allen Geschossen zugelassen werden.*

*Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise in allen Geschossen zugelassen werden.*

*Unzulässig sind:*

1. *Tankstellen*
2. *Gartenbaubetriebe*
3. *Anlagen für sportliche Zwecke im Freien.*

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

#### 3.3.1 Zulässige Grundfläche (GR) in den Reinen Wohngebieten

Im Erweiterungsbereich an der Straße ‚Wasserstraße‘ werden für die Grundstücke konkrete Grundflächen festgesetzt. Die zulässige Grundfläche ist gemäß § 19 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die festgesetzten Grundflächen für die derzeit unbebauten Grundstücke Wasserstraße 5 und 6 (GR 160 m<sup>2</sup> sowie 210 m<sup>2</sup>) orientieren sich weitgehend am dem vorhandenen Wohngebäude auf dem Grundstück Wasserstraße 7, das entsprechend seinem Bestand überplant wird (GR 160 m<sup>2</sup>). Aufgrund der besonderen Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Anforderungen soll mit der Festsetzung konkreter Grundflächen in Kombination mit der Ausweisung enger Baufenster das städtebauliche Konzept gesichert werden, das sowohl die Zustimmung des Grundstückseigentümers als auch der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten findet. Das Maß der zulässigen Geschossfläche kann durch die zulässige Grundfläche und die in der Planzeichnung festgesetzte Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ermittelt werden und wird daher nicht gesondert im Bebauungsplan festgesetzt.

**Ergänzung**

#### Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Eine Regelung zur Überschreitung der in den **Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2** festgesetzten Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ist nicht erforderlich. Sie ergibt sich aus dem Wortlaut des § 19 Abs. 4 BauNVO: „Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
  3. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. [...]“.

Bei Betrachtung der besonderen Lage der Baugrundstücke oberhalb des Griebnitzsees aber auch der einschränkenden Festsetzungen für die Anordnung und Größe der künftigen Baukörper soll aber eine Ausnahmeregelung für die Errichtung von Balkonen getroffen werden, da diese Bestandteil von Hauptanlagen sind:

#### TF 2.1 Zulässigkeit von GR-Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in den Reinen Wohngebieten

**Ergänzung**

*Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist in folgendem Umfang ausnahmsweise zulässig:*

- Bei einer festgesetzten GR von 160 m<sup>2</sup>: Überschreitung um 10 m<sup>2</sup> nur durch Balkone oberhalb des 1. Vollgeschosses;
- Bei einer festgesetzten GR von 210 m<sup>2</sup>: Überschreitung um 20 m<sup>2</sup> nur durch Balkone oberhalb des 1. Vollgeschosses.

Diese Ausnahmeregelung wird aus folgenden Gründen für städtebaulich sinnvoll gehalten: Bei Errichtung einer Terrasse ist diese Bestandteil des

Hauptbaukörpers und entsprechend bei der Ermittlung der GR zu berücksichtigen (maximal 160 m<sup>2</sup> bzw. 210 m<sup>2</sup> gemäß zeichnerischer Festsetzung). Wenn ein Balkon direkt oberhalb der Terrasse errichtet wird, ist keine gesonderte Berücksichtigung bei der Ermittlung der Grundfläche erforderlich. Gerade bei dem größeren Baukörper (210 m<sup>2</sup> GR) ist aus architektonisch-gestalterischer und städtebaulicher Sicht aufgrund des angrenzenden Geländehangs eine seitliche Anordnung der Terrassen sinnvoll, während eine Ausrichtung der Balkone in südlicher Richtung (der Karl-Marx-Straße zugewandt) für die künftige Nutzung besser geeignet ist. Für diesen Fall ist eine Überschreitung der festgesetzten GR um 10m<sup>2</sup> bzw. 20 m<sup>2</sup> oberhalb des 1. Vollgeschosses aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt. Eine wesentliche Beeinträchtigung von Belangen des Denkmalschutzes oder Naturschutzes ist aufgrund der einschränkenden Festsetzung Nr. 3.3 (Ausrichtung von Balkonen nur an seitlichen oder rückwärtigen Baugrenzen) nicht erkennbar.

### 3.3.2 Grundflächenzahl (GRZ) in den Allgemeinen Wohngebieten

Bei der Erstellung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ und der Festsetzung der überbaubaren Flächen wurden die seeseitigen Grundstücke aufgrund ihrer besonderen Lage am See und der großen Grundstücksgrößen und unter Berücksichtigung der privatrechtlichen seeseitigen Grundstücksgrenzen gesondert betrachtet. Das Baudichtekonzept wurde unabhängig von der tatsächlichen Grundstücksgröße aus der bestehenden Körnigkeit der Einzelbaukörper bzw. dem städtebaulichen Ensemble abgeleitet, um die bestehende durchgrünte, transparente Bauungsstruktur weiterhin zu sichern. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde daher entsprechend § 16 Abs. 3 BauNVO durch die vom GRZ-Wert unabhängige individuelle Festsetzung der zulässigen Größe der Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Änderung

In der Umsetzung der Planung hat sich diese Festsetzung von individuellen Grundflächen jedoch als sehr kompliziert herausgestellt, insbesondere vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich vermessungstechnisch festgestellten tatsächlichen Bebauung. Der festgestellte Gebäudebestand ist oftmals in der Realität größer als die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche. Dies führte beispielsweise zu den Fallkonstellationen, dass städtebaulich unbedenkliche Anbauten wie z.B. Balkone nicht zugelassen werden konnten, da die Festsetzungen der zulässigen Grundfläche in einzelnen Fällen deutlich überschritten wären.

Diese Problematik ist der Anlass zur 8. Änderung des Bebauungsplans gewesen und soll dadurch gelöst werden, dass künftig – ebenso wie im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 – **Grundflächenzahlen (GRZ)** festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig ist (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Aus städtebaulicher Sicht bietet sich diese Festsetzung an, da die Abgrenzung der Wohngebietsfläche inzwischen eindeutig bestimmt ist. Im unmittelbar anschließenden Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ sind die direkt angrenzenden Anteile der seeseitigen Grundstücke als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Haus- und Erholungsgarten“ festgesetzt. Die Grenze, an der die beiden Bebauungspläne aneinander stoßen, ist vermessungstechnisch bestimmbar, so dass die Grundstücksfläche, auf die sich die Ermittlung der zulässigen Grundfläche bezieht, eindeutig definierbar ist.

Bei der durchgeführten Analyse der bestehenden Bebauungsdichte ergeben sich auf dieser Grundlage bestehende Nutzungsmaße in einer Spanne von GRZ 0,11 bis GRZ 0,38 (siehe Anlage 2 – Tabelle – Grundstücksbezogene Versiegelung).

Aufgrund dieser Nutzungsmaße in Verbindung mit der Zielsetzung, einen angemessenen baulichen Spielraum auch für den vorhandenen Gebäudebestand auf der Wasserseite zu erreichen, ergeben sich unterschiedliche Festsetzungen zum zulässigen Nutzungsmaß. Für die Grundstücke sollen Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,15 und 0,4 festgesetzt werden. In Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und damit in Abhängigkeit vom zugrunde zu legenden Grundstücksanteil, der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, ergeben sich unterschiedliche Fallkonstellationen für das Maß der zulässigen GRZ. Überwiegend ist eine GRZ in Höhe von 0,2 ausreichend. Bei besonders großen Grundstücken soll eine GRZ von 0,15 festgesetzt werden (Karl-Marx-Straße 4, 18, 19, 24, 28/29 sowie Rudolf-Breitscheid-Straße 180). In wenigen Fällen sind einzelne Grundstücke jedoch so klein und die Anteile der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 liegenden Grundstücksflächen so gering, dass die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 ausgenutzt werden muss, um in Anlehnung an den Gebäudebestand eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen (Virchowstraße 11 sowie Rudolf-Breitscheid-Straße 186/188).

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl soll zugunsten des Bodenschutzes eine übermäßige Nutzung der Grundstücke vermieden werden. Die tatsächliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke ergibt sich im Zusammenhang mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. dazu die Ausführungen unter 3.4.1- Baukörperausweisungen).

#### Überschreitungen der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahlen

Für die **Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2** sehen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ konkrete Überschreitungsregelungen vor (TF 2.1 alt). Ein Änderungsbedarf wird hier aus städtebaulicher Sicht nicht gesehen; resultierend aus der Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) statt konkreten Grundflächen (GR) [s.o. vorhergehende Erläuterungen] erfolgt lediglich eine redaktionelle Anpassung dahingehend, dass die Formulierung „... bzw. Grundfläche ...“ in der Textlichen Festsetzung 2.2 (neu) gestrichen wird. Auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan vom Januar 2000, Seite 42 wird verwiesen.

#### TF 2.2 Zulässigkeit von ~~GR~~ und GRZ - Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten

**Redaktionelle  
Änderung**

*Die Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl ~~bzw. Grundfläche~~ durch die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen und unterhalb der Geländeoberfläche liegenden bauliche Anlagen ist **in den Allgemeinen Wohngebieten** bis 50% zulässig, wobei die wasserdurchlässig angelegten Stellplätze nur zu 50% anzurechnen sind.*

*Die Überschreitung durch Tiefgaragen einschließlich Zufahrten ist bis 50% zulässig. Soweit eine in der Planunterlage als Bestand dargestellte Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche erhalten wird, ist die Überschreitung durch Tiefgaragen einschließlich Zufahrten ausnahmsweise bis 100 %*

*zulässig, wenn die betroffenen Tiefgaragenanteile vollständig unterirdisch liegen.*

### 3.3.3 Geschossflächenzahlen als Höchstmaß für die Allgemeinen Wohngebiete

In Analogie zu den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ sollen für die Allgemeinen Wohngebiete Geschossflächenzahlen festgesetzt werden, um das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergänzend zu den festzusetzenden Grundflächenzahlen (vgl. hierzu 3.3.2) und den gestalterischen Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe (vgl. hierzu 3.3.4) ausreichend definieren zu können.

**Ergänzung**

Die planerische Konzeption des Ursprungsbebauungsplans sah (bei „altem“ Vollgeschossbegriff) eine zwei- bzw. im denkmalgeschützten und erhaltenswerten Bestand drei-geschossige Bebauung zuzüglich Dachgeschoss vor. Damit sollte das vorhandene städtebauliche Bild in der Villenkolonie erhalten werden. Für die ufernahen Baugrundstücke am Griebnitzsee mit ihren markanten topographischen Unterschieden (deutlich abfallendes Gelände zum See hin) definieren sich das prägende städtebauliche Bild und das zulässige Nutzungsmaß über die Ansicht von der anliegenden Straße.

Unter Berücksichtigung der seit 2003 geltenden neuen bauordnungsrechtlichen Begriffsbestimmung für „Vollgeschosse“ (vgl. dazu ausführliche Erläuterungen im nachfolgenden Kapitel) sollen grundsätzlich drei Vollgeschosse möglich sein.

Bei der Ermittlung der festzusetzenden Geschossflächenzahl (GFZ) wird daher zunächst das Produkt aus der festzusetzenden Grundflächenzahl (GRZ) mit den städtebaulich vertretbaren möglichen drei Vollgeschossen zugrundegelegt. In § 20 Abs. 4 BauNVO ist jedoch geregelt, dass „... Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind“, bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben. Auch unter Dachschrägen ist teilweise eine eingeschränkte Fläche zu berücksichtigen. Insofern wird für die Festsetzung der Grundflächenzahl folgendes Rechenmuster angewendet:  **$GRZ \times VG - 0,1 = GFZ$** . Bei einer zulässigen GRZ von 0,2 ergibt sich damit eine zulässige GFZ von 0,5. Gleichzeitig wird damit vermieden, dass die zulässigen Vorbauten bis in die Dachebene hereingezogen werden.

Bei einigen Grundstücken wird von dem oben dargestellten Prinzip zur Berechnung der GFZ unter besonderer Berücksichtigung der Bestandsbebauung abgewichen:

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| – Karl-Marx-Straße 4, 18, 19, 28/29              | ⇒ GRZ 0,15 / <b>GFZ 0,3</b> |
| – Karl-Marx-Straße 20                            | ⇒ GRZ 0,2 / <b>GFZ 0,6</b>  |
| – Karl-Marx-Straße 24                            | ⇒ GRZ 0,15 / <b>GFZ 0,4</b> |
| – Virchowstraße 1, 1a, 3 und 5 (Flurstück 267/1) | ⇒ GRZ 0,3 / <b>GFZ 0,6</b>  |
| – Virchowstraße 23                               | ⇒ GRZ 0,3 / <b>GFZ 0,5</b>  |
| – Virchowstraße 39/41                            | ⇒ GRZ 0,3 / <b>GFZ 0,9</b>  |
| – Virchowstraße 47                               | ⇒ GRZ 0,2 / <b>GFZ 0,6</b>  |
| – Rudolf-Breitscheid-Straße 180                  | ⇒ GRZ 0,15 / <b>GFZ 0,3</b> |
| – Rudolf-Breitscheid-Straße 182                  | ⇒ GRZ 0,25 / <b>GFZ 0,6</b> |
| – Rudolf-Breitscheid-Straße 186/188              | ⇒ GRZ 0,4 / <b>GFZ 0,9</b>  |

Die maximal zulässigen Geschossflächenzahlen variieren in den Allgemeinen Wohngebieten damit zwischen 0,3 und 0,9. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO sind eingehalten.

Soweit der Bestand von den Geschossflächenzahlen abweicht, dürfen sie nicht weiter erhöht werden. Damit soll dem Versuch, die bauliche Hülle überzustrapazieren, entgegen gewirkt werden.

Die Grundzüge der Planung werden mit dieser Änderung bzw. Ergänzung der Festsetzung nicht berührt, da die Sicherung des städtebaulichen Bildes und das prägende Maß der baulichen Nutzung mit Hilfe der Festsetzungen von GRZ, GFZ und den gestalterischen Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen nach wie vor in gleichem Maße gewährleistet bleibt. Dennoch wird die Anwendung der Festsetzungen sowohl für Bauherren als auch die Verwaltung künftig praktikabler und einfacher.

### 3.3.4 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

#### Änderungsbereich

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten soll künftig verzichtet werden. Wesentlicher Hintergrund für diese Entscheidung ist die zwischenzeitlich erfolgte Änderung des bauordnungsrechtlichen Begriffes „Vollgeschoss“ seit Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplans Nr. 45. In seiner dazugehörigen Begründung wird auf S. 43 folgendes ausgeführt: *„Im gesamten Gebiet sieht der Bebauungsplan in Anlehnung an den Bestand vor, dass grundsätzlich maximal zwei Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss bzw. einem Staffelgeschoss mit geneigtem Dach zulässig sind, wobei durch eine ausdrücklich festgesetzte Ausnahmeregelung gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO ein Dachgeschoss als ein zusätzliches Vollgeschoss im Dachraum und ein Staffelgeschoss als ein zusätzliches Vollgeschoss interpretiert werden darf. In der Planzeichnung ist nur die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ohne Dachvollgeschoss bzw. Staffelgeschosß festgesetzt. ... Abweichend von der Festsetzung von zwei Vollgeschossen setzt bei einigen denkmalgeschützten sowie für den Denkmalschutz vorgesehenen und wegen ihrer städtebaulichen Eigenart erhaltenswerten Gebäuden der Bebauungsplan im Sinne der Erhaltung die Zahl der vorhandenen Vollgeschosse mit drei als höchste Grenze der zulässigen Vollgeschosse fest“.*

#### **Änderung**

Mit der im Jahre 2003 erfolgten Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung ist der Vollgeschossbegriff neu definiert worden: Gemäß § 4 BbgBO sind Vollgeschosse nunmehr *„... alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“* Demnach müssten bei der Ermittlung und Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan jetzt auch alle zum Aufenthalt genutzten Dachgeschosse mit einbezogen werden. Die Ermittlung der tatsächlichen Vollgeschosse ist sehr aufwendig, da nicht in jedem Fall von außen erkannt werden kann, wie viele Vollgeschosse in den einzelnen Gebäuden und insbesondere in den Dachräumen untergebracht sind. Die Festsetzungen müssten sehr feingliedrig sein, da auch einzelne Gebäudeteile unterschiedliche Vollgeschosse als andere Gebäudeteile aufweisen. Ohne die grundlegenden Planungsziele des Bebauungsplans zu beein-

trächtigen soll daher künftig auf die ausdrückliche Festsetzung der Zahl von Vollgeschossen verzichtet werden. Die Grundzüge der Planung werden mit dieser Änderung bzw. dem Verzicht der Festsetzung nicht berührt, da die Sicherung des städtebaulichen Bildes und das prägende Maß der baulichen Nutzung mit Hilfe der Festsetzungen von GRZ, GFZ und den gestalterischen Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen nach wie vor in gleichem Maße gewährleistet bleibt.

Daraus resultierend kann die **Textliche Festsetzung Nr. 2.2 (alt)** entfallen. Mit dieser textlichen Festsetzung wurde die Zulässigkeit von weiteren Vollgeschossen in Form von Dachgeschossen zu der in der Planzeichnung festgesetzten Zahl der Vollgeschosse geregelt.

**Änderung**

#### Ergänzungsbereich

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 soll die Zahl der Vollgeschosse auf 3 festgesetzt und die Höhe der baulichen Anlagen mittels Trauf- und Firsthöhen begrenzt werden. Damit kann eine Einbindung in das Ortsbild gewährleistet werden. Die Höhe des vorhandenen Gebäudes auf dem Grundstück Wasserstraße 7 (WR 2) wurde aktuell im April 2013 mit einer Traufhöhe von 46,9 m und einer Firsthöhe von 51,1m über DHHN vermessungstechnisch ermittelt. An diesem Bestand orientieren sich die Festsetzungen für die Grundstücke im WR 1 und WR 2 (jeweils als Maximalwerte festgesetzt). Gemeinsam mit der Stellung und Ausrichtung der Baukörper sowie der vorgegebenen Dachneigung von 42° ist der Blick vom Babelsberger Park freigehalten, da die Blickachse definiert und die Gebäude weitgehend durch die vorhandenen Baumkronen verdeckt werden.

**Ergänzung**

### **3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

#### **3.4.1 Baukörperausweisungen**

##### Änderungsbereich

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Ursprungsbebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ und seinen Änderungssatzungen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO zeichnerisch mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Sie sind „... so festgesetzt, dass die villenartige offene Bebauungsstruktur mit Einzelbaukörpern entsprechend dem städtebaulich-architektonischen Bebauungskonzept des Planungsgebietes ... planungsrechtlich gesichert wird. Dabei sind die vorhandenen Gebäude eingeschlossen, sofern sie dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes nicht widersprechen. ... In der Abwägung mit dem öffentlichen Belang der Erhaltung des Planungsgebietes als Villengebiet ist die Einschränkung der privaten Bau- und Gestaltungsfreiheit durch relativ enge Einzelbaukörper- und Einzelbaufensterausweisungen vertretbar. Da die Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet bleibt und die Einschränkung der privaten Baufreiheit zugunsten des Gemeinwohls zu einem qualitätsvollen Gebietsbild beitragen, wird jeder von einem hohen kollektiven Grundstückswert profitieren. ... Für die Baudenkmale ... sieht der Bebauungsplan eine Einzelbaukörperausweisung durch Baulinien, die sich an der jeweiligen Gebäudegrundfläche orientieren, vor, um ihren Zustand zu sichern. Auch bei den in der Planzeichnung wegen ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Eigenart des Gebietes mit E vermerkten Gebäuden wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine gebäudebezogene enge Baugrenze festgesetzt. Dabei bleiben Abweichungen von der festgesetzten Baugrenze und Baulinie durch Anbauten sowie Erweiterungen in der Regel auf der straßenabgewandten Seite möglich. Jedoch sollen sie im Einzelfall je nach den baulichen Gegebenheiten des einzelnen Objektes und des da-

*zugehörigen Grundstückes überprüft werden und dürfen nur unter Einhaltung der maximalen Gebäudebreite und –tiefe zugelassen werden ...“<sup>3</sup>*

Überwiegend werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes nicht geändert (auf die Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ vom Januar 2000 wird hingewiesen). Die Baugrenzen der Neubaufelder sind dabei so „eng“ festgesetzt, dass der jeweilige Grundstückseigentümer nur mit Überschreitung der Baugrenzen die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erreichen kann. Auf diese Weise wird die ortstypische Gliederung der Fassaden durch Vorsprünge oder Anbauten (Erker, Wintergärten etc.) erreicht. Während die Festsetzung einer Grundflächenzahl zugunsten des Bodenschutzes eine übermäßige Nutzung des Grundstücks insgesamt vermeiden soll und nicht regelt, an welcher Stelle des Baugrundstücks die bauliche Nutzung zugelassen werden soll, regeln die Festsetzungen von Baugrenzen (oder Baulinien) die räumliche Anordnung der beabsichtigten Bebauung auf dem Baugrundstück. Diese ergibt sich in ganz überwiegendem Maße im Geltungsbereich aus dem Bestand. Beide Festsetzungen (GRZ und überbaubare Grundstücksfläche) ergeben sich aus unterschiedlichen städtebaulichen Zielsetzungen und sind daher jeweils für sich anzuwenden und nur im Rahmen der anderen ausnutzbar. Die Festsetzung der Baugrenzen ist gegenüber den Festsetzungen der Grundflächenzahl weder nach- noch untergeordnet.<sup>4</sup>

Eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen ist jedoch für einzelne Grundstücke erforderlich, um künftig den tatsächlichen Bestand berücksichtigen zu können. Im Folgenden wird bei der Erläuterung in vier Gruppen unterschieden:

1. Änderung von Baugrenzen in Baulinien ohne Veränderung der überbaubaren Fläche,
2. Änderung von Baulinien in Baugrenzen ohne Veränderung der überbaubaren Fläche,
3. Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an den tatsächlichen Gebäudebestand,
4. Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche.

#### Zu 1: Änderung von Baugrenzen in Baulinien

Die Gebäude auf den Grundstücken **Karl-Marx-Straße 23, 24 und Virchowstraße 29** sind nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ als Baudenkmale in die Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommen worden. In Anlehnung an den Duktus des Ursprungsbebauungsplans sollen diese Gebäude als Einzelbaukörper mit einer Baulinie statt mit einer Baugrenze ausgewiesen werden. Der Verlauf der gebäudebezogenen Grenze bzw. die überbaubare Grundstücksfläche ändert sich dabei nicht. Mit dem Denkmalstatus der Gebäude hat sich der städtebauliche Anspruch, die besondere Gebäudestruktur dauerhaft zu erhalten, aber so verdichtet, dass eine engere Festsetzung gerechtfertigt ist. Die auch bislang zulässigen Abweichungen durch Anbauten sowie Erweiterungen auf der straßenabgewandten Seite gemäß textlicher Festsetzung 3.4 – neu behalten weiterhin ihre Gültigkeit; hierauf hat die vorgesehene Änderung keine Auswirkungen, da die Festsetzung gleichermaßen für Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien gültig ist.

#### **Änderung**

#### Zu 2: Änderung von Baulinien in Baugrenzen

Dem Ursprungsbebauungsplan lag bei der Ausweisung von Baulinien und Baugrenzen insbesondere der Denkmalstatus zugrunde. Sowohl die denkmalgeschützten Gebäude als auch die für den Denkmalschutz vorgesehenen Gebäude wurden mit Baulinien festgesetzt. Für die

<sup>3</sup> Satzung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Begründung Januar 2000, Seite 45

<sup>4</sup> BVerwG, Beschl. v. 29.07.1999 – 4 BN 24.99

übrigen Einzelbaukörper erfolgte die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen; entsprechend wurden auch die erhaltenswerten Gebäude festgesetzt.

Die Gebäude Karl-Marx-Straße 18 und Virchowstraße 3 waren zum Zeitpunkt der Ursprungsplanung noch für den Denkmalschutz vorgesehen. Nach aktuellen Erkenntnissen sind sie „nur“ noch erhaltenswert, ein Denkmalstatus wird nicht mehr angestrebt. Entsprechend dem Duktus des Ursprungsbebauungsplans soll daher die Baulinie geändert werden in eine Baugrenze. Der Flächenumfang ändert sich dabei nicht. Ebenso gelten weiterhin die gleichen Überschreitungsregelungen für Anbauten, Terrassen etc., da der Bebauungsplan hier keine Unterschiede für Baugrenzen und Baulinien macht.

**Änderung**

### Zu 3: Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen

**Änderung**

Mit der Neuvermessung des Gebäudebestandes wurden teilweise erhebliche Abweichungen zwischen den Darstellungen der Planunterlage zum Ursprungsbebauungsplan und dem tatsächlichen Bestand festgestellt. Einzelne Gebäude überschreiten deutlich die festgesetzten Baugrenzen (sowie die zulässigen Überschreitungsregelungen nach TF 3.4-neu), was in der Genehmigungspraxis wiederholt zu Schwierigkeiten führte. So mussten beispielweise auf dem Grundstück Virchowstraße 7 Befreiungen von den Festsetzungen erteilt werden, mit der Begründung, dass durch eine geplante Baumaßnahme die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht verlassen wird und somit eine Beeinträchtigung der Grundzüge der Planung gegenüber dem Bestand nicht gegeben ist. Durch das Erd- und Obergeschoss ist eine gleichartige Überschreitung bereits vorhanden.

In Kenntnis dieser Problematik und auf der Grundlage der aktuellen Vermessung sollen die überbaubaren Grundstücksflächen daher für folgende Grundstücke an den Bestand angepasst werden:

- Karl-Marx-Straße 25 (seeseitige Erweiterung der Baugrenze zur vollständigen Einbeziehung des Kernbaukörpers in die überbaubare Grundstücksfläche),
- Virchowstraße 7 (seeseitige Erweiterung der Baugrenze zur vollständigen Einbeziehung des Kernbaukörpers in die überbaubare Grundstücksfläche),
- Virchowstraße 49 (seeseitige Erweiterung der Baugrenze zur vollständigen Einbeziehung des Kernbaukörpers in die überbaubare Grundstücksfläche),
- Rudolf-Breitscheid-Straße 180 (seeseitige Erweiterung der Baugrenze zur vollständigen Einbeziehung des Kernbaukörpers in die überbaubare Grundstücksfläche) und
- Rudolf-Breitscheid-Straße 186 (Anpassung der Baugrenze an tatsächlichen Bestand der Kernbaukörper).

Auf das zulässige Maß der baulichen Anlagen haben diese Änderungen keine Auswirkungen. Es werden keine über das bestehende Maß hinausgehenden Bebauungsmöglichkeiten geschaffen.

Darauf hinzuweisen ist, dass verschiedene untergeordnete Anbauten und Terrassen bei der Ausweisung der Einzelbaukörper nach wie vor teilweise nicht in die Baugrenzen einbezogen werden, da für diese gemäß den textlichen Festsetzungen eine Überschreitungsmöglichkeit eingeräumt ist. Damit wird das Ziel gesichert, die für das Villengebiet typische Gliederung der Baukörper zu erhalten. Nicht jede in der bisherigen Genehmigungspraxis zugelassene Überschreitung der Baugrenze – unabhängig davon, ob mit oder ohne Befreiung von den Festsetzungen – führt daher zu einer Korrektur der Planfestsetzungen. Korrigiert werden nur die

erkennbar falschen Baugrenzenverläufe, wie sie aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar in den Ursprungsbebauungsplan aufgenommen wurden.

#### Zu 4: Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche

Ein Erfordernis zur Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche besteht auf dem Grundstück **Karl-Marx-Straße 17 / Virchowstraße 51** aus folgendem Grund:

**Änderung**

Im Ursprungsbebauungsplan orientiert sich das Baufeld parallel zur (hier bogenförmig verlaufenden) Virchowstraße. Es bestand im damaligen Planaufstellungsverfahren die Annahme, dass damit das städtebauliche Konzept der Villenkolonie aufgegriffen wird. Aktuell sind jedoch Nachweise zur historischen Bebauung (Fotos und Lagepläne) aufgefunden worden, aus denen ersichtlich wird, dass das frühere Gebäude auf diesem Eckgrundstück weder parallel zur Karl-Marx-Straße noch parallel zur Virchowstraße ausgerichtet war. Das Baufeld soll daher geringfügig gedreht werden. Die Drehung greift das historisch nachgewiesene Baukonzept des Standortes auf und orientiert den künftigen Baukörper dadurch stärker auf den Griebnitzsee, was zugleich den privaten Interessen des Grundstückseigentümers entgegen kommt.

#### Ergänzungsbereich

In den Reinen Wohngebieten WR 1 (Grundstück Wasserstraße 5/6) ist eine Bebauung mit drei Einzelbaukörpern vorgesehen, die sich in ihrer Größe und Gestalt weitgehend an dem vorhandenen Wohngebäude auf dem Grundstück Wasserstraße 7, das entsprechend seinem Bestand überplant wird (WR 2), orientieren sollen. Damit kann eine Einbindung in das Ortsbild gewährleistet werden. Die drei Einzelbaukörper sind auf dem Grundstück jedoch schräg angeordnet. Diese Anordnung ergibt sich aus dem städtebaulich-architektonischem Konzept unter Berücksichtigung einer Blickachse. Mit der vorgesehenen Stellung, Größe und Ausrichtung der Baukörper ist der Blick vom oberen Panoramaweg des Babelsberger Parks über die Parkmauer mit dem Türmchen in Richtung Griebnitzsee freigehalten, da die Gebäude von diesem Standort aus gesehen vor dem bestehenden Gebäude Wasserstraße 7 angeordnet und weitgehend durch die vorhandenen Baumkronen verdeckt werden. Im Gegensatz zu den Festsetzungen des unwirksamen Bebauungsplans Nr. 8 "Griebnitzsee", in dem die Flächen ebenfalls für eine Bebauung vorgesehen waren, ist die Bebaubarkeit deutlich reduziert und nimmt wesentlich mehr Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand, die Geländesituation und insbesondere auf die historischen Sichtachsen vom Babelsberger Park. Die Lage der Einzelbaukörper ist – einschließlich einer Simulation - in enger Abstimmung mit der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten bestimmt worden.

**Ergänzung**

Auch den privaten Interessen mit Ansprüchen an moderne Grundrissgestaltung und Belichtung von Wohnräumen werden die Festsetzungen gerecht. Dass die Interessen des Eigentümers an einer Ausrichtung der künftigen Wohnungen mit Blick zum Wasser bestehen, ist aus städtebaulicher Sicht und aufgrund der vorhandenen Hangsituation an der Karl-Marx-Straße nachvollziehbar. Mit der schrägen Anordnung wird eine für die rückversetzte Bebauung gute Belichtung erreicht. Die Größe und Anordnung der drei Einzelbaukörperausweisungen schafft daher einen guten Kompromiss zwischen denkmalrechtlichen und privaten Belangen und sie fügen sich zudem in die typische Bebauungsdichte (Verhältnis überbaubare Grundstücksflächen und Freiflächen) der Villenkolonie Babelsberg ein.

### 3.4.2 Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien

#### Ergänzungsbereich

Aus § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist geregelt, dass „ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden [kann]. Es sollen jedoch einschränkende Regelungen getroffen werden, um die Sichtachse, ausgehend vom Hauptweg des Babelsberger Parks freizuhalten. Auf der Rechtsgrundlage des § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO soll folgendes festgesetzt werden:

#### TF 3.3 Überschreiten der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO in den Reinen Wohngebieten

**Ergänzung**

*Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 durch maximal 5m breite Terrassen um bis zu 3 m zugelassen werden.*

*Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Loggien und Wintergärten um bis zu 2m ist nur für die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen zulässig.*

*In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen durch Tiefgaragen einschließlich Ein- und Ausfahrten um bis zu 7m zulässig.*

#### Satz 1 und 2 - Terrassen und untergeordnete Bauteile:

Die Ausrichtung von Terrassen und untergeordneten Bauteilen in Richtung der Straße ‚Wasserstraße‘ soll ausgeschlossen werden. Wären sie zugelassen, würden diese baulichen Anlagen / Bauteile selbst bzw. deren Nutzungen die o.g. Sichtachse beeinträchtigen. Auf Terrassen und Balkonen könnten zur Nutzung Sonnenschirme, Markisen u.a. aufgestellt werden, die in die freizuhaltende Sichtachse hineinragen würden. Da nur die Überschreitung in nördlicher Richtung ausgeschlossen ist, wird diese zu Lasten der Grundstücksnutzer gehende einschränkende Regelung zugunsten des denkmalrechtlichen Landschaftserlebens aus städtebaulicher Sicht als vertretbar eingeschätzt.

Terrassen dürfen die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen um 3 m überschreiten. Damit lässt sich unter Berücksichtigung der Grundfläche eine gut nutzbare Terrassenfläche von beispielsweise 15 m<sup>2</sup> errichten.

Die sonstigen untergeordneten Bauteile wie Balkone, Loggien und Wintergärten sollen die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen nur um 2 m überschreiten dürfen, um die untergeordnete Wirkung im Verhältnis zum relativ schmalen Hauptbaukörper (max. 9,5 m) zu wahren. Der Begriff „untergeordnete Bauteile“ greift die Begriffsbestimmung der Brandenburgischen Bauordnung<sup>5</sup> auf. Dort ist in § 6 Abs. 7 geregelt, welche „untergeordneten Bauteile“ bei der Bemessung der Abstandsflächen nicht berücksichtigt werden (Anteil der Fassadenlänge und Tiefe des Vortretens):

---

<sup>5</sup> Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14] S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr 39])

„...“

Nr. 3 untergeordnete Vorbauten, wie

- a) Wintergärten mit nicht mehr als 5 m Breite, wenn sie über nicht mehr als zwei Geschosse reichen und nicht mehr als 3 m vortreten,
- b) Balkone mit nicht mehr als 5 m Breite, wenn sie nicht mehr als 2 m vortreten
- c) Andere Vorbauten mit nicht mehr als 3 m Breite, wenn sie über nicht mehr als zwei Geschosse reichen und nicht mehr als 1 m vortreten.

...“

Balkone und Wintergärten beispielsweise können dementsprechend unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundfläche mit einer sinnvoll nutzbaren Fläche von 10 m<sup>2</sup> errichtet werden.

### Satz 3 – Tiefgaragen und Zufahrten

In Anlehnung an das städtebauliche Bild der Villenkolonie Babelsberg sollen Kfz-Stellplätze nur in eingeschränktem Umfang zulässig sein (vgl. Ausführungen unter 3.4.5). Wenn aufgrund der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam mehr Stellplätze erforderlich sein sollten, dann müssen diese in den Hauptbaukörper integriert werden, z.B. als Tiefgarage. Zur Erleichterung des Baus von Tiefgaragen sieht Satz 3 der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 die Überschreitungsregelung für die straßenseitigen Baugrenzen um bis zu 7 m vor. Der Begriff „*straßenseitig*“ bezieht sich dabei auf die Haupteerschließungsstraße für die Baugrundstücke, also auf die Straße ‚Wasserstraße‘. Aufgrund der bereits deutlich rückversetzten Gebäudestellung und dem südlich angrenzenden Hangbereich wird ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen in seitlicher und rückwärtiger Richtung ausgeschlossen.

### Änderungsbereich

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ trifft mit seiner textlichen Festsetzung Nr. 3.3 (alt) Regelungen zum Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Loggien und Wintergärten. Es besteht kein Änderungsbedarf für diese Festsetzungen, da sie nach wie vor der städtebaulichen Zielsetzung zur Erhaltung der gebietstypischen Villenarchitektur entspricht.

Es erfolgt lediglich die redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzung 3.4 (neu) zur Klarstellung, dass sie sich nur auf die Allgemeinen Wohngebiete bezieht. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden. Es wird auf die Begründung zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ vom Januar 2000 hingewiesen.

### TF 3.4 Überschreiten der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten

**Redaktionelle  
Änderung**

*Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Loggien und Wintergärten um bis zu 2,5 m ist zulässig, wenn:*

- einschließlich dieser vortretenden Bauteile die maximale Gebäudebreite von 18 m und die maximale Gebäudetiefe von 22 m nicht überschritten werden,
- von der Außenwand dieser vortretenden Bauteile zur Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5 m eingehalten wird und
- die Breite der vortretenden Bauteile die Hälfte der Breite der betroffenen Fassade nicht überschreitet.

*Ausnahmsweise kann bei den denkmalgeschützten, zum Denkmal vorgesehenen und im Plan mit „E“ gekennzeichneten Gebäuden die Baulinie bzw. Baugrenze durch einen vortretenden Gebäudeteil um mehr als 2,5 m überschritten werden, wenn*

- *einschließlich dieses und der vorhandenen vortretenden Bauteile die maximale gebäudebreite von 30 m und die maximale Gebäudetiefe von 25 m nicht überschritten werden,*
- *von der Außenwand dieses vortretenden Bauteils zur Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5 m eingehalten wird und*
- *die Breite des vortretenden Bauteils die Hälfte der Breite der betroffenen Fassade nicht überschreitet.*

*Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen einschließlich Ein- und Ausfahrten ist bis zu 7 m zulässig. Tiefgaragen dürfen ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, wenn sie vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen und eine in der Planunterlage als Bestand dargestellte Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erhalten wird*

### 3.4.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

#### Änderungsbereich

In der textlichen Festsetzung 3.1 des Ursprungsbebauungsplans wird die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB geregelt. Mit einer Mindestbreite von 18 m und eine Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> sollen „... gebietsuntypische Neubauten mit auffallend kleinen Baumassen bzw. eine Aufteilung der großen Grundstücke in zu kleine Baugrundstücke ...“<sup>6</sup> verhindert werden. Diese Festsetzung soll ihre Gültigkeit nach wie vor behalten, jedoch nur für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2.

Die textliche Festsetzung 3.1 wird redaktionell dahingehend geändert, dass sie nur für Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie die Fläche für Gemeinbedarf gilt. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ wird verwiesen.

**TF 3.1 Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten und der Fläche für Gemeinbedarf**

**Redaktionelle  
Änderung**

*Die Breite eines Baugrundstücks muss mindestens 18 m betragen, welches gleichzeitig eine Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> aufzuweisen hat.*

#### Ergänzungsbereich

Im Bereich der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 werden keine Mindestgrößen der Baugrundstücke festgesetzt, da insbesondere die engen und speziell schräg orientierten Bauflächen im WR 1 ohnehin keine sinnvolle kleinteilige Parzellierung von Baugrundstücken erlauben. Besondere städtebauliche Gründe zu einer solchen Festsetzung liegen für die Grundstücke an der Straße ‚Wasserstraße‘ nicht vor.

<sup>6</sup> Satzung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Begründung Januar 2000, Seite 48

### 3.4.4 Längenbeschränkung der Gebäude

Die Längenbeschränkung der Gebäude gemäß § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO ist in der textlichen Festsetzung 3.2 des Ursprungsbebauungsplans definiert. Damit sollen „die gebietstypische Gebäudemasse und deren Körnigkeit, insbesondere die Durchlässigkeit zwischen Gebäuden weitgehend ...“<sup>7</sup> erhalten bleiben. Auch diese Festsetzung soll ihre Gültigkeit nach wie vor behalten, jedoch nur für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2. Aufgrund der engen Zuschnitte der Baufenster im Bereich der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 ist eine solche Regelung in diesen Bereichen aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Die textliche Festsetzung 3.2 wird redaktionell dahingehend geändert, dass sie nur für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gilt. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ wird verwiesen.

**TF 3.2 Längenbeschränkung der Gebäude gemäß § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten**

**Redaktionelle  
Änderung**

- a) *Einschließlich untergeordneter Bauteile dürfen die maximal zulässige Gebäudebreite von 18 m und die maximale Gebäudetiefe von 22 m nicht überschritten werden.*
- b) *Ausnahmsweise ist eine maximale Gebäudebreite von 30 m und eine Gebäudetiefe von 25 m zulässig, wenn es sich um die Anbaumöglichkeiten bei den denkmalgeschützten, zum Denkmalschutz vorgesehenen und mit „E“ gekennzeichneten Gebäuden (als erhaltenswert im Sinne des § 172 Abs. 3 BauGB eingestufteten Gebäuden) handelt.*

*Anmerkung:*

*Die Gebäudebreite im Sinne dieser Festsetzung ist die Länge der straßenseitigen Fassadenansicht einschließlich untergeordneter Bauteile, wobei die Straße maßgeblich ist, die als Adresse für das Baugrundstück gilt. Die Gebäudetiefe ist die Länge der zu den seitlichen Grundstücksgrenzen orientierten Fassadenansicht einschließlich untergeordneter Bauteile. Untergeordnete Bauteile im Sinne dieser Festsetzung sind die Bauteile, deren Breite nicht mehr als 5 m beträgt, und deren Gesamtbreite die Hälfte der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.*

### 3.4.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Ein- und Ausfahrten

#### Änderungsbereich

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ trifft mit seinen textlichen Festsetzungen Nr. 3.4 (alt) und 3.5 (alt) Regelungen zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen. So sind Nebenanlagen in den Vorgärten mit geringen Ausnahmen unzulässig. Oberirdische Garagen sind grundsätzlich unzulässig und die Zahl der ebenerdigen Stellplätze ist beschränkt (3 Stellplätze je baulicher Anlage). Es besteht kein Erfordernis zur Änderung dieser Festsetzungen, da sie nach wie vor der städtebaulichen Zielsetzung zur Erhaltung der Typik in der Villenkolonie entsprechen.

Die Festsetzungen 3.5 (neu) und 3.7 (neu) werden lediglich redaktionell dahingehend geändert, dass sie nur für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gelten. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbun-

<sup>7</sup> Satzung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Begründung Januar 2000, Seite 49

den. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ wird verwiesen:

**TF 3.5 Ausschluss von Nebenanlagen in Vorgartenzonen gemäß § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten**

**Redaktionelle  
Änderung**

*In den Vorgärten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden:*

- a) Mülltonnenschränke
- b) Gartenpergolen sowie Gartenpavillons, wenn sie Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Grundfläche von insgesamt nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> sind. Von diesen Anlagen ist ein Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie und den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

*Anmerkung:*

*Die Vorgartenzone im Sinne dieser Festsetzung ist die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie.*

**TF 3.7 Ausschluss von oberirdischen Garagen und Beschränkung ebenerdiger Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten**

**Redaktionelle  
Änderung**

*Oberirdische Garagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig, ebenerdige Stellplätze sind im beschränkten Umfang von 3 Stellplätzen je bauliche Anlage mit Hauptnutzung innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.*

**Ergänzungsbereich**

Für den Ergänzungsbereich an der Straße ‚Wasserstraße‘ sollen nur Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen getroffen werden.

Folgende Festsetzung ist auf der Rechtsgrundlage des § 12 Abs. 6 BauNVO vorgesehen:

***TF 3.6 Oberirdische Garagen sind im WR 1 und WR 2 unzulässig. Ebenerdige Kfz-Stellplätze sind im WR 1 und WR 2 im beschränkten Umfang von 3 Stellplätzen je baulicher Anlage mit Hauptnutzung innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.***

**Ergänzung**

Oberirdische Garagen sollen in Anlehnung an das städtebauliche Bild der Villenkolonie Babelsberg in den Reinen Wohngebieten generell unzulässig sein. Sie würden einerseits das städtebauliche Bild im Eingangsbereich zum öffentlichen Uferweg am Griebnitzsee zu sehr beeinträchtigen. Zudem sind die Baufelder auf den Grundstücken Wasserstraße 5 und 6 bereits von der Straße abgerückt worden, um die denkmalrechtlich relevanten Blicke vom Park Babelsberg freizuhalten. In diese Zone sollen keine weiteren, in die Höhe ragenden Garagen errichtet werden.

Die Zahl der ebenerdigen Kfz-Stellplätze soll analog zu den Regelungen in den Allgemeinen Wohngebieten auf 3 je baulicher Anlage beschränkt werden. Wenn aufgrund der jeweils geltenden Stellplatzsatzung mehr Stellplätze erforderlich sein sollten, dann müssen diese in die Hauptbaukörper integriert werden, z.B. als Tiefgarage. Unter der Annahme, dass in den drei festgesetzten Baufeldern auf den Grundstücken Wasserstraße 5 und 6 etwa 12 Wohnungen entstehen können, wären nach der derzeit geltenden

Stellplatzsatzung<sup>8</sup>, Anlage 2 - Richtzahlenliste 6 Stellplätze erforderlich (Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten: 0,5 Kfz-Stellplätze je Wohnung). Demgegenüber wären nach den textlichen Festsetzungen 9 Stellplätze oberirdisch zulässig.

Bei der künftigen Bebauung der Grundstücke im WR 1 sollte die besondere, schwierige Parkplatzsituation im Umkreis der ‚Wasserstraße‘ berücksichtigt werden. Der Parkraumbedarf bzw. der Nachweis von Stellplätzen sollte sich an den tatsächlich zu erwartenden Bedarf und den jeweiligen Verkehrsverhältnissen orientieren. Derzeit nicht vorhandene Parkplätze im näheren Umkreis der ‚Wasserstraße‘ (Parkverbote auf Karl-Marx-Straße und Allee nach Glienicke) sind bereits für Schloss- und Parkbesucher unzureichend. Auch das Altenheim in der Wasserstraße erzeugt Parkplatzbedarf durch Besucherverkehr. Für den Wohnungsbau sind deshalb möglichst viele Stellflächen auf privatem Grund und Boden anzustreben. Dabei ist auch entsprechender Verkehrsraum für die Anlage von Behindertenstellplätzen vorzuhalten.

### **3.5 Bauweise**

Durch die enge Einzelbaukörper- bzw. Einzelbaufensterausweisung, die im Änderungsbereich beibehalten und im Ergänzungsbereich (WR 1 und WR 2) aufgegriffen wird, ist eine zusätzliche Festsetzung der Bauweise gemäß § 22 BauNVO entbehrlich.

### **3.6 Gemeinbedarfsflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt das Grundstück Karl-Marx-Straße 1 als Gemeinbedarfsfläche – Kindertagesstätte wie im Ursprungsbebauungsplan und seinen nachfolgenden Änderungssatzungen festgesetzt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen für Gemeinbedarfsflächen sind nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ wird verwiesen.

### **3.7 Verkehrsflächen**

#### Straßenverkehrsflächen

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ werden die Festsetzungen der Karl-Marx-Straße und der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie des östlichen Abschnitts der Virchowstraße nicht geändert (Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Geändert wird jedoch die Festsetzung im westlichen Verlauf der Virchowstraße von einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich in eine Straßenverkehrsfläche. Dies ist erforderlich, da nach den straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften die verkehrsberuhigten Bereiche entsprechende bauliche und örtliche Voraussetzungen sowie generelle Aufenthaltsfunktionen bedingen. Diesen straßenverkehrsrechtlichen Anforderungen wird die Virchowstraße nicht gerecht. Sie wurde vor einigen Jahren so ausgebaut (bauliche Trennung zwischen Fahrbahn und Nebenanlagen), dass die rechtliche Grundlage für die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich nicht gegeben ist. Die verkehrliche Situation ist mit der Einrichtung der Tempo-30-Zone aber als sogenannte verkehrsberuhigende Maßnahme hinreichend berücksichtigt. Die ursprüngliche Inten-

**Änderung**

---

<sup>8</sup> Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.03.2012

tion des Planes kann also auf der Basis des Straßenverkehrsrechts erreicht werden.

Im Ergänzungsbereich werden die nordwestliche Fortführung der Karl-Marx-Straße sowie die Allee nach Glienicke gemäß ihrer örtlichen Hauptschließungsfunktionen ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

**Ergänzung**

#### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Abweichend von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ sollen die Stichwege zum Griebnitzsee als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg mit zugelassenem Radverkehr“ festgesetzt werden (Ausnahme: Gehweg 6-a auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 2 – siehe hierzu Ausführungen unten). Im ursprünglichen Bebauungsplan sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt: öffentlicher Geh- und Radweg. In Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ soll dessen planungsrechtliche Festsetzung für den Uferweg aufgegriffen werden. Es handelt sich dabei nicht um eine inhaltlicher Änderung, sondern lediglich um eine Änderung der Rechtsgrundlage. Die betroffenen Stichwege bilden einen funktionalen Zusammenhang mit dem geplanten durchgängigen Uferweg am Griebnitzsee, so dass eine angepasste Festsetzung / Rechtsgrundlage sinnvoll ist. Eigentümerin aller betroffenen Stichwege ist die Landeshauptstadt Potsdam. Auswirkungen der geänderten Rechtsgrundlage auf die angrenzenden Privatgrundstücke sind nicht erkennbar, da sich die tatsächliche Funktion gegenüber der bisherigen rechtsverbindlichen Festsetzungen und der tatsächlichen Ausübung nicht ändert.

### **3.8 Geh-, Fahr und Leitungsrechte**

#### Privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – Karl-Marx-Straße 5a und 5b

Das private Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 85, Flur 4 dient der Erschließung der Grundstücke Karl-Marx-Straße 5a und 5b. Diese Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan wird nicht geändert.

#### Geh- und Fahrrecht Karl-Marx-Straße 21/22

Eine weitere Änderung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 45 ist der Verzicht auf den Stichweg zwischen den Grundstücken Karl-Marx-Straße 21 und 22. Hier setzt der bisherige Bebauungsplan in Verlängerung des Johann-Strauß-Platzes ebenfalls einen öffentlichen Fuß- und Radweg fest (Geh- und Fahrrecht auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), der jedoch im Bestand nicht vorhanden ist. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ und der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ (sowie zum Vorgängerbebauungsplan Nr. 8 „Griebnitzsee“) hat sich das auf den Flurstücken 194 und 288 festgesetzte Gehrecht als nicht mehr erforderlich erwiesen. Auf diesen Stichweg kann verzichtet werden, da seine weitere Fortführung vom Johann-Strauß-Platz zur Anliegerstraße Rosa-Luxemburg-Straße nicht mehr zwingend erforderlich ist. In Verlängerung der Behringstraße hingegen ist ein Zugang von der Karl-Marx-Straße zum Ufer bereits vorhanden (im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam). Die Behringstraße ist in das örtliche Wegenetz sehr gut eingebunden (Verbindung zwischen Karl-Marx-Straße und Goetheplatz sowie weiter über die Plantagenstraße bis zur Rudolf-Breitscheid-Straße). Des Weiteren ist am Schnittpunkt mit der Karl-Marx-Straße und dem aus der Spitzweggasse kommenden Bergweg ein

**Änderung**

„Sammel“-Stichweg städtebaulich sinnvoll und auch bereits vorhanden. Da zwischen diesen vorhandenen Stichwegen nur ca. 210 m Entfernung liegen, kann auf einen weiteren Stichweg verzichtet werden. Der nächste Stichweg folgt nach ca. 500 m (zwischen Virchowstraße 43 und 41). Die Abstände zwischen den vorhandenen Stichwegen sind zur Erreichbarkeit des künftig durchgängigen Uferwegs aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Teilbereich „ufernahe Grundstücke“ orientiert sich an dieser Stelle zudem an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“, in dem die Zuwegungen zum öffentlichen Uferweg festgesetzt sind. Zwischen den Grundstücken Karl-Marx-Straße 21 und 22 ist im Bebauungsplan Nr. 125 keine Zuwegung zum Uferweg vorgesehen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat bereits auf ihrer Sitzung am 06.06.2007 beschlossen, ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen mit dem Planungsziel, auf die Festsetzung des Gehrechts auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 21 und 22 zu verzichten (DS Nr. 07/SVV/0207, Aufstellungsbeschluss zur 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Teilbereich Karl-Marx-Straße 20-22). Diese erklärte Planungsabsicht wird in das hier vorliegende Aufstellungsverfahren zur 8. Änderung, Teilbereich „ufernahe Grundstücke“ integriert, da ein sachlicher und räumlicher Zusammenhang unmittelbar vorliegt. Damit kann auf die Durchführung eines gesonderten Aufstellungsverfahrens zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 verzichtet werden. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.04.2014 über eine Beschlussvorlage zur Einstellung von Bauleitplanverfahren entschieden. Damit wurde die Einstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 und die Aufnahme in die 8. Änderung beschlossen.

#### Gehweg 6-a – Karl-Marx-Straße 2

Über das Grundstück Karl-Marx-Straße 2 verläuft ein Stichweg zum Uferweg am Griebnitzsee. Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ (dort Gehweg 6a) hat der Eigentümer ein Gehrecht zugunsten der Landeshauptstadt Potsdam in das Grundbuch eingetragen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird das Gehrecht an den tatsächlichen Verlauf des Weges angepasst und weicht daher von der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans ab. Die Fortführung des Gehrechtes ist durch die Festsetzungen im angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ gesichert. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Auch die Belange des Grundstückseigentümers werden nicht beeinträchtigt, da die Festsetzung auf der tatsächlich ausgeübten und grundbuchlich gesicherten Nutzung beruht.

**Änderung**

### **3.9 Öffentliche Grünfläche**

Zwischen den Baugrundstücken an der Straße ‚Wasserstraße‘ und der Allee nach Glienicke bzw. der Karl-Marx-Straße befindet sich eine mit vielen Bäumen bestandene, waldartige Fläche. Diese im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befindliche Fläche soll dauerhaft von Bebauung freigehalten werden. Sie dient der Eingrünung der künftigen Bebauung und bildet damit eine natürliche Abgrenzung der Bebauung zum benachbarten Park Babelsberg. Zugleich vernetzt sie die Vegetationsstrukturen am Griebnitzsee, die im benachbarten Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ entsprechend als öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung

**Ergänzung**

„Parkanlage“ festgesetzt sind, mit dem großflächigen Vegetationsbestand im Park Babelsberg. Durch die Grünfläche verläuft ein etwa 3 m breiter unbefestigter Weg, den Fußgänger als Abkürzung im Kreuzungsbereich Karl-Marx-Straße / Allee nach Glienicke nutzen. Die Fläche ist trotz des hohen Baumbestands keine Waldfläche nach Landeswaldgesetz (LWaldG).

Aus städtebaulicher Sicht trägt diese Fläche jedoch aufgrund ihrer Lage nicht den typischen Charakter einer öffentlichen Parkanlage, wie dies im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 125 gegeben ist. Die Fläche bietet für die Allgemeinheit keinen Aufenthaltscharakter, der integrierte Weg wird von Fußgängern und Radfahrer wie oben erläutert lediglich als Abkürzungstrecke genutzt. Daher soll die Fläche im vorliegenden Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumbestand“ festgesetzt werden (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Zulässig bleibt nach wie vor ein öffentlicher Weg; sonstige Nutzungen wie z.B. Spielplätze oder untergeordnete bauliche Anlagen hingegen sind nicht zulässig. Diese Einschränkung, die aus der konkreten Zweckbestimmung resultiert, ist jedoch mit Blick auf die angrenzenden großen öffentlichen Grünflächen im Park Babelsberg und im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 125 aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

### **3.10 Baumerhaltungs- und Pflanzbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **3.10.1 Erhalt von Einzelbäumen und Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen**

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt von besonders wertvollen Einzelbäumen für das Stadt- und Landschaftsbild. Die zeichnerischen Festsetzungen und die textliche Festsetzung Nr. 4.1 mit der Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen sollen nicht geändert werden. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ wird verwiesen.

##### TF 4.1 Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

*Bei Abgang von Bäumen, für die der Plan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen.*

#### **3.10.2 Baum- und Strauchpflanzungen auf Baugrundstücken**

##### Ergänzungsbereich

Die Grundstücke Wasserstraße 5 und 6 sollen auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes bebaut werden können. Da sie in direkter Nachbarschaft zum Park Babelsberg und im Eingangsbereich zum künftig durchgängigen öffentlichen Uferweg am Griebnitzsee liegen, werden an die Gestaltung der Grundstücke und deren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild besondere Anforderungen gestellt.

Der Bebauungsplan sollen im Hinblick auf die Begrünung der Baugrundstücke im Reinen Wohngebiet **WR 1** folgende Festsetzungen enthalten (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB):

##### TF 4.7 Baumpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Reinen Wohngebiet WR 1

**Ergänzung**

*Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm oder zwei Obst-*

*hochstämme mit einem Stammumfang von 8/10 cm der Pflanzliste 3 zu pflanzen.*

TF 4.8 *Strauchpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Reinen Wohngebiet WR 1*

*Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je laufenden Meter mindestens ein Strauchgehölz der Pflanzliste 4 (Mindestqualität 80/100 cm) zu pflanzen.*

Mit der Festsetzung Nr. 4.7 soll in Anlehnung an die begrünte Villenkolonie zunächst geregelt werden, dass die Baugrundstücke eine Mindestbegrünung mit standorttypischen Bäumen erhalten. So sollen je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum oder zwei Obstbaumhochstämme gepflanzt werden. Diese Festsetzung dient neben dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes in der Villenkolonie Babelsberg der Durchführung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB und kann daher zusätzlich auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gestützt werden.

Des Weiteren soll mit der Textlichen Festsetzung Nr. 4.8 die straßenseitige vegetative Einfriedung regeln. Gerade mit Blick auf die Anordnung der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen zwischen den Hauptbaukörpern und der öffentlichen Straße ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, diese Flächen einzugrünen. Der Sichtschutz, den die Hecken bieten, ist insbesondere relevant für die Blicke von der Allee nach Glienicke, einbiegend in die Straße ‚Wasserstraße‘ als auch vom öffentlichen Uferweg kommend. Da diese Wege ein wichtiger Bestandteil des touristischen Wegenetzes sind, ist die Regelung zur vegetativen Abgrenzung der Baugrundstücke aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt.

Gemäß TF 4.7 müssen im WR 1 demnach 10 Bäume oder 20 Obstbäume sowie nach TF 4.8 mindestens 40 Sträucher gepflanzt werden. Für den Grundstückseigentümer wäre damit Kosten in Höhe von ca. 4.500 € verbunden.

Die Vorgaben zur Bepflanzung der Grundstücke im WR 1 dienen zugleich der Durchführung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und können daher zusätzlich auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gestützt werden.

Mit diesen Festsetzungen kann einerseits dafür gesorgt werden, durch die vorgegebenen Pflanzmaßnahmen die Bodenfunktionen aufzuwerten (Auflockerung durch Wurzeln der Pflanzen) und andererseits das Einfügen der künftigen Bebauung in ein durchgrüntes Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Die großkronigen Laubbäume werden eine hohe ökologische Wirksamkeit entfalten – vor allem hinsichtlich der Verbesserung des Mikroklimas als auch hinsichtlich der Verbesserung der Ortsbildes. Die Festsetzung für die Verwendung von Hochstämmen soll die Entwicklung ökologisch wirksamer Bäume mit einem entsprechenden Kronendurchmesser sicherstellen. Die Pflanzung mit einem Stammumfang (STU) von 12 – 14 cm garantiert schon bei Pflanzung einen ökologisch wirksamen Baum zu haben. Gleichzeitig sind Bäume mit einem STU von 12 – 14 cm noch so jung, dass ein gutes Anwachsergebnis erwartet werden kann.

Zwar sind die Pflanzgebote vordergründig Maßnahmen zugunsten des Schutzgutes Biotope und Arten. Durch das komplexe Zusammenwirken

aller Faktoren des Naturhaushaltes sind diese Maßnahmen aber auch Maßnahmen zugunsten des Bodens. Mit den Pflanzungen wird eine größere Durchwurzelung des Bodens erreicht, das Wasser wird stärker im Boden gehalten, Humusbildung setzt ein, das Bodenleben verbessert sich, es setzt eine bessere Durchlüftung des Bodens ein etc..

Hecken aus frei wachsenden Gehölzen sind darüber hinaus besonders wertvolle Lebensräume für eine Vielzahl von Vögeln und Insekten. Die vorgegebene Pflanzhöhe garantiert gute Anwachsergebnisse und führt dazu, dass die Hecken von Beginn an städtebaulich räumlich wirksam werden und sich damit positiv auf das Ortsbild auswirken.

Für das Reine Wohngebiet **WR 2** ist eine explizite Regelung zur Begrünung des Baugrundstücks nicht erforderlich, da das Grundstück bereits bebaut und auch gärtnerisch gestaltet ist.

#### Änderungsbereich

Zur Sicherung des hohen Durchgrünungsgrades setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ mit der Textlichen Festsetzung Nr. 4.2 Pflanzbindungen für die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten fest (mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum oder zwei Obsthochstämme je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche). Das Planungsziel dieser Festsetzung hat nach wie vor Bestand; eine Änderung der Festsetzung ist nicht erforderlich. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ wird verwiesen.

Lediglich zur Klarstellung soll eine redaktionelle Änderung der Textlichen Festsetzung dahingehend erfolgen, dass ein eindeutiger Bezug auf die Allgemeinen Wohngebiete formuliert wird:

**Redaktionelle  
Änderung**

#### TF 4.2 *Baumpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten*

*Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind **in den Allgemeinen Wohngebieten** mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum oder zwei Obsthochstämme zu pflanzen. Dabei werden vorhandene Bäume angerechnet.*

#### Pflanzlisten zur Empfehlung

Im Ursprungsbebauungsplan werden in der *Liste 2: Empfohlene Bäume auf den Grundstücken* standortgerechte, vorwiegend heimische Bäume und Sträucher benannt. Es handelt sich bei dieser Liste nicht um eine rechtsverbindliche Festsetzung, sondern lediglich um eine Empfehlung im Sinne der Erhaltung und Pflege des vorhandenen Landschaftsbildes.

**Redaktionelle  
Änderung**

Sinnvoll ist aus heutiger Sicht eine Anpassung dieser empfehlenden Liste. Einerseits soll eine Trennung zwischen Bäumen (Liste 1) und Sträuchern (2) erfolgen, um den Grundstücksnutzern auf den ersten Blick eine korrekte Zuordnung der genannten Arten zu ermöglichen. Zugleich sollen die aus heutiger Sicht nicht erwünschten Arten aus der Liste gestrichen werden. Es handelt sich dabei um Eschenahorn (*Acer negundo*) und die Kanadische Schwarzpappel (*Populus x canadensis*). Beide sind sogenannte Neophyten (Fremdländer), die zu einer Verdrängung der heimischen Arten führen können.

Zur Klarstellung wird in den Pflanzlisten 1 und 2 ein eindeutiger Bezug der zur Pflanzung empfohlenen Bäume und Sträucher auf die Allgemeinen Wohngebiete gegeben.

### 3.10.3 Tiefgaragenbegrünung

#### Änderungsbereich

Für die Allgemeinen Wohngebiete trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ Festsetzungen zur Tiefgaragenbegrünung, um in der Villenkolonie Babelsberg das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten. Das städtebauliche Erfordernis für diese Regelung besteht nach wie vor, so dass eine inhaltliche Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 nicht erforderlich ist. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ wird verwiesen.

Um eine eindeutige Zuordnung der Festsetzung zu ermöglichen, soll sie lediglich redaktionell geändert und ein Bezug auf die Allgemeinen Wohngebiete formuliert werden:

*TF 4.3 Teile von Tiefgaragen außerhalb der Umfassungsmauern der Gebäude sind **in den Allgemeinen Wohngebieten** als Teile der Gebäude, z.B. als Sockel und Terrassen bis maximal 1,0 m über Geländeneiveau zulässig. Bei gänzlich unterirdischen Tiefgaragen bzw. -teilen außerhalb der Gebäudeaußenmauern soll ihre Oberkante mindestens unter einer Erdschicht von 0,8 m unter der Geländeoberfläche liegen, die gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Wege und Zufahrten.*

**Redaktionelle  
Änderung**

#### Ergänzungsbereich

Eine detaillierte Regelung zur Begrünung von Tiefgaragen im Reinen Wohngebiet an der 'Wasserstraße' ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass der Grundstückseigentümer ein eigenes Interesse an einer entsprechenden Gestaltung der Tiefgarage haben wird, sofern überhaupt die Errichtung vorgesehen ist.

### 3.10.4 Fassadenbegrünung

#### Änderungsbereich

Zur Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Fassadenbegrünungen für Nebenanlagen sowie fensterlose Gebäudewände von mehr als 100 m<sup>2</sup> fest. Diese Festsetzung soll inhaltlich nicht geändert werden. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ wird verwiesen.

Es soll lediglich die redaktionelle Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 4.4 vorgenommen werden, um den Bezug der Festsetzung auf die Allgemeinen Wohngebiete klarzustellen:

*TF 4.4 Fassadenbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten*

**Redaktionelle  
Änderung**

*Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie fensterlose Gebäudewände von mehr als 100 m<sup>2</sup> Größe **sind in den Allgemeinen Wohngebieten** je angefangene 100 m<sup>2</sup> Außenwandfläche mit mindestens einer rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanze zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung besteht nicht für technische Einrichtungen und Baudenkmäler.*

#### Ergänzungsbereich

Für die Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 sind explizite Regelungen zur Fassadenbegrünung nicht erforderlich.

### 3.10.5 Versiegelung auf Baugrundstücken

#### Ergänzungsbereich

Eine Verpflichtung zur Verwendung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus soll ebenfalls für die Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB basierend, mit folgender Formulierung festgesetzt werden:

*TF 4.9 In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie von Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

**Ergänzung**

Diese Festsetzung dient dazu, den mit der zusätzlichen Flächenversiegelung auf den Baugrundstücken verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Insbesondere für den Erhalt der Bodenfunktionen stellt ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau einen deutlich geringeren Eingriff dar. Der vorbereitete Eingriff durch die Neuversiegelung wird in seinen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Grundwasser) gemindert und teilweise ausgeglichen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für anfallende Niederschläge wird erhöht, die Puffer- und Filterfunktion des Bodens wird verbessert etc.. Das Niederschlagswasser kann direkt in den Boden versickern, was letztlich zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate beiträgt. Mit dieser Festsetzung wird der Grad der Versiegelung im Reinen Wohngebiet wesentlich reduziert. Die Durchlüftung des Bodens wird verbessert, was zu einem besseren Wachstums der Pflanzen auf angrenzenden Vegetationsflächen führt.

#### Änderungsbereich

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 Regelungen zur Versiegelung der Baugrundstücke (gärtnerisches Anlegen der Grundstücke, Versiegelung von Zufahrten und Hauptzugangswegen zu mindestens 25 %, sowie von sonstigen Wegen zu mindestens 75 % in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau). Diese Festsetzung Nr. 4.5 soll inhaltlich nicht geändert werden. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ wird verwiesen.

Zur Abgrenzung von den Baugrundstücken im Ergänzungsbereich wird diese Festsetzung redaktionell geändert:

*TF 4.5 Die nicht überbaubaren Flächen **in den Allgemeinen Wohngebieten** sind gärtnerisch anzulegen. Stellplätze sowie alle Wege mit Ausnahmen von Zufahrten und Hauptzugangswegen sollen mindestens zu 75% ihrer Flächen mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden, Zufahrten und Hauptzugangswegen mindestens zu 25%.*

**Redaktionelle  
Änderung**

### 3.10.6 Regenwasserversickerung

Gemäß § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes<sup>9</sup> (BbgWG) ist die Versickerung von Niederschlagswasser vorgeschrieben, sofern es nicht verunreinigt ist.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ trifft mit der textlichen Festsetzung 4.6 konkrete und sehr detaillierte Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf den Grundstücken. Die Rechtsgrundlage (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 45 Abs. 4 BbgBO), auf der diese Regelung basiert, ist allerdings in der aktuellen Bauordnung des Landes Brandenburg nicht mehr gegeben. Die Festsetzung soll daher an die aktuelle Rechtslage angepasst und entsprechend geändert werden.

Der Detaillierungsgrad der ursprünglichen Festsetzung (Unzulässigkeit der Einleitung in das öffentliche Entwässerungssystem; Versickerung des auf befahrbaren Flächen anfallenden Regenwassers über Vegetationsflächen; Verwendung von Wasserzwichenspeichern und Sickergruben; Möglichkeit zur Verwendung des gesammelten Regenwassers als Brauchwasser / Regenwasser etc.) ist jedoch aus aktueller Sicht gegenüber den Bauherren und angesichts der unterschiedlichsten modernen technischen Möglichkeiten nicht mehr angemessen. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren um die Versickerungserlaubnis prüft die zuständige Fachbehörde in ausreichendem Maße die jeweils vorgesehene Art und Weise der Versickerung. Die Festsetzung 4.7 soll daher folgendermaßen formuliert werden:

*TF 4.6 Das von den Dachflächen und den anderweitig befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.*

**Änderung  
und  
Ergänzung**

Mit der Änderung der Festsetzung werden die Grundzüge der Planung im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht berührt.

Die gleiche Festsetzung Nr. 4.6 soll auch für den Ergänzungsbereich an der 'Wasserstraße' gelten, so dass keine Unterscheidung in Allgemeine und Reine Wohngebiete erfolgt bzw. keine getrennten textlichen Festsetzungen erforderlich sind.

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine Vorbehalte gegenüber einer Versickerung bestehen – Niederschlagswasser von Dachflächen, Hofflächen und Wegen ist in der Regel gering verunreinigt. Auch die Bodenbeschaffenheit ermöglicht im gesamten Plangebiet eine gute Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Nach Informationen des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg sind die Bodenverhältnisse für eine Versickerung geeignet: im Plangebiet befinden sich keine retentionsrelevanten Böden<sup>10</sup> und die Vernässungsverhältnisse (Grund- und Stauwasserverhältnisse in Böden) werden angegeben mit „vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss“<sup>11</sup>. Damit sind die Böden besonders geeignet für eine ortsnahe Versickerung. Die Grundwasserstände werden laut hydrogeologischer Karte (M 1:50.000) des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe zum größten Teil ausgewiesen mit Grundwasserständen > 2 bis 5 m unter Flur (auf den Umweltbericht Kapitel C.2.3 - Schutzgut Wasser wird verwiesen).

Die Grundstücke sind zudem ausreichend groß, um eine Versickerung vor Ort gewährleisten zu können. Mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,18

<sup>9</sup> Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20])

<sup>10</sup> [www.geo.brandenburg.de/boden](http://www.geo.brandenburg.de/boden) - Karte „Retentionsflächen Überschwemmung“, Information vom 26.04.2013

<sup>11</sup> [www.geo.brandenburg.de/boden](http://www.geo.brandenburg.de/boden) - Karte „Grund- und Stauwasserverhältnisse“, Information vom 26.04.2013

verbleiben ausreichend unversiegelte Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken.

### 3.11 Maßnahmen zum Schallschutz

Für einzelne Grundstücke an der Rudolf-Breitscheid-Straße trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen, da die durch den Verkehrslärm resultierenden Lärmrichtwerte der DIN 18005 überschritten sind (die Lärmwerte wurden aus dem Schallimmissionsplan zum Lärminderungsplan [Stand Juni 1997] erhoben). In der Planzeichnung sind die betroffenen Flächen entsprechend gekennzeichnet und die zugehörige textliche Festsetzung Nr. 5 regelt das erforderliche Schalldämmmaß von Außenbauteilen, d.h. Wand und Fenster für Wohnräume und Büroräume. Das städtebauliche Erfordernis für die getroffenen Schallschutzmaßnahmen ist nach wie vor aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung gegeben, so dass eine inhaltliche Änderung der Festsetzungen nicht erforderlich ist. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ wird verwiesen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und Eindeutigkeit soll jedoch eine redaktionelle Änderung der Formulierung folgendermaßen vorgenommen werden:

*TF 5 Auf den festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile, d.h. Wand und Fenster entsprechend DIN 4109 ein Schalldämmmaß von 35 dB für Wohnräume und 30 dB für Büroräume aufweisen.*

**Redaktionelle  
Änderung**

Die technischen und baulichen Anforderungen im Sinne des Immissionsschutzes bleiben unverändert bestehen.

### 3.12 Gestaltungsvorschriften

(örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

#### 3.12.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

##### Ergänzungsbereich

Für den Ergänzungsbereich an der 'Wasserstraße' bestehen aus städtebaulicher Sicht besondere Anforderungen an die Gestaltung der Dächer. Es soll folgende textliche Festsetzung gelten:

*TF 6.1 Für bauliche Anlagen in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 werden folgende Festsetzungen getroffen:*

**Ergänzung**

- a) *Zulässig sind nur Walmdächer mit einer Dachneigung von 42°.*
- b) *Zulässig sind nur anthrazitfarbene Dacheindeckungen aus hartem Bedachungsmaterial. Dauerhaft glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen der Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind ebenbündig in die Dachflächen zu integrieren. Auf den der ‚Allee nach Glienicke‘ zugewandten Dachflächen sind Solaranlagen aller Art unzulässig.*

Die Festsetzung beruht auf § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 10 BbgBO und ist aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

Als prägende Dachform in der näheren Umgebung wird das bestehende Walmdach auf dem Wohngebäude Wasserstraße 7 dem Plankonzept zugrunde gelegt. Die Ausbildung des Daches ist mitbestimmend für den Charakter eines Gebäudes. Die Wirkung der Dachlandschaft wird aus der indi-

viduellen Gestaltung – wie Neigung und Form sowie Materialität – mitbestimmt. Vorliegend dürfte wegen der Höhendifferenz auch die „Einsehbarkeit“ der Dachebene aus der Karl-Marx-Straße beachtlich sein. Um die Gesamtwirkung der Dachlandschaft beizubehalten, soll festgelegt werden, dass in den Reinen Wohngebieten nur Walmdächer mit einer Dachneigung von 42° zulässig sind. Mit einer festgesetzten Dachneigung von 42° ist der vom Park Babelsberg aus sichtbare Giebelbereich im Verhältnis zur Gebäudehöhe nicht so hoch wie er bei einem beispielsweise 45° geneigten Dach wäre. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich eine Dachneigung von 42° in die bestehende Situation und das Landschaftsbild besser ein und sichert die gebotene Zurückhaltung zur Parkseite.

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Ortsbild und hier insbesondere für die Sichtbeziehungen vom Babelsberger Park aus werden Regelungen zur Farbgebung und zur Materialität von Dacheindeckungen als örtliche Bauvorschrift aufgenommen. Die anthrazitfarbene Dacheindeckung aus hartem Bedachungsmaterial und auch die Nichtzulässigkeit glänzender Materialien folgen der städtebaulich gewünschten baugestalterischen Zurückhaltung. Gleichsam erfordert die sensible Lage gegenüber dem Park einen Verzicht auf spiegelnde Solaranlagen aller Art in den vom Park aus einsehbaren Bereichen (Ausschluss auf Dachflächen, die zur Allee nach Glienicke ausgerichtet sind).

#### Änderungsbereich

Angesichts der besonderen architektonischen und städtebaulichen Bedeutung der Villenkolonie Babelsberg trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan detaillierte Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen. Die Festsetzung 6.1 (alt) wird inhaltlich nicht geändert. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Seite 68 wird verwiesen.

Erforderlich ist jedoch die redaktionelle Klarstellung, dass sich die textliche Festsetzung 6.2 (neu) nur auf die Allgemeinen Wohngebiete Anwendung findet. Zusätzlich soll definiert werden, wie die Dachneigung bei Mansarddächern ermittelt wird, um im bauaufsichtlichen Verfahren Unklarheiten zwischen der Behörde und den Antragstellenden zu vermeiden.

TF 6.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten

**Redaktionelle  
Änderung**

*Bei baulichen Anlagen mit einer Grundfläche über 25 m<sup>2</sup> werden folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer getroffen.*

- a) *Der höchste Punkt des Gebäudes darf 13 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.*
- b) *Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Mansarddächer mit einer Dachneigung von mind. 25° und max. 50°. **Bei Mansarddächern gilt die gemittelte Dachneigung, d.h. der Winkel zwischen der Verbindungslinie zwischen Traufe und First und der Waagerechten.***
- c) *Ausnahmsweise sind Tonnendächer zulässig, wenn ihre Dachneigung, die aus den zwei Punkten der Traufe und dem höchsten Punkt des Bogens abzuleiten ist, die festgesetzte mindeste Dachneigung von 25° und maximale Dachneigung von 50° einhält.*
- d) *Ausnahmsweise sind flachgeneigte Dächer zulässig, wenn*
  - *sie als Staffelgeschoss ausgebildet sind und die Dachneigungen zwischen 7° und 25° liegen und*

- die Grundfläche des Staffelgeschosses 65 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet,
  - die Außenwände des Staffelgeschosses zu allen Seiten hin um mindestens 1,5 m eingerückt sind,
  - die Traufhöhe des gestaffelten Dachs gemessen von der Oberkante der darunterliegenden Decke, maximal 2,5 m beträgt.
- e) Flachdachanteile unter 7° einschließlich Dachterrassen dürfen höchstens 35% der Gebäudegrundfläche ausmachen.
- f) Geneigte Dachflächen eines Gebäudes incl. Dachaufbauten sind höchstens mit zwei Arten von Materialien zu decken. Zulässig sind Ziegel, Glas und nichtglänzende Metalldeckungen, wobei die Metalldeckungen nur auf vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Flächen verwendet werden dürfen.

*Abweichungen von den oben genannten Festsetzungen (6.2) können zugelassen werden, wenn es sich um die Wiederherstellung eines historischen Bauzustandes handelt.*

### **3.12.2 Dachfenster, Einschnitte und Dachgauben**

#### Ergänzungsbereich

Ein ruhiges Erscheinungsbild der künftigen Bebauung auf den Grundstücken an der Straße ‚Wasserstraße‘ ist aufgrund der wichtigen Sichtbeziehung vom Babelsberger Park ein wichtiges städtebauliches Ziel. Das schließt die Dachlandschaft in die Überlegungen mit ein. Folgende gestalterische Festsetzungen sind für die Reinen Wohngebiete vorgesehen:

*TF 6.3 In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind Dachgauben und Dacheinschnitte auf den der ‚Wasserstraße‘ und der ‚Karl-Marx-Straße‘ zugewandten Gebäudeseiten zulässig.*

*Dachfenster, Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 50 cm von der aufgehenden Außenwand zurückgesetzt werden und sind nur einreihig zulässig.*

Die Gebäude sind mit einer zulässigen Tiefe von max. 9,5 m relativ schmal, so dass die Dächer an den Giebelseiten nicht durch Gauben oder Dacheinschnitte geöffnet werden sollen (Dachfenster sind an den Giebelseiten zulässig). Um die Nutzbarkeit des obersten Vollgeschosses im Dachraum aufzuwerten, sollen in Richtung der ‚Wasserstraße‘ und Karl-Marx-Straße entsprechende Öffnungen des Daches zulässig sein. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer Belange (z.B. des Denkmalschutzes) liegt nach städtebaulicher Einschätzung nicht vor, sofern die Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zum Park Babelsberg hin ausgerichtet sind. Insbesondere in Verbindung mit Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 (50 cm von der Außenwand zurückversetzte Gestaltung) können maßgebliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen vom Babelsberg vermieden werden. Der Ausschluss von Gauben und Dacheinschnitten auf der anderen Giebelseite ist in der angestrebten Symmetrie der Gebäude bzw. Dachformen begründet.

Die Festsetzung einer Einreihigkeit von Dachfenstern, Dachgauben und Dacheinschnitten dient einer einheitlichen Gestaltung und ruhigen Wirkung der Dachlandschaft im Reinen Wohngebiet.

### Änderungsbereich

Im Sinne der Erhaltung der für die Villenkolonie Babelsberg typischen Dachlandschaft trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ Regelungen zur Zulässigkeit von Dachfenstern (bestimmter Dachflächen- und Trauflängenanteil für Dachfenster auf vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Dachseiten). Die textliche Festsetzung Nr. 6.2 (alt) bleibt ungeändert gültig. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Seite 70 wird verwiesen.

Erforderlich ist jedoch die redaktionelle Klarstellung, dass sich diese Festsetzung 6.4 (neu) ausschließlich auf die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 bezieht:

#### **TF 6.4 Dachfenster gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten** **Redaktionelle Änderung**

*Für die Dachfenster auf vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Dachseiten sind folgende Gestaltungsvorschriften einzuhalten:*

- a) Der Anteil der durch die Dachfenster abgedeckten Dachfläche darf 30% der betroffenen Dachseite nicht überschreiten, wobei der Anteil der durch die stehenden Dachfenster abgedeckten Dachfläche 20% der betroffenen Dachseite nicht überschreiten darf.*
- b) Die gesamte Ansichtbreite, die diese Dachfenster ausmachen, darf 50% der betroffenen Trauflänge nicht überschreiten.*
- c) Der Abstand der Dachfenster zu First und Graten muss mindestens 1 m betragen und von der aufgehenden Außenwand mindestens 50 cm zurückgesetzt werden.*
- d) Die stehenden Dachfenster innerhalb einer Dachseite sollen einen einheitlichen Abstand zur Traufe aufweisen und dürfen maximal zwei unterschiedliche Größen und Arten aufweisen.*
- e) Die stehenden Dachfenster müssen die Fensterachsen der betroffenen Fassade aufnehmen.*

*Die Dachfenster auf nicht vom Straßenraum aus einsehbaren Dachseiten dürfen bis zu einem Dachflächenanteil von 40% zugelassen werden.*

### **3.12.3 Trauf- und Firsthöhen**

#### Ergänzungsbereich

Auf die Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung im Reinen Wohngebiet (Kap. 3.3.3) wird verwiesen.

#### Änderungsbereich

Unter Berücksichtigung des Gebäudebestands werden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ detaillierte Regelungen zu Trauf- und Firsthöhen getroffen, die vorrangig der Baugestaltung dienen. Die planerische Zielstellung dieser Festsetzung Nr. 6.3 (alt) hat nach wie vor Gültigkeit und wird nicht geändert. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Seite 71 wird verwiesen.

Zur eindeutigen Abgrenzung von den Reinen Wohngebieten erfolgt jedoch die redaktionelle Klarstellung der textlichen Festsetzung Nr. 6.5 (neu). Ebenso ist eine redaktionelle Änderung der Festsetzung erforderlich, da auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet wird (vgl. dazu Ausführungen unter Kapitel B 3.3.4):

**TF 6.5 Trauf- und Firsthöhen gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten**

**Redaktionelle  
Änderung**

~~In Abhängigkeit zur Zahl der Vollgeschosse sind folgende Obergrenzen für die Traufhöhe und die Firsthöhe in Metern sind zulässig.~~

~~a) Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss darf die maximale Traufhöhe von 4 m und die maximale Firsthöhe von 8,5 m nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.~~

~~a) b) Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen darf die maximale Traufhöhe von 8 m und die maximale Firsthöhe von 13 m **darf** nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.~~

~~b) e) Bei Umbau und baulicher Ergänzung von denkmalgeschützten, zum Denkmal vorgesehenen und bei den mit „E“ gekennzeichneten Gebäuden gilt die vorhandene Traufhöhe und Firsthöhe als maximales Maß.~~

~~Ausnahmsweise gelten die oben genannten Festsetzungen nicht, wenn es sich um die Wiederherstellung eines historischen Bauzustandes handelt.~~

~~Anmerkung:~~

~~Als Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt gemäß § 6 Abs. 4 BbgBO die Außenwandhöhe. Dabei sind Außenwände von Staffelgeschossen, die mindestens 1,5 m hinter die darunter liegende Außenwand zurückversetzt sind, nicht einzurechnen.~~

~~Als Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes oder bis zur Oberkante der Dachhaut.~~

Da im Änderungsbereich die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entfallen soll (siehe hierzu Kapitel B 3.3.4 - Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen), ist die textliche Festsetzung Nr. 6.5 entsprechend redaktionell anzupassen (Streichung der Bezugnahme auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse).

Zudem kann Buchstabe a) redaktionell komplett entfallen, da im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Teilbereich „ufernahe Baugrundstücke“ keine eingeschossigen Gebäude ausgewiesen sind. Auch würde eine Neubebauung mit solch einer niedrigen Gebäudehöhe dem städtebaulichen Bild im Bereich der ufernahen Baugrundstücke nicht entsprechen.

### 3.12.4 Fassadengestaltung

#### Ergänzungsbereich

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO sollen Festsetzungen zur farblichen Gestaltung der Gebäude in den Reinen Wohngebieten getroffen werden:

*TF 6.6 Farbgebung der Fassaden, Türen und Fenster gemäß § 81 BbgBO in den Reinen Wohngebieten*

**Ergänzung**

*In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist die Farbgebung der Fassaden entsprechend der Farbpalette NCS NATURAL Color System index, Scandinavian Colour Institute Sweden 1999 in den folgenden Farben auszuführen: S2005-Y20R; NCS S3005-Y20R; NCS S3005-Y80R.*

*Auf den der Karl-Marx-Straße und der Allee nach Glienicke zugewandten Seiten ist eine Farbgebung der Außentüren und Fensterahmen in Weiß und anderen hellen Farben unzulässig.*

Diese Festsetzung basiert auf folgendem Hintergrund: Die geplanten baulichen Anlagen im Reinen Wohngebiet befinden sich unmittelbar gegenüber dem Haupteingang des Parks Babelsberg. Die Bauten werden vom Pfortnerhaus I mit seinen repräsentativen Tor- und Maueranlagen aus sichtbar sein. Dieser Bereich wird nach der Gebäudesanierung und der Sanierung des Schlosses in den kommenden Jahren der zentrale Besuchereingang des Parks sein. Vom Vorplatz dieses Gebäudeensembles aus wird man trotz des Baumbestands unmittelbar auf die neu entstehenden Gebäude blicken. Ferner werden die Bauten vom Zugangsweg zum Schloss Babelsberg sichtbar sein. In dessen Verlauf blickt man, vom Schloss kommend, auf den Griebnitzsee. In dieser Sicht werden die Gebäude in den Reinen Wohngebieten sichtbar sein. Die Festsetzung zur Verwendung von erdfarbenen Farbtönen dient – analog der Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.3 zur Gestaltung der Dächer – dem vorrangigen baugestalterischen Ziel einer farblichen Zurückhaltung, um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen. Die Regelung entspricht zudem den denkmalpflegerischen Belangen zum Schutz der nahen Weltkulturerbestätte „Potsdamer Parklandschaft“.

Um die Eigentümer der im WR 1 und WR 2 liegenden Flächen nicht übermäßig bei der Gestaltung der Gebäude einzuschränken, werden hinsichtlich der Farben für Fassaden, Außentüren und Fensterrahmen jeweils Farbbereiche und keine einzelnen Farbtöne angegeben. Die mit der Festsetzung Nr. 6.5 einhergehende Einschränkung zugunsten der öffentlichen Belange ist aus städtebaulicher Sicht hinnehmbar, da sie immer noch genügend Möglichkeiten einer individuellen Baugestaltung lässt.

#### Änderungsbereich

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.4 (alt) regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 die Gliederung der Baukörper durch untergeordnete Bauteile, um ein wichtiges gestalterisches Merkmal der vorhandenen Villengebäude zu sichern. Die planerische Intention dieser Festsetzung hat weiterhin Gültigkeit; die Festsetzung wird inhaltlich nicht geändert. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Seite 72 wird verwiesen.

Die redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 6.7 (neu) ist erforderlich, um die eindeutige Zuordnung zu den Allgemeinen Wohngebieten zu gewährleisten.

**TF 6.7 Fassade gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten**

**Redaktionelle  
Änderung**

*Jedes Gebäude muss mindestens einen vorgebauten untergeordneten Bauteil, z.B. Erker oder Wintergärten, aufweisen.*

*Jede Fassade muss mindestens in drei Zonen - Sockel, Geschoss und Dachgeschoss durch Gesimse, Einschnitte, Material- oder Farbwechsel optisch klar gegliedert sein.*

**3.12.5 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Ergänzungsbereich

Für den Ergänzungsbereich an der 'Wasserstraße' soll eine Festsetzung zu Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Grundstücken aufgenommen werden:

**TF 6.8 Abgrabungen und Aufschüttungen gemäß § 81 BbgBO in den Reinen Wohngebieten**

**Ergänzung**

*Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen Abgrabungen der Geländeoberfläche auf 40,0 m über DHHN zulässig.*

*Im Reinen Wohngebiet WR 2 sind Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Höhe der Geländeoberfläche nicht zulässig.*

Diese Regelungen basieren auf § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 BbgBO.

In Anlehnung an die Bestimmungen im Ursprungsbebauungsplan wird die in Satz 2 formulierte Regelung für das Reine Wohngebiet WR 2 (Grundstück mit einem Bestandsgebäude) als erforderlich angesehen, da entsprechende Abgrabungen, welche in erster Linie der Belichtung von Kellerräumen dienen, häufig das Ortsbild und Straßenbild stören.

Für das Reine Wohngebiet WR 1 sind andere Rahmenbedingungen zu beachten, so dass hier eine gesonderte Regelung formuliert wird (Satz 1 der TF). Zugunsten der denkmalpflegerischen Sichtfreihaltung soll die künftige Bebauung dicht an den südlichen Böschungsbereich heranrücken und auch eine bestimmte Höhe nicht überschreiten. Das Grundstück steigt jedoch in südlicher Richtung an und geht in einen bis zu 4 m hohen Böschungsbereich über. Mit einer zulässigen Geländemodellierung auf 40,0 m über DHHN kann einerseits den Denkmalbelangen (Gebäudehöhe) und andererseits auch den Interessen des Grundstückseigentümers an einer geeigneten Baukörperausnutzung, Belichtung etc. Rechnung getragen werden. Die für Abgrabungen zur Verfügung stehende Fläche bezieht sich auf die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen. In diesen Bereichen ist eine Geländebegradigung sinnvoll möglich, um einen einheitlichen Höhenbezug für die künftige Bebauung zu schaffen. Die Abrundung hinter den Baufernstern greift den Böschungsverlauf auf. Einerseits sollen am hinteren Baukörper seitliche Terrassen möglich sein, andererseits ist aber auch eine Gestaltung der Böschungskante erforderlich, um den Regenabfluss des Hangs zu lenken und die künftigen Gebäude zu schützen.

### Änderungsbereich

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ trifft einschränkende Regelungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen, um die typische Gesamtgestaltung der Grundstücke in der Villenkolonie und das Straßenbild zu erhalten. Die textliche Festsetzung Nr. 6.5 (alt) soll inhaltlich nicht geändert werden. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Seite 73 wird verwiesen.

Mit einer redaktionellen Änderung bleibt die Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6.9 (neu) auf die Allgemeinen Wohngebiete beschränkt:

**TF 6.9 Abgrabungen und Aufschüttungen gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten und der Fläche für Gemeinbedarf** **Redaktionelle Änderung**

*Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Höhe der Geländeoberfläche sind unzulässig.*

*Sie sind ausnahmsweise vor den Außenwänden, die sich zum Blockinneren hin orientieren bzw. nicht von den öffentlichen Straßen sowie Wegen aus einsehbar sind, bis zu einem Anteil von 25% der betroffenen Fassadenlänge zulässig, wenn sie in Abhängigkeit der Lage und der topographischen Einbindung gärtnerisch ausgebildet werden.*

*Die Abgrabungen, die im Zusammenhang mit der notwendigen Neugestaltung des Uferwegs bzw. der seeseitigen privaten Gärten erforderlich sind, sind nur dann zulässig, wenn dabei ihre Kante naturnah, z.B. in Form grüner Böschungen gestaltet wird. Sichtbare Mauerkonstruktionen sind unzulässig.*

### **3.12.6 Gestaltung der Stellplätze in den Reinen Wohngebieten**

Eine gestalterische Regelung der offenen Stellplätze ist in den Reinen Wohngebieten analog zu den Allgemeinen Wohngebieten sinnvoll, da insbesondere die Vorgartenbereiche eine wesentliche Wirkung der Grundstücke auf den öffentlichen Raum ausüben. Hierzu soll folgende Festsetzung aufgenommen werden:

**TF 6.11 Ebenerdige Stellplätze gemäß § 89 BbgBO in den Reinen Wohngebieten** **Ergänzung**

*Stellplätze außerhalb von Tiefgaragen sind ausschließlich offen oder in Form von Carports zulässig. Im Reinen Wohngebiet WR 1 dürfen Carports eine Höhe von 2,30 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten.*

Gerade im Reinen Wohngebiet ist die Anordnung der Stellplätze im Vorgartenbereich zu erwarten. Dies resultiert aus den denkmalpflegerischen Anforderungen an die Gebäudestellung im hinteren Grundstücksbereich. Somit wird die Anlage der Stellplätze erheblich auf den öffentlichen Raum wirken, zumal über die ‚Wasserstraße‘ der Zugang zum öffentlichen Uferweg am Griebnitzsee erfolgt. Aus städtebaulicher Sicht erscheint es daher gerechtfertigt, die Höhe von Carports auf maximal 2,30 m zu beschränken. Bei dieser Höhe ist die Unterbringung beispielsweise von Autos oder Fahrrädern problemlos möglich, so dass mit der Einschränkung keine maßgeblichen Nachteile für den Eigentümer verbunden sind. Ein genereller Ausschluss von Carports wäre hingegen mit deutlichen Nachteilen verbunden, die städtebaulich nicht zu rechtfertigen wären.

### 3.12.7 Gestaltung der Vorgärten, Abstellplätze für Müllbehälter und Ebenerdige Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten

Die textlichen Festsetzungen 6.6 (alt) – Gestaltung der Vorgärten, 6.7 (alt) – Abstellplatz für Müllbehälter und 6.8 (alt) – Gestaltung der Stellplätze regeln im rechtsverbindlichen Bebauungsplan die auf den öffentlichen Raum wirkende Gestaltung der Grundstücke in der Villenkolonie.

Auf die Festsetzung 6.6 (alt) zur Gestaltung der Vorgärten soll künftig verzichtet werden, da sie aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich ist. Zudem ist sie sehr unbestimmt formuliert und nicht eindeutig anwendbar. Die Grundzüge der Planung sind von dieser Änderung nicht berührt.

**Änderung**

#### ~~TF 6.6 (alt) – Gestaltung der Vorgärten gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten~~

~~Die Vorgärten sind zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.~~

Die gestalterischen Regelungen zu Abstellplätzen für Müllbehälter und ebenerdigen Stellplätzen werden hingegen nicht geändert. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Seite 74 wird verwiesen.

Zur eindeutigen Zuordnung auf die Allgemeinen Wohngebiete werden die Textlichen Festsetzungen redaktionell geändert:

#### 6.10 Abstellplatz für Müllbehälter gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten

**Redaktionelle Änderung**

*Abstellplätze für Müllbehälter sind abzuschirmen. Sie sind als Teil des Gebäudes z.B. im Hauseingangsbereich, oder als ein niedriger Mauerteil der Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 140 cm integriert zu errichten.*

*Ausnahmsweise dürfen sie im Zusammenhang mit ebenerdigen Stellplätzen errichtet werden. In diesem Fall sind sie durch Rankenpflanzen einzugrünen.*

#### 6.12 Ebenerdige Stellplätze einschließlich Zufahrten und Wege gemäß § 89 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten

**Redaktionelle Änderung**

*Stellplätze außerhalb von Tiefgaragen sind ausschließlich offen oder in Form von Carports zulässig.*

### 3.12.8 Einfriedungen

#### Ergänzungsbereich

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.13 sollen in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 die Einfriedungen der Baugrundstücke einheitlich gestaltet sein:

#### TF 6.13 Einfriedungen gemäß § 89 BbgBO in den Reinen Wohngebieten

**Ergänzung**

*Die Baugrundstücke in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen durchgängig mit einer einheitlich gestalteten Einfriedung zu versehen. Die Einfriedungen sind durchsehbar zu gestalten.*

Die Erforderlichkeit dieser Festsetzung ergibt sich aus der Nähe zur Villenkolonie Babelsberg und der besonderen Bedeutung des öffentlichen Be-

reichs. Zudem bildet die 'Wasserstraße' einen wichtigen Zugang zum öffentlichen Uferweg am Griebnitzsee, der von besonderer Bedeutung für die Allgemeinheit ist. Eine ortstypische, einheitliche Einfriedung, die das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt ist aus städtebaulicher Sicht daher von besonderer Relevanz. Die Planintention zur Einheitlichkeit liegt dabei auf der Materialität der Einfriedung auf einem Grundstück, um beispielsweise einen Wechsel von Holz- oder Metallzäunen entlang einer Grundstücksgrenze an der Wasserstraße zu vermeiden.

#### Änderungsbereich

Im Interesse eines homogenen Straßenbildes und zur Sicherung transparenter Einfriedungen und der Erlebbarkeit der Vorgärten trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ Gestaltungsregeln für Einfriedungen. Die textliche Festsetzung Nr. 6.9 (alt) soll nicht geändert werden. Auf die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Seite 75 wird verwiesen.

Da die Festsetzung jedoch nur für die Allgemeinen Wohngebiete gelten soll, nicht aber für den Ergänzungsbereich mit den Reinen Wohngebieten ist eine redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 6.14 (neu) zur Klarstellung erforderlich:

#### **TF 6.14 Einfriedungen gemäß § 89 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten** **Redaktionelle Änderung**

*An der Straßenseite des Grundstücks sind Einfriedungen vorzunehmen. Die seitlichen und rückseitigen Einfriedungen können entfallen. Werden sie jedoch vorgesehen, müssen sie sich den Gestaltungsregeln unterordnen, sofern sie vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind.*

*a) Für straßenseitige Einfriedungen sind:*

- durchsehbare Metall- und Holzgitter auf einem bis zu 40 cm hohen Sockel zu verwenden.
- Wird ein Abstellplatz für Müllbehälter in Einfriedungen integriert, sind hierfür Mauerteile bis zu einer Höhe von 140 cm zulässig.

*b) Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind:*

- durchsehbare Metall- bzw. Holzgitter,
- Hecken sowie eine Mischung von Hecken und großstämmigen Bäumen zulässig, wenn die Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,20 m hergestellt werden.
- Durchgehende Mauern aus Beton oder verputztem Mauerwerk, Stein und Backstein sind nur in Form von Sitzbänken mit einer Höhe von 40 cm zulässig.

*c) Für Einfriedungen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen entlang des öffentlichen Uferwegs am Griebnitzsee sind:*

- Hecken bis zu einer Höhe von 60 cm, niedrige Mauern aus Naturstein als Sitzbank bis zu einer Höhe von 40 cm oder hochstämmige Baumreihe zulässig.

*d) Farbe der Einfriedungen:*

- Für die Bauteile aus Metall sind Farben Grau bis Dunkelgrau, Weiß, Beige, Braun und Grün zulässig.
- Für Sockel, Mauerteile sowie Pfeiler mit Mauerwerk sind helle warme Farbtöne, z.B. warmes Grau, Sandfarbe, Beige und abgetöntes Weiß zulässig.
- Sichtmauerwerk ist mit roten bis braunen Klinkern auszuführen.
- Grelles Rot, Orange, Gelb und Blau sind ausgeschlossen.

*Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen für Teilungen nach dem 1.1.98 sind unzulässig.*

### 3.12.9 Werbeanlagen

Im Ursprungsbebauungsplan regelt die textliche Festsetzung Nr. 6.10 (alt) die Gestaltung für Werbeanlagen, um die vorhandene Gestaltungsqualität der einzelnen Gebäude und der ganzheitlichen Gestaltung der Villenkolonie Babelsberg zu schützen. Mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt ist am 05.07.2006 die Werbesatzung Teilbereich „Babelsberg“ in Kraft getreten, so dass eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich ist. Die Festsetzung Nr. 6.10 (alt) kann damit ersatzlos gestrichen werden.

**Änderung**

### 3.13 Nachrichtliche Übernahmen

Bei nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

#### 3.13.1 Denkmalschutz

Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Im Geltungsbereich befinden sich 23 Baudenkmale:

lfd. Nr.	Adresse	Bezeichnung in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stand 31.12.2010
1	Karl-Marx-Straße 1*	Villa Katsch mit Einfriedung
2	Karl-Marx-Straße 2	Villa Müller-Grote mit Einfriedung
3	Karl-Marx-Straße 3*	Villa Stern mit Einfriedung
4	Karl-Marx-Straße 4*	Schweizerhaus Fernbach
5	Karl-Marx-Straße 18a*	Remisen- und Stallgebäude der Villa Martin
6	Karl-Marx-Straße 21*	Landhaus mit Resten der <i>Einfriedung</i>
7	Karl-Marx-Straße 23*	Landhaus Schnabel
8	Karl-Marx-Straße 24*	Wohnhaus Lettermann mit Einfriedung und Bunker
9	Karl-Marx-Straße 27	Villa Herpich mit Gedenktafel in Erinnerung an den Wohnsitz der sowjetischen Delegation zur Potsdamer Konferenz
10	Karl-Marx-Straße 28/29	Villa Mosler
11	Karl-Marx-Straße 30/31*	Villa von Achenbach mit <i>Einfriedung</i>
12	Karl-Marx-Straße 32*	Villa Berglas mit <i>Einfriedung und Resten der Gartenanlage</i>
13	Virchowstraße 19/21*	Landhaus Schade van Westrum mit <i>Einfriedung</i>
14	Virchowstraße 23	Villa Urbig
15	Virchowstraße 22, 25*	Landhaus Wentzel-Heckmann mit

<b>lfd. Nr.</b>	<b>Adresse</b>	<b>Bezeichnung in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stand 31.12.2010</b>
		Wirtschafts-, Stall- und Remisengebäude sowie den <i>straßenseitigen Einfriedungen</i>
16	Virchowstraße 27	Villa und Atelier des Malers Carl Saltzmann
17	Virchowstraße 29*	Villa Hirschfeld mit Einfriedung
18	Virchowstraße 33*	Landhaus Silberstein
19	Virchowstraße 43*	Villa Goldschmidt
20	Virchowstraße 45	Villa Heimann
21	Virchowstraße 47	Villa Menckhoff
22	Virchowstraße 51	Villa Hartmann mit <i>Einfriedung, Gartenpavillon und Wasserbecken</i>
23	Rudolf-Breitscheid-Straße 184	Villa Gumpert mit <i>Einfriedung</i>

Die im Bebauungsplan für diese Grundstücke getroffenen Festsetzungen berücksichtigen lediglich die Auswirkungen der Unterschutzstellung auf die planungsrechtlich regelbaren Inhalte. Für jede künftige Baumaßnahme muss die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis beantragt werden. Nur im Rahmen der damit verbundenen Abstimmungen können die Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.

#### Gartendenkmale gemäß § 2 BbgDSchG

Im Plangebiet stehen die Gartenteile des Grundstücks Karl-Marx-Straße 32 gemäß § 2 BbgDSchG unter Denkmalschutz. Die Fläche wird entsprechend nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

#### Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Da Bodendenkmale im Boden verborgen sind und zumeist nur durch Zufallsfunde entdeckt werden, ist bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit ihrem Auffinden zu rechnen. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu einem bekannten Bodendenkmal östlich des Plangebiets (Fundplatz Nr. 17 [Gräberfeld der Eiszeit]) besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bisher nicht entdeckte Bodendenkmale auftreten können.

Werden Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr. 9, S. 215ff).

#### **3.13.2 Erhaltungssatzung „Bebauungsplan Nr. 45 Karl-Marx-Straße“**

Der Bereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich überwiegend (mit Ausnahme des Ergänzungsbereichs an der Wasserstraße) im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Bebauungsplan Nr. 45 Karl-Marx-Straße“, welche seit dem 30.12.2004 mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24/2004 rechtswirksam ist. Die zu beachtende örtliche Bauvorschrift wird entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Darüber hinaus erfolgt – wie im Ursprungsbebauungsplan – eine Kennzeichnung mehrerer Einzelanlagen, die aufgrund ihrer Baukörper- sowie Fassadengestaltung entscheidend das Gebietsbild oder das Straßenbild prägen. Auf sie wird in der Planzeichnung mit der Kennzeichnung E hingewiesen.

- Gebäude: Karl-Marx-Straße 26  
 Karl-Marx-Straße 25  
 Karl-Marx-Straße 22  
 Karl-Marx-Straße 20  
 Karl-Marx-Straße 19  
 Karl-Marx-Straße 18  
 Karl-Marx-Straße 5a\*  
 Karl-Marx-Straße 5b  
 Virchowstraße 49  
 Virchowstraße 41 (Zaun)  
 Virchowstraße 17  
 Virchowstraße 15  
 Virchowstraße 13  
 Virchowstraße 7  
 Virchowstraße 3  
 Rudolf-Breitscheid-Straße 180  
 Rudolf-Breitscheid-Straße 182
- Einfriedungen Karl-Marx-Straße 25  
 Karl-Marx-Straße 20  
 Karl-Marx-Straße 18  
 Virchowstraße 43  
 Virchowstraße 39/41

Das Gebäude KMs 5a wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan zusätzlich als erhaltenswerte Einzelanlage gekennzeichnet. Es konnte zwischenzeitlich recherchiert werden, dass beide Gebäude Karl-Marx-Straße 5a und 5b von dem gleichen Bauherrn beauftragt und vom gleichen Architekten entworfen worden sind. Sie sind beide prägend für die 1930er Jahre und die Rückbesinnung auf das „Bauen um 1800“. Insofern ist es aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt, auch beide Grundstücke entsprechend als erhaltenswert zu kennzeichnen.

### 3.13.3 Naturschutz

#### Einzelbäume / Gehölze

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.11.2005 die „Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmälern (ND) in der Stadt Potsdam vom 21. November 2005“ beschlossen. Diese trat am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14/2005 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 01. Dezember 2005 in Kraft. Die zwei im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Naturdenkmale werden entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

lfd. Nr.*	Adresse	Bezeichnung in der Liste der Stadt Potsdam, Stand 21.11.2005
48	Karl-Marx-Straße 18	Blut-Buche (Stammumfang 417 cm)
49	Virchowstraße 33	Blut-Buche (Stammumfang 400 cm)

\* Die Nummerierung bezieht sich auf die „Liste der Naturdenkmale (Gehölze) zur Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmälern (ND) in der Stadt Potsdam“ (Anlage Ia zur o.g. Verordnung).

### 3.14 Hinweise ohne Normcharakter

In den Bebauungsplan sollen vier textliche Hinweise ohne Normcharakter aufgenommen werden.

#### Denkmalschutz

Eingetragene Baudenkmale unterliegen einem gesonderten Genehmigungsvorbehalt, der sich auch auf deren äußere Gestaltung bezieht. Daher wird darauf hingewiesen, dass bei der Anwendung des Denkmalschutzgesetzes die Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans im Einzelfall eingeschränkt werden können.

#### Naturschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Alleen in der Karl-Marx-Straße und in der Virchowstraße sind nach § 29 BNatSchG gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ ist diese Information noch als „nachrichtliche Übernahme“, basierend auf § 31 BbgNatSchG, gekennzeichnet. Da die geschützten Alleen jedoch nicht auf der Grundlage des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes festgesetzt werden, sondern per Gesetz unter Schutz stehen, entsprechen sie nicht den Anforderungen an „nachrichtliche Übernahmen“. Daher soll diese redaktionelle Anpassung mit der Eintragung als „Hinweis ohne Normcharakter“ erfolgen. Der erforderlichen Berücksichtigung des Schutzstatus kann damit weiterhin Rechnung getragen werden.

#### Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Dieser Hinweis soll ergänzend zur rechtsverbindlichen Planfassung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ aufgenommen werden, da die Thematik des Artenschutzes seit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes von 2009 in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen ist.

#### DIN-Normen

Da die textliche Festsetzung Nr. 5 (Schallschutzmaßnahmen) Bezug nimmt auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, wird entsprechend auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in diese DIN-Norm hingewiesen.

#### 4. Energieeffizienz

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“<sup>12</sup> vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen, aufzeigen.

Wesentliche Faktoren, die bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs in eine energieeffiziente Planung einfließen sollten, sind z.B. die Wahl des Standortes (Zurückgreifen auf bereits bebaute Gebiete und ein Anschluss an den ÖPNV) und die Anordnung und Stellung der Baukörper (u.a. Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung der Gebäude untereinander und Kompaktheit). Mögliche Festsetzungsinhalte für die Bebauungspläne, die dem Klimaschutz und der Energieeffizienz dienen sollen, sind aus dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie dem begleitendem Regelwerk der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ziehen.

Das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden ist am 30.07.2011 in Kraft getreten (BGBl I S. 1509); das BauGB ist entsprechend novelliert worden.

Insbesondere bei der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten:

- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)
- Gesetz zur Einsparung von Energien in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) vom 01.09.2005 (BGBl. I S. 2684), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.07.2013 (BGBl. I S. 2197)
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I Nr. 36 vom 18. August 2008, S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 68 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044)

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus der künftigen Energieeinsparverordnung für Gebäude - EnEV 2012 - zur Gestaltung der Gebäudehülle,
- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;
- kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung;
- hohe passive solare Gewinne durch optimale Gestaltung der Fassaden und Verglasungen;
- ggf. Speicherung der Solargewinne durch massive Bauteile;
- effiziente Wärmeversorgung;
- sommerliche Verschattung durch Großgrün zur Vermeidung von Aufheizung;
- gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).

---

<sup>12)</sup> „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“; März 2010

Die Festsetzungen im Ergänzungsbereich an der 'Wasserstraße' sind nur bedingt für eine Nutzung der solaren Energie geeignet. Die Ausrichtung der Gebäude berücksichtigt vorwiegend die aus denkmalpflegerischen Belangen entstehenden Anforderungen (rückversetzte Baukörperausweisung). Südlich der Baukörper steigt das Gelände zur Karl-Marx-Straße hin um etwa 6 m an, so dass die Besonnung der Gebäude aus energetischer Sicht nicht ideal ist und aufgrund des Baumbestands zusätzlich eingeschränkt wird.

Seitens des Bauherrn können jedoch umfangreiche andere Möglichkeiten zur Energieeffizienz genutzt werden, so dass es aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist, auf weitere städtebauliche Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans zu verzichten

## 5. Flächenbilanz

### Baugebiete

Reines Wohngebiet*	ca. 4.119 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 92.100 m <sup>2</sup>

### Flächen für Gemeinbedarf\*

Kindertagesstätte	ca. 1.647 m <sup>2</sup>
-------------------	--------------------------

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen	ca. 14.190 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Fußweg mit zugelassenem Radverkehr	ca. 456 m <sup>2</sup>

### Grünflächen

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Baumbestand	ca. 1.753 m <sup>2</sup>
---	--------------------------

**Geltungsbereich gesamt: ca. 114.265 m<sup>2</sup>**

### \*Überbaubare Flächen innerhalb der Reinen Wohngebiete (ohne Nebenanlagen)

WR 1 (Bestand)	145 m <sup>2</sup>
WR 2	530 m <sup>2</sup>

## C. Umweltbericht

### 1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird bei Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans umfasst Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“. Mit den vorgesehenen Änderungen in diesem Bereich bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Zudem sind über das ortsübliche zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Art der Nutzung, Bauweise oder überbaubare Grundstücksfläche hinausgehende Festsetzungen weder im derzeit gültigen Bebauungsplan noch in der vorgesehenen Änderung (mit Ausnahme des Ergänzungsbereichs) enthalten.

Der Umweltbericht geht daher hauptsächlich auf den Ergänzungsbereich ein, der außerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr.45 liegt (insbesondere WR und WR1), da nur in diesem Bereich voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

##### Ergänzungsbereich

Mit dem Bebauungsplan sollen in einem bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Bereich an der Wasserstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Bebauung in einem Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO geschaffen werden. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dabei weitgehend am typischen Bestand in der Villenkolonie Babelsberg.

Die Flächen, die im Umweltbericht untersucht werden, umfassen ca. 4.119 m<sup>2</sup> Reines Wohngebiet, ca. 1.753 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche und ca. 2.250 m<sup>2</sup> öffentliche Straßenverkehrsfläche. Im Reinen Wohngebiet wird eine Grundfläche von insgesamt 690 m<sup>2</sup> festgesetzt; zusätzlich sind 345 m<sup>2</sup> mit Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen überbaubar.

##### Änderungsbereich

Die Änderungen von Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden erforderlich, da sich in der Genehmigungspraxis teilweise deutliche Abweichungen zwischen den getroffenen Festsetzungen (insbesondere konkrete Grundflächen) und dem tatsächlichen Bestand herausstellten. Die vorgesehenen Änderungen betreffen daher im Wesentlichen folgende Regelungen:

- Festsetzung von (relativen) Grundflächenzahlen (GRZ) statt bisher (absoluten) Grundflächen (GF),
- Festsetzung von (relativen) Geschossflächenzahlen (GFZ) statt bisher Festsetzung von Geschossezahlen (Z),
- Anpassung von Baugrenzen an den tatsächlichen Gebäudebestand (auf der Grundlage einer aktuellen Gebäudevermessung),
- Verschiebung des Baufensters auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 17.

Darüber hinaus werden kleinere Änderungen ohne Auswirkungen auf Umweltbelange vorgenommen, die überwiegend redaktionellen Charakter tragen. Auf die detaillierten Erläuterungen in Kapitel B - Planinhalte und Planfestsetzungen der Begründung wird verwiesen.

## 1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Die für den o.g. Teil des Bebauungsplans relevanten Ziele des Umweltschutzes ergeben sich vorrangig aus den zu berücksichtigenden einschlägigen Fachgesetzen und -verordnungen:

### 1.2.1 Fachgesetze und -verordnungen

#### Baugesetzbuch (BauGB)

Im Baugesetzbuch werden sowohl materielle als auch verfahrensmäßige Vorgaben zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Aufstellung und Abwägung des Bebauungsplans festgelegt. Die gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter sind in die Abwägung einzustellen. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz sind in § 1a BauGB enthalten und dort insbesondere in:

- Absatz 2: Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß sowie in
- Absatz 3: Regelungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Demnach sind in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Darüber hinaus bestimmt das Baugesetzbuch in § 2, dass die Umweltbelange in einem Umweltbericht darzustellen sind. Außerdem werden mit dem in § 4a BauGB geregelten so genannten „Monitoring“ auch zeitlich über das Planaufstellungsverfahren hinausreichende Anforderungen gestellt.

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)<sup>13</sup> enthält in § 1 die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Die §§ 14 bis 15 BNatSchG beinhalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gemäß § 15 ist der Verursacher eines Eingriffs zunächst verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Un-

---

<sup>13</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zwischen naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und der entsprechenden Regelung in § 1a BauGB.

Die im Bundesnaturschutzgesetz enthaltenen Regelungen zum Artenschutz sind ebenfalls relevant für den vorliegenden Bebauungsplan. Hierbei sind insbesondere die sogenannten Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Danach ist es unter anderem verboten

1. wild lebende Tiere oder besondere geschützte Arten zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Um diesen Vorschriften Rechnung zu tragen, wurde im Jahr 2013 eine umfangreiche Kartierung der im Planbereich vorhandenen Arten vorgenommen. Neben der aktuellen Bestandsaufnahme wurde dabei auch auf Daten von 2009 und 2010 zurück gegriffen.

#### Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz

Das BNatSchG wird durch Regelungen des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG)<sup>14</sup> ergänzt. *(Das vorher gültige Brandenburgische Naturschutzgesetz [BbgNatSchG]) ist am 01.06.2013 außer Kraft getreten.)* Das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 21. Januar 2013 ist in zwei Teilen in Kraft getreten:

§ 30 Absatz 4 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes trat gemäß Artikel 4 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 [Nr. 03, ber. (GVBl. I /13 Nr. 21)]) am 02.02.2013 in Kraft.

Abweichend davon ist das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz gemäß Artikel 4 Absatz 1 Satz 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr. 3) am 01.06.2013 in Kraft getreten.

Im BbgNatSchAG sind jedoch keine Bestimmungen zur Eingriffsregelung oder zum Artenschutz definiert, so dass diese für den vorliegenden Fall maßgeblichen Regelungen daher dem Bundesnaturschutzgesetz zu entnehmen sind.

#### Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO)

In dem hier zu prüfenden Teil des Geltungsbereichs ist geschützter Baumbestand gemäß der PBaumSchVO<sup>15</sup> vorhanden. Die Potsdamer Baumschutzverordnung dient dem Schutz der Erhaltung des Baumbestandes in Potsdam. Geschützt sind hier Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, Obstbäume mit mindestens 80 cm Stammumfang

---

<sup>14</sup> Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013, (GVBl. I/13, [Nr. 13])

<sup>15</sup> Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung – PBaumSchVO) vom 11. Februar 2003

sowie Bäume mit geringerem Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder als Ersatzpflanzungen gepflanzt wurden. Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, umzupflanzen, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Die Bestimmungen der PBaumSchVO sind auch bei der Realisierung des Bebauungsplans anzuwenden.

### Bundes-Bodenschutzgesetz

Im Zusammenhang mit dem Bauplanungsrecht finden die Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG)<sup>16</sup> Anwendung. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

### **1.2.2 Fachpläne**

In den nachfolgenden Fachplänen sind Ziele des Umweltschutzes festgelegt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LePro 2007),
- Regionalplan 2020 der Region Havelland-Fläming,
- Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam,
- Landschaftsplan Potsdam.

Zu den allgemeinen Inhalten der genannten Fachpläne wird auf Kapitel A (A.3.1.1, A.3.1.3, A.3.2, A.3.4) verwiesen. Aus den genannten Plänen lassen sich im Übrigen folgende Ziele des Umweltschutzes ableiten:

### Landesentwicklungsprogramm

§ 5 Abs. 2 des Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms der Länder Berlin und Brandenburg 2007 (LEPro 2007) führt als Grundsatz der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung aus: *„Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.“* Dazu wird in der Begründung u. a. ausgeführt: *„Viele Gemeinden verfügen über ausreichende, noch nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale im Innenbereich, die eine bauliche Entwicklung ohne zusätzliche Inanspruchnahme des Freiraums erlauben. Unter Innenentwicklung ist die bauliche Entwicklung (Verdichtung und/oder Erweiterung) des bestehenden Bauungszusammenhangs zu verstehen. Dazu gehören auch [...] eine Nutzung erschlossener Baulandreserven an Stelle einer Neuausweisung. ...“*

In § 6 LePro 2007, der die Freiraumplanung betrifft, ist zudem in Abs. 1 folgende Regelung enthalten:

*„Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.“*

### Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam

Der am 30.01.2013 beschlossene, aber erst mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung seit dem 27.02.2014 wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche an der Wasserstraße als Grünfläche dar. Die Festsetzung eines Wohngebietes entspricht dennoch dem Entwicklungsgebot, da keine starre Bindung an die Darstellungen des – nicht parzellenscharfen - Flächennutzungsplans, sondern lediglich eine Beachtung des ihm zugrunde liegenden Grundkonzepts erfordert. Zudem stellt der Flächennutzungsplan im Sinne der gesetzlich vor-

---

<sup>16</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

gegebenen Beschränkung auf die Grundzüge der Planung nur Flächen mit einer Größe von mehr als 2 ha gesondert dar. Flächen mit einer Größe von weniger als 2 ha – wie hier vorliegend der Fall – werden i. d. R. nicht gesondert dargestellt, sondern in die strukturbestimmende angrenzende Flächendarstellung einbezogen.

Der Erläuterungsbereich zum Flächennutzungsplan enthält zum Thema Wohnen u.a. folgende Leitsätze:

*„Wohnungsneubau soll sich vor allem im Rahmen der Innenentwicklung vollziehen. Verdichtung und ggf. Umnutzung sowie Abrundung bestehender Siedlungsteile sollen Vorrang vor einer Erweiterung der Stadt nach außen haben. ...“ [Leitsatz Nr. 3]*

*„Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete ist der zukunftsfähige Zugang zu sozialer und technischer Infrastruktur zu beachten. Dabei muss auch ... die zunehmende Bedeutung des Klimaschutzes (z.B. für die Bauweise, Energienutzung, Verkehr) berücksichtigt werden.“ [Leitsatz Nr. 6]*

*„Neue Wohnquartiere sollen in Zukunft vorrangig niedriggeschossig, in kleinmaßstäblicher Gestaltung und mit vielfältigen und möglichst flexiblen Wohnungsgrundrissen entwickelt werden. ...“ [Leitsatz Nr. 8]*

#### Landschaftsplan Potsdam

Ebenso wie der Flächennutzungsplan stellt der Landschaftsplan vom 19.09.2012 die betreffenden Flächen aufgrund des Planungsmaßstabes nicht ausdrücklich als Bereich für die Siedlungsentwicklung dar. Als übergreifende Ziele sieht er hier den *Erhalt und die Entwicklung von Biotopstrukturen* (in Verbindung der Uferzone am Griebnitzsee zum Park Babelsberg) sowie die *Nachhaltige und umweltgerechte Bewirtschaftung von Wald und Gehölzbeständen, Stärkung der Schutzfunktionen und Erholungseignung des Waldes* vor.

Die Arrondierung der Bebauung auf den Grundstücken Wasserstraße 5 und 6 steht diesen Zielen nicht entgegen, da die umliegenden Flächen, insbesondere im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ öffentliche Grünflächen vorsehen und ebenso wie der Park Babelsberg mit den von Bebauung freizuhaltenen Flächen das Ziel des Landschaftsplanes stützen.

Folgender Leitsatz des Landschaftsplanes findet besondere Berücksichtigung:

*„Die innerstädtischen Flächennutzungen sind der naturräumlichen Situation und dem historischen Vorbild entsprechend ein- bzw. anzupassen; die Wahrnehmung und Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes darf nicht beeinträchtigt werden – ist vielmehr weiter zu entwickeln. Bauliche Strukturen sind angemessen in Bezug zur umgebenden Landschaft zu setzen. Historische Sichtbeziehungen und Blickfelder sind zu erhalten bzw. wieder herzustellen, neue Bezüge aufzugreifen.“*

Für eine qualifizierte Innenentwicklung formuliert der Landschaftsplan folgendes:

*„Vor dem Hintergrund der anhaltend positiven demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung kann die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich in begründeten Einzelfällen zugelassen werden; dabei ist eine verantwortungsbewusste Vorhabensoptimierung im Sinne der Eingriffsminimierung obligatorisch. ... Bei der vorrangig zu betreibenden Innenentwicklung sind die Grenzwerte der Baunutzungsverordnung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung strikt einzuhalten; wertbestimmende Grünflächen und Baumbestände sind zu erhalten. Die Anpassung der innerstädtischen Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel ist zu forcieren.“*

### 1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4; § 2a und 4c BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und 4c BauGB beschrieben und bewertet werden.

Zu Beginn wird das umfangreiche Wirkungsgeflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern Mensch/Gesundheit/Bevölkerung, Wasser/Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt, Kultur und sonstige Sachgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Hierbei wird eine Bestandsanalyse der im Umweltbericht zu prüfenden Flächen durchgeführt, in der die Flächen gleicher Eigenschaften sachlich und räumlich definiert werden. Aufgrund ihrer Eigenschaften lässt sich die Bedeutung dieser Flächen und ihre Empfindlichkeit gegenüber der Planung bestimmen.

Mit der Methode einer ökologischen Risikoanalyse werden zur Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen die Bedeutung und Empfindlichkeiten der Flächen mit der Intensität der Planungswirkungen verknüpft. Zur Vermeidung und Verringerung negativer Auswirkungen auf die Umwelt werden Empfehlungen gegeben.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Der zu untersuchende Bereich ist weder Teil eines potenziellen oder gemeldeten Fauna-Flora-Habitatgebiets (FFH-Gebiet), noch eines Europäischen Vogelschutzgebiets. Es befindet sich zudem nicht in der Nachbarschaft entsprechender Gebiete. Der Bebauungsplan berührt daher nicht die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Schutzgebiete nach dem deutschen Naturschutzrecht (v.a. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

### 2.2 Schutzgut Boden

#### 2.2.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

- § 1a Abs. 2 BauGB: sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
- § 17 BauNVO: Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Reinen Wohngebieten: Grundflächenzahl (GRZ) 0,4; Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2
- § 1 BNatSchG: dauerhafter Schutz der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit; Erhaltung der Böden so, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können
- §§ 14, 15 BNatSchG: Vorschriften zur Eingriffsregelung: Unterlassung von vermeidbaren Beeinträchtigungen. Ausgleich oder Ersatz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen
- BBodSchG: langfristiger Schutz des Bodens und seiner Funktion im Naturhaushalt; Schutz vor und Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen
- § 6 LePro 2007: Vorrang Innenentwicklung vor Außenentwicklung; Aktivierung innerörtlicher Potenziale (u.a. Reaktivierung von Siedlungsbrachen und erschlossener Baulandreserven)

Sicherung und Entwicklung des Naturgutes Boden in seiner Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie seinem Zusammenwirken mit anderen Naturgütern

**LEP B-B:** vorrangige Nutzung nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete u

### 2.2.2 Ausgangssituation

#### Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien:

- Bodenfilterfunktion
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Wertvoller Boden, Kulturgut

Aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen sind Böden ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes. Das Schutzgut Boden hat eine besonders hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen und Veränderungen. Boden ist unbeweglich und eng mit anderen Schutzgütern in Natur und Landschaft verbunden. Der Boden bildet eine der grundsätzlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wasserhaushaltes, der Vegetation und als Lebensraum für Kleinstlebewesen. Er transportiert Nährstoffe, bildet einen Filter zum Schutz vor Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser und erfüllt eine Pufferfunktion bei dem Anfall von starken Niederschlägen. Die Gefahr von Wind- und Wassererosion entsteht insbesondere dann, wenn die schützende Vegetationsdecke entfernt wird (z.B. während der Bautätigkeit). Sandiger Boden ist dann besonders gefährdet.

Für folgende Beeinträchtigungen besonders ist der Boden in seiner ökologischen Wirksamkeit empfindlich:

- Verdichtung
- Entwässerung / Grundwasserabsenkung
- Versiegelung
- Schadstoffeintrag
- Erosion

Das Plangebiet befindet sich auf dem im Pleistozän geformten südöstlichen Ausläufer der Teltower Moränenplatte. Die Talformen, in denen heute Havel inklusive kleiner Wannseekette und Nuthe fließen, entstanden durch die Schmelzwasserabflüsse der Gletscher. Die Ablagerungen, die sich im Plangebiet vorwiegend aus Tal- und Dünensanden zusammensetzen, wurden im nacheiszeitlichen Alluvium gebildet. Vereinzelt treten auch Geschiebemergfelder auf (geologische Karte Sektion Potsdam/ Fahrland, 1882). Der Boden kann damit grob als anhydromorphes Sand-Geschiebelehm-Mosaik eingeordnet werden. Nach Informationen des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg handelt es sich im Plangebiet vorrangig um „*Fahlerden, Braunerde-Fahlerden und Fahlerde-Braunerden überwiegend aus Sandlöss über Schmelzwassersand und gering verbreitet aus Sandlöss über Lehmsand; gering verbreitet Braunerden, meist lessiviert aus Sand über Schmelzwassersand.*“<sup>17</sup> Der hohe Sandgehalt des Bodens bewirkt eine gute Dränung und Bodenbearbeitbarkeit, allerdings nur eine befriedigende Nährstoffnachlieferung sowie eine schlechte Wasser- und Nährstoffspeicherung und Wassernachlieferung. Die Wassererosionsgefährdung ist relativ gering, wohingegen humusarme Mittel- und Feinsande als winderosionsgefährdet gelten. Diese Bodeneigenschaften bewirken eine relativ unmittelbare Abhängigkeit der Vegetation allgemein von der Verteilung und Speicherung der Niederschläge und der Bäume speziell auch von potentiellen Veränderungen der Grundwasserverhältnisse. Da es durch Bau-

---

<sup>17</sup> <http://www.geo.brandenburg.de/boden>

maßnahmen zu einer erheblichen, auch lange anhaltenden Grundwasserabsenkung kommen kann, ist der Baumbestand in diesen Bereichen und in weiten Teilen der Umgebung potentiell gefährdet. Der insgesamt niedrige Grundwasserflurabstand und die hohe Wasserdurchlässigkeit des Bodens, bedingt durch die bodenphysikalischen Eigenschaften des Substrats, lassen zudem auf sehr geringe Infiltrationszeiten wasserlöslicher Stoffe schließen.

### **2.2.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Mit dem Bebauungsplan wird eine weitere Versiegelung von Flächen zugelassen. Im Reinen Wohngebiet WR 1 beträgt diese zusätzliche Flächenversiegelung 530 m<sup>2</sup> durch Hauptgebäude und zusätzlich 265 m<sup>2</sup> durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen. Das Wohngebäude im WR 2 ist ebenso wie die Straßen Allee nach Glienicke, Karl-Marx-Straße und die (außerhalb des Geltungsbereichs liegende) Straße ‚Wasserstraße‘ bereits vorhanden, so dass sich insoweit keine zusätzlichen Versiegelungen ergeben.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete ist nur noch auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 17 und 25 mit einer künftigen Versiegelung zu rechnen, alle anderen Grundstücke sind mittlerweile bebaut. Auf den beiden genannten Grundstücken ist bei der zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 insgesamt noch eine Neuversiegelung von 674 m<sup>2</sup> zu erwarten (zuzüglich Nebenanlagen von maximal 337 m<sup>2</sup>).

Wege, Zufahrten und Stellplätze dürfen gemäß textlichen Festsetzungen Nr. 4.6 und 4.8 nur teilweise versiegelt werden, da sie nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.

Die Überbauung der Grundstücksflächen durch Baukörper und Nebenanlagen führt zu einem Verlust der grundlegenden Bodenfunktionen. Die Lebensraumfunktion für die Bodenorganismen geht aufgrund von Sauerstoffmangel verloren. Auch als Pflanzenstandort kann versiegelter Boden nicht mehr dienen. Die Speicherfunktion des Bodens für Wasser und Nährstoffe, die eine ökologische Bedeutung durch zeitverzögerte Abgabe an Fauna, Flora und Umwelt besitzt, geht verloren.

Während der Bauphase kommt es zu Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge, Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung sowie einer potenziellen Gefahr des Schadstoffeintrags. Der vorhandene sandige Boden weist nur geringe Puffereigenschaften gegenüber Schadstoffen auf. Während der Nutzung können betriebsbedingt die angrenzenden Flächen mit Schmierstoffen und Reifenabrieb belastet werden.

### **2.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Würde die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ nicht festgesetzt, wäre eine Bebauung des Wohngebietes WR 1 nicht zulässig. Hier wäre nur eine Bebauung im Rahmen des § 35 BauGB ausnahmsweise möglich. Die Bodenfunktionen würden uneingeschränkt erhalten bleiben.

Die Grundstücke Karl-Marx-Straße 17 und 25 wären auch ohne die vorliegende Planänderung in gleichem Ausmaß bebaubar, da der Ursprungsbebauungsplan rechtswirksam ist. Die Bodenfunktionen würden in gleichem Maße eingeschränkt werden.

### **2.2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Eine Vermeidung der zusätzlichen Versiegelung im WR 1 ist nicht sinnvoll möglich, wenn man die Nutzungen zulassen will.

Eine Minderung der negativen Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung ist für den Bereich der Nebenanlagen (Wege, Stellplätze und Zufahrten) möglich, indem diese in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Dies wird in den Textlichen Festsetzungen verankert.

Die baulichen Festsetzungen berücksichtigen den Anspruch auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Im Baugebiet WR 1 werden die Obergrenzen des Maßes der bauli-

chen deutlich unterschritten. Zulässig wäre gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4, was bei der Größe des Baugebietes einer zulässigen Grundfläche von 1.648 m<sup>2</sup> entspräche. Festgesetzt werden jedoch nur 530 m<sup>2</sup>. Die Entwicklung der privaten Grundstücke mit Wohngebäuden wird im WR 1 damit zu einer zusätzlichen Versiegelung der Grundstücke um 795 m<sup>2</sup> führen (einschließlich Nebenanlagen, Wegen und Zufahrten). Entsprechend der Empfehlung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags soll der Ausgleich bei der Ermittlung der zulässigen Neuversiegelung durch Wege und Zufahrten wegen der Berücksichtigung des wasserdurchlässigen Aufbaus mit dem Faktor 0,5 einhergehen. Es ist somit nur ein Ausgleich im Hinblick auf 50 % der Versiegelung der Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bereitzustellen:

$530 \text{ m}^2 \times 1 + 265 \text{ m}^2 \times 0,5 = 662,5 \text{ m}^2$  anrechenbare Neuversiegelung

Die Zusatzversiegelung ist im Plangebiet nicht durch Entsiegelungen im vergleichbaren Rahmen zu kompensieren. Als Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgebiet Boden wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (S. 27, 28) eine externe Ausgleichsmaßnahme (außerhalb des Plangebietes) vorgeschlagen:

### **Flächenextensivierung – Extensivierung von Grünlandflächen im Rahmen der Projekte der Flächenagentur Brandenburg.**

Das Gutachten zur Eingriffsbewertung und –bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass die Neuversiegelung durch Extensivierung von Grünlandflächen der Flächenagentur Brandenburg im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden kann, d.h. für die anrechenbaren 662,5 m<sup>2</sup> Neuversiegelung im Ergänzungsgebiet sind dort 1.325 m<sup>2</sup> zu extensivieren.

Für die zulässige Bebauung auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 17 und 25 gelten nach wie vor die Festsetzungen Nr. 4.6 (4.5 neu) des Ursprungsbebauungsplanes zur Versiegelung auf Baugrundstücken. Mit der gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie dem luft- und wasserdurchlässigem Aufbau für Stellplätze, Zufahrten und Wege zu mindestens 25% (Zufahrten und Haupterschließungswege) bzw. 75% (Stellplätze und sonstige Wege) können die Eingriffe in den Boden minimiert werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich (und ist im Ursprungsbebauungsplan für diese Grundstücke auch nicht festgesetzt), da die Überbaubarkeit derart angelegt ist, dass sie, gemessen am damaligen (und heutigen) planungsrechtlichen Bestand auch ohne Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB zulässig wäre.

## **2.3 Schutzgut Wasser**

### **2.3.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

WHG, BbgWG: Schutz und Verbesserung des Zustandes aquatischer Ökosysteme und des Grundwassers einschließlich wassergebundener Landökosysteme

Reduzierung von Schadstoffeinträgen, Verschlechterungsverbot

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) §1a sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen und dass jede vermeidbare Beeinträchtigung unterbleibt.

Oberflächen- und Grundwasser sind gem. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) v. 31.03.2009, in Kraft getreten am 15.05.2009 nur in dem Maße zu nutzen, wie der Erhalt der natürlichen Selbstreinigungskraft der Gewässer und die Regenerationsfähigkeit des Wasserhaushalts es zulassen. Zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung ist bei Nutzungskonflikten dem Schutz der Wasservorkommen vor qualitativer und quantitativer Beeinträchtigung Vorrang einzuräumen. Vor der Erschließung bisher nicht beanspruchter Ressourcen sind bestehende Wasserversorgungskapazitäten zu erhalten und auszulasten. Im engeren Verflechtungsraum ist zum Schutz des Grundwassers der Anschluss an die Berliner Großklärwerke bei vertretbarem Aufwand zu ermöglichen.

## 2.3.2 Ausgangssituation

### Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien:

- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserbeschaffenheit

Die hydrologische Karte (M1: 50.000) des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe zeigt den größten Teil der Villenkolonie Neu-Babelsberg als Bereich mit Grundwasserständen > 2 bis 5 m unter Flur. Der obere Grundwasserleiter ist hier gegenüber eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg weist die Vernässungsverhältnisse als „*vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss*“<sup>18</sup> aus. Spezielle Daten zur aktuellen Grundwasserqualität liegen für das engere Plangebiet nicht vor; grundwasserfördernde Brunnen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Wassergüte des nahegelegenen Oberflächengewässers Griebnitzsee wurde im Landschaftsplan-Entwurf von 1996 mit IV bewertet. Dies entspricht der Kategorie eines stark belasteten Gewässers. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die kürzeste Entfernung zur nächsten Schutzzone (III) im Teilbereich der Teltower Vorstadt beträgt ca. 2,5 km. Eine mögliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Kontamination, Grundwasserabsenkung oder die verminderte Grundwasserneubildung birgt für die Trinkwasserversorgung somit keine akute Gefahr. Eine Verschlechterung der derzeitigen Grundwassersituation würde durch eine ansteigende Versiegelung oder durch Entblößung des Bodens von Vegetation bzw. durch die Reduktion von Vegetationsflächen allgemein eintreten.

### 2.3.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Versickerung von Regenwasser wird auf den zusätzlich versiegelbaren Flächen im WR 1 sowie auf den bislang noch nicht bebauten Grundstücken Karl-Marx-Straße 17 und 25 dauerhaft verhindert. Auch die Verdunstung wird gegenüber offener (bewachsener) Bodenfläche verringert und der Niederschlagsabfluss wird erhöht. Der anlagebedingte Eingriff ist dauerhaft. Die zusätzlich ermöglichte Versiegelung von 530 m<sup>2</sup> im WR 1 und 674 m<sup>2</sup> (Karl-Marx-Straße 17 und 25) und die hinzukommende Teilversiegelung durch die dort zulässigen Wege, Zufahrten und Stellplätze wird absehbar keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser nach sich ziehen, sofern das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auch dort zur Versickerung gebracht wird. Eine Beeinträchtigung der Versickerung von Regenwasser zur Grundwasserneubildung oder eine gesteigerte Behinderung des kleinen Wasserkreislaufs (Verdunstungs-/ Taubildungszyklus etc.) ist in der ansonsten großgründominierten Umgebung nicht zu erwarten. Das auf die neuen Versiegelungsflächen (Gebäude, Nebenanlagen) fallende Regenwasser wird im unmittelbaren Umfeld in den privaten Grünflächen versickern und so auch in den kleinräumigen natürlichen Kreisläufen und Prozessen verbleiben.

Auch qualitative Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch die neuen Baukörper dauerhaft nicht zu erwarten. Lediglich während der Bauphase kann es lokal zu erheblichen Grundwasserabsenkungen kommen, wenn nicht das anfallende Grundwasser wieder direkt auf dem Baugelände eingespeist oder mit geschlossenen Baugruben gebaut wird. Bei den gegebenen Grundwasser- und Bodenverhältnissen der Hanglage im Bereich WR 1 kann der Baumbestand in der Umgebung durch die notwendigen Baugruben ernsthaft gefährdet werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass während der Bauphase im Falle einer Havarie Schadstoffe in das Grundwasser eindringen können. Dieser Eingriff ist baubedingt und zeitlich auf die Bauphase begrenzt.

---

<sup>18</sup> <http://www.geo.brandenburg.de/boden>

Im Bereich des WR 2, der Allgemeinen Wohngebiete (außer Karl-Marx-Straße 17 und 25 – s.o.) und auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen kommt es zu überwiegend keinen Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes, da es sich um Bestandssicherungen handelt.

### **2.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Würde die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ nicht festgesetzt werden, wäre keine zusätzliche Versiegelung im Bereich des WR 1 zulässig (s.o. Schutzgut Boden). Es wäre daher von einer geringeren Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes auszugehen.

Die Grundstücke Karl-Marx-Straße 17 und 25 wären auch ohne die vorliegende Planänderung in gleichem Ausmaß bebaubar, da der Ursprungsbebauungsplan rechtswirksam ist. Die Funktionen des Wasserhaushaltes würden in gleichem Maße beeinträchtigt werden.

### **2.3.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Boden- und Wasserhaushalt sind eng miteinander verbunden. Alle Maßnahmen der Verminde- rung und des Ausgleichs, die beim Schutzgut Boden aufgeführt sind, wirken auch positiv auf das Schutzgut Wasser. Zudem kann mit der Textlichen Festsetzung 4.6 sichergestellt werden, dass das Regenwasser von Dachflächen auf den Grundstücken zu versickern ist.

Mittels bautechnischer Maßnahmen muss während der Bauphase ein gleichbleibender Grundwasserflurabstand, wie er den derzeit bestehenden Verhältnissen entspricht, gewährleistet werden bzw. die Phase der offenen Baugrube ist in die Zeit der Vegetationsruhe zu legen – ggf. sollen entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren formuliert werden.

Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, bezogen auf das Schutzgut Wasser, ist nicht erforderlich.

## **2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

### **2.4.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

§1 Abs. 5 BauGB: allgemeiner Klimaschutz

### **2.4.2 Ausgangssituation**

#### Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien:

- Veränderungen der Lufttemperatur (Aufheizeffekt)
- Durchlüftung (Reduzierung des Luftaustauschs, Erhöhung von Schadstoffkonzentrationen)

Klima und Luft sind als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen wesentliche Bestandteile des Naturhaushalts. Relevant für die Planung sind die gelände- und lokalklimatischen Verhältnisse des Landschaftsklimas.

Den Ausführungen zur Klimasituation im Raum Potsdam bzw. den lokalklimatischen Besonderheiten des Planungsgebietes liegt das vom Deutschen Wetterdienst (DWD), Wetteramt Potsdam, im Auftrag der Stadt erstellte Klimagutachten zugrunde. Das Gutachten umfasst in seinem ersten Teil eine allgemeine Beschreibung des Klimas im Raum Potsdam (vorgelegt am 15.02.1993).<sup>19</sup> Im Teil II werden die Untersuchungsergebnisse zum Lokalklima erläutert und in Klimakarten dargestellt. Die Gutachter leiten aus den Ergebnissen allgemeine Planungshinweise und Empfehlungen für die zukünftige Stadtentwicklung ab. Mit der Auswertung der Klimakarten bezogen auf das Planungsgebiet und der Erläuterung bestimmter lo-

---

<sup>19</sup> Zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen der Klimasituation sind nicht anzunehmen.

klimatischer Phänomene wird die klimatische Situation der Villenkolonie Neubabelsberg und ihrer Umgebung bereits bewertend beschrieben.

Der Großteil des zu bewertenden Plangebietes liegt in einem klimatisch weitgehend unbelasteten Gebiet, bedingt zum Einen durch den hohen Durchgrünungsgrad der angrenzenden Villenkolonie, zum Anderen aber auch durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Schlosspark Babelsberg und zum Griebnitzsee. Die Inversionsgefährdung ist hier gering, ebenso die Anreicherung von Schadstoffen. Eine Abkühlung im Sommer wird ebenfalls nicht behindert. Das Gebiet ist Teil einer Zone, die Sicherungsfunktion für begünstigende Klimafaktoren hat. Von Babelsberg fließt Kaltluft in die umliegenden Siedlungen und auch in das Plangebiet am Südufer des Sees ab. Von der im Osten liegenden Parforceheide gelangt Frischluft über die Rudolf-Breitscheid-Straße in Richtung des Zentrums von Babelsberg. Insbesondere bei Inversionswetterlagen ist in der Senke des Griebnitzsees mit hohen Schadstoffbelastungen zu rechnen, die dort nur durch einen kräftigen Luftaustausch wieder heraus getragen werden können.

### **2.4.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung werden anlagebedingte Veränderungen im Geländeklima vorbereitet. Die zusätzliche Flächenversiegelung im WR 1 sowie die Realisierung der bislang noch nicht errichteten Gebäude auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 17 und 25 führt zu einer geringeren Verdunstung von Niederschlagswasser, die Entstehung von Verdunstungskälte verringert sich entsprechend. Durch die Erwärmung der Baukörper und deren Abstrahlungswärme wird der Effekt verstärkt. Weniger Staub wird gebunden, das Geländeklima wird beeinflusst.

Allerdings wirkt sich der geplante Eingriff nicht erheblich aus, da die zusätzliche Versiegelung flächenmäßig sehr begrenzt ist (15% der Grundstücksfläche im WR 1 und 20% auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 17 und 25) und die angrenzenden Bereiche überwiegend stark durchgrünt sind (Babelsberger Park, Uferzone Griebnitzsee). Die zulässigen baulichen Anlagen sind zudem in ihrer Höhe begrenzt und die Baukörper sind so günstig gestellt, dass der Kaltluftdurchfluss von Babelsberg in Richtung Griebnitzsee nicht wesentlich behindert wird. Die Hauptdurchflussöffnung im Zuge der Wasserstraße wird kaum verkleinert. Die offenen Baustrukturen, geschlossene Vegetationsflächen und halbdurchlässige Gehölzbestände stabilisieren die Klimasicherungsfunktion.

Die betriebsbedingten Auswirkungen der Planung ergeben sich durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit verbundener erhöhter Luftschadstoffbelastung infolge der steigenden motorisierten Anwohnerzahl. Durch das festgesetzte geringe Maß der baulichen Nutzung und den daraus resultierenden etwa 10 Wohneinheiten im WR 1 wird sich die Beeinträchtigung jedoch nur als vergleichsweise gering auswirken.

Zu einer temporären Staubbelastung kommt es während der Bauphase. Die Beeinträchtigung durch Baufahrzeuge ist baubedingt und nur zeitweise. Die Wertigkeit ist gering.

Neben den städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans gelten die bau- und anlagentechnischen Gesetze, Verordnungen und Normen zugunsten des Klimaschutzes.

### **2.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Maßnahmen käme es im Bereich des WR 1 voraussichtlich nicht zu einer Oberflächenversiegelung (wenn dann nur ausnahmsweise gemäß § 35 BauGB), so dass es zu noch geringeren klimatischen Auswirkungen käme.

Die Grundstücke KMs 17 und 25 sind auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans bereits bebaubar, sodass davon auszugehen ist, dass die Gebäude auch ohne die vorliegende Planung errichtet werden.

### 2.4.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Nachhaltige Beeinträchtigungen bezogen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind durch die vorgesehenen Festsetzungen nicht zu befürchten; insofern werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich vorgesehen.

## 2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### 2.5.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

BNatSchG: Schutz der Tiere und Pflanzen vor schädlichen Umwelteinwirkungen; dauerhafter Schutz;

- der biologischen Vielfalt,
- der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft

§§ 14, 15 BNatSchG: naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

§§ 39 - 44 BNatSchG: Artenschutz

§§ 44, 45 BNatSchG: besonderer Artenschutz

§ 17 BbgNatSchAG: Alleenschutz

PBaumSchVO: Schutz der Erhaltung des Baumbestandes

### 2.5.2 Ausgangssituation

#### Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien:

- Einfluss menschlicher Nutzung
- Seltenheit / Gefährdung
- Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope / Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Pflanzen und Tieren

#### Pflanzen

##### *Ergänzungsbereich*

Im Zusammenhang mit der Bestandserfassung wurde im Mai 2013 eine Biotopkartierung für den Ergänzungsbereich vorgenommen. Dargestellt ist sie ausführlich im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom August 2013. Es konnten 6 Biotoptypen gemäß der Liste der Biotoptypen des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (Stand 09.03.2011) festgestellt werden:

#### **Biotope 1 und 2 – Ruderalfluren**

Die in der Mitte des Untersuchungsgebietes liegende Offenfläche war zum Zeitpunkt der Kartierung nicht gemäht. Biotop 1 ist nahezu ein Reinbestand von Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*), in Biotop 2 ist sie vergesellschaftet mit diversen Gräsern (*Calamagrostis epigejos* u.a.) und Jungaufwuchs verschiedener Baumarten wie Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) und Weiden- bzw. Pappelarten (*Salix spec.*, *Populus spec.*). Teilweise kommen auch verwilderte Zierpflanzen aus den angrenzenden Gärten vor. Diese Flächen wurden als „Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%) (RSBO)“ (Biotoptypcode 032441) kartiert, bzw. als Biotop 032492, „sonstige ruderale Staudenfluren weitgehend mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%) (RSBXO)“ kartiert. Diese Flächen sind häufig durch *Solidago canadensis*, *Calamagrostis epigejos*, Jungaufwuchs verschiedener Gehölze sowie Zier-

pflanzen aus den angrenzenden Gärten geprägt. Teilweise kommen auch Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*) vor.

### **Biotop 3 – Wälder und Forsten**

Das Biotop 3 wurde als „Laubholzforst mit Nadelholzarten, mehrere Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen WFM)“ (08590) kartiert. Neben Altbäumen von Rosskastanie, Ahorn-Arten (*Acer spec.*) und Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*) kommen auch schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Knallerbse (*Symphoricarpos albus*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Efeu (*Hedera helix*) und stellenweise Jungaufwuchs von Sitzahorn, Eschenahorn, Robinie und Pappel vor.

### **Biotop 4 – Wohn- und Mischbebauung**

Als „moderne Stadtvillenbebauung (OSVM)“ (12273) wurde der Bereich des Biotops 4 kartiert. Es handelt sich um ein einzeln stehendes Wohnhaus mit gestaltetem Garten (Wasserstraße 7).

### **Biotop 5 – Verkehrsflächen**

Als Verkehrsfläche im engeren Sinn kann Biotop 5 angesprochen werden. Es handelt sich hierbei um asphaltierte Straßenflächen mit befestigten Bürgersteigen und Baumstreifen; „Straße mit regelmäßigem Baumbestand (OVSxxB)“ (12611).

### **Biotop 6 – Unbefestigte Wege**

Als „unbefestigter Weg (OVWO)“ (12651) wurden die entsprechenden Wegeflächen durch das Wäldchen 3 kartiert sowie die ehemals beparkte Fläche am Westende der privaten Flurstücke.

### **Baumkartierung**

Im Rahmen der Baumkartierung wurden alle Bäume des Untersuchungsgebietes, die einen Stammmindestumfang von 30 cm, gemessen in 1,30 m Höhe aufweisen – also unter die Baumschutzverordnung der Stadt Potsdam (PbaumSchVO vom 11.02.2003) fallen – und keinen waldartigen Bestand bilden – einzeln erfasst und mit Standort, tatsächlichem Kronendurchmesser und Kürzel für Gattung und Art in die Grundkarte eingetragen. In den waldartigen Gehölzbeständen wurden die Hauptbestandsbilder bestimmt und bezeichnet, auch wenn nicht alle Bäume schon die Maße nach PbaumSchVO erreicht haben sowie ggf. auffällige Einzelbäume. Die Kartierung wurde im Juni 2013 durchgeführt.

Im Untersuchungsgebiete befinden sich 57 Einzelbäume aus 8 Gattungen und 10 Arten, die nach der Baumschutzverordnung zu erhalten sind. Das Regelalter liegt zwischen 10 und 80 Jahren.

Liste der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Einzelbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn	7 Stück	12,3 %
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	1 Stück	1,8 %
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	2 Stück	3,5%
Carpinus betulus	Hainbuche	4 Stück	7,0 %
Fagus sylvatica	Rotbuche	1 Stück	1,8 %
Quercus frainetto	Ungarische Eiche	1 Stück	1,8 %
Robinia pseudoacacia	Robinie	4 Stück	7,0 %
Tilia cordata	Winterlinde	12 Stück	21,0 %
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	21 Stück	36,8 %
Ulmus laevis	Flatterulme	4 Stück	7,0 %
		<b>57 Stück</b>	<b>100 %</b>

Am häufigsten sind im Untersuchungsgebiet Linden vorhanden (*Tilia cordata* und *Tilia platyphyllos*), die als Straßenbäume in regelmäßigem Abstand gepflanzt worden sind. Zweithäu-

figste Baumart sind die Ahorne mit deutlicher Vorherrschaft des Spitzahorn (*Acer platanoides*) im Bereich der Bauflächen. Es folgen Hainbuchen, Robinien und Ulmen und alle anderen Baumarten sind nur ein- oder zweimal vorhanden.

Die ältesten Bäume im Untersuchungsgebiet sind die Sommerlinden in der Karl-Marx-Straße, die aus der Gründungszeit der Kolonie Neubabelsberg stammen werden. Alle anderen Bäume sind bestenfalls mittelalt.

Drei der Linden (*Tilia cordata*) werden aufgrund ihrer Lage zur vorgesehenen Bebauung wie folgt gesondert bewertet:

Als **erhaltenswert** einzustufen ist die Linde im Bereich der ‚Wasserstraße‘, außerhalb des Geltungsbereichs. Eine **Erhaltungswahrscheinlichkeit** wird der mittleren Linde zugeschrieben, da sei einen ausreichenden Abstand zur vorgesehenen Baugrenze aufweist, so dass die Errichtung eines Gebäudes keine Auswirkungen auf diesen Bestand haben sollte. Für die dritte Linde hingegen ist eine **Fällung** aufgrund des geringen Abstands zum Baufeld nicht zu vermeiden.

Der Alleebaumbestand in der Karl-Marx-Straße ist gemäß § 17 BbgNatSchAG gesetzlich geschützt.

#### Änderungsbereich

Die bestimmenden Biotoptypen (Codierung gemäß Biotopkartierung Brandenburg) im Änderungsbereich sind Nutz- und Ziergarten (10111) mit weitgehend unbefestigten Wegen (12651). Im Gebiet sind vereinzelt prägende Solitäräume vorhanden, insbesondere *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Quercus robur* (Stieleiche).

Die Alleen in der Karl-Marx-Straße und der Virchowstraße sind nach § 17 BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft.

#### Tiere

Um die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens umfassend und vollständig zu erfassen, ist die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags<sup>20</sup> erfolgt. Darin wird ermittelt, ob durch das geplante Vorhaben für die europäischen Vogel- und Fledermausarten die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 67 BNatSchG gegeben sind. Auf die Spezielle Artenschutzprüfung im Kapitel C 2.5.3 wird verwiesen.

#### Ergänzungsbereich

Um den artenschutzrechtlichen Vorschriften Rechnung zu tragen, wurde im Jahr 2013 eine umfangreiche Kartierung der im Ergänzungsbereich vorhandenen Arten vorgenommen.<sup>21</sup> Im Rahmen einer Begehung am 16.04.2013 wurden die Eingriffsbereiche und angrenzende Flächen nach nutzbaren Quartierstrukturen wie Höhlen, abplatzende Rinde an Bäumen, Spalten etc. abgesucht. Für die Nutzung des Gebietes wurden Daten aus Untersuchungen der Artengruppe aus dem Jahr 2010 genutzt.

Im Zuge einer Relevanzprüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden zunächst die europarechtlich geschützten Arten selektiert (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen. Dies sind Arten,

---

<sup>20</sup> Natur & Text, August 2013

<sup>21</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom August 2013

- die im Land Brandenburg gemäß aktueller Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume / Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z.B. Hochmoore, Meere) und
- deren Empfindlichkeit gegenüber den vorhabensbedingten Wirkungen so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigung / Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Im Ergebnis der Relevanzprüfung kommt der Fachgutachter zu der Einschätzung, dass aufgrund der Lage des Eingriffsbereiches und der derzeitigen Biotopausstattung nur mit dem Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen zu rechnen ist. Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten können ausgeschlossen werden.

#### *Brutvögel*

Auf der Fläche wurden 2009 zehn Brutvogelarten mit je einem Revier festgestellt. Es handelte sich dabei um die in Brandenburg häufigen Arten der Siedlungen und Wälder wie Amsel, Blaumeise, Gartengrasmücke, Girlitz, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Ringeltaube, Star und Zilpzalp. Bei der Begehung im Jahr 2013 konnte zusätzlich der Buchfink nachgewiesen werden. Keine der Arten gilt als gefährdet nach Roter Liste Deutschlands/Brandenburgs oder ist im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt. Das Vorkommen von Höhlenbrütern wie Blaumeise und Star weist auf das Vorkommen von Bruthöhlen hin. Bei der Begehung 2013 konnten keine Brutplätze (Höhlen, Nester) festgestellt werden. Einzelne Bäume im südwestlichen Baumbestand sind jedoch von Efeu bewachsen, so dass potentiell vorkommende Höhlen nicht sichtbar sind. Der Efeubewuchs an den Bäumen bietet zudem günstige Strukturen für die Nestanlage von Freibrütern.

Mit dem Vorkommen gefährdeter Arten im Eingriffsbereich ist aufgrund der Habitatausstattung, der Lage im Siedlungsraum und den vorliegenden Daten nicht zu rechnen.

#### *Fledermäuse*

Fledermäuse sind geschützte Arten nach FFH-Anhang IV-Art. Im Gehölzbestand im überplanten Eingriffsbereich (WR 1) konnten keine genutzten oder potentiell nutzbaren Quartiersstrukturen erfasst werden. Mit Vorkommen spaltenbewohnender Arten wie Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Breitflügelfledermaus ist an den Bäumen aufgrund ihrer Rindenstruktur und ihres z.T. erst mittleren Alters nicht zu rechnen. Einzelne wenige Gehölze im verbleibenden Baumbestand weisen Strukturen auf, die als Tagesversteck durch Einzeltiere genutzt werden könnten. Ein Teil der Bäume ist mit Efeu bewachsen. Es ist nicht auszuschließen, dass sich Höhlen oder andere nutzbare Strukturen darunter verbergen. Eine aktuelle oder bisherige Nutzung konnte nicht nachgewiesen werden.

#### Änderungsbereich

Die Biotoptypenstruktur im Änderungsbereich ist vor allem für Vögel von Bedeutung, insbesondere für Arten aus den Gruppen der Busch- und Baumbrüter sowie der Höhlen- und Nischenbrüter. Daneben ist das Plangebiet insbesondere Lebensraum für Kleinsäuger, z.B. Fledermausarten, die hier geeignete Jagdhabitats und Quartierstandorte vorfinden. Vorkommen von Amphibien und Reptilien sind nicht bekannt. Aus der Gruppe der Wirbellosen sind insbesondere Insekten, Ringelwürmer, Spinnen- und Krebstiere vertreten.

Eine gesonderte artenschutzfachliche Untersuchung wurde für den Änderungsbereich nicht durchgeführt, da die Änderungen des rechtswirksamen Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen vermuten lassen.

## 2.5.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

### Pflanzen

#### Ergänzungsbereich

Durch die Zulassung von Wohngebäuden auf den bisher von Ruderalvegetation bestandenen Grundstücken an der Wasserstraße kommt es zur Zerstörung und zur Beeinträchtigung von Biotopen auf einer Fläche von 3.027 m<sup>2</sup>. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird auf den Seiten 31 und 32 dargestellt, welche Wertigkeit die betroffenen Biotoptypen für den Naturschutz haben (mittlere bis nachrangige Bedeutung). Die beiden ruderalen Staudenfluren mittlerer Wertigkeit werden zu Hausgartenbiotopen, die aus Naturschutzsicht von nachrangiger Bedeutung sind. Im Sinne des Naturschutzes handelt es sich damit um einen anrechenbaren Eingriff, der durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden muss, sofern er nicht vermeidbar ist. Der Eingriffsumfang stellt sich wie folgt dar:

Die beiden Flurstücke des WR 1 (3.027 m<sup>2</sup>) mittlerer Wertigkeit (0,4) haben einen abstrakten Biotopwertfaktor von  $3.027 \times 0,4 = 1.210,8$  BWF. Dieser wird dauerhaft auf etwa  $3.027 \times 0,2 = 605,4$  BWF absinken.

Bei Realisierung der Bebauung im WR 1 wird zudem die Fällung von mindestens 6 Bäumen, die in den oder unmittelbar am Rand der ausgewiesenen Baufelder stehen, erforderlich machen.

Auf die Biotope 4 (Wohn- und Mischbebauung), 5 (Verkehrsflächen) und 6 (Unbefestigte Wege) hat die Umsetzung der Planung keine relevanten Auswirkungen. Diese Flächen sind bereits im Bestand von nachrangiger Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Eine Aufwertung hingegen kann bei Umsetzung der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Ausgleichsmaßnahme Nr. 2 (s.u.) vorgeschlagenen Biotopaufwertung durch Gehölzumbau im Biotop 3 (Wälder und Forsten) zu erwarten sein.

#### Änderungsbereich

Eine wesentliche Veränderung der Biotoptypen im Änderungsbereich ist nicht zu erwarten. Örtlich begrenzt ändert sich lediglich die Klassifizierung von Nutz- und Ziergarten bei Realisierung der bereits zulässigen Bebauung auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 17 und 25 geringfügig. Der weit überwiegende Bereich ist bereits bebaut und wird entsprechend genutzt. Auch eine erhebliche Betroffenheit geschützter Bäume ist nicht zu erwarten.

### Tiere

#### **Spezielle Artenschutzprüfung**

##### Allgemeiner Artenschutz

Der allgemeine Artenschutz ist in § 39 bis § 43 BNatSchG geregelt. Für den vorliegenden Plan sowie dessen Umsetzung ist insbesondere auch § 39 BNatSchG zu beachten:

Gem. § 39 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten,
- wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten,
- Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BNatSchG ist es weiter verboten,

- Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere

- Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
- Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden.

### Besonderer Artenschutz

Gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der **besonders geschützten Arten** nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1),
- wild lebende Tiere der **streng geschützten Arten** und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4),

(Zugriffsverbote).

**Besonders geschützte Arten** sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG:

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318/2008 (ABl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a fallende Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind und europäische Vogelarten,
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 BNatSchG aufgeführt sind.

Die Verordnungsermächtigung des § 54 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) umgesetzt.

**Streng geschützte Arten** sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind;

Europäische Vogelarten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG;

§ 44 Abs. 5 BNatSchG enthält Sonderregelungen für nach § 15 BNatSchG zulässige naturschutzrechtliche Eingriffe sowie für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen (vgl. § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG):

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3

und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 **nicht** vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Darüber hinaus sieht § 45 Abs. 7 BNatSchG die Möglichkeit von Ausnahmen von den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten vor. Danach können die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 BNatSchG im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

- zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
- zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
- für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält.

### Ergänzungsbereich

#### *Brutvögel*

Im Eingriffsbereich (WR 1) wurden keine dauerhaft geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln festgestellt. Durch die geplante Festsetzung als Reines Wohngebiet WR 1 ist mit der Überprägung der derzeitigen Freiflächen und dem Verlust einzelner Gehölze zu rechnen. Dadurch wird es zu einer Verschiebung der Revierzentren oder zur Aufgabe einzelner Reviere kommen. Bezüglich der potentiell durch die Gehölzrodung verloren gehenden Brutplätze gilt, dass im Gebiet ausreichend große Flächen mit geeigneten Strukturen vorhanden sind. Die im Gehölzbestand vorkommenden Arten Blaumeise und Star nutzen darüber hinaus ein System mehrerer in der Regel jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze, bei denen die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte führt. Weder Tötungsverbot, Schädigungsverbot noch Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind durch die Planung erfüllt. Der Eingriff wird mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen nennenswerten Einfluss auf das Schutzgut haben (geringe Eingriffsintensität).

#### *Fledermäuse*

Eine potentielle Nutzung der Flächen als Jagdgebiet für Fledermausarten kann aus den vorliegenden Daten abgeleitet werden. Aufgrund der Biotopausstattung ist jedoch von einer untergeordneten Rolle der Fläche auszugehen. Die aufgrund des Bebauungsplans zulässigen Baumaßnahmen im WR 1 wirken sich nach Einschätzung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags nicht auf Einzelquartiere aus. Eine Beeinträchtigung von Jagdhabitaten durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten, da günstige Jagdhabitats insbesondere die Uferzone des Griebnitzsees im nahen Umfeld vorhanden sind und die Eingriffsfläche nur eine untergeordnete Rolle als potentielles Jagdgebiet spielt. Weder Tötungsverbot, Schädigungsverbot noch

Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind durch die Planung betroffen. Der Eingriff wird mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen nennenswerten Einfluss auf das Schutzgut haben (geringe Eingriffsintensität).

### Änderungsbereich

Planbedingte Auswirkungen auf die Tierwelt sind – wenn überhaupt – nur im Zusammenhang mit der Realisierung der Bebauung auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 17 und 25 denkbar. Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden dabei voraussichtlich nicht berührt.

### **2.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ käme es voraussichtlich nicht zu einer Bebauung an der Straße ‚Wasserstraße‘. Dementsprechend wäre auch nicht mit dem Verlust von Ruderalflächen und Bäumen zu rechnen.

Im Änderungsbereich käme es ohne die vorliegende Planung dennoch zu einer Errichtung der Gebäude auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 17 und 25, die bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 45 Planungsrecht geschaffen wurde, welches wiederum auch nach § 34 BauGB einzuräumen wäre.

### **2.5.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

#### **Pflanzen**

Der Eingriff in die Vegetationsbestände ist nicht vermeidbar, wenn die angestrebte Nutzung umgesetzt wird.

Als Kompensation für die Eingriffe in die o.g. Biotop mittlerer Wertigkeit (Ruderalfluren) wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Ausgleichsmaßnahme 2 vorgeschlagen, das im Plangebiet vorhandene Laubwaldbiotop durch geeignete Maßnahmen qualitativ aufzuwerten, insbesondere durch die Förderung der dort befindlichen heimischen Arten, indem Gehölz-Neophyten als Wuchskonkurrenten entfernt werden (insbesondere Spitzahorn, Eschenahorn, Robinie). Die frei werdenden Flächen sind ggf. mit heimischen Arten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gemäß einer Artenliste anzureichern.

Der 1.597 m<sup>2</sup> große Bestand von Biotopen nachrangiger Bedeutung (0,2) hat zurzeit einen Biotopwertfaktor von  $1.597 \times 0,2 = 319,4$  BWF. Durch gezielte Auslichtungsmaßnahmen kann ein mittlerer bis hoher Biotopwert erzielt werden ( $1.597 \times 0,5 = 798,5$  BWF). Die Steigerung des dortigen Biotopwertes um + 479,1 BWF kann nahezu als Ausgleich des Biotopwertverlustes (- 605,4 BWF) auf den benachbarten Baugrundstücken angesehen werden. Für die Restdifferenz ( $- 605,4 \text{ BWF} + 479,1 \text{ BWF} = - 126,3 \text{ BWF}$ ) schlägt der Landschaftspflegerische Fachbeitrag die Ausgleichsmaßnahme A 3 vor: Baum- und Strauchpflanzungen auf Baugrundstücken. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens 1 großkroniger standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm oder zwei Obsthochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 8/10 cm zu pflanzen. (Demnach wären bei einer Grundstücksgröße von 3.027 m<sup>2</sup> insgesamt 10 großkronige Bäume oder aber bis zu 20 Obsthochstämme zu pflanzen.) Der Biotopwert der Baugrundstücke des WR 1 wird damit von 0,2 auf etwa 0,25 angehoben, was einer Steigerung um  $(3.027 \times 0,05) = 151,35$  BWF entspricht. Die Restdifferenz der qualitativen Absenkung des Biotopwertes auf den Baugrundstücken WR 1 ist damit ausgeglichen.

Die Kosten sind durch den Eingriffsverursacher, als den Eigentümer der zu bebauenden Grundstücke zu tragen.

Für die ggf. erforderliche baubedingte Fällung von Bäumen, die unter die Potsdamer Baumschutzverordnung fallen, ist spätestens im Zuge der Baugenehmigungsverfahren eine Fällgenehmigung einzuholen. In deren Rahmen wird die zuständige Fachbehörde das Ersatzvolumen für die erforderlichen Fällungen bestimmen.

Für den Änderungsbereich sind keine gesonderten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und sind auch im Ursprungsbebauungsplan für diese Grundstücke nicht festgesetzt, da die Überbaubarkeit derart angelegt ist, dass sie, gemessen am damaligen (und heutigen) planungsrechtlichen Bestand auch ohne Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB zulässig wäre.

### **Tiere**

Durch die zukünftige Nutzung der Flächen als Wohngebiet, die damit einhergehende gärtnerische Nutzung sowie die geplanten Anpflanzungen von Gehölzen ist mit einer zukünftigen Nutzung des Gebietes durch Brutvögel und Fledermäuse zu rechnen. Da der Gehölzbestand im Südwesten erhalten und im Rahmen der Maßnahmen im Waldbiotop aufgewertet werden soll, könnten potentielle Lebensstätten der Artengruppe betroffen sein. Um eine Verletzung von Tieren zu vermeiden, sollen die Bauaufreimung und die Durchführung von Fäll- und Rodungsmaßnahmen im Winter erfolgen (Zeitraum Oktober bis Februar (außerhalb der Brutperiode von Vögeln und der Nutzungszeit von Fledermäusen)). Diese Vermeidungsmaßnahmen soll als Bauzeitenregelung im Bauordnungsverfahren benannt werden. Die Aufwertung von Laubwaldbereichen fördert das Nahrungsangebot der heimischen Fledermausarten. Ein entsprechender Hinweis ohne Normcharakter zur Beachtung des geltenden Artenschutzrechts ist im Bebauungsplan enthalten.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut Fauna (Tiere) sind nicht erforderlich.

## **2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

### **2.6.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

#### **§ 1 Abs. 5 BauGB, BNatSchG:**

Erhaltung und Entwicklung des baukulturellen Orts- und Landschaftsbildes

### **2.6.2 Ausgangssituation**

Das Landschaftsbild beschreibt das Naturerlebnis, das sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsbild eines Raumes, die Qualitäten eines Raumes für die Erholung. Das optisch wahrnehmbare Bild der Landschaft wird wesentlich geprägt durch Blickachsen und Sichtbeziehungen im Landschaftsraum und durch seine charakteristischen Landschaftselemente.

Das Ortsbild ist das Erscheinungsbild einer Ortschaft. Der gesamte Raum, also Gebäude, Straßen und Plätze, Gärten und Parkanlagen im Wechselspiel mit der Umgebung bildet das Ortsbild.

Naturräumlich betrachtet ist das weitere Plangebiet eingebettet in eine leicht bewegte Moränenlandschaft mit sanften Hügeln wie dem Babelsberg (77,4 m über NN), dem Böttcherberg (65,4 m über NN), dem Schäferberg (103,0 m über NN) und dem künstlich aufgeschütteten Abfalldeponieberg Wannsee (94,8 über NN), unmittelbar am Nordufer des Griebnitzsees. Etwas weiter entfernt liegen der kleine Ravensberg (114,2 m über NN), der Telegrafenberg (93,5 m über NN), der Ruinenberg (73,8 über NN) und der Pfingstberg (80,0 m über NN). Alle diese Erhebungen sind Bestandteile des komplexen Sichtachsengefüges der Potsdamer Kulturlandschaft, die maßgeblich von Lenné geprägt wurde und auch weit in den Babelsberger Raum hineinwirkt. Auch das engere Untersuchungsgebiet, das Südufer des Griebnitzsees, weist erhebliche Höhenunterschiede auf, die der in weitem Bogen geführten Uferlandschaft einige für den Märkischen Raum ungewöhnlich deutliche Reize verleihen.

### ***Ergänzungsbereich***

Der Ergänzungsbereich an der Straße ‚Wasserstraße‘ liegt schon von Natur aus deutlich höher als die Uferpartie und der Wasserspiegel des Griebnitzsees. Durch die erhöhte Lage werden reizvolle Blickbeziehungen über das Gewässer hinweg auf das Berliner Ufer des Griebnitzsees und nach Klein Glienicke ermöglicht.

Das Ortsbild in diesem Bereich ist eher diffus. Während nördlich der Straße ‚Wasserstraße‘ eine kompakte, aber in der Höhenentwicklung abgestufte Bebauung mit flachem und begrüntem Dach vorhanden ist, befinden sich südlich dieser Straße zwei unbebaute Grundstücke und ein mit einem zweigeschossigen Wohngebäude bebautes Grundstück. Der Bereich ist umgeben von Flächen mit dichtem Baumbestand in nordwestlicher und südöstlicher Richtung, zum Ufer des Griebnitzsees hingegen befinden sich größere zusammenhängende Freiflächen, die als naturnahe öffentliche Grünflächen den Eingangsbereich zum künftigen öffentlichen Uferweg gestaltet werden sollen. Der Babelsberger Park hat darüber hinaus eine deutlich prägende Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild.

### ***Änderungsbereich***

Im Änderungsbereich herrscht eine offene Bebauungsstruktur mit großzügigen Villengrundstücken vor, die den ökologischen Erfordernissen entgegen kommt. Die großen Grundstücke mit der villenartigen Bebauung sowie die Sichtbeziehungen zwischen den uferparallelen Straßen, dem Griebnitzsee und dem gegenüberliegenden Ufer prägen das Orts- und Landschaftsbild. Ortstypisch ist zudem eine dreigeschossige Bauweise, wobei das oberste Geschoss im Dachraum untergebracht ist; die Bebauung fügt sich hinsichtlich der Höhenabwicklung in die Gegebenheiten des Ortes ein und ist insbesondere an die Hangsituation zum Seeufer hin angepasst.

## **2.6.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### ***Ergänzungsbereich***

Durch die Bebauung, die im Reinen Wohngebiet WR 1 ermöglicht werden soll, ergeben sich Veränderungen für das Orts- und Landschaftsbild. Die Bebauung der zurzeit brachliegenden Flächen wird den gesamten Bereich baulich abrunden und damit eine stärkere Einbindung in das Ortsbild der Villenkolonie Babelsberg schaffen. Das Landschaftsbild, insbesondere vom Park Babelsberg aus betrachtet wird sich durch die Neubebauung verändern. Aufgrund der geringen Dichte, Höhe und der von der Straße zurück versetzten Stellung der Baukörper ist hier jedoch nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

### ***Änderungsbereich***

Im Änderungsbereich können nur noch zwei Grundstücke bebaut werden; Karl-Marx-Straße 17a und 25. Die hier ermöglichten Bebauungen werden sich maßvoll und bestandsorientiert in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und es abrunden. Auf dem Grundstück Virchowstraße 17a stand bereits früher eine Villa als Bestandteil des gestalterischen Konzepts der Villenkolonie Neubabelsberg. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich sieht eine Verschiebung des Baufensters auf den historischen Standort vor, so dass das Ortsbild mit der Umsetzung der geänderten Planung noch besser wieder hergestellt werden kann als ohne Änderung der Planung.

## 2.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

### **Ergänzungsbereich**

Ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans wäre mit einer Freihaltung der Flächen an der Straße ‚Wasserstraße‘, d.h. mit einem geringeren Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

### **Änderungsbereich**

Würden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans nicht geändert werden, hätte dies keine wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, da die zwei bislang noch nicht bebauten Grundstücke (Karl-Marx-Straße 17a und 25) auch auf der Grundlage des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplans bebaut werden können. Zu beachten ist nur, dass die Lage des Baufensters Karl-Marx-Straße 17a nach heutigem Wissensstand nicht genau dem historischen Gebäudestandort entspricht und das historische Ortsbild im Sinne des Gesamtkonzepts „Villenkolonie Neubabelsberg“ damit weniger originalgetreu wiederhergestellt werden kann.

## 2.6.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### **Ergänzungsbereich**

Die Festsetzungen berücksichtigen bereits die besonderen Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich (Stellung und Höhe der Baukörper).

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sind nicht erforderlich.

### **Änderungsbereich**

Es sind keine über die bereits gültigen gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans hinausgehenden Regelungen zur Minderung oder zum Ausgleich erforderlich.

## 2.7 Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

### 2.7.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

§ 1 BauGB:                   Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt  
Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde, sozial und kulturell ausgewogene Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung

### 2.7.2 Ausgangssituation

Für das Schutzgut Mensch werden die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. die Nutzung des Raumes durch den Menschen beschrieben.

#### Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien:

- Wohnnutzung
- Verkehr und seine Auswirkungen auf die Umwelt (Lärm)
- Erholung

Derzeit gegen von dem Plangebiet keine Beeinträchtigungen oder erhebliche Störungen aus und es sind keine das Schutzgut Mensch betreffenden empfindlichen Nutzungen im Untersuchungsbereich vorhanden.

Im Hinblick auf die Versorgung mit Erholungsflächen ist die gesamte Villenkolonie durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Schlosspark Babelsberg, der Parforceheide, dem Waldstück an der S-Bahn quantitativ als ausreichend versorgt angesehen werden. Der künftige

Uferweg am Ufer des Griebnitzsee, der auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ hergestellt werden soll, wird insbesondere den Naherholungswert deutlich steigern.

Das Gebiet an der Straße ‚Wasserstraße‘, in dem sich bislang nur das „Fliednerwerk“ und ein Wohngebäude befinden, grenzt nicht unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an, sondern ist von dieser durch baumbestandene Grünflächen (Villenkolonie Babelsberg) bzw. Wasserflächen (Klein Glienicke) getrennt. Wichtige Erholungsbereiche befinden sich in unmittelbarer Nähe: öffentlicher Uferweg am Griebnitzsee (künftig durchgängig bis zum S-Bahnhof Griebnitzsee bzw. bis zur Stadtgrenze Berlin, Bereich Stubenrauchstraße), Babelsberger Park sowie die großen Waldbereiche auf der Nordseite des Griebnitzsees.

Bestehende Lärmbelastungen sind aufgrund der hohen Verkehrsbelastung für den Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße zu benennen.

### **2.7.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Neubebauung an der ‚Wasserstraße‘ wird sich in die bestehenden Nutzungen einfügen, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Trotz der von der Straße ‚Wasserstraße“ zugunsten der Blickbeziehung vom Babelsberger Park rückversetzten Lage der Baukörper ist eine gute Belichtung und Belüftung der Wohngebäude möglich und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt.

Mit einer relevanten Zunahme der Geräuschbelastung für die benachbarte Wohnbebauung ist nicht zu rechnen, wenn die vorgesehene Bebauung an der ‚Wasserstraße‘ und auf den zwei derzeit noch nicht bebauten Grundstücken in Karl-Marx-Straße (Nrn. 17 und 25 a) realisiert wird. Aufgrund der geringen Dichte der zugelassenen Bebauung wird es insbesondere nicht zu einer nennenswerten Zunahme des An- und Abfahrtsverkehrs kommen.

Die künftigen Nutzer werden von den angrenzenden Erholungsbereichen profitieren können.

### **2.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme wäre im Ergänzungsbereich an der ‚Wasserstraße‘ keine zusätzliche Bebauung zulässig, die wiederum keinen – wenn auch geringfügigen – Verkehr mit sich bringen würde. Die zwei unbebauten Grundstücke Karl-Marx-Straße 17 und 25a wären auf der Grundlage des derzeitigen Bebauungsplans Nr. 45 dennoch bebaubar. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aber nicht zu erwarten.

### **2.7.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Aufgrund der o.g. geringen Auswirkungen der Planung sind keine Maßnahmen zur Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

## **2.8 Schutzgut Kultur und andere Sachgüter**

### **2.8.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

§ 1 BauGB: Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile

BbgDSchG: Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich mit dem Park Babelsberg Flächen des UNESCO Welterbes „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“. Der zur Bebauung vorgesehene Bereich an der Wasserstraße liegt damit in der engeren Pufferzone zur Welterbestätte. Dieser besondere Umstand wird in die Abwägung zum Bebauungsplan eingestellt.

### **2.8.2 Ausgangssituation**

Der westlich der Allee nach Glienicke gelegene Park Babelsberg ist Teil der Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“, der zu untersuchende Bereich an der Straße ‚Wasserstraße‘ liegt damit in der engeren Pufferzone des Potsdamer Teilbereichs. Die Belange des Umweltschutzes sind entsprechend zu berücksichtigen.

Vom Hauptweg des Babelsberger Parks betrachtet besteht eine wichtige Sichtbeziehung über den Griebnitzsee.

Weitere Denkmäler (Baudenkmäler, Gartendenkmäler, Bodendenkmäler, Naturdenkmäler), die Auswirkungen auf die Planung hätten, befinden sich nur im Änderungsbereich.

### **2.8.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Eine Beeinträchtigung der Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ ist im Ergänzungsbereich an der ‚Wasserstraße‘ mit den getroffenen Festsetzungen zur Stellung der Baukörper, deren Größe und Höhe und Gestaltung nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch gestaltet werden.

Die Änderung der Festsetzungen im Änderungsbereich (z.B. Festsetzung einer Grundflächenzahl statt konkreten Grundflächen; Verzicht auf Festsetzung von konkreten Geschosshöhen – statt dessen Festsetzung von Geschossflächenzahlen; geringfügige Änderungen von Baugrenzen auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 25 etc.) wirken sich nicht negativ auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter aus.

### **2.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans wären die Grundstücke Wasserstraße 5 und 6 voraussichtlich nicht bebaubar. Die Grundstücke würden brachliegen und es würde sich ggf. eine naturnahe Vegetation mit Gehölzaufwuchs und Bäumen entwickeln, die ggf. die Sichtbeziehungen vom Babelsberger Park über den Griebnitzsee beeinträchtigen könnten.

Die Bebauung im Änderungsbereich (Karl-Marx-Straße 17 und 25a) wäre auch auf der Grundlage des jetzigen Bebauungsplans Nr. 45 zulässig. Die derzeitigen Festsetzungen haben keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

### **2.8.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Es sind keine Maßnahmen zur Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und andere Sachgüter erforderlich, da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

## **3. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern so wie auch komplexe Wirkungszusammenhänge zu betrachten.

Durch die Erhöhung der Flächenversiegelung verschlechtert sich die Funktionsfähigkeit des Bodens, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie zur Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser. Zudem verändert sich das Orts und Landschaftsbild.

Spezifische Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu einer Wirkungsverstärkung der Umweltauswirkungen führen können, sind nicht zu erwarten.

## **4. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen**

### **4.1 Eingriffsbewertung und Bilanzierung**

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen; unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auf der Grundlage von § 1a BauGB, § 14 BNatSchG sowie unter Heranziehung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags von Bappert & Partner Landschaftsarchitektur vom Juli 2013 sowie des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags von Natur und Text GmbH vom August 2013 werden im Folgenden die Eingriffe schutzgutbezogen bilanziert und bewertet.

Die Bewertung und -bilanzierung bezieht sich im Folgenden nur auf den Ergänzungsbereich an der ‚Wasserstraße‘. Für die vorgesehenen Änderungen im Änderungsbereich ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

**Tabelle 1: Schutzgut Boden: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

EINGRIFF				VERMEIDUNG / MINDERUNG	AUSGLEICH		
Eingriffs- beschreibung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anrech- nungsfaktor Eingriff	Wirksamer Eingriffs- umfang in m <sup>2</sup>		Beschreibung Aus- gleichsmaßnahme	Ausgleichs- faktor	Angerechnete / wirksame Aus- gleichsfläche in m <sup>2</sup>
WR 1 – Versiege- lung durch Wohn- gebäude	530	1	530		<b>Ausgleichsmaßnahme A 1:</b> Extensivierung von Grünlandflächen der Flächenagentur Bran- denburg im Verhältnis 1:2	2	1.060
WR 1 – Versiege- lung durch Neben- anlagen, Stellplätze und Zufahrten	265	0,5 (wegen Ver- meidung / Minderung)	132,5	Teilversiegelung für Wege und Zu- fahrten		2	265
<b>Summe</b>	<b>795</b>		<b>662,5</b>				<b>1.325</b>

**Eingriffsbewertung Schutzgut Boden:** Der vorbereitete Eingriff wird als mittel bewertet.

**Tabelle 2: Schutzgut Wasserhaushalt: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

EINGRIFF				VERMEIDUNG / MINDERUNG / AUSGLEICH	
Eingriffsbeschreibung	Art der Auswirkung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Veränderung ggü. dem Be- stand in m <sup>2</sup>	Vermeidung / Minderung	Ausgleich
WR 1 – Versiegelung durch Wohngebäude	Zunahme der Versiege- lungsflächen auf den Baugrundstücken, Re- genwasserversickerung und Grundwasseranrei- cherung nur lokal behin- dert, ebenso aktive Ver- dunstung von Wasser	530	+ 530	Versickerung des von Dachflächen und an- deren befestigten Flä- chen anfallenden Nie- derschlagswassers auf den Grundstücken	<b>Keine Maßnahmen</b> <i>(Eingriffe werden mit der Kompensation des Schutzgu- tes Bodens ausgeglichen ⇒ siehe auch Tabelle Schutzgut Boden)</i>
WR 1 – Versiegelung durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahr- ten	dunstung von Wasser durch Pflanzen	265	+ 265	Wasserdurchlässige Bauweise für Wege und Zufahrten (keine Behinderung der Ver- sickerung, nur Verzö- gerung)	<b>Keine Maßnahmen</b> <i>(Eingriffe werden mit der Kompensation des Schutzgu- tes Bodens ausgeglichen ⇒ siehe auch Tabelle Schutzgut Boden)</i>

**Eingriffsbewertung Schutzgut Wasserhaushalt:** Der vorbereitete Eingriff ist von **geringer** Wertigkeit.

**Tabelle 3: Schutzgut Klima / Luft: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

EINGRIFF				AUSGLEICH	
Eingriffs- beschreibung	Art der Auswirkung	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Veränderung ggü. dem Bestand in m <sup>2</sup>	Vermeidung / Minderung	Ausgleich
WR 1 – Errichtung von Ge- bäuden, Stellplät- zen, Zu- fahrten, Nebenan- lagen	Keine nachhaltigen Auswir- kungen  Keine Verschlechterung g des Kleinklimas zu erwarten  Nur geringe Gefahr, Kalt- luftabflussbahnen zu ver- stellen	3.027	Zulässige Erhö- hung der Versiege- lung um 795 m <sup>2</sup> und des umbauten Raums um ca. 5.300 m <sup>3</sup>	<b>Keine Maßnahmen</b>  (Stellung der Baukörper ist sehr günstig, da sie längs zu Kaltabflussbahnen ste- hen)	<b>Keine Maßnahmen</b>

**Eingriffsbewertung Schutzgut Klima / Luft:** Der vorbereitete Eingriff wird als **gering** bewertet.

**Tabelle 4: Schutzgut Pflanzen: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

EINGRIFF					AUSGLEICH	
Eingriffs- beschreibung	Art der Auswirkung	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Wertigkeit / Bio- topwertfak- tor (BWF) Bestand	Wertigkeit / Biotopwert- faktor (BWF) nach Eingriff	Vermeidung / Minderung	Ausgleich / Biotopwertfaktor (BWF) nach Umsetzung Aus- gleichsmaßnahme
WR 1 – Errichtung von Ge- bäuden, Stellplät- zen, Zu- fahrten, Nebenan- lagen;  Umgestal- tung zu Hausgärten	Anlage- und baubedingte Ver- änderung bei vorhandenen Biotopen:  Totalverlust: ruderales Stauden- flur weitgehend ohne Gehölz- bewuchs (Gehölzdeckung < 10%) (032441)	304	0,4 / 121,6 BWF	0,2 / 60,8 BWF (- 60,8 BWF)		<b>Ausgleichsmaßnahme A 2:</b> Aufwertung eines Biotops durch Gehölz- zumbau:  <u>Laubwaldbiotop (08590) 1.597 m<sup>2</sup>:</u>  Wertigkeit Bestand: 0,2 BWF Bestand: 319,4 Wertigkeit nach Auslichtung: 0,5 BWF nach Auslichtung: <b>798,5</b> (+ 479,1 BWF)  <b>Ausgleichsmaßnahme A 3:</b> <u>Baumpflanzungen</u> auf dem Grundstück: je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche sind min- destens 1 großkroniger standortgerech- ter Laubbaum (STU 12/14) oder 2 Obst- hochstämme (STU 8/10) zu pflanzen  <u>Baugrundstück WR 1: 3.027 m<sup>2</sup></u>  Wertigkeit WR 1 Bestand: 0,2 BWF Bestand: 605,4 Wertigkeit nach Pflanzung: 0,25 BWF nach Pflanzung: <b>756,75</b> (+ 151,35)
	Totalverlust: sonstige ruderales Staudenfluren weitgehend mit Gehölzbewuchs (Gehölzde- ckung 10-30%) (032492)	2533	0,4 / 1.013,2 BWF	0,2 / 506,6 BWF (- 506,6 BWF)		
	Totalverlust unbefestigte We- geflächen (12651)	190	0,4 / 76 BWF	0,2 / 38 BWF (- 38 BWF)		
	<b>Summe</b>	<b>3.027</b>	<b>1.210,8 BWF</b>	<b>605,4 BWF</b> <b>(- 605,4)</b>		<b>1.555,25 BWF</b> <b>(+ 630,45)</b>

**Eingriffsbewertung Schutzgut Pflanzen:** Der vorbereitete Eingriff ist von geringer Wertigkeit.

**Tabelle 5: Schutzgut Pflanzen, speziell Bäume: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

EINGRIFF				VERMEIDUNG / MINDERUNG / AUSGLEICH	
Eingriffs- beschreibung	Art der Auswirkung	Anzahl	Wirksamer / anrechen- barer Ein- griff	Vermeidung / Minderung	Einordnung - Schätzung
WR 1 – Errichtung von Wohn- gebäuden	Fällung von nach der PBaumSchVO geschützten Bäumen	6	-6		<i>Ausgleichsmaßnahmen sind, bezo- gen auf die potentiell durch die Aus- weisungen der Baufenster für die Wohngebäude bedrohten 6 Bäume innerhalb des B-Plan-Verfahrens nicht erforderlich. Für diese Bäume ist erst im Zuge der Baugenehmi- gungsverfahren von der Unteren Naturschutzbehörde eine Fällge- nehmigung zu erteilen und das Er- satzvolumen für die erforderlichen Fällungen zu bestimmen.</i>

**Eingriffsbewertung Schutzgut Pflanzen, speziell Bäume:** Der vorbereitete Eingriff ist von mittlerer Wertigkeit.

**Tabelle 6: Schutzgut Tiere, speziell Vögel und Fledermäuse: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

EINGRIFF		VERMEIDUNG / MINDERUNG / AUSGLEICH	
Eingriffs- beschrei- bung	Art der Auswirkung	Vermeidung / Minderung	Ausgleich
WR 1 – Errichtung von Wohn- gebäuden	Überprägung der derzeitigen Freiflächen und Verlust einzelner Gehölze  Folgewirkung: Verschiebung der Revierzentren oder Aufgabe einzelner Reviere  Brutvogelrevierverlust: 3 (gemäß Kartierung von 2009)	Baufeldfreimachung und die Durchführung von Fäll und Rodungsmaßnahmen nur im Zeitraum Oktober bis Februar (außerhalb der Brutperiode von Vögeln und der Nutzungszeit von Fledermäusen)	Aufwertung des Waldbiotops im Plangebiet – zur Stärkung der heimischen Flora und Fauna sollen 75 % aller Gehölz-Neophyten (insb. Spitzahorn, Eschenahorn, Robinie) entfernt werden. Nachpflanzung mit heimischen Gehölzen. Damit werden die an die heimischen Gehölze angepassten Insekten eine gute Nahrungsquelle darstellen.

**Eingriffsbewertung Schutzgut Tiere:** Der vorbereitete Eingriff ist von geringer Wertigkeit.

**Tabelle 7: Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

EINGRIFF			AUSGLEICH	
Eingriffs- beschrei- bung	Art der Auswirkung	Anzahl	Vermeidung / Minderung	Ausgleich
WR 1 – Errichtung von Ge- bäuden	Einfügen von Wohngebäuden in das Orts- bild entlang der Wasserstraße  Keine Beeinträchtigung der langen histori- schen Sicht vom Park Babelsberg	3	Stellung der Baukörper berücksichtigt historische Sichten (Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen)	Keine Maßnahmen

**Eingriffsbewertung Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:** Der vorbereitete Eingriff ist von geringer Wertigkeit.

## 4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### 4.2.1 Vermeidung

Im Bebauungsplan sollen für den Bereich der Reinen Wohngebiete folgende Festsetzungen zur Vermeidung von nachteiligen Umwelteinwirkungen getroffen werden:

- Unterschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im WR 1 zur Berücksichtigung wichtiger historischer Sichten vom Park Babelsberg in den Landschaftsraum
- Festsetzung zur Regenwasserversickerung auf den Grundstücken

Folgende Hinweise ohne Normcharakter sollen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen in die Planzeichnung aufgenommen werden:

#### *Bodendenkmale*

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

#### *Artenschutz*

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Im Zuge der Baugenehmigungserteilung sollte folgende Vermeidungsmaßnahme im Sinne des Artenschutzes geregelt werden: Baufeldfreimachung und die Durchführung von Fäll und Rodungsmaßnahmen nur im Zeitraum Oktober bis Februar (außerhalb der Brutperiode von Vögeln und der Nutzungszeit von Fledermäusen).

### 4.2.2 Minimierung

Um mögliche negative Auswirkungen der Planung insbesondere zu minimieren, sollen Maßnahmen zur Grundstücksbegrünung (Anpflanzung von Bäumen je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im WR 1 sowie Heckenanpflanzung entlang der „Wasserstraße“) im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Grundsätzlich sollten nur standortgerechte, vorwiegend heimische Baum- und Straucharten eingesetzt werden, insbesondere Laubgehölze; Nadelgehölze, mit Ausnahmen von Waldkiefer und Eibe sollten vermieden werden.

Mit der Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Zufahrten können Beeinträchtigung des Bodens vermindert werden; sie dienen damit dem Schutz des Bodens. Zudem ist in teilversiegelten Flächen die Anreicherung des Grundwassers möglich.

### 4.2.3 Ausgleich

Zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen werden folgende Maßnahmen im „Gutachten zu Bestandsanalyse und Eingriffsbewertung“ vom September 2013 vorgeschlagen:

- Flächenextensivierung: für die anrechenbare Steigerung der versiegelten Flächen um 662,5 m<sup>2</sup> im WR 1 (Ergänzungsbereich) wird im Gutachten zur Bestandsanalyse und Eingriffsbewertung als Maßnahme A1 vorgeschlagen, 1.325 m<sup>2</sup> Grünlandflächen im Rahmen der Projekte der Flächenagentur Brandenburg zu extensivieren.
- Aufwertung Waldbiotop: Für die anrechenbaren Biotopwertverluste auf den Baugrundstücken im WR 1 schlägt das Gutachten zur Bestandsanalyse und Eingriffsbewertung als Maßnahme A2 vor, im benachbarten Laubwaldbiotop zur Stärkung der heimischen Flora und Fauna 75 % aller Gehölz-Neophyten (insbesondere Spitzahorn, Eschenahorn, Robinie) zu entfernen. Frei werdende Flächen sollen in Absprache mit dem Bereich Grünflächen mit heimischen standorttypischen Gehölzen gemäß Listen A-D bepflanzt werden. Diese Maßnahmen kommt zugleich den Belangen des Artenschutzes zu gute: Mit der Aufwertung des Waldbiotops verbessert sich durch Ansiedlung von entsprechenden Insekten das Nahrungsangebot für Vögel und Fledermäuse.
- Aufwertung Gehölzbestand: Für einen Teil (25%) der anrechenbaren Biotopwertverluste auf den Baugrundstücken im WR 1 wird im Gutachten zur Bestandsanalyse und Eingriffsbewertung als Maßnahme A3 vorgeschlagen, je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens einen großkronigen standortgerechten Laubbaum der Pflanzenliste A mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm oder zwei Obsthochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 8/10 cm zu pflanzen. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je lfd. Meter ein Strauchgehölz der Listen B-D, Mindestqualität 125/150 cm zu pflanzen.

## 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Grundstücke Wasserstraße 5 und 6 soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden, die nach derzeitigem Baurecht (§ 35 BauGB) nicht zulässig wäre. Die ungewöhnliche Stellung der künftigen Baukörper auf den Grundstücken ist zwar mit einem höheren Erschließungsaufwand verbunden, der wiederum zu einer höheren Versiegelung durch Zufahrten führt. Zudem führt die Realisierung der Planung zum Verlust von mindestens sechs nach der Potsdamer Baumschutzverordnung geschützten Bäumen. Jedoch nimmt die rückversetzte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche Rücksicht auf die wichtigen historischen Sichtbeziehungen vom Park Babelsberg in den Landschaftsraum in Richtung des Griebnitzsees. Die künftige Nutzung fügt sich in die Umgebung ein und ist mit den geringsten Auswirkungen für die Umwelt verbunden. Andere Nutzungsarten (beispielsweise Allgemeine Wohngebiete o.a.) wären ggf. mit einer höheren Verkehrs- und damit Immissionsbelastung verbunden (Besucherverkehr für Büros, Beherbergungsgewerbe, Schank- und Speisewirtschaften etc.). Das vorgesehene Nutzungsmaß (Grundfläche und Höhe der Gebäude) ist ebenfalls der Umgebung angepasst.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten für den Änderungsbereich sind nicht sinnvoll erkennbar. Für die beiden derzeit noch nicht bebauten Grundstücke Karl-Marx-Straße 17 und 25a besteht bereits auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ Baurecht in gleichem Umfang. Dieses würde gleichermaßen bestehen, selbst wenn kein Bebauungsplan vorhanden wäre. Die Verschiebung des Baufensters auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 17 ließe sich zwar auch an einen anderen Standort auf dem großzügigen Grundstück verschieben (beispielsweise dichter an die Karl-Marx-Straße heran, um kürzere Zufahrten / Zuwegungen zu ermöglichen), doch erscheint dies im Interesse der historischen homogenen Bebauungsstruktur und dem – nachgewiesenen – historischen Standort nicht sinnvoll.

## **6. Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Um die Belange der Umwelt und des Artenschutzes umfassend im Umweltbericht behandeln zu können, wurde für den Ergänzungsbereich die Erstellung eines Gutachten zur Bestandsanalyse und Eingriffsbewertung beauftragt, dessen Inhalte u.a. die Bestandsdarstellung der Schutzgüter und eine artenschutzrechtliche Untersuchung (Niststätten- / Quartiersuche) umfasste.

Das Gutachten wurde vom Büro Bappert & Partner (Landschaftsarchitektur – Städtebau – Gartenkunst) und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom Büro Natur+Text GmbH erstellt.

Die Methoden der verwendeten Fachgutachten umfassen u.a.:

- Bestandsaufnahmen vor Ort im Juni 2013, Kartierungen (Biotoptypen, Flora, Baumbestand), Kartierung der Biotope erfolgte nach der Kartieranleitung des Landes Brandenburg,
- Begehung am 16.04.2013; Absuchung der Eingriffsbereiche und angrenzender Flächen nach nutzbaren Quartiersstrukturen für Vögel und Fledermäuse (Höhlen, abplatzende Rinde an Bäumen, Spalten, Freibrüternester etc.) sowie aktueller Nutzung durch Vögel,

Aufgrund der ursprünglichen Planungen für das Gebiet im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ konnten vielfach Daten aus den Erfassungen zum Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ von 2009 und 2010 verwendet werden. Die Stadtverordnetenversammlung hatte erst im November 2011 darüber entschieden, diesen Planbereich aus dem Geltungsbereich des BP 125 auszugliedern.

Der Efeubewuchs einzelner Bäume im Gehölzbestand (Waldbiotop) lässt eine abschließende Prüfung des Vorkommens von Höhlen oder anderen nutzbaren Strukturen für Vögel und Fledermäuse nicht zu. Eine aktuelle oder bisherige Nutzung durch Fledermäuse konnte nicht nachgewiesen werden.

Von der Erstellung eines neuen Fachgutachtens für den Änderungsbereich wurde abgesehen, da die vorgesehenen Änderungen keine relevanten Auswirkungen auf die Natur und die Schutzgüter erwarten lassen.

### **6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die von zwei naturschutzfachlichen Beiträgen unterstützte Umweltprüfung hat ergeben, dass eine Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt nicht erforderlich ist. Die Auswirkungen bestehen im Wesentlichen in einer zusätzlichen Versiegelungen und Bebauung des Gebiets und den damit verbundenen Eingriffen in Bode, Wasser Flora und Fauna. Eine – über die normale bauordnungsrechtliche Gefahrenabwehr hinausgehende – Kontrolle ist hier – anders etwa als bei Vorhaben, die voraussichtlich mit erheblichen Immissionen verbunden sind, nicht erforderlich.

## 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans umfasst Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“. Die Änderungen in diesem Bereich berühren nicht die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans und haben keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Der Umweltbericht enthält daher sehr detaillierte Ausführungen zum Ergänzungsbereich, der außerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr.45 liegt (insbesondere WR und WR1), stellt daneben aber auch Bewertungen des Zustands im Änderungsbereich und die Auswirkungen der vorgesehenen Änderungen dar.

Im Ergänzungsbereich verfolgt der Bebauungsplan das Hauptziel, auf den privaten Grundstücken an der ‚Wasserstraße‘ neben einem bereits vorhandenen Wohnhaus und gegenüber den Gebäuden der Fliedner-Werke zeitnah die Errichtung von drei Wohngebäuden zu ermöglichen.

Zusätzlich zu einem bereits vorhandenen Wohnhaus im WR 2 werden im WR 1 drei Bauflächen ausgewiesen, die maximal jeweils drei Vollgeschosse auf Grundflächen von 160 m<sup>2</sup>, 210 m<sup>2</sup> und wiederum 160 m<sup>2</sup> zulässig machen.

Die beiden Flurstücke des WR 1 sind zurzeit vollständig von Ruderalfluren mit Einzelbäumen bestanden. Mindestens sechs der vorhandenen, nach der Potsdamer Baumschutzverordnung geschützten Bäume müssen im Fall der Realisierung der Bauwerke gefällt werden. Der Verlust ist im Zuge der Baugenehmigung durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Ein Verschieben der Bauflächen in weniger baumbestandene oder baumfreie Grundstücksbereiche ist nicht geeignet, weil eine historische Sicht aus dem Schlosspark Babelsberg zum westlichen Griebnitzsee die zur Wasserstraße gewandten Teile der Baugrundstücke überstreicht. Diese sollen aus denkmalpflegerischen und Gründen der positiven Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes frei gehalten werden. Die gewählte Platzierung der Gebäude am Fuß der Hangkante zur Karl-Marx-Straße ist auch aus kleinklimatischen Gründen die günstigere Wahl, weil die Kaltluftabflussbahn vom Babelsberg zum Griebnitzsee durch die Trasse der Wasserstraße so weniger eingeengt wird.

Die unvermeidliche Erhöhung der versiegelten Flächen im Plangebiet durch die Gebäude und ihre Nebenanlagen (max. 795 m<sup>2</sup>) kann im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden, weil die einzigen sonstigen Versiegelungsflächen Straßenverkehrsflächen sind. Ersatzweise wird deshalb im Gutachten zur Bestandsanalyse und Eingriffsbewertung vorgeschlagen, eine externe Ausgleichsmaßnahme vorzunehmen. Hier würde sich eine Flächenextensivierung anbieten in Form einer Extensivierung von 1.325 m<sup>2</sup> Grünlandflächen im Rahmen der Projekte der Flächenagentur Brandenburg.

Die Ruderalfluren auf den Baugrundstücken im WR 1, die aus Sicht des Naturschutzes einen mittleren Biotopwert haben, werden nach Realisierung und Bezug der Gebäude keinen Bestand haben können, sondern werden zu Hausgartenbiotopen und damit aus Sicht des Naturschutzes nur noch von untergeordneter Bedeutung für die heimischen Tier- und Pflanzenwelt sein. Dieser Biotopwertverlust soll im Plangebiet durch die qualitative Aufwertung des Nachbarbiotops, eines Laubmischwaldbestandes ausgeglichen werden. Die Aufwertung soll derart erfolgen, dass mindestens 75 % der im Bestand vorhandenen Gehölz-Neophyten entfernt werden und so den vorhandenen heimischen Gehölzen einen Wachstums- und Ausbreitungsvorteil verschaffen. Außerdem sollen frei werdende Stellen ggf. mit heimischen Gehölzen angereichert werden (Maßnahme A2).

Der Verlust an Biotopen auf den Baugrundstücken im WR 1 durch die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen, Zufahrten etc. lässt sich teilweise durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem Grundstück ausgleichen. Hierzu wird als Ausgleichsmaßnahme A3 vorgeschlagen, je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 großkronigen standortgerechten Laubbaum oder zwei Obsthochstämme zu pflanzen. Zudem sind Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern entlang der ‚Wasserstraße‘ vorgesehen, die neben einer Aufwer-

tung der Bodenfunktion auch zu einer Einbindung der künftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild führen werden. Mit den Baum- und Strauchpflanzungen werden zugleich Lebensräume für Vögel und Insekten geschaffen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit den Festsetzungen im Ergänzungsbereich Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Orts- und Landschaftsbild verbunden sind, die jedoch durch Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf ein vertretbares Maß reduziert werden können. Im Änderungsbereich werden mit der Planung keine Auswirkungen auf die Schutzgüter vorbereitet. Hier sind die möglichen Eingriffe auf den zwei derzeit noch unbebauten Grundstücken Karl-Marx-Straße 17 und 25a auch ohne die vorliegenden Bebauungsplanänderung zulässig.

## **D. Auswirkungen des Bebauungsplans**

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

Die vorliegende Planung hat im überwiegenden Geltungsbereich (Änderungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“) keine Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Auswirkungen der Planung im nordwestlichen Ergänzungsbereich (Bereich Wasserstraße) sind ausführlich im Umweltbericht (Kapitel C) unter 2. bis 4. (ab Seite 73) schutzgutbezogen dargestellt.

### **2. Soziale Auswirkungen**

Die positive Bevölkerungsentwicklung Potsdams hat zur Folge, dass die bestehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen weitgehend ausgelastet sind. Sie müssen gegebenenfalls erweitert bzw. um neue Einrichtungen ergänzt werden. Im Rahmen der Daseinsvorsorge muss die Kommune gewährleisten, dass vor allem bei neu zu entwickelnden Siedlungsflächen für eine angemessene Versorgung mit Einrichtungen der Kinderbetreuung und Schulen gesorgt wird.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass die Kommunen die Träger von Wohnungsbauvorhaben im Rahmen von städtebaulichen Verträgen an den Investitionskosten für den Neubau von Kindertagesstätten (Kita) und Grundschulen anteilig beteiligen. Dazu muss u. a. die Voraussetzung gegeben sein, dass die bestehenden Kita- und Schulplätze im Bestand nicht ausreichen, um den durch die Baumaßnahme initiierten Bedarf zu berücksichtigen (Kausalität). Die Folgekosten von Infrastruktureinrichtungen verbleiben bei den Kommunen.

Die Landeshauptstadt Potsdam wird mit den Vorhabenträgern / Eigentümern entsprechende Verträge auf Grundlage der „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ (DS 12/SVV/0703) abschließen. Die Quoten der Inanspruchnahme von sozialen Einrichtungen in Potsdam liegt mit Stand Dezember 2013 laut Kindertagesstättenbedarfsplanung<sup>22</sup> in der Krippe bei 65%, Kindergarten 96,35%, Hort 65,25% und Grundschule 100%.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zum größten Teil Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ und lässt auf diesen Flächen keine, über die bereits bestehenden Baurechte hinausgehenden Baurechte zu. So findet für diesen Teil die Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung (gemäß 2.2 der Richtlinie) keine Anwendung.

Innerhalb der ergänzten Flächen im Bereich der Wasserstraße ist die Errichtung von ca. 1.316 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Rechnerisch ergibt sich ein Bedarf von zwei Plätzen in Kindertagesstätten und einem Grundschulplatz. Aufgrund des sehr geringen Platzbedarfes, der sich aus dem Bebauungsplan ergibt, wird die Richtlinie zur Kostenübertragung jedoch gemäß 5.7 der RL nicht angewendet. Im räumlichen Zusammenhang zu den Erweiterungsflächen befinden sich keine weiteren Bebauungspläne, in denen neue Wohnbaurechte geschaffen werden und für die die „Richtlinie zur Kostenübertragung“ anzuwenden wäre. Die angrenzenden Bebauungspläne (BP Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, BP Nr. 92 „Klein-Glienicke“) sind bereits seit mehreren Jahren rechtsverbindlich und regeln überwiegend eine städtebaulich geordnete Bebauung im Innenbereich (gemäß § 34 BauGB).

---

<sup>22</sup> Quoten aus Kindertagesstättenbedarfsplanung 2013/2014, Beschluss vom 06.11.2013 DS 13/SVV/0507

Es kann davon ausgegangen werden, dass der in sehr geringem Maß entstehende Bedarf an Plätzen in Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Umfeld gedeckt werden kann. Im Umkreis von 2 km befinden sich insgesamt 24 Kindertagesstätten (Kita und Hort) und 7 Schulen (davon 3 Grundschulen).

### 3. Stadtplanerische Auswirkungen

Im Änderungsbereich greifen die zu ändernden Planinhalte nicht in die bestehenden Stadt- und Denkmalstrukturen ein.

Maßgebliche stadtplanerische Auswirkungen des Bebauungsplans sind lediglich für den Ergänzungsbereich an der Wasserstraße zu erwarten. Mit der Schaffung von Baurechten im WR 1 kann ein Bereich wieder genutzt werden, die bis etwa 1945 bebaut war. Die Bebauung wird sich in der Art und dem Maß in die Umgebungsbebauung einfügen und die lange Zeit brachliegenden Flächen aufwerten. Gerade im Eingangsbereich zum zukünftig durchgängigen öffentlichen Uferweg am Griebnitzsee bedeutet dies eine deutliche Verbesserung.

Die vorgesehene Stellung der Baukörper berücksichtigt maßgeblich die Belange der Denkmalpflege und des Orts- und Landschaftsbildes: Durch die Rückversetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Begrenzung der Gebäudehöhe wird eine wichtige Sichtbeziehung vom Park Babelsberg in Richtung Landschaftsraum (Griebnitzsee) dauerhaft freigehalten.

### 4. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Wesentliche finanzielle Auswirkungen sind auf den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam mit der vorliegenden Planung nicht verbunden.

#### 4.1 Verfahrenskosten

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen keine externen Planungskosten an, da das Planverfahren verwaltungsintern erarbeitet wird. Die mit der Beauftragung zur Erstellung externer Gutachten (Gutachten zur Eingriffsbewertung und -bilanzierung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) verbundenen Kosten wurden bereits durch die Verwaltung erbracht. Weitere Verfahrenskosten werden nicht anfallen.

#### 4.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Da der Bebauungsplan keine über den Bestand hinausgehenden öffentlichen Nutzungen festsetzt, werden mit dem Plan **keine unmittelbaren Herstellungs- und Unterhaltungskosten** für die Landeshauptstadt Potsdam anfallen.

Nachrichtlicher Hinweis:

Nachrichtlich soll darauf hingewiesen werden, dass die Karl-Marx-Straße – unabhängig vom vorliegenden Planverfahren – eines grundhaften Ausbaus bedarf, der bereits seit längerem als vorrangig eingestuft wird. Mit den Erschließungsmaßnahmen ist frühestens 2016 zu rechnen. Für den Gesamtausbau (komplette Fahrbahn, also unabhängig von den Grenzen des Bebauungsplans) würden nach aktueller Einschätzung Herstellungskosten in Höhe von ca. 5.188.400 EUR anfallen. Nach Abzug der Umlagebeiträge auf die Anlieger (ca. 2.048.000 EUR) verbleiben 3.140.400 EUR zu Lasten des Haushalts der Landeshauptstadt Potsdam. Erst nach Bauende (frühestens 2019) würden entsprechende Unterhaltungskosten in Höhe von 21.495 EUR anfallen.

Bereits 2005 wurde die Virchowstraße entsprechend ausgebaut, so dass hier nach aktueller Einschätzung keine Maßnahmen erforderlich werden.

Die öffentliche Grünfläche im Ergänzungsbereich (Karl-Marx-Straße / Ecke Allee nach Glienicke) befindet sich bereits in städtischer Pflege. Dort befinden sich 138 Bäume, von denen ca. 3,5%, also aufgerundet 5 Bäume jährlich zu pflegen sind. Dies ergibt Unterhaltungskosten

---

ten von durchschnittlich 80 EUR / Jahr, die aus dem vorhandenen Budget des zuständigen Fachbereichs gedeckt werden.

#### **4.3 Grunderwerb**

In Verbindung mit der Planung entstehen der Landeshauptstadt Potsdam keine Kosten für Grunderwerb.

#### **4.4 Planungsschaden**

Die Planung entfaltet keinen Planungsschaden. Es werden weder bestehende Nutzungsrechte entzogen noch werden öffentliche Nutzungen auf Flächen festgesetzt, die sich im privaten Eigentum befinden. Entschädigungsanforderungen sind nicht zu erwarten.

#### **4.5 Übernahmeanspruch**

Ein Übernahmeanspruch wird durch die Planung nicht ausgelöst.

### **5. Auswirkungen der Infrastruktur**

Auswirkungen der Planung auf die technische Infrastruktur sind derzeit nicht erkennbar. Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf, Stand November 2013 wurden keine gravierenden Auswirkungen der Planung auf die technische Infrastruktur benannt. Seitens der Energie- und Wasser Potsdam GmbH wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Abwasserentsorgung der als reines Wohngebiet festzusetzenden Grundstücke an der ‚Wasserstraße‘ nur unter Einsatz privater Hebebühnen über die Karl-Marx-Straße möglich ist.

## E. Verfahren

### 1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Auf ihrer Sitzung am 07.11.2007 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, 8. Änderung Teilbereich „ufernahe Grundstücke“ beschlossen.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird im vorliegenden Verfahren abgesehen. Die Ermächtigungsgrundlage hierfür bietet § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauGB. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs umfasst Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“. Hier werden lediglich geringfügige Änderungen vorgenommen, die sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirken.

Die Ergänzungsflächen im Bereich der Wasserstraße hingegen waren mit den gleichen Planungszielen (Wohnbebauung) ursprünglich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ einbezogen. Eine Unterrichtung und Erörterung der Planung erfolgte bereits im Januar 2010 in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und im Januar 2011 im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“. Erst anschließend (November 2011) wurde die Herauslösung dieses Bereichs aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ beschlossen, mit der Absicht, für die Grundstücke in einem gesonderten Planaufstellungsverfahren Bau-recht zu schaffen.

Im Januar / Februar 2014 wurden die Behörden und Nachbargemeinden in die Planung einbezogen und zur Stellungnahme zum Planentwurf, Stand November 2013 aufgefordert (siehe hierzu die Kapitel E 2.1 bis E 2.3). Die Ergebnisse dieser Beteiligung wurden in die Planung eingearbeitet, so dass im Juni / Juli 2014 die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Planentwurf, Stand Juni 2014 durchgeführt und die Behörden hierüber informiert werden konnten. In den folgenden Kapiteln E 2.4 bis E 2.6 werden diese Verfahrensschritte detailliert erläutert.

### 2. Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden und thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

#### 2.1 Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden zum Entwurf, Stand November 2013

In der Zeit vom 07.01.2014 bis zum 14.02.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planaufstellung beteiligt. Sie hatten in dieser Zeit Gelegenheit, sich zu den Änderungen und Ergänzung der Planung, Stand Entwurf November 2013, zu äußern. Es wurden insgesamt 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Von ihnen haben 8 Behörden in ihren Stellungnahmen keine Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplan geäußert. 6 Behörden haben sich nicht geäußert, sodass davon ausgegangen wird, dass sie der Planung zustimmen.

Überwiegend haben die übrigen Behörden und Träger öffentlicher Belange umfangreiche **Hinweise** zur Planung bzw. dem Plangebiet gegeben. Dies betrifft insbesondere die Themenbereiche:

- Bodendenkmalpflege (Vorhandensein von zwei registrierten Bodendenkmälern sowie Bodendenkmalverdachtsflächen),
- Gewässer (Grund- und Oberflächengewässer) und Gewässerschutz;

- Landes- und Regionalplanung (Übereinstimmung der Planung mit den Landeszielen und Zielen der Regionalplanung),
- Kampfmittelverdacht (es liegen diesbezüglich keine konkreten Anhaltspunkte vor),
- Abwasserentsorgung im Bereich der ‚Wasserstraße‘.

Soweit erforderlich wurden die Hinweise in die Begründung bzw. den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen; Auswirkungen auf die Festsetzungen bzw. Abwägungsrelevanz haben die vorgetragenen Hinweise jedoch nicht.

*Hinweis: Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird erst zum aktuell vorliegenden Planentwurf, Stand April 2014 durchgeführt.*

### **Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen**

#### **Denkmalpflege**

Die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg (SPSG) trug in ihrer Stellungnahme die denkmalpflegerische Beurteilung für die geplante Bebauung an der ‚Wasserstraße‘ vor. Es werden darin Zweifel erhoben, ob die zur Festsetzung vorgesehene Geschossflächenzahl von III mit der gleichzeitigen Trauf- und Firsthöhenbegrenzung (TH 46,9m und FH 51,1m DHHN) vereinbar ist, da sich die Gebäude weiter hangwärts und damit im Gelände höher befinden als das maßgebende Bestandsgebäude Wasserstraße Nr. 7.

Darüber hinaus wird die Forderung erhoben, die textliche Festsetzung Nr. 6.5 – Trauf- und Firsthöhen in den Allgemeinen Wohngebieten“ zu ändern. Als Begründung wird angeführt, dass die dort benannte und nicht zu überschreitende maximale Traufhöhe von 8 Metern und maximale Firsthöhe von 13 Metern auf die Neubebauung im Bereich der Wasserstraße und den dort festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen nicht mehr zu erreichen sei. Aufgrund der Geländehöhen im Bereich der ‚Wasserstraße‘ seien die dort möglichen Gebäudehöhen deutlich geringer, als die textliche Festsetzung Nr. 6.5 ermöglichen würde.

Zu der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 – Dachfenster, Einschnitte und Dachgauben trug die SPSG Bedenken hinsichtlich der Eindeutigkeit der Formulierung vor. Es wird um Erläuterung gebeten, da die (WR 1-)Flächen von drei Straßen umgeben sind. Abgelehnt werden aus Sicht der SPSG Dachfenster, Einschnitte und Dachgauben in Richtung ‚Allee nach Glienicke‘.

#### **2.2 Beteiligung der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam zum Entwurf, Stand November 2013**

Mit Schreiben vom 06.01.2014 wurden, parallel zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 9 Fachbereiche bzw. Bereiche der Landeshauptstadt Potsdam zur Stellung zu den Festsetzungen des 8. Änderungs- und Ergänzungsverfahrens, Stand Entwurf November 2013 aufgefordert.

Es gingen 8 Stellungnahmen ein. Ein Fachbereich stimmte der Planung ohne Äußerung zu, von den anderen 7 (Fach-)Bereichen stimmten der Planung mit Hinweisen zu oder äußerten Anregungen zur Planung.

Soweit erforderlich wurden die Hinweise in die Begründung bzw. den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen; Auswirkungen auf die Festsetzungen bzw. Abwägungsrelevanz haben die vorgetragenen Hinweise jedoch nicht.

### **Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen**

#### **Denkmalpflege**

##### Erhaltenswerte Einzelanlagen

Zur Kennzeichnung von „Einzelanlagen (Gebäude oder Zaun), die im Sinne von § 172 BauGB erhaltenswert sind“ wurde darauf hingewiesen, dass auch das Gebäude Karl-

Marx-Straße 5A entsprechend festgesetzt werden sollte, wie auf dem dahinter liegenden Grundstück Nr. 5B. Beide Gebäude sind sowohl von dem gleichen Bauherrn beauftragt wie auch dem gleichen Architekten entworfen worden. Sie sind prägend für die 1930-er Jahre und die Rückbesinnung auf das „Bauen im 1800“.

#### Baukörperfestsetzungen für Baudenkmale

Seitens eines Bereichs wurde die Einwendung vorgebracht, dass die Baukörperfestsetzung in der Regel die Terrassen auch bei Baudenkmalen ausschließen, obwohl diese Schutzgut sind. Es sei nicht nachvollziehbar, warum für das Denkmal Karl-Marx-Straße 24 ausnahmsweise die Terrasse doch festgesetzt wurde. Ebenso ist für die Karl-Marx-Straße 4 der rückwärtige Anbau festgesetzt worden, der straßenseitige dagegen nicht. Im Falle der Villa Urbig (Virchowstraße 23) ist die nicht festgesetzte Terrasse sogar ein Vollgeschoss. Um diese Bedenken zu überwinden, wurde seitens des Bereichs erläutert, dass die Untere Denkmalschutzbehörde in der Regel dem Abbruch von historischen und als Teil des Schutzgutes ausgewiesenen Terrassen und Anbauten stattgeben wird. Unabhängig davon sollte für die Baukörperfestsetzungen eine einheitliche Darstellung erfolgen und die Entscheidungsgründe in der Abwägung dargelegt werden.

#### Umgebungsschutz / gestalterische Festsetzungen zu Solaranlagen im WR 1

Zu der gestalterischen Festsetzung 6.1 Punkt b wurde vorgetragen, dass Solaranlagen jeder Art nur auf dem von der Allee nach Glienicke aus nicht einsehbaren Dachflächen zulässig sein sollten. Begründet wurde dies mit der sensiblen Lage des Reinen Wohngebiets WR 1 gegenüber dem Park Babelsberg, die einen Verzicht derartiger Anlagen in den vom Park aus einsehbaren Bereichen (Straßenraum Allee nach Glienicke) erfordert.

#### Umgebungsschutz / Dachgestaltung im Reinen Wohngebiet WR 1

Es wurde darauf hingewiesen, dass nach der Formulierung in der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 nicht eindeutig zu unterscheiden sei, auf welchen straßen- und rückwärtigen Gebäude-seiten Dacheinschnitte und –gauben möglich sind, da die Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 von insgesamt drei Straßen eingfasst seien.

#### **Verkehrsbelange**

Die Fachbereiche, die die Verkehrsbelange der Stadt vertreten, haben im Rahmen der Beteiligung zum 1. Planentwurf (Stand November 2013) empfohlen, die Virchowstraße künftig als Straßenverkehrsfläche festzusetzen, statt wie im Ursprungsbebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich. Begründet wird dies mit den straßenverkehrsrechtlichen Anforderungen, die für verkehrsberuhigte Bereiche besondere bauliche und örtliche Voraussetzungen erfordern. Die erst vor kurzer Zeit ausgebaute Virchowstraße würde diese Anforderungen nicht erfüllen. Die mit dem Ursprungsbebauungsplan angestrebte Nutzung der Straße kann jedoch mit der Beschilderung einer Tempo-30-Zone ausreichend erfüllt werden. Diese straßenverkehrsrechtliche Beschilderung kann zugleich auf der planungsrechtlichen Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche basieren.

#### **Naturschutzbelange**

Seitens der Fachbehörde wurde zum 1. Planentwurf (Stand November 2013) zu bedenken gegeben, dass die Eingriffe in die Baumbestände nicht ausreichend vermieden werden. Mit der benannten Sichtbeziehung vom Park zum Wasser werden die Eingriffe in die Baumbestände provoziert. Zudem befindet sich entlang der Allee nach Glienicke ein dichter Gehölzstreifen, der den Blickbezug praktisch ausschließt und den Blick auf die Gebäude reduziert.

#### **Landschaftsplanerische Belange**

Zum 1. Planentwurf (Stand November 2013) wurde vorgeschlagen, die textliche Festsetzung Nr. 4.7 (Baum- und Strauchpflanzungen im Reinen Wohngebiet WR 1) sachlich zu trennen, da es sich in beiden Fällen um unterschiedliche Flächenbezüge handelt. Die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sollten nach Ansicht des (Fach-)Bereichs als Pflanzflächen a und

b in der Planzeichnung gekennzeichnet und in der dazugehörigen textlichen Festsetzung eine Mindestbepflanzung pro m<sup>2</sup> festgelegt werden. Als Begründung wurde angeführt, die Formulierung „laufende Meter“ sei zu unbestimmt.

### **2.3 Zusammenfassung der Änderungen im Ergebnis der Behördenbeteiligung zum Entwurf November 2013**

Nach der Behördenbeteiligung wurden folgende Änderungen in dem hier vorliegenden Planentwurf vorgenommen:

- Karl-Marx-Straße 5A: Kennzeichnung des Gebäudes als erhaltenswerte Anlage im Sinne des § 172 BauGB,
- Festsetzung der Virchowstraße vollständig als Straßenverkehrsfläche (vorher: teilweise Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich),
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 4.8 (wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten im Reinen Wohngebiet),
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 b (Ausschluss von Solaranlagen im Reinen Wohngebiet auf den der Allee nach Glienicke zugewandten Dachflächen),
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 (Klarstellung, dass Dacheinschnitte und Dachgauben im Reinen Wohngebiet nur auf den der ‚Wasserstraße‘ und der ‚Karl-Marx-Straße‘ zugewandten Gebäudeseiten zulässig sind),
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 6.8 (Abgrabungen und Aufschüttungen im Reinen Wohngebiet; insbesondere Zulässigkeit von Abgrabungen im WR 1 auf eine Geländeoberfläche von 40,0 m über DHHN),
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 6.11 – Ebenerdige Stellplätze in den Reinen Wohngebieten (Gestaltung und Beschränkung der Höhe),
- Redaktionelle Anpassungen von textlichen Festsetzungen (z.B. Ergänzung von Rechtsgrundlagen),
- Nachrichtliche Übernahme der Erhaltungssatzung,
- Anpassung der Pflanzlisten.

Aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Katasterneuermessungen bzw. Neuberechnungen der Grenzverläufe wurde die Plangrundlage nach der ersten Behördenbeteiligung aktualisiert auf den Stand Mai 2014. Die zeichnerischen Festsetzungen wurden an die aktuellen Liegenschaftsdaten (Flurstücksgrenzen) angepasst.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt und aktualisiert. Die Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind soweit erforderlich aufgenommen worden.

### **2.4 Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung zum Entwurf, Stand Juni 2014**

Im Amtsblatt 07/2014 vom 28.05.2014 wurde die Öffentlichkeit ortsüblich über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs informiert. Zugleich wurde die Erweiterung des Geltungsbereichs dargestellt. In der Bekanntmachung wurde auf die wesentlichen Änderungen sowie Ergänzungen des Bebauungsplans hingewiesen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 10.06. bis einschließlich 11.07.2014 statt.

Es hat sich in dieser Zeit **ein Bürger** zur Planung geäußert. Seine Stellungnahme bezog sich auf den Änderungsbereich und zwar insbesondere auf die überbaubaren Grundstücksflächen, spec. die Änderung zu einem denkmalgeschützten Gebäude, welches statt mit einer Baugrenze nunmehr mit einer Baulinie festgesetzt werden soll. Der Bürger bewertet diese Änderung im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen zur Überschreitung von Baugrenzen durch Anbauten sowie Tiefgaragen, aber auch durch eine Begrenzung von Ab-

grabungen als Einschränkung in die zeitgemäße und denkmalgerechte Nutzung des Gebäudes.

## **2.5 Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden zum Entwurf, Stand Juni 2014**

Mit Schreiben vom 04.06.2014 wurden neun betroffene Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs informiert.

Zwei der angeschriebenen Behörden haben sich erneut in das Planverfahren eingebracht, jedoch keine weiteren Hinweise oder Bedenken zum Bebauungsplan geäußert. Die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten hat dabei aus denkmalrechtlichen Belangen des Umgebungsschutzes dem Plan ausdrücklich zugestimmt.

Da keine weiteren Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen sind, ist davon auszugehen, dass auch sie der Planung zustimmen.

## **2.6 Beteiligung von Fachbereichen zum Entwurf, Stand Juni 2014**

Zeitgleich zur Behördenbeteiligung wurden die Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam ebenfalls erneut in den Planungsprozess einbezogen. Es sind 12 (Fach-)Bereiche über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs, Stand Juni 2014 informiert worden.

Fünf (Fach-)Bereiche stimmten der Planung ohne inhaltliche Äußerungen zu. Die anderen (Fach-)Bereiche haben ganz überwiegend redaktionelle Hinweise zur Erläuterung der Planung gegeben. Diese Hinweise wurden in die Begründung bzw. den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen; Auswirkungen auf die Festsetzungen bzw. Abwägungsrelevanz haben die vorgetragenen Hinweise jedoch nicht.

Seitens eines Bereichs wurden der Erhalt von drei Linden im Bereich der Baugrundstücke im Reinen Wohngebiet WR 1 (Wasserstraße 5/6) sowie eine Bewertung der Baumbestände mit den Planaussagen des „zwingenden / wahrscheinlichen / unwahrscheinlichen Erhalts“ empfohlen. Nach Einschätzung des Bereichs stellen die vorgesehenen Festsetzungen zur Nivellierung des Grundstücks den Erhalt der drei Linden in Frage. In diesem Zusammenhang wurde zugleich die Umlegung der Bauflächen angeregt.

## **3. Planungssichernde Maßnahmen**

Planungssichernde Maßnahmen, wie die Verhängung einer Veränderungssperre und Erlass einer Satzung über das Vorkaufsrecht sind im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens nicht vorgesehen.

## **F. Abwägung – Konfliktbewältigung**

### **1. Abwägung der geprüften Planungsalternativen**

Im vorliegenden Geltungsbereich werden ganz überwiegend die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ für seinen Bereich der ufernahen Baugrundstücke geändert. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt. Planungsalternativen, die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, die sozialgerechte Bodenordnung, den Klimaschutz oder andere nach § 1 Abs. 5 BauGB formulierte Planungsgrundsätze haben könnten, haben sich aufgrund der Änderungsinhalte nicht ergeben.

Im Ergänzungsbereich im nordwestlichen Geltungsbereich (Wasserstraße) wurden im Vorfeld der Erarbeitung des vorliegenden Entwurfs Überlegungen zu Größe und Stellung der Baukörper entwickelt. Aufgrund der langjährigen Vorplanungen im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 8 „Griebnitzsee“ (unwirksam) und dessen Nachfolgerbebauungsplan BP 125 „Uferzone Griebnitzsee“, in deren Geltungsbereiche das Gebiet (zunächst) mit einbezogen war, ist deutlich geworden, dass insbesondere die denkmalrechtlichen Belange eine große Rolle bei der Bebaubarkeit der Grundstücke Wasserstraße 5 und 6 spielen. Insofern sind intensive Vorabstimmungen zu Planungsalternativen mit der Unteren Denkmalenschutzbehörde und der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten geführt worden.

### **2. Abwägung der betroffenen Belange**

#### **2.1 Abwägung der Umweltbelange**

Eingriffe in die Umwelt und Natur werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nur für den Bereich WR 1 vorbereitet. Diese können gemäß der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vollständig ausgeglichen werden (siehe Kapitel C.4 -

Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen).

### Schutzgut Boden

Für die Zulässigkeit einer Versiegelung durch die Wohngebäude (530 m<sup>2</sup>) sowie die Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (265 m<sup>2</sup>) wird in der Bilanzierung ein Eingriff von insgesamt 662,5 m<sup>2</sup> in das Schutzgut Boden ermittelt. Dabei ist bereits berücksichtigt, dass Stellplätze und Zufahrten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.8 nur teilversiegelt hergestellt werden dürfen, so dass für diesen anteiligen Eingriff in der Bilanzierung nur ein Anrechnungsfaktor von 0,5 herangezogen wurde. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine geeigneten Flächen für eine geeignete Ausgleichsmaßnahme (z.B. Entsiegelung) zur Verfügung stehen, wird im Gutachten zur Bestandsanalyse und Eingriffsbewertung<sup>23</sup> vorgeschlagen, als vollständige Kompensation für diesen Eingriff eine Extensivierung von Grünlandflächen außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen. Flächen könnten hierfür von der Flächenagentur Brandenburg zur Verfügung gestellt werden.

Nach fachbehördlicher Einschätzung ist aufgrund der Kleinteiligkeit der Versiegelung nicht mit einem kompletten Funktionsverlust des Bodens zu rechnen, so dass es gerechtfertigt ist, als Abwägungsgrundlage nur eine zulässige Versiegelung von 500 m<sup>2</sup> anzusetzen. Alternativ zu der vorgeschlagenen Grünlandextensivierung ist eine Kompensationszahlung an den Naturschutzfonds Brandenburg ebenfalls eine geeignete naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme für diesen vergleichsweise geringen Eingriff. Dabei wird mit dem Eingriffsversucher (Grundstückseigentümer) eine Vereinbarung getroffen, dass er eine einmalige Zahlung auf das Ökokonto der Stadt leistet. Mit dieser Kompensationszahlung kann der Eingriff flächenmäßig abgegolten werden und die Durchführung von Grünmaßnahmen ist gewährleistet. Bei der Ermittlung des erforderlichen Zahlungsumfanges werden dem zulässigen Eingriff von 500 m<sup>2</sup> Versiegelung die Kosten für die entsprechende Entsiegelung entgegengestellt. Unter der Annahme der üblichen Entsiegelungskosten von 25 € je m<sup>2</sup> ergibt dies bei 500 m<sup>2</sup> eine Gesamtsumme von 12.500 €, die vom Grundstückseigentümer zu leisten wären.

Es ist jedoch anzunehmen, dass sich die Fundamente und Bodenplatten der früheren Bebauung (Hotel Babelsberg) noch im Erdreich befinden, zu deren Beseitigung sich der Eigentümer verpflichtet. Es wurde vertraglich vereinbart, dass die Fläche zur Beseitigung dieser Fundamente und Bodenplatten dem vorbereiteten Eingriff von 500 m<sup>2</sup> gegengerechnet werden kann. Der tatsächliche Umfang der vermutlich noch vorhandenen Bodenplatte kann erst im Zusammenhang mit der Grundstücksberäumung bzw. den bodenvorbereitenden Maßnahmen ermittelt werden. Der vom Grundstückseigentümer zu zahlende Ausgleichsbetrag kann sich daher ggf. noch reduzieren.

Um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans, also zu gewährleisten, wurde der Städtebauliche Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Landeshauptstadt bereits mit Datum vom 31.03.2014 abgeschlossen.

Die Landeshauptstadt verpflichtet sich darin gegenüber dem Grundstückseigentümer, die Gelder unmittelbar an das Land Brandenburg (Naturschutzfonds) für eine adäquate Entsiegelung, Bodenaufwertung und Begrünung weiter zu leiten und so zu gewährleisten, dass eine Kompensation der entstehenden Eingriffe auf den Baugrundstücke an der Wasserstraße gesichert ist.

### Schutzgut Biotope

Im Gutachten zur Bestandsanalyse und Eingriffsbewertung wird vorgeschlagen, *"als Ausgleich für einen Teil (75%) der anrechenbaren Biotopwertverluste auf den Baugrundstücken [im WR 1] im benachbarten Laubwaldbiotop zur Stärkung der heimischen Flora und Fauna*

---

<sup>23</sup> „Gutachten zu Bestandsanalyse und Eingriffsbewertung zum B-Plan Nr. 45 – Karl-Marx-Straße, 8. Änderung: Ergänzungsbereich Wasserstraße“ von Bappert & Partner, September 2013

*75 % aller Gehölz-Neophyten (insb. Spitzahorn, Eschenahorn, Robinie) [zu entfernen]. Freier werdende Flächen sollen in Absprache mit dem Bereich Grünflächen mit heimischen Standorttypischen Gehölzen gemäß Liste A-D bepflanzt werden."*

Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde sind Eschenahorn, Robinie und andere Neophyten jedoch nicht in relevantem Umfang vorhanden und Ahorn (*Acer platanoides*) ist zudem kein entfernenswerter Neophyt. Die vorgeschlagene Maßnahme ist aus fachbehördlicher Sicht nicht für eine naturschutzfachliche Aufwertung geeignet. Die vorhandenen Robiniën besitzen in solcher Lage durchaus einen landschaftsbildenden und ökologischen Wert.

Im Ergebnis wird die vorgeschlagene naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme als nicht angemessen eingeschätzt. Ein teilweiser Ausgleich für den Totalverlust von ruderalen Staudenfluren kann jedoch mit den Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken erreicht werden. Mit Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 4.7 und der zu erwartenden gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen wird der Biotopwert der betroffenen Fläche nach dem erfolgten Eingriff teilweise wieder aufgewertet werden. Zudem soll der Grundstückseigentümer zu einer Einzahlung von insgesamt 12.500 € als Ausgleich für Versiegelungen auf das Ökokonto der Landeshauptstadt Potsdam verpflichtet werden (s.o.), so dass es auch zugunsten des Eigentümers gerechtfertigt ist, auf weitere Ausgleichsmaßnahmen zu verzichten.

### Bäume

Bei der Realisierung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich der Wasserstraße ermöglichten Gebäude wird die Fällung von mindestens 6 Bäumen, die in oder unmittelbar am Rand der ausgewiesenen Baufenster stehen, erforderlich machen. Es handelt sich dabei um *Ulmus lavis* – Flatterulme (2x), *Fagus sylvatica* (Rotbuche) (1x), *Acer pseudoplatanus* – Bergahorn (1x) und *Acer platanoides* (Spitzahorn) (2x).

Vermeiden ließe sich dieser Verlust der Bäume nur durch eine andere Gebäudestellung auf den Grundstücken (beispielsweise im vorderen Grundstücksbereich) oder den Verzicht auf eine Bebauung. Diesem Umweltbelang sind jedoch die privaten Belange des Eigentümers an einer wirtschaftlich sinnvollen Bebaubarkeit der Grundstücke und die denkmalpflegerischen Belange gegenüber zu stellen. Letztere werden als sehr bedeutsam eingestuft, was sich auch in den langwierigen Vorabstimmungsprozessen mit der SPSPG und dem Landesamt für Denkmalpflege zeigt. Deren Interessen liegen in der Freihaltung der Sichtachse aus dem direkt angrenzenden Weltkulturerbebereich des Babelsberger Parks, so dass eine Gebäudestellung im vorderen Grundstücksbereich aus Sicht der Denkmalpflege ausgeschlossen wird. Mit einer Drehung der Baufenster in die südöstliche Richtung wird wiederum der Hangsituation im südlichen Bereich (an der Karl-Marx-Straße) und den daraus resultierenden besonderen Anforderung an eine Belichtung der künftigen Aufenthaltsräume Rechnung getragen.

Bei der Abwägung der sich entgegenstehenden Umwelt- und Denkmalbelange sowie der privaten Belange (Belichtung) wird aus städtebaulicher Sicht eingeschätzt, dass den Denkmalbelangen der Vorrang eingeräumt werden sollte. Der Verlust der Einzelbäume durch die Errichtung der Gebäude lässt sich durch entsprechende wertgleiche Ersatzpflanzungen ausgleichen, während ein Verlust der Sichtachse nicht zu ersetzen ist und damit dauerhafte nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hätte.

Das Ersatzvolumen für die erforderlichen Fällungen kann von der Unteren Naturschutzbehörde eine Fällgenehmigung nach der Potsdamer Baumschutzverordnung bestimmt werden: Dabei wird u.a. der Stammumfang der betroffenen Bäume zum Zeitpunkt des Fällantrages maßgeblich sein. Eine vorzeitige Regelung auf der Ebene des Bebauungsplanes erscheint hingegen nicht sinnvoll, auf eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan kann verzichtet werden.

Die vorgetragenen Bedenken seitens eines Bereichs der Landeshauptstadt Potsdam im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf Mai 2014, dass die Festsetzung 6.8 zur zulässigen Geländeneivellierung den Erhalt von drei Bäumen, angrenzend an die Wasserstraße in Frage

stellen, ist nicht maßgebend. Die Linden befinden sich in einem Bereich, in dem die Geländeoberfläche im Bestand bereits bei 40 m über DHHN liegt. Eine Beeinträchtigung der Linden, ausgelöst durch die Festsetzung zu Abgrabungen auf eine zulässige Höhe von 40,0 m über DHHN ist nicht erkennbar. Eine Bewertung der drei Linden wurde in den Umweltbericht ergänzend aufgenommen (Kapitel C.2.5.2). Dabei erfolgt eine Einstufung in: **erhaltenswert, Erhaltungswahrscheinlichkeit** sowie **wahrscheinliche Fällung** aufgrund des geringen Abstands zum Baufeld nicht zu vermeiden. Eine Festsetzung der Bäume im Bebauungsplan ist jedoch nicht erforderlich. Der Baum, der als erhaltenswert bewertet wird, befindet sich ausweislich der Plangrundlage des Bebauungsplans außerhalb seines Geltungsbereichs. Der Baum, der nicht durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche betroffen ist und daher erhalten werden könnte, ist jedoch nicht maßgeblich ortsbildprägend, so dass von einer städtebaulichen Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen wird.

### **Pflanzgebote im Reinen Wohngebiet WR 1**

Der vorliegende 2. Planentwurf greift einen Vorschlag eines (Fach-)Bereichs der Landeshauptstadt Potsdam auf, der im Rahmen der Beteiligung zum 1. Entwurf (Stand November 2013) vorgetragen wurde. Die als grünordnerische Maßnahmen vorgesehene Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird in zwei getrennten textlichen Festsetzungen bestimmt (4.7 und 4.8). Damit ist ein eindeutiger Flächenbezug möglich. Nicht erforderlich hingegen ist eine Kennzeichnung der zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit den Buchstaben a und b. Da für beide Pflanzstreifen die gleiche Festsetzung Nr. 4.8 gilt und keine weiteren Unterscheidungen vorgesehen sind, ist auch eine unterschiedliche Kennzeichnung nicht nötig.

Die Formulierung zur Pflanzdichte auf der Basis von laufenden Metern ist entgegen der Meinung eines (Fach-)Bereichs zum Entwurf (Stand November 2013) insofern nicht unbestimmt, als dass die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen nur eine Breite von 2 m und eine Länge von 10 m bzw. 30 m haben. Planerische Intention für diese Festsetzung ist eine straßenbegleitende reihenförmige Anpflanzung von Sträuchern, auch, um den Zugangsbereich zum öffentlichen Uferweg in der Landschaft bzw. dem Ortsbild zu verdeutlichen. Es ist anzunehmen, dass eine deutliche Abgrenzung auch im Interesse des betroffenen Grundstückseigentümers ist, da mit einer reihenförmigen Bepflanzung, z. B. als durchgehende Hecke auch ein entsprechender Sichtschutz zum Wohngrundstück erreicht werden kann. Ergänzend wurde jedoch bestimmt, dass **mindestens** eine Pflanze je laufenden Meter zu setzen ist. Damit ist klargestellt, dass auch eine höhere Pflanzdichte (z.B. in versetzter Anordnung) möglich ist.

### **2.2 Abwägung städtebaulicher Belange**

Die städtebaulichen Belange der vorliegenden Planung werden vorrangig im Ergänzungsbe-  
reich an der Wasserstraße und dabei insbesondere in der ungewöhnlichen Stellung und Aus-  
richtung der Baufelder gesehen. Die schräge Ausrichtung ist zwar nicht ortsüblich und wider-  
spricht zudem der Eingriffsminimierung (längere Erschließungswege etc.), doch werden im  
Gegenzug die besonderen denkmalpflegerischen Belange (Freihaltung der Sichtachse) und  
die privaten Belange des Grundstückseigentümers berücksichtigt. Die Sichtachse, welche  
den vorderen Grundstücksteil dreiecksgleich umfasst, wurde seitens der SPSG stringent  
vorgegeben. Diese Fläche soll aus denkmalpflegerischer Sicht nicht durch bauliche Anlagen,  
die in die Höhe ragen, überstellt werden. Für den Grundstückseigentümer hingegen beste-  
hen Anforderungen an eine geeignete Architektur, die die besondere Geländesituation be-  
rücksichtigt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein stark ausgeprägter Ge-  
lände-  
hang zur Karl-Marx-Straße, der zudem mit großen Bäumen bestanden ist. Mit der  
schrägen Ausrichtung der künftigen Gebäude kann dennoch eine gute Belichtung der Räum-  
lichkeiten gewährleistet werden. Die Größe und äußere Gestaltung der Bebauung wird sich  
an der vorhandenen Bebauung im Umfeld orientieren, so dass eine Einfügung in das Stadt-  
bild in dieser Hinsicht gegeben sein wird.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die städtebaulichen Belange mit den künftigen Festsetzungen gestärkt. Der bestehende villenartige Charakter der Grundstücke und deren Bebauung bleiben nach wie vor erhalten. Die planerischen und gestalterischen Festsetzungen sind eng am vorhandenen erhaltenswerten und zum Großteil denkmalgeschützten Gebäudebestand orientiert und ermöglichen eine maßvolle und städtebaulich verträgliche Entwicklung, die auch den Interessen der Eigentümer entgegenkommt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

#### *Gebäudehöhen im Reinen Wohngebiet WR 1*

Die von der SPSG vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Gebäudehöhen im Reinen Wohngebiet WR 1 sind insofern nicht berechtigt, da die Vorplanungen des Grundstückseigentümers davon ausgehen, zunächst das Grundstück im Bereich der Baufelder zu begradien und auf eine Höhe von 40,0 m über DHHN (die Geländehöhe am Bestandsgebäude beträgt 39,85 m). Ausgehend von dieser Geländehöhe sind die weiteren gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Form umsetzbar, dass die maßgebende Höhe des Bestandsgebäudes Wasserstraße Nr. 7 nicht überschritten werden. Die Planungen des Eigentümers zur Gebäudestellung, Höhe, Dachform und Dachneigungen wurden im Vorfeld umfangreich mit der SPSG abgestimmt; bereits aus diesen Planungen ließ sich die geplante Geländemodellierung ablesen. Zugleich war diese abgestimmte Planung Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans, insofern sind die jetzt vorgetragenen Bedenken seitens der Landeshauptstadt nicht nachvollziehbar. Zur Klarstellung wird jedoch in den vorliegenden Entwurf (Stand April 2014) eine weitere Festsetzung aufgenommen (Nr. 6.8), die im Bereich des reinen Wohngebiets WR 1 Abgrabungen der Geländeoberfläche auf 40,0 m zulässt.

Eine von der SPSG gewünschte Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 6.5 – Trauf- und Firsthöhen in den Allgemeinen Wohngebieten“ ist nicht erforderlich. Hier liegt seitens der SPSG ein Missverständnis vor, da sich diese Festsetzung ausschließlich auf die Allgemeinen Wohngebiete im Änderungsbereich (bisheriger Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“) beziehen. Die vorgetragene Begründung zur diesen Bedenken hingegen bezieht sich auf die künftige Bebauung im Reinen Wohngebiet WR 1. Dort gelten die in der Planzeichnung festgesetzten und von der SPSG auch bestätigten Trauf- und Firsthöhen.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

#### *Änderungen der Festsetzung von Baugrenzen in Baulinien*

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hat ein Bürger Bedenken gegen die Änderung der Festsetzung von Baugrenzen in Baulinien vorgetragen. Hierzu ist anzumerken, dass die Änderung des Bebauungsplans keine inhaltlichen Änderung ist, die Auswirkungen auf die privaten Belange hat. Wie in Kapitel B.3.4.1 ausgeführt, sind nach dem Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ im Jahr 2000 einzelne Gebäude als Baudenkmale in die Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommen worden, u. a. das Gebäude Virchowstraße 29. Bereits im Ursprungsbebauungsplan waren alle Baudenkmäler mit einer Baulinie festgesetzt worden. In Anlehnung an den Duktus des Ursprungsbebauungsplans sollen diese Gebäude als Einzelbaukörper mit einer Baulinie statt mit einer Baugrenze ausgewiesen werden. Der Verlauf der gebäudebezogenen Grenze bzw. die überbaubare Grundstücksfläche ändert sich dabei nicht, da auch die ursprüngliche Baugrenze schon sehr restriktiv und gebäudenbezogen festgesetzt war. Das Gebäude Virchowstraße 29 war bereits als sehr erhaltenswert eingestuft und entsprechend auch gekennzeichnet. Mit dem Denkmalstatus der Gebäude hat sich der städtebauliche Anspruch, die besondere Gebäudestruktur dauerhaft zu erhalten, aber so verdichtet, dass eine engere Festsetzung gerechtfertigt ist. Die auch bislang zulässigen Abweichungen durch Anbauten sowie Erweiterungen auf der straßenabgewandten Seite gemäß textlicher Festsetzung 3.4 – neu behalten weiterhin ihre Gültigkeit; hierauf hat die Änderung keine Auswirkungen, da die Festsetzung gleichermaßen für Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien gültig ist.

Die engen baukörperbezogenen Festsetzungen sind wichtige Grundzüge der Planung, die alle Grundstücke betreffen. Die sehr heterogene Gesamtsituation in der Villenkolonie erschwert allgemeine Regelungen. Neben sehr großzügigen gibt es sehr kleine Grundstücke, glatte, aber auch sehr detailliert gegliederte Fassaden sowie eine sehr hohe Dichte an denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäuden. Ein maßgeblicher Grundzug der Planung war es bereits im Ursprungsbebauungsplan, den Bestand zu sichern und moderat zu erhalten. Für einzelne Bedürfnisse und, z.B. eher kleine Grundstücke mögen diese Regelungen teilweise schwierig sein. Daher sind im Bebauungsplan ausdrücklich Ausnahmen für Denkmäler und erhaltenswerte Gebäude geregelt. Städtebauliche und denkmalverträgliche Anbauten wie Terrassen sind demnach möglich und werden durch die vorgesehenen Änderungen auch nicht eingeschränkt. Entgegen zu den „einfachen“ Baugrenzen (ohne Denkmal- oder Erhaltungswert) ist hier sogar eine Überschreitungsmöglichkeit um mehr als 2,5 m eingeräumt worden, sofern sie denkmalrechtlich vertretbar ist. Die Überschreitungsmöglichkeiten werden jeweils im Einzelfall von den zuständigen Fachbehörden geprüft.

Klargestellt wird an dieser Stelle, dass die Wirkung der Gebäude auch auf den straßenabgewandten Seiten aus städtebaulicher Sicht für die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen / Baulinien maßgeblich zu berücksichtigen sind, da dort ebenfalls öffentliche Räume sind: So ist ein öffentlicher Uferweg vorhanden bzw. soll im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 125 „Uferzone Griebnitzsee“ hergestellt werden; zudem ist auch eine besondere Wahrnehmung der Gebäude vom Wasser (Griebnitzsee) aus zu berücksichtigen.

## Gestalterische Festsetzungen

### *Dachfenster, Einschnitte und Dachgauben*

Den von der SPSPG und einem Fachbereich vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 wird im vorliegenden 2. Planentwurf Rechnung getragen. Zwar ist in der Begründung im Kapitel B 3.12.2 ausführlich erläutert, worauf sich der Begriff „straßenseitig“ bezieht (auf die Baugrenzen, die der ‚Wasserstraße‘ als Haupterschließung zugewandt sind. Anders als im 1. Planentwurf (Stand November 2013) wird die Festsetzung 6.3 zur Klarstellung und Eindeutigkeit wie folgt formuliert: *In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind Dachgauben und Dacheinschnitte nur auf den **der Wasserstraße und der Karl-Marx-Straße zugewandten** Gebäudeseiten zulässig.*

### **2.3 Abwägung der denkmalpflegerischen Belange**

Die Belange der Denkmalpflege werden in der vorliegenden Planung ausdrücklich berücksichtigt (Kennzeichnung der Baudenkmäler, Gartendenkmäler und erhaltenswerten Gebäude sowie Freihaltung der Sichtachse vom Babelsberger Park).

Die Thematik der Bodendenkmale bzw. des Bodendenkmalverdachts wird in der Begründung in Kapitel A 3.8.4 ausführlich erläutert, so dass Behörden und künftige Grundstücksnutzer entsprechend informiert sind.

#### Erhaltenswerte Einzelanlagen

Der gesamte Änderungsbereich unterliegt der seit 2004 gültigen Erhaltungssatzung „Bebauungsplan Nr. 45 Karl-Marx-Straße“, so dass für alle baulichen Anlagen ein Genehmigungsvorbehalt besteht. Die Kennzeichnung von erhaltenswerten Einzelanlagen im Ursprungsbebauungsplan ergibt sich aus der besonders Orts- und Landschaftsbild prägenden Eigenschaft bestimmter (einzelne) Gebäude oder Einfriedungen. Insofern wird der im Rahmen der Fachbereichsbeteiligung zum 1. Planentwurf (Stand November) vorgetragene Hinweis zum Gebäude Karl-Marx-Straße 5a in der vorliegenden Planfassung berücksichtigt. Dieses Gebäude ist im Zusammenhang zu sehen mit dem Gebäude Karl-Marx-Straße 5b. Beide wurden von dem gleichen Bauherrn beauftragt und vom selben Architekten entworfen. Sie sind beide prägend für die 1930er Jahre und die Rückbesinnung auf das „Bauen um 1800“.

Der seitens eines Bereichs empfohlenen einheitlichen Darstellung von Baukörperfestsetzungen bei Baudenkmalen (einheitliche Berücksichtigung von Anbauten, Terrassen etc.) wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Bereits im Ursprungsbebauungsplan wurde mit den einzelfallbezogenen Festsetzungen beabsichtigt, die jeweilige Gebäudegrundfläche des Hauptbaukörpers in ihrem Zustand zu sichern. Dabei bleiben Abweichungen von der festgesetzten Baulinie durch Anbauten sowie Erweiterungen in der Regel auf der straßenabgewandten Seite möglich. Im Einzelfall sollen jedoch die Überschreitungsmöglichkeiten je nach den baulichen Gegebenheiten des einzelnen Objekts und des dazugehörigen Grundstücks überprüft werden und sie dürfen nur unter Einhaltung der maximalen Gebäudebreite und –tiefe zugelassen werden. Selbst wenn aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken gegen den Abbruch historischer und als Teil des Schutzgutes ausgewiesener Terrassen und Anbauten bestehen, sind die ausgewiesenen Baukörper in ihrer städtebaulichen Relevanz (Gliederung der Fassaden) für die Festsetzungen der Baulinien maßgeblich. Im Übrigen betreffen die vorgetragenen Einwendungen nicht die Inhalte der vorliegenden Planänderung.

#### Umgebungsschutz / gestalterische Festsetzungen zu Solaranlagen im WR 1

Der im Zusammenhang mit der Behördenbeteiligung zum 1. Planentwurf (Stand November 2013) vorgetragene denkmalpflegerische Belang zum Ausschluss von Solaranlagen, die zur Allee nach Glienicke (bzw. dem Park Babelsberg) ausgerichtet sind, kann mit einer Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 b Rechnung getragen werden. Die Festsetzung wird im vorliegenden 2. Planentwurf folgendermaßen ergänzt: *Auf den der ‚Allee nach Glienicke‘ zugewandten Dachflächen sind Solaranlagen aller Art ausgeschlossen.*

## **G. Städtebaulicher Vertrag**

Im Reinen Wohngebiet WR 1 wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Eingriff in das Schutzgut Boden vorbereitet, der nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann. Aufgrund des vergleichsweise geringen Ausgleichserfordernisses wurde von einer flächenhaften Zuordnung für Ausgleichsmaßnahmen abgesehen, um stattdessen eine Ausgleichszahlung an die Landeshauptstadt Potsdam zu vereinbaren (vgl. hierzu die Ausführungen unter F.2.1 - Abwägung der Umweltbelange). Mit dem Grundstückseigentümer wurde mit Datum vom 31.03.2014 eine Vereinbarung getroffen, in der er sich zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet. Vertraglich berücksichtigt wird dabei die Vermutung, dass sich die Fundamente und Bodenplatten der früheren Bebauung noch im Erdreich befinden könnten. Sollten diese im Zuge der bodenvorbereitenden Maßnahmen freigelegt werden, ist gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde der tatsächliche Umfang zu ermitteln. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich bereits jetzt zur Beseitigung dieser Versiegelung; die Beseitigungskosten werden den vertraglich vereinbarten Ausgleichszahlungen entsprechend gegengerechnet, so dass sich der Ausgleichsbetrag reduzieren kann.

Die Landeshauptstadt Potsdam verpflichtet sich im Vertrag, die Gelder unmittelbar an das Land Brandenburg (Naturschutzfonds) für eine adäquate Entsiegelung, Bodenaufwertung und Begrünung weiter zu leiten und so gewährleisten, dass eine Kompensation der entstehenden Eingriffe im WR 1 gesichert ist.

## H. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14] S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr 39])

## I. Anlagen

### Anlage 1 - Textliche Festsetzungen

Es werden nachfolgend aufgelistete Bebauungspläne wie folgt geändert:

- der Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, festgesetzt durch Satzung vom 15.09.2000 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 17.02.2000),
- die Satzung über die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Grundstück Virchowstraße 31, festgesetzt durch Satzung vom 04.04.2001 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 13.05.2001)
- die Satzung über die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Grundstück Karl-Marx-Straße 22, festgesetzt durch Satzung vom 05.04.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 26.04.2006)
- die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 182, festgesetzt durch Satzung vom 03.05.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 31.05.2006).

- A** Die textlichen Festsetzungen 2.2 (alt), 6.6 (alt), 6.10 (alt) werden gestrichen.
- B** Die textlichen Festsetzungen 4.6 (neu - alt 4.7), 5., 6.2 (neu - alt 6.1) Abs. b), 6.5 (neu – alt 6.3) werden wie folgt neu gefasst.
- C** Es werden die textlichen Festsetzungen 1.1 (neu), 2.1 (neu), 3.3 (neu), 3.6 (neu), 4.7 (neu), 4.8 (neu), 4.9 (neu), 6.1 (neu), 6.3 (neu), 6.6 (neu), 6.8 (neu), 6.11 (neu) und 6.13 (neu) wie folgt ergänzt.
- D** Die übrigen textlichen Festsetzungen werden redaktionell angepasst.

Die Änderungen sind in **schwarzem Fettdruck** dargestellt.

*Hinweis: Kursiv dargestellte Festsetzungen sind nicht Gegenstand der Änderung. **Kursiv und fett** markiert sind dort erforderliche redaktionelle Änderungen ohne inhaltliche Auswirkungen.*

Die Änderungen sind in **schwarzem Fettdruck** dargestellt.

*Hinweis: Kursiv dargestellte Festsetzungen sind nicht Gegenstand der Änderung. **Kursiv und fett** markiert sind dort erforderliche redaktionelle Änderungen ohne inhaltliche Auswirkungen.*

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

### **1.1 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs.6 BauNVO**

**In den Reinen Wohngebieten WR und WR 2 sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 Baunutzungsverordnung können nur ausnahmsweise zugelassen werden.**

### **1.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 7 und § 13 BauNVO**

#### **1.2.1 WA 1 mit hohem Wohnanteil**

*Folgende Nutzungen sind nur bis zum 1. Vollgeschoss zulässig:*

- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- *Räume für freie Berufe.*

*Räume für freie Berufe können ausnahmsweise oberhalb des 1. Vollgeschosses zugelassen werden.*

*Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen nur bis zum 1. Obergeschoss zulässig:*

- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für sportliche Zwecke.*

*Unzulässig sind:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Tankstellen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Anlagen für sportliche Zwecke im Freien.*

#### **1.2.2 WA 2 mit reduziertem Wohnanteil**

*Folgende Nutzungen sind nur bis zum 1. Vollgeschoss allgemein, oberhalb des 1. Vollgeschosses ausnahmsweise zulässig:*

- *Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- *Räume für freie Berufe*
- *Nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.*

*Anlagen für sportliche Zwecke können ausnahmsweise bis zum 1. Vollgeschoss zugelassen werden.*

*Anlagen von Botschaften und Niederlassungen anderer Staaten und Bundesländer sowie von Stiftungen können ausnahmsweise in allen Geschossen zugelassen werden.*

*Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise in allen Geschossen zugelassen werden.*

*Unzulässig sind:*

- *Tankstellen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Anlagen für sportliche Zwecke im Freien.*

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Zulässigkeit von GR-Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in den Reinen Wohngebieten

Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist in folgendem Umfang ausnahmsweise zulässig:

- Bei einer festgesetzten GR von 160 m<sup>2</sup>: Überschreitung um 10 m<sup>2</sup> nur durch Balkone oberhalb des 1. Vollgeschosses;
- Bei einer festgesetzten GR von 210 m<sup>2</sup>: Überschreitung um 20 m<sup>2</sup> nur durch Balkone oberhalb des 1. Vollgeschosses.

### 2.2 Zulässigkeit von GR und GRZ - Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten

Die Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl bzw. Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen und unterhalb der Geländeoberfläche liegenden bauliche Anlagen ist bis 50% zulässig, wobei die wasserdurchlässig angelegten Stellplätze nur zu 50% anzurechnen sind.

Die Überschreitung durch Tiefgaragen einschließlich Zufahrten ist bis 50% zulässig. Soweit eine in der Planunterlage als Bestand dargestellte Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche erhalten wird, ist die Überschreitung durch Tiefgaragen einschließlich Zufahrten ausnahmsweise bis 100 % zulässig, wenn die betroffenen Tiefgaragenanteile vollständig unterirdisch liegen.

### ~~2.2 (alt) Zulässigkeit zusätzlicher Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 BbgBO~~

~~Abweichend von einer festgesetzten Ein- oder Zweigeschossigkeit ist ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss in Form eines Dachgeschosses oder Staffelgeschosses zulässig, wenn die gestalterischen Vorschriften eingehalten (siehe textliche Festsetzung 6.1) werden und die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird.~~

## 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

### 3.1 Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten und der Fläche für Gemeinbedarf

Die Breite eines Baugrundstücks muss mindestens 18 m betragen, welches gleichzeitig eine Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> aufzuweisen hat.

### 3.2 Längenbeschränkung der Gebäude gemäß § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten

- a) Einschließlich untergeordneter Bauteile dürfen die maximal zulässige Gebäudebreite von 18 m und die maximale Gebäudetiefe von 22 m nicht überschritten werden.
- b) Ausnahmsweise ist eine maximale Gebäudebreite von 30 m und eine Gebäudetiefe von 25 m zulässig, wenn es sich um die Anbaumöglichkeiten bei den denkmalgeschützten, zum Denkmalschutz vorgesehenen und mit „E“ gekennzeichneten Gebäuden (als erhaltenswert im Sinne des § 172 Abs. 3 BauGB eingestuften Gebäuden) handelt.

Anmerkung:

Die Gebäudebreite im Sinne dieser Festsetzung ist die Länge der straßenseitigen Fassadenansicht einschließlich untergeordneter Bauteile, wobei die Straße maßgeblich ist, die als Adresse für das Baugrundstück gilt. Die Gebäudetiefe ist die Länge der zu den seitlichen

*Grundstücksgrenzen orientierten Fassadenansicht einschließlich untergeordneter Bauteile. Untergeordnete Bauteile im Sinne dieser Festsetzung sind die Bauteile, deren Breite nicht mehr als 5 m beträgt, und deren Gesamtbreite die Hälfte der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.*

### **3.3 Überschreiten der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO in den Reinen Wohngebieten**

**Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 durch maximal 5 m breite Terrassen um bis zu 3 m zugelassen werden.**

**Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Loggien und Wintergärten um bis zu 2m ist nur für die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen zulässig.**

**In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen durch Tiefgaragen einschließlich Ein- und Ausfahrten um bis zu 7m zulässig.**

### **3.4 Überschreiten der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten**

*Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Loggien und Wintergärten um bis zu 2,5 m ist zulässig, wenn:*

- einschließlich dieser vortretenden Bauteile die maximale Gebäudebreite von 18 m und die maximale Gebäudetiefe von 22 m nicht überschritten werden,*
- von der Außenwand dieser vortretenden Bauteile zur Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5 m eingehalten wird und*
- die Breite der vortretenden Bauteile die Hälfte der Breite der betroffenen Fassade nicht überschreitet.*

*Ausnahmsweise kann bei den denkmalgeschützten, zum Denkmal vorgesehenen und im Plan mit „E“ gekennzeichneten Gebäuden die Baulinie bzw. Baugrenze durch einen vortretenden Gebäudeteil um mehr als 2,5 m überschritten werden, wenn*

- einschließlich dieses und der vorhandenen vortretenden Bauteile die maximale gebäudebreite von 30 m und die maximale Gebäudetiefe von 25 m nicht überschritten werden,*
- von der Außenwand dieses vortretenden Bauteils zur Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5 m eingehalten wird und*
- die Breite des vortretenden Bauteils die Hälfte der Breite der betroffenen Fassade nicht überschreitet.*

*Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen einschließlich Ein- und Ausfahrten ist bis zu 7 m zulässig. Tiefgaragen dürfen ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, wenn sie vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen und eine in der Planunterlage als Bestand dargestellte Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erhalten wird.*

### 3.5 Ausschluss von Nebenanlagen in Vorgartenzonen gemäß § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten

In den Vorgärten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Mülltonnenschränke
- b) Gartenpergolen sowie Gartenpavillons, wenn sie Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Grundfläche von insgesamt nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> sind. Von diesen Anlagen ist ein Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie und den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Anmerkung:

Die Vorgartenzone im Sinne dieser Festsetzung ist die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie.

### 3.6 Ausschluss von oberirdischen Garagen und Beschränkung ebenerdiger Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in den Reinen Wohngebieten

Oberirdische Garagen sind im WR 1 und WR 2 unzulässig. Ebenerdige Kfz-Stellplätze sind im WR 1 und WR 2 im beschränkten Umfang von 3 Stellplätzen je bauliche Anlage mit Hauptnutzung innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

### 3.7 Ausschluss von oberirdischen Garagen und Beschränkung ebenerdiger Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten

Oberirdische Garagen sind **in den Allgemeinen Wohngebieten** unzulässig, ebenerdige Stellplätze sind im beschränkten Umfang von 3 Stellplätzen je bauliche Anlage mit Hauptnutzung innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

## **4. Baumerhaltungs- und Pflanzbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### 4.1 Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Bei Abgang von Bäumen, für die der Plan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

### 4.2 Baumpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind **in den Allgemeinen Wohngebieten** mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum oder zwei Obsthochstämme zu pflanzen. Dabei werden vorhandene Bäume angerechnet.

### 4.3 Tiefgaragenbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten

Teile von Tiefgaragen außerhalb der Umfassungsmauern der Gebäude sind **in den Allgemeinen Wohngebieten** als Teile der Gebäude, z.B. als Sockel und Terrassen bis maximal 1,0 m über Geländeniveau zulässig. Bei gänzlich unterirdischen Tiefgaragen bzw. -teilen außerhalb der Gebäudeaußenmauern soll ihre Oberkante mindestens unter einer Erdschicht von 0,8 m unter der Geländeoberfläche liegen, die gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Wege und Zufahrten.

#### 4.4 Fassadenbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie fensterlose Gebäudewände von mehr als 100 m<sup>2</sup> Größe sind **in den Allgemeinen Wohngebieten** je angefangene 100 m<sup>2</sup> Außenwandfläche mit mindestens einer rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanze zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung besteht nicht für technische Einrichtungen und Baudenkmäler.

#### 4.5 Versiegelung auf Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die nicht überbaubaren Flächen **in den Allgemeinen Wohngebieten** sind gärtnerisch anzulegen. Stellplätze sowie alle Wege mit Ausnahmen von Zufahrten und Hauptzugangswegen sollen mindestens zu 75% ihrer Flächen mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden, Zufahrten und Hauptzugangswegen mindestens zu 25%.

#### 4.6 Regenwasserversickerung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG

~~Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Eine Einleitung in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig. Das auf befahrbaren Flächen anfallende Regenwasser darf nur über Vegetationsflächen versickert werden. Zur Regenwasserversickerung sind ggf. ausreichend dimensionierte Wasserzweischenspeicher und Sickergruben auf den Grundstücken vorzusehen. Von einer Regenwasserversickerung kann abgesehen werden, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, dass das Wasser auf einem anderen Grundstück versickert wird oder wenn das gesammelte Regenwasser als Brauchwasser / Beregnungswasser verwendet wird.~~

**Das von den Dachflächen und den anderweitig befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.**

#### 4.7 Baumpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Reinen Wohngebiet WR 1

Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm oder zwei Obsthochstämme mit einem Stammumfang von 8/10 cm der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

#### 4.8 Strauchpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Reinen Wohngebiet WR 1

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je laufenden Meter mindestens ein Strauchgehölz der Pflanzliste 4 (Mindestqualität 80/100 cm) zu pflanzen.

#### 4.9 Versiegelung auf Baugrundstücken in den Reinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie von Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

## **5. Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

**Auf den festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile, d.h. Wand und Fenster, im Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße (siehe Planzeichnung) müssen entsprechend DIN 4109 ein Schalldämmmaß von 35 dB für Wohnräume und 30 dB für Büroräume aufweisen.**

## **6. Gestaltungsvorschriften**

### **(örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)**

#### **6.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß § 81 BbgBO in den Reinen Wohngebieten**

Für bauliche Anlagen in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 werden folgende Festsetzungen getroffen:

- a) Zulässig sind nur Walmdächer mit einer Dachneigung von 42°.
- b) Zulässig sind nur anthrazitfarbene Dacheindeckungen aus hartem Bedachungsmaterial. Dauerhaft glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen der Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind ebenbündig in die Dachflächen zu integrieren. Auf den der 'Allee nach Glienicke' zugewandten Dachflächen sind Solaranlagen aller Art unzulässig.

#### **6.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten**

Bei baulichen Anlagen mit einer Grundfläche über 25 m<sup>2</sup> werden folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer getroffen.

- a) Der höchste Punkt des Gebäudes darf 13 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- b) Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Mansarddächer mit einer Dachneigung von mind. 25° und max. 50°. **Bei Mansarddächern gilt die gemittelte Dachneigung, d.h. der Winkel zwischen der Verbindungslinie zwischen Traufe und First und der Waagerechten.**
- c) Ausnahmsweise sind Tonnendächer zulässig, wenn ihre Dachneigung, die aus den zwei Punkten der Traufe und dem höchsten Punkt des Bogens abzuleiten ist, die festgesetzte mindeste Dachneigung von 25° und maximale Dachneigung von 50° einhält.
- d) Ausnahmsweise sind flachgeneigte Dächer zulässig, wenn
  - sie als Staffelgeschoss ausgebildet sind und die Dachneigungen zwischen 7° und 25° liegen und
  - die Grundfläche des Staffelgeschosses 65 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet,
  - die Außenwände des Staffelgeschosses zu allen Seiten hin um mindestens 1,5 m eingerückt sind,
  - die Traufhöhe des gestaffelten Dachs gemessen von der Oberkante der darunter liegenden Decke, maximal 2,5 m beträgt.
- e) Flachdachanteile unter 7° einschließlich Dachterrassen dürfen höchstens 35% der Gebäudegrundfläche ausmachen.

- f) *Geneigte Dachflächen eines Gebäudes incl. Dachaufbauten sind höchstens mit zwei Arten von Materialien zu decken. Zulässig sind Ziegel, Glas und nichtglänzende Metalldeckungen, wobei die Metalldeckungen nur auf vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Flächen verwendet werden dürfen.*

*Abweichungen von den oben genannten Festsetzungen (6.2) können zugelassen werden, wenn es sich um die Wiederherstellung eines historischen Bauzustandes handelt.*

### **6.3 Dachfenster, Einschnitte und Dachgauben in den Reinen Wohngebieten**

**In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind Dachgauben und Dacheinschnitte nur auf den der Wasserstraße und der Karl-Marx-Straße zugewandten Gebäudeseiten zulässig.**

**Dachfenster, Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 50 cm von der aufgehenden Außenwand zurückgesetzt werden und sind nur einreihig zulässig.**

### **6.4 Dachfenster gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten**

*Für die Dachfenster auf vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Dachseiten sind folgende Gestaltungsvorschriften einzuhalten:*

- a) *Der Anteil der durch die Dachfenster abgedeckten Dachfläche darf 30% der betroffenen Dachseite nicht überschreiten, wobei der Anteil der durch die stehenden Dachfenster abgedeckten Dachfläche 20% der betroffenen Dachseite nicht überschreiten darf.*
- b) *Die gesamte Ansichtbreite, die diese Dachfenster ausmachen, darf 50% der betroffenen Traulänge nicht überschreiten.*
- c) *Der Abstand der Dachfenster zu First und Graten muss mindestens 1 m betragen und von der aufgehenden Außenwand mindestens 50 cm zurückgesetzt werden.*
- d) *Die stehenden Dachfenster innerhalb einer Dachseite sollen einen einheitlichen Abstand zur Traufe aufweisen und dürfen maximal zwei unterschiedliche Größen und Arten aufweisen.*
- e) *Die stehenden Dachfenster müssen die Fensterachsen der betroffenen Fassade aufnehmen.*

*Die Dachfenster auf nicht vom Straßenraum aus einsehbaren Dachseiten dürfen bis zu einem Dachflächenanteil von 40% zugelassen werden.*

### **6.5 Trauf- und Firsthöhen gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten**

**~~In Abhängigkeit zur Zahl der Vollgeschosse sind~~ Folgende Obergrenzen für die Traufhöhe und die Firsthöhe in Metern **sind in den Allgemeinen Wohngebieten** zulässig.**

- ~~a) Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss darf die maximale Traufhöhe von 4 m und die maximale Firsthöhe von 8,5 m nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.~~
- a) Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen darf** Die maximale Traufhöhe von 8 m und die maximale Firsthöhe von 13 m **darf** nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.
- ~~b) Bei Umbau und baulicher Ergänzung von denkmalgeschützten, zum Denkmal vorgesehenen und bei den mit „E“ gekennzeichneten Gebäuden gilt die vorhandene Traufhöhe und Firsthöhe als maximales Maß.~~

*Ausnahmsweise gelten die oben genannten Festsetzungen nicht, wenn es sich um die Wiederherstellung eines historischen Bauzustandes handelt.*

*Anmerkung:*

*Als Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt gemäß § 6 Abs. 4 BbgBO die Außenwandhöhe. Dabei sind Außenwände von Staffelgeschossen, die mindestens 1,5 m hinter die darunter liegende Außenwand zurückversetzt sind, nicht einzurechnen.*

*Als Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes oder bis zur Oberkante der Dachhaut.*

#### **6.6 Farbgebung der Fassaden, Türen und Fenster gemäß § 81 BbgBO in den Reinen Wohngebieten**

**In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist die Farbgebung der Fassaden entsprechend der Farbpalette NCS NATURAL Color System index, Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm Sweden 1999 in den folgenden Farben auszuführen: S2005-Y20R; NCS S3005-Y20R; NCS S3005-Y80R.**

**Auf den der Karl-Marx-Straße und der Allee nach Glienicke zugewandten Seiten ist eine Farbgebung der Außentüren und Fensterrahmen in weiß und anderen hellen Farben unzulässig.**

#### **6.7 Fassade gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten**

*Jedes Gebäude muss mindestens einen vorgebauten untergeordneten Bauteil, z.B. Erker oder Wintergärten, aufweisen.*

*Jede Fassade muss mindestens in drei Zonen - Sockel, Geschoss und Dachgeschoss durch Gesimse, Einschnitte, Material- oder Farbwechsel optisch klar gegliedert sein.*

#### **6.8 Abgrabungen und Aufschüttungen gemäß § 81 BbgBO in den Reinen Wohngebieten**

**Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen Abgrabungen der Geländeoberfläche auf 40,0 m über DHHN zulässig.**

**Im Reinen Wohngebiet WR 2 sind Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht zulässig.**

#### **6.9 Abgrabungen und Aufschüttungen gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten und der Fläche für Gemeinbedarf**

*Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Höhe der Geländeoberfläche sind unzulässig.*

*Sie sind ausnahmsweise vor den Außenwänden, die sich zum Blockinneren hin orientieren bzw. nicht von den öffentlichen Straßen sowie Wegen aus einsehbar sind, bis zu einem Anteil von 25% der betroffenen Fassadenlänge zulässig, wenn sie in Abhängigkeit der Lage und der topographischen Einbindung gärtnerisch ausgebildet werden.*

*Die Abgrabungen, die im Zusammenhang mit der notwendigen Neugestaltung des Uferwegs bzw. der seeseitigen privaten Gärten erforderlich sind, sind nur dann zulässig, wenn dabei ihre Kante naturnah, z.B. in Form grüner Böschungen gestaltet wird. Sichtbare Mauerkonstruktionen sind unzulässig.*

#### **~~6.6 (alt) Gestaltung der Vorgärten gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten~~**

**~~Die Vorgärten sind zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.~~**

#### **6.10 Abstellplatz für Müllbehälter gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten**

*Abstellplätze für Müllbehälter sind abzuschirmen. Sie sind als Teil des Gebäudes z.B. im Hauseingangsbereich, oder als ein niedriger Mauerteil der Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 140 cm integriert zu errichten.*

*Ausnahmsweise dürfen sie im Zusammenhang mit ebenerdigen Stellplätzen errichtet werden. In diesem Fall sind sie durch Rankenpflanzen einzugrünen.*

#### **6.11 Ebenerdige Stellplätze gemäß § 89 BbgBO in den Reinen Wohngebieten**

**Stellplätze außerhalb von Tiefgaragen sind ausschließlich offen oder in Form von Carports zulässig. Im Reinen Wohngebiet WR 1 dürfen Carports eine Höhe von 2,30 m bezogen auf die Höhe der Geländeoberfläche nicht überschreiten.**

#### **6.12 Ebenerdige Stellplätze einschließlich Zufahrten und Wege gemäß § 89 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten**

*Stellplätze außerhalb von Tiefgaragen sind ausschließlich offen oder in Form von Carports zulässig.*

#### **6.13 Einfriedungen gemäß § 89 BbgBO in den Reinen Wohngebieten**

**Die Baugrundstücke in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen durchgängig mit einer einheitlich gestalteten Einfriedung zu versehen. Die Einfriedungen sind durchsehbar zu gestalten.**

#### **6.14 Einfriedungen gemäß § 89 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten**

*An der Straßenseite des Grundstücks sind Einfriedungen vorzunehmen. Die seitlichen und rückseitigen Einfriedungen können entfallen. Werden sie jedoch vorgesehen, müssen sie sich den Gestaltungsregeln unterordnen, sofern sie vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind.*

a) Für straßenseitige Einfriedungen sind:

- durchsehbare Metall- und Holzgitter auf einem bis zu 40 cm hohen Sockel zu verwenden.
- Wird ein Abstellplatz für Müllbehälter in Einfriedungen integriert, sind hierfür Mauerteile bis zu einer Höhe von 140 cm zulässig.

b) Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind:

- durchsehbare Metall- bzw. Holzgitter
- Hecken sowie eine Mischung von Hecken und großstämmigen Bäumen zulässig, wenn die Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,20 m hergestellt werden.
- Durchgehende Mauern aus Beton oder verputztem Mauerwerk, Stein und Backstein sind nur in Form von Sitzbänken mit einer Höhe von 40 cm zulässig.

c) Für Einfriedungen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen entlang des öffentlichen Uferwegs am Griebnitzsee sind:

- Hecken bis zu einer Höhe von 60 cm, niedrige Mauern aus Naturstein als Sitzbank bis zu einer Höhe von 40 cm oder hochstämmige Baumreihe zulässig.

d) Farbe der Einfriedungen:

- Für die Bauteile aus Metall sind Farben Grau bis Dunkelgrau, Weiß, Beige, Braun und Grün zulässig.
- Für Sockel, Mauerteile sowie Pfeiler mit Mauerwerk sind helle warme Farbtöne, z.B. warmes Grau, Sandfarbe, Beige und abgetöntes Weiß zulässig.
- Sichtmauerwerk ist mit roten bis braunen Klinkern auszuführen.
- Grelles Rot, Orange, Gelb und Blau sind ausgeschlossen.

*Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen für Teilungen nach dem 1.1.98 sind unzulässig.*

#### **6.10 (alt) Werbeanlagen**

~~Werbeanlagen sind nur an den Fassaden neben Hauseingangstüren oder an Pfeilern der Gartentür zulässig. Sie sind nur in Form von an die Oberfläche angebrachten Einzelbuchstaben oder Schildern zulässig. Die gesamte Breite und Höhe eines Schildes bzw. Buchstabens darf jeweils 30 cm nicht überschreiten.~~

### **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt ganz überwiegend im Geltungsbereich der rechtswirksamen Erhaltungssatzung „Bebauungsplan Nr. 45 Karl-Marx-Straße“, festgesetzt durch Beschluss vom 04.10.2004 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 24/2004). Von der Erhaltungssatzung erfasst ist der in der Planzeichnung mit einer durchgehenden roten Linie gekennzeichnete und in der Planzeichenerklärung als Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ erläuterte Bereich.

### **HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER**

#### **Denkmalschutz**

Bei der Anwendung des Denkmalschutzgesetzes können die o.g. Gestaltungsvorschriften im Einzelfall eingeschränkt werden.

#### **Naturschutz**

Die Alleen in der Karl-Marx-Straße und in der Virchowstraße sind nach § 17 BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft und werden als solche nachrichtlich übernommen.

#### **Artenschutz**

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

#### **DIN-Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften, insbesondere die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage während der Dienststunden eingesehen werden.

## **EMPFEHLUNG**

### **Liste 1: Empfohlene Bäume auf den Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus spec.	Apfel
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Populus alba	Silberpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spec.	Kirsche/ Pflaume
Pyrus spec.	Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

### **Liste 2: Empfohlene Strauchgehölze auf den Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten**

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Taxus baccata	Eibe

### **Liste 3: Empfohlene Bäume auf den Grundstücken in den Reinen Wohngebieten**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

**Liste 4: Empfohlene Strauchgehölze auf den Grundstücken  
in den Reinen Wohngebieten**

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornellkirsche
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Taxus baccata	Eibe

**Anlage 2: Tabelle – Grundstücksbezogene Versiegelung im Bestand**

<b>Straßenname</b>	<b>Haus-Nr.</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück neu (alt)</b>	<b>Größe des Grund-/Flurstücks in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil im Geltungsbereich des B-Plans in m<sup>2</sup></b>	<b>festgestellte GR 1 in m<sup>2</sup></b>	<b>festgestellte GR 2 in m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ 1 in Bezug auf Fläche im Geltungsbereich</b>	<i>Bemerkungen</i>
Wasserstraße	5	22	80	1790	1790	0	0	0,00	
Wasserstraße	6	22	81	1760	1760	0	0	0,00	
Wasserstraße	7	21	30	800	800	160	0	0,20	
	7	21	29/2	291	291				
<i>Wasserstraße</i>		21	29/1	1767	1767	<i>Verkehrsfläche</i>			
<i>Allee nach Glienicke</i>		21	26 tw.	14424	593	<i>Verkehrsfläche</i>			
Karl-Marx-Straße		21	33 tw.	3561	1746	<i>Verkehrsfläche</i>			
Karl-Marx-Straße	32	23	355 (183)	1331	1331	292	156	0,22	
Karl-Marx-Straße	30 / 31	23	184/4	2146	2146	405	59	0,19	
Karl-Marx-Straße	29/28	23	185 tw.	8672	4691	497	880	0,11	<i>GR 1: Vermessung 1997; GR 2: Luftbild 2011</i>
		23	186/4	220	220				
Karl-Marx-Straße	27	23	187/4	2602	2602	495	382	0,19	
<i>Karl-Marx-Straße</i>		23	188 tw.	273	150	<i>Verkehrsfläche</i>			
Karl-Marx-Straße	26	23	189/4	1165	1165	139	51	0,12	<i>GR 1: Vermessung 1997; GR 2: Luftbild 2011</i>
Karl-Marx-Straße	25a (Baufeld)	23	190/4	1250	1250	0	0	0,00	
Karl-Marx-Straße	25	23	191 tw.	2607	1544	399	217	0,26	
Karl-Marx-Straße	24	23	397 (192)	2383	2383	295	216	0,12	
Karl-Marx-Straße	23	23	193/4	1330	1330	300	138	0,23	
Karl-Marx-Straße	22	23	194 tw.	3581	2156	284	43	0,13	

<b>Straßenname</b>	<b>Haus-Nr.</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück neu (alt)</b>	<b>Größe des Grund-/Flurstücks in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil im Geltungsbereich des B-Plans in m<sup>2</sup></b>	<b>festgestellte GR 1 in m<sup>2</sup></b>	<b>festgestellte GR 2 in m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ 1 in Bezug auf Fläche im Geltungsbereich</b>	<i>Bemerkungen</i>
Karl-Marx-Straße	21	23	288 (195)	1873	1873	279	245	0,15	<i>GR 1: Vermessung 1997; GR 2: Luftbild 2011</i>
Karl-Marx-Straße	20	23	196/4	1726	1726	268	278	0,16	
Karl-Marx-Straße	19	23	197 tw.	2624	1729	180	31	0,10	<i>GR 1: Vermessung 1997; GR 2: Luftbild 2011</i>
Karl-Marx-Straße	18 / Villa	23	285 (198/4)	3759	3759	556	600	0,15	
	18 / Neubau	23	285 (198/4)	0	0				
Karl-Marx-Straße	18 a / Remise	23	198/4 (284)	452	452	113	27	0,25	
Karl-Marx-Straße	17a / Altbau	23	373 tw. (199)	1398	1334	205	63	0,15	<i>GR 1: Vermessung 1997; GR 2: Luftbild 2011</i>
Karl-Marx-Straße	17a / Neubau	23	374 tw. (199)	2392	2119	0	0	0,00	<i>GR 1: Vermessung 1997; GR 2: Luftbild 2011</i>
Virchowstraße	51	23	375 tw. (200)	390	305	203	110	0,12	<i>GR 1: Vermessung 1997; GR 2: Luftbild 2011</i>
Virchowstraße	51	23	376 tw. (200)	1618	1379				
Virchowstraße	49	23	203/4	1043	1043	275	122	0,26	
Virchowstraße	47	23	204/4	684	684	140	32	0,20	
Virchowstraße	45	23	208/4	920	920	201	45	0,22	<i>GR 1: Vermessung 1997; GR 2: Luftbild 2011</i>
Virchowstraße	43	23	209/2	2157	2157	405	233	0,19	
Virchowstraße		23	214 tw.	401	184	Verkehrsfläche			

<b>Straßenname</b>	<b>Haus-Nr.</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück neu (alt)</b>	<b>Größe des Grund-/Flurstücks in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil im Geltungsbereich des B-Plans in m<sup>2</sup></b>	<b>festgestellte GR 1 in m<sup>2</sup></b>	<b>festgestellte GR 2 in m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ 1 in Bezug auf Fläche im Geltungsbereich</b>	<i>Bemerkungen</i>
Virchowstraße	41	23	218/4	1795	1795	250	280	0,32	
Virchowstraße	39	23	218/4	0		318			
Virchowstraße	35	23	223/4	1970	1970	228		0,12	
Virchowstraße	33	23	226/4	885	885	169		0,19	
Virchowstraße	31	23	227/4	916	916	174	156	0,00	
Virchowstraße	29	23	342 tw. (232/4)	1145	892	189	53	0,21	
Virchowstraße	27	23	233/4	1449	1449	290	80	0,20	GR 1: Vermessung 1997; GR 2: Luftbild 2011
Virchowstraße	25	23	320 tw. (234)	2993	2010	531	198	0,26	GR 1: Vermessung 1997; GR 2: Luftbild 2011
Virchowstraße	23	23	303 (242/4)	3157	3157	688	146	0,22	
Virchowstraße	19/21	23	330 tw. (246/4)	2996	1876	287	244	0,15	
Virchowstraße	17	23	338 tw. (251/4)	1734	1013	296	157	0,29	
Virchowstraße	15	23	331 tw. (254/4)	1707	947	196	37	0,21	GR 1: Vermessung 1997; GR 2: Luftbild 2011
Virchowstraße	13	23	259/4	807	807	218	90	0,27	
Virchowstraße	11	23	260/2	1212	1212	459	100	0,38	
Virchowstraße	9	23	260/1	1204	1204	332		0,28	
Virchowstraße	7	23	337 tw. (265/4)	1135	767	190	130	0,25	GR 1 ohne ungenehmigte Terrasse
Virchowstraße		23	266 tw.	272	122	Verkehrsfläche			
Virchowstraße	5	23	267/1	9058	9058	501	620	0,23	
Virchowstraße	3	23	267/1	0		651			
Virchowstraße	1a	23	267/1	0		482			

<b>Straßenname</b>	<b>Haus-Nr.</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück neu (alt)</b>	<b>Größe des Grund-/Flurstücks in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil im Geltungsbereich des B-Plans in m<sup>2</sup></b>	<b>festgestellte GR 1 in m<sup>2</sup></b>	<b>festgestellte GR 2 in m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ 1 in Bezug auf Fläche im Geltungsbereich</b>	<i>Bemerkungen</i>
Virchowstraße	1	23	267/1	0		480			
Karl-Marx-Straße		23	110 tw.	23360	5901	Verkehrsfläche			
Virchowstraße		23	270 tw.	49	40	Verkehrsfläche			
Virchowstraße		23	271 tw.	592	273	Verkehrsfläche			
Virchowstraße		23	241 tw.	4455	2246	Verkehrsfläche			
Virchowstraße		23	213 tw.	3953	1373	Verkehrsfläche			
Karl-Marx-Straße	5b	4	88/4	857	857	218	104	0,25	
Karl-Marx-Straße	5a	4	87	640	640	128	26	0,20	
Karl-Marx-Straße		4	86	554	554	0	150	0,00	
Karl-Marx-Straße	4	4	89/4	2288	2288	285	78	0,12	
Karl-Marx-Straße	3	4	90/4	1889	1889	324	268	0,17	
Karl-Marx-Straße	2	4	91/4	7064	7064	494	658	0,14	
Karl-Marx-Straße	2	4	91/4	0		460			
Karl-Marx-Straße	1	4	497 tw. (92)	1837	1649	327	260	0,20	
R.-Breitscheid-Straße	180	4	93 tw.	3589	2645	312	461	0,12	
R.-Breitscheid-Straße	182	4	542 tw. (94/4)	1732	1036	212	160	0,25	GR 1: Vermessung 1997; GR 2: Luftbild 2011
R.-Breitscheid-Straße	0	4	561	222	222	0	0	0,00	
R.-Breitscheid-Straße	184	4	95/4	1910	1910	532	231	0,28	
R.-Breitscheid-Straße	186	4	96/7 (96/4)	2610	2610	468	88	0,32	
R.-Breitscheid-Straße	188	4	96/7 (96/4)	0		360			

## 8. Änderung und Ergänzung, Teilbereich „ufernahe Baugrundstücke“

<b>Straßenname</b>	<b>Haus-Nr.</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück neu (alt)</b>	<b>Größe des Grund-/Flurstücks in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil im Geltungsbereich des B-Plans in m<sup>2</sup></b>	<b>festgestellte GR 1 in m<sup>2</sup></b>	<b>festgestellte GR 2 in m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ 1 in Bezug auf Fläche im Geltungsbereich</b>	<i>Bemerkungen</i>
<i>R.-Breitscheid-Straße</i>		4	154 tw.	13753	1790	<i>Verkehrsfläche</i>			
<i>Karl-Marx-Straße</i>		4	83 tw.	6140	2009	<i>Verkehrsfläche</i>			