

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

“Bertinistraße / Jungfernsee”

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stadtverwaltung Potsdam, Geschäftsbereich IV
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14469 Potsdam

Stand: Februar 2006

Inhaltsverzeichnis

- 1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG**
- 2. PLANGEBIET**
 - 2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches
 - 2.2 Eigentumsverhältnisse
 - 2.3 Nutzung / Bestand des Gebietes
 - 2.4 Stadträumliche Einbindung
- 3. PLANUNGSGRUNDLAGEN**
 - 3.1 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 3.2 Natürliche Grundlagen
 - 3.3 Technische Grundlagen
- 4. PLANUNGSKONZEPT**
 - 4.1 Planungsgeschichte
 - 4.2 Planungsziele
- 5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Geh- und Fahrrechte
 - 5.4 Grünfestsetzungen
 - 5.5 Gestaltungsregelungen
 - 5.6 Hinweise
- 6. EINGRIFF / AUSGLEICH**
 - 6.1 Eingriffsrelevante Inhalte des Bebauungsplans
 - 6.2 Auswirkung auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft
 - 6.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
 - 6.4 Grünordnerische Festlegungen
- 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**
 - 7.1 Auswirkungen auf Wohnfolgeeinrichtungen
 - 7.2 Auswirkungen auf privates Eigentum durch Geh- und Fahrrechte
 - 7.3 Auswirkung auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung der Stadt Potsdam
 - 7.4 Auswirkung auf Natur und Landschaft
- 8. VERFAHREN**
- 9. RECHTSGRUNDLAGEN**
- 10. ANHANG**
 - 10.1 Städtebauliches Konzept
 - 10.2 Bebauungsplan – Entwurf zur öffentlichen Auslegung im Maßstab M:2000 –
 - 10.3 Textlichen Festsetzungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Jahr 1991 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10 „Bertinistraße / Jungfernsee“ gefasst. Dieser Bebauungsplan ist bislang noch nicht zum Abschluss gekommen. Durch den geplanten Verkauf des Grundstücks „Villa Jacobs“ mit dem Wunsch, die Villa Jacobs sowie die Gartenanlagen zu rekonstruieren, wird das Verfahren wieder aufgenommen, um das dafür nötige Baurecht zu schaffen. Deshalb wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Osten um die im Bebauungsplan fehlenden (ehemaligen) Gartenanlagen bis zum Bertiniweg erweitert. Es wird damit die Lücke zwischen den Bebauungsplänen Nr. 60 „Bertinistraße“ und Nr. 95 „Nördlich des Pfingstbergs / Vogelweide“ geschlossen.

Das Bearbeitungsgebiet besteht aus in zwei unterschiedlich zu betrachtenden Teilen - zum einen der Uferstreifen zum Jungfernsee östlich der Bertinistraße - zum anderen das Gelände der ehemaligen Villa Jacobs.

Der Uferstreifen zwischen Jungfernsee und Bertinistraße soll im Sinne der Lennéschen Landschaftsverschönerung geordnet werden, und hier sollen die Voraussetzungen zur Anlage eines durchgehenden Panorama- bzw. Uferwegs geschaffen werden. Die Festsetzungen sind erforderlich, um die Homogenität und den öffentlichen Charakter des Gebietes zu erhalten und zu sichern.

Das Planungsgebiet mit dem ehemaligen Grundstück der Villa Jacobs und dem Uferstreifen am Jungfernsee bis zur Meierei am Neuen Garten gehört zum Schutzbereich des UNESCO-Weltkulturerbes. Die Villa selbst ist seit dem Abriss im Jahr 1980 nur noch als Ruine (Sockelbereich) vorhanden, die ehemaligen Wirtschaftsgebäude werden teilweise zu Wohnzwecken und als Wochenendhäuser genutzt. Es existieren Anbauten und Erweiterungen verschiedenen Alters. Ebenfalls befinden sich im Bereich der ehemaligen Gartenanlage zur Zeit 18 Kleingärten und drei Erholungsgärten. Mit den Festsetzungen soll die Möglichkeit der Rekonstruktion bzw. des Wiederaufbaus der historischen Bebauung sowie der Wiederherstellung der Garten- und Parkanlagen gegeben werden. Neben der Schaffung des Baurechts ist die Strukturierung und langfristige Rückführung der Anlage in die historische Form Ziel dieses Bebauungsplanes.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung zum Schutz des Denkmalsbereiches Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft (Denkmalbereichssatzung vom 30.10.1996).

Die Reste der Villa Jacobs, die authentischen ehemaligen Wirtschaftsgebäude und der aus Nutz-, Obst- und Landschaftsgarten gebildete Park mit den dazu gehörenden baulichen Anlagen und Zeugnissen der künstlerischen Gestaltung sind im Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Potsdam verzeichnet.

Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung und Weiterentwicklung der landschaftlichen Gestaltqualitäten des Uferbereichs zwischen Villa Jacobs und dem Neuen Garten. Die landschaftsprägenden Elemente entfalten in diesem Bereich nicht nur eine Binnenwirkung, sondern sind insbesondere wegen ihrer Fernwirkung bedeutsam. Es bestehen zahlreiche Blickbeziehungen von Aussichtspunkten der Potsdamer Park- und Kulturlandschaft auf das Plangebiet. Diese sind auf die persönliche Einflussnahme König Wilhelms des IV. zurückzuführen. So wird das Planungsgebiet von den Sichten aus dem Königswald/ Schwarzer Berg in Sacrow und zurück aus dem Park Sacrow auf dem Pfingstberg als Panorama überstrichen. Weiterhin tangieren die Sichten aus den Veduten vom Schloss Babelsberg von der Großen Neugierde und vom Casino (beide im Park Klein Glienicke gelegen) zum Kirchberg in Fahrland über die ehemalige Villa Jacobs und deren Garten den nördlichen Bereich der Bertinistraße. Gleiches gilt für den Ausblick vom hohen Ufer und der Teufelsbrücke zur Villa Jacobs. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sollen diese Sichtbeziehungen wiederhergestellt werden. Die Erlebbarkeit der Landschaft am Jungfernsee vom Wasser aus ist hier von besonderer Bedeutung.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 beinhaltet die Flurstücke 521/2 teilw., 521/4, 521/5, 521/6, 521/24, 521/25, 522, 525/2, 527/2, 531/4, 539/3 teilw., 544/2 teilw., 545 teilw., 580/2 teilw., 581, 582/1 teilw., 584/1, 688, 689, 690, 691, 726, 730 teilw., 738, 740 teilw., 741 teilw., 791, 792 teilw., 793 teilw., 883, 884, 712 (Jungfernsee) teilw., 739 (Jungfernsee) teilw. der Gemarkung Potsdam, Flur 1, sowie das Flurstück 276 der Gemarkung Nedlitz, Flur 1.

Das Gebiet des Bebauungsplans wird in folgenden Grenzen umfasst:

Im Norden: Grenze zwischen der Gartenanlage der Villa Jacobs und dem Bereich des ehemaligen Hippodrom (Flurstücksgrenze zwischen der Flurstücke 276 und 275 und zu den Flurstücken 522 und 274),

Im Osten: das Ufer des Jungfernsees,

Im Süden: das Gelände der Anlegestelle der Weissen Flotte nördlich der alten Meierei,

Im Westen: die östliche Grenze der Bertinistraße und des Bertiniwegs.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 78085 m².

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Uferstreifens befinden sich teilweise in Privatbesitz, das Gebiet des ehemaligen Wasserwerks und der Uferstreifen nördlich davon sind in öffentlicher Hand. Das Gelände der Villa Jacobs mit den Gartenflächen ist vor kurzem privatisiert worden.

2.3 Nutzung / Bestand des Gebietes

Das Plangebiet besteht im Osten aus dem Uferstreifen am Jungfernsee, den im nördlichen Teil der öffentliche Uferweg durchzieht. Südlich davon, im Bereich des ehemaligen Wasserwerks, befindet sich momentan eine ungenutzte, zugewachsene Fläche, die mit den unterirdisch vorhandenen Gewölben der Filteranlagen in das Grünflächenkonzept einbezogen wird. Südlich des ehemaligen Wasserwerks läuft der Panoramaweg entlang der Bertinistraße. Hier befinden sich die privaten Grundstücke der „Villa Hagen“ sowie eines bereits genehmigten Bootshauses auf dem Grundstück Villa Starck.

Auf dem Gelände der „Villa Jacobs“ im nördlichen Plangebiet befinden sich zur Zeit 18 Kleingärten sowie drei Erholungsgärten, die ab 2007 rückgebaut werden sollen. Die Gebäude des ehemaligen Wirtschaftshofs werden momentan von unterschiedlichen Nutzern zu Wohnzwecken genutzt. Die Gebäude wurden von den Eigentümern zu unterschiedlichen Zeitpunkten saniert und/ oder erweitert.

Das gesamte Grundstück, ausgenommen der genutzten Flächen, ist momentan ungepflegt und teilweise zugewachsen, die historische Parkanlage ist nur schwer oder gar nicht zu erkennen.

2.4 Stadträumliche Einbindung

Das Planungsgebiet Uferweg Jungfernsee / Bertinistraße liegt im Norden der Innenstadt, nördlich der durch Villen- und Landhausbebauung geprägten Nauener Vorstadt. Nach Norden wird es durch eine bewaldete Fläche, die ehemals zum Park der Villa Jacobs gehörte, von den Siedlungsbereichen der Nedlitzer Kaserne getrennt. Landschaftsräumlich liegt das Planungsgebiet in attraktiver Lage am westlichen Ufer des Jungfernsees eingebettet zwischen dem Landschaftspark des Neuen Gartens und dem in großen Teilen bewaldeten Höhenzug, der sich vom südlich gelegenen Pfingstberg nach Norden erstreckt.

Von diesem Höhenzug fällt das Gelände nach Norden und Osten zum Jungfernsee ab. Die parkartig angelegten Gärten der Landhausgrundstücke an der Bertinistraße sowie die Gartenanlage der Villa Jacobs im Norden prägen mit ihren Großbaumbeständen den landschaftlichen Charakter dieses Bereichs.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Der Entwurf des Bebauungsplans entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes Potsdam (Stand: 04.10.2001). Da die Grundzüge der Planung durch die Darstellung im Bebauungsplan nicht berührt sind, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.
LEP eV	Der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin (LEP eV) ordnet den Süden des Plangebietes dem „Siedlungsbereich“, den Norden der Kategorie „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ zu. Das gesamte Plangebiet liegt im „potentiellen Siedlungsbereich“, d.h. in dem Raum, der aus landesplanerischer Sicht vorrangig für Siedlungserweiterungen vorgesehen ist.
Landschaftsprogramm	Übergeordnete Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms, die für den Geltungsbereich relevant sind, betreffen den Uferbereich des Jungfernsees: Er ist dem Handlungsschwerpunkt zur Entwicklung der Freiräume des Berliner Umlandes zugeordnet. Die Erlebniswirksamkeit der Landschaft soll dort erhalten, die Freiräume sollen v.a. im Hinblick auf Naherholung entwickelt werden. In den Wassereinzugsgebieten des Jungfernsees, also auch im Plangebiet, ist die Wasser- und Stoffretention zu verbessern, extensive Nutzungsformen sind zu sichern. Der Jungfernsee soll als Verbindungsgewässer im Fließgewässerschutzsystem durch Verbesserung der Wasserqualität, Schutz und Entwicklung naturnaher Ufer u.a. Maßnahmen aufgewertet werden (MLUR 2000).
Landschaftsplan	Der Landschaftsplan (Entwurf 1996) beschreibt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

Schutzgebiete,
geschützte Objekte

Das gesamte Plangebiet ist in die UNESCO-Weltkulturerbeliste eingetragen. Es ist Teil des Ensembles „Schlösser und Gärten von Potsdam und Berlin“ und wird der „Kernzone der Schlösser und Gärten“, speziell dem Ensemble um den Neuen Garten, zugeordnet (Kalesse, Kartz o.J.). In der Denkmalbereichssatzung der Stadt Potsdam zum Weltkulturerbe wird das Plangebiet im § 1.6 als „Südliches Ufer des Jungfernsees von der Meierei des Neuen Garten bis zum Garten der ehemaligen Villa Jacobs“ (Amtsblatt 1996) beschrieben. Die kunst- und gartenhistorische Bedeutung des Gebietes wird wie folgt begründet: „Am Ende des 18. Jahrhunderts befand sich auf dem ehemaligen Grundstück der Villa Jacobs ein Kaffeehaus mit Gastwirtschaft und Weinberg. Dieses Lokal war wegen seiner herrlichen Aussicht sehr beliebt. Der schöne Uferweg, der die Potsdamer entlang dem Jungfernsee dorthin führte, wurde ‚Weg nach Bertini‘ genannt (heutige Bertinistraße).

Der (nicht mehr erhaltene) Neubau einer landschaftsbezogenen Turmvilla des Schinkel-Schülers L. Persius (Villa Jacobs) war seinerzeit der erste seiner Art in Potsdam und übte großen Einfluss auf nachfolgende Bauten dieses Villentyps in Potsdam aus. Der noch vorhandene Park ist zusammen mit der Bertinistraße ein unverzichtbarer Bestandteil des Denkmalbereichs als reizvolles Glied in der Kette malerischer Landschaftsstaffage.“ (ebd.)

Der Garten der Villa Jacobs (Bertinistraße 17a) ist außerdem als Gartendenkmal eingetragen. Er wurde nach Plänen von Peter Joseph Lenné und Hermann Sello ab 1835 angelegt. Der Bereich Untere Denkmalbehörde der Stadt Potsdam strebt langfristig die Wiederherstellung der historischen Gartenanlage an, von der gegenwärtig nur Rudimente erhalten sind.

Ebenfalls als Gartendenkmale eingetragen sind die ehemaligen Wassergärten der Villen Gutmann (Flurstück 525/2, 527/2 und östlich vorgelagerte Flurstücksteile) und Mendelssohn-Bartholdy (Flurstücke 581, 582/1, 791-793 und östlich vorgelagerte Flurstücksteile).

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“. Das LSG ist ca. 10.000 ha groß und wurde am 27.1.1999 festgesetzt. Die Schutzgebietsgrenze verläuft entlang der Uferlinie des Jungfernsees.

Jenseits des Jungfernsees, außerhalb der Einflüsse aus dem Geltungsbereich liegt das (FFH) Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Sacrower See und Königswald“ (Größe ca. 800 ha), das 1941 als Naturschutzgebiet festgesetzt wurde.

Drei Bäume im Norden des Plangebietes befinden sich derzeit im Unterschutzstellungsverfahren als Naturdenkmale. Es handelt sich um alte Stieleichen, die auf der Böschung zum Jungfernsee stocken.

Der Geltungsbereich ist Teil eines Trinkwasserschutzgebietes. Er liegt in der Schutzzone III des Wasserwerks Nedlitz. Dem Schutz des Grundwassers ist daher besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Gemäß der neuen „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz“ vom 19.08.2003 (GVBl. II S. 501) können sich dadurch auch Verbote und Nutzungseinschränkungen ergeben.

Ufer- und Stegkonzept
der Stadt Potsdam

Das Ufer- und Stegkonzept der Stadt Potsdam (Landeshauptstadt Potsdam 2002) formuliert für den Teilraum Jungfernsee / Lehnitzsee das Leitbild einer „Uferparklandschaft mit punktueller Bebauung am Wasser“. Ziele sind:

- die Förderung der Erlebbarkeit des Gewässers und der Ufer,
- die Annäherung an die historische Ufergestaltung in Denkmalbereichen,
- die Vermeidung negativer Umweltauswirkungen bei der Errichtung von Steganlagen und ufernaher Bebauung,
- die Sicherung naturnaher Uferbereiche im Biotopverbund.

Folgende Handlungsempfehlungen werden formuliert:

- Herstellung eines durchgehenden Uferweges von der Bertinistraße zur Nedlitzer Straße (Brücke des Friedens),
- Konzentration baulicher Anlagen auf wenige Bereiche und deren landschaftliche Einbindung,
- Verwendung ingenieurbiologischer Techniken zur Uferrenaturierung bzw. -sicherung und zur umweltverträglichen Gestaltung von Steganlagen,
- Einschränkung der Zugänglichkeit sensibler Uferbiotope,
- denkmalgerechte Wiederherstellung der Villa Jacobs und der dazugehörigen Gartenanlage.

Nach § 29 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 78 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist die Gewässerunterhaltung eine öffentlich-rechtliche Verbindlichkeit, die unabhängig von den Eigentumsverhältnissen an Gewässern geregelt ist.

	Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten des Gewässers und Anlieger haben die zur Gewässerunterhaltung erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen am Gewässer und auf den Ufergrundstücken zu dulden. Sie haben die Uferstreifen so zu bewirtschaften, dass die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Des weiteren haben sie alles zu unterlassen, was die Sicherheit und den Schutz der Ufer gefährden oder die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde (§ 84 Brandenburgisches Wassergesetz BbgWG).
Andere Planungen	Das Plangebiet ist als Kompensationsfläche Gegenstand des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 60 „Bertinistraße“ und des zugeordneten landschaftsplanerischen Fachbeitrages, dieser stellt für überwiegende Teile des südlichen Bebauungsplans Nr. 10 folgende Kompensationsmaßnahmen dar: • Abriss baulicher Anlagen und Herstellung privater Grünflächen auf den Flurstücken 582/1 und 792 (wasserseitiger Grundstücksteil der Villa Mendelssohn-Bartholdy), • Abriss baulicher Nebenanlagen und Herstellung privater Grünflächen laut Festsetzung auf den Flurstücken 545 und 544/2 (wasserseitiger Grundstücksteil der Villa Starck, ehemalige NVA-Schnellboothalle), • Entsiegelung und Anlage einer öffentlichen Parkanlage auf den Flurstücken 741 und 883 (ehemaliges Wasserwerk, Horn). Diese Maßnahmen werden im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 10 übernommen.
Denkmalschutz, UNESCO-Weltkulturerbe und Leitplanung	Der gesamte Uferstreifen sowie der ehemaliger Garten der Villa Jacobs liegen im Bereich des UNESCO-Weltkulturerbes. Die Strukturen dieser Gartenanlage sind vor Ort kaum noch wahrnehmbar, da sie durch Aufteilung und artfremde Nutzungen stark überformt wurden. Von der Villa Jacobs sind nur noch Fundamentreste erhalten. Es ist jedoch beabsichtigt, einen Teil der Gartenanlage nach den Plänen von P. J. Lenné, ausgeführt von Hermann Sello, wiederherzustellen und die Villa zu rekonstruieren. Die Gartenanlage umfasste neben einem nach Osten und Südosten als Landschaftspark ausgeführten Teilbereich zwischen der Villa und dem Jungfernsee ausgedehnte Wein-, Kirsch- und Obstgärten nach Süden. Das Gebäude der Villa, 1835 nach Plänen von L. Persius als erste Potsdamer Turmvilla im florentinischen Stil errichtet, stellte mit einem ca. 20 m hohen Aussichtsturm eine bedeutende Sichtmarke im sonst eher bewaldeten Potsdamer Norden dar.

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Wiederherstellung der Turmvilla ist die Sichtbeziehung vom Belvedere auf dem Pfingstberg zu diesem Turm zu beachten und entsprechend freizuhalten. Das gleiche gilt für die Sichtachsen zum Casino im Park von Klein Glienicke zum Schloss Babelsberg und zur Teufelsbrücke in Glienicker Park.

Nr. 95 „Nördlich des Pfingstberges / Vogelweide“

Der Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pfingstberges / Vogelweide“ umfasst eine Wiesen- und Ackerbrache zwischen der Roten Kaserne im Westen und den Freizeitgärten am Bertiniweg bzw. der Bertinistraße im Osten. Im Norden schließt die Waldfläche des Nedlitzer Holzes und im Süden das Kleingartengebiet am Pfingstberg an.

Für die Gesamtfläche des Geltungsbereiches mit Ausnahme, der Fläche der Kuppe oberhalb der Hangkante und einer GRZ 0,15 Fläche am tiefsten Punkt ist eine lockere villenartige Wohnbebauung in offener Bauweise mit einer maximalen GFZ von 0,3 vorgesehen. Weitere Handlungsziele für den Geltungsbereich bestehen in der Vernetzung der Fußwege, der Freihaltung des Höhenzugs von Bebauung und der Erhaltung von Park- und Waldbereichen.

Nr. 60 „Bertinistraße“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 „Bertinistraße“ umfasst eine Fläche zwischen dem Neuen Garten und der ehemaligen Gartenanlage Villa Jacobs zwischen dem Jungfernsee und der Hügelkette am Pfingstberg.

Die Inhalte bestehen hauptsächlich aus Allgemeinen und Reinen Wohngebieten in aufgelockerter Bauweise mit zwei Vollgeschossen.

Die Fläche ist durchsetzt mit privaten (Kleingärten, private Parks) und öffentlichen Grünflächen (Park). Das reine Wohngebiet grenzt mit einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise (nur Einzelhäuser) und GRZ 0,15 GFZ 0,25 direkt an das Plangebiet an. Eine Besonderheit, die sich unmittelbar auf das Plangebiet auswirkt, ist die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches, der den Fahrzeugverkehr der Bertinistraße teilen soll. Das nördliche Teilgebiet soll, wie in der Begründung aufgeführt, über den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95 „Nördlich des Pfingstberges / Vogelweide“ und Nr. 52 „Rote Kaserne Ost“ an die Nedlitzer Straße angebunden werden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im April 2003 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im August / September 2004 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 31.08.2005 beschlossen.

Nr. 83 „Nedlitzer Kaserne“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83 „Nedlitzer Kaserne“ ist durch die Waldfläche des Nedlitzer Holzes vom Plangebiet abgetrennt. Im südlichen Teil setzt dieser Bebauungsplan eine Waldfläche fest. Der wesentliche Inhalt besteht jedoch in einem Gewerbegebiet mit vier Vollgeschossen, sowie angrenzenden Misch- und Wohngebieten mit zwei bis vier Geschossen.

Die öffentliche Auslegung wurde durchgeführt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Planungen entsprechen aber nicht mehr dem Planungswillen der Stadt Potsdam, so dass eine Planreife nicht vorliegt. Der Bebauungsplan wird derzeit überarbeitet.

3.2 Natürliche Grundlagen

Naturräumliche und
landschaftliche Eingliederung

Im System der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs wird das Plangebiet dem Charlottenburg-Potsdamer Havelgebiet, einer Untergruppe der mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen, zugeordnet (Schultze 1955). Dabei handelt es sich um ein Mosaik von mittelsteilen, kiesigen Hügeln, flachwelligen Lehmplatten und Sandflächen, letztere mit Dünen und feuchten Talniederungen. Die Morphologie des Havelgebietes wird durch Endmoränenhügel und Kames, Grundmoränenplatten, Sander- und Talsandflächen mit Dünen sowie alluviale Talniederungen bestimmt.

Das Plangebiet liegt am Steilabfall der Grundmoränenplatte zur rinnenartig eingeschnittenen Niederung des Jungfernsees auf Höhen zwischen 29 und 47 m ü. NN.

Boden

Bodenart, Bodengüte

In der Region sind Sandböden vorherrschend, stellenweise sind sandiger Lehm und organische Naßböden anzutreffen (Schultze 1955). Laut geologischer Karte sind Ausgangspunkte der Bodenbildung im Plangebiet organogene sandige Ablagerungen der Nacheiszeit. Am Seeufer sind dies Flusssande, die landseitig in Talsande übergehen. An den Böschungen stehen Geschiebemergel an.

Große Teile des Uferbereiches wurden durch Aufschüttungen wesentlich überformt. Zwischen dem ehemaligen Wasserwerk und dem Garten der Villa Jacobs wurde auf knapp 400 m Länge der vorhandenen Böschung eine durch Spundwände gefasste Ebene vorgelagert. Die Aufschüttungen von mehreren Metern Stärke waren im Zusammenhang mit Grenzsicherungsmaßnahmen vorgenommen worden.

Die Bodengüte der natürlich anstehenden Böden wird – aufgrund des hohen Sandgehaltes - auf einer 6-stufigen Skala der Stufe 1 „ärmster Boden“ zugeordnet (MUNR 1998). Damit wird insbesondere das schlechte Nährstoff- und Wasserdargebot berücksichtigt. Bei der Klassifizierung von Böden mit besonderen Eigenschaften führen die - für die Bewirtschaftung problematischen – Eigenschaften zur positiven Hervorhebung des Plangebietes und westlich angrenzender Flächen als trockene, nährstoffarme Böden (MUNR 1998).

Die geringen Anteile bindiger Bildungen am Substrat minimieren die Filter- und Pufferkapazität des Bodens. Wasserlösliche Schadstoffe gefährden daher in besonderem Maße das oberflächennahe Grundwasser.

Eine potentielle Gefährdung durch Wassererosion ist, mit Ausnahme der Böschungsbereiche, nicht gegeben. Die Gefährdung durch Winderosion wird als mäßig eingeschätzt (MUNR 1998).

Altlasten

Zur Altlastensituation teilt die untere Abfallwirtschaftsbehörde mit, dass sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet befinden. Schnellboothalle und Bootshebeanlagen wurden bereits entfernt. Die ehemals vorhandene Tankstelle einschließlich des zugehörigen Ölabscheiders wurde ebenfalls ausgebaut.

Der darunter anstehende Boden wird untersucht und falls erforderlich saniert. Der nördlichste Bereich des Bebauungsplanes 10 ist beeinflusst von der ehemaligen angrenzenden militärisch genutzten Fläche. Hier wurden erhebliche Grundwasserkontaminationen mit Lösungsmitteln nachgewiesen (leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe). Die vorhandenen Monitoringmessstellen auf den Grundstücken des Bebauungsplans sind für Grundwasserüberprüfungen zu erhalten. Aufgrund der Grundwasserbelastungen ist eine Grundwassernutzung sowohl zu Brauchwasser- als auch zu Trinkwasserzwecken nicht möglich. Finanzielle Mehraufwendungen bei Grundwasserabsenkungsarbeiten müssen berücksichtigt werden.

Bodendenkmale

Nach Angaben der Unteren Denkmalschutzbehörde befinden sich geschützte Bodendenkmale im Plangebiet. Im Zentrum des Plangebietes, am „Horn“ (s. Festsetzung des Bebauungsplans) wurde steinzeitliche Geländennutzung nachgewiesen (Bodendenkmal Fpl. 35). Aus dem vorgelagerten Seebereich (Bertinienge) sind außerdem ein Einzelfund der Bronzezeit (Bodendenkmal Potsdam 57) sowie des Mittelalters (Bodendenkmal Potsdam 56) bekannt.

Die Einzelfunde im ufernahen Bereich legen für das gesamte Plangebiet eine erhöhte Wahrscheinlichkeit der Existenz weiterer bislang unentdeckter Bodendenkmale nahe.

Versiegelung

Der Boden des Plangebietes ist durch Gebäude und Flächen auf insgesamt 7.280 m² versiegelt. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 9,3 %. Einbezogen wurden auch die Schnellboothalle mit den angrenzenden befestigten Flächen, die derzeit im Rahmen der Altlastensanierung zumindest teilweise entsiegelt werden. Aussagen über versiegelte Flächen in den Klein- und Erholungsgärten (Lauben und Terrassen) wurden dem Wertgutachten des Kommunalen Immobilienservice (Stadtverwaltung Potsdam 2003) entnommen.

Darüber hinaus bleiben Nebenanlagen im Wesentlichen unberücksichtigt. Sie sind zwar in erheblichem Umfang vorhanden (insbesondere Zufahrt zur ehemaligen Villa Jacobs und Uferweg: ca. 3.000 m²), aber mit wenigen Ausnahmen nicht versiegelt sondern verdichtet oder wassergebunden befestigt.

Bewertung der Bodenverhältnisse

Der Boden des Plangebiets ist nährstoffarm, örtlich durch Aufschüttungen gegenüber den natürlichen Verhältnissen ganz grundsätzlich überformt und verfügt über geringe Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen.

Wasserhaushalt

Grundwasser

Das Grundwasser steht unter sandiger Decksicht an (Anteil der bindigen Bildungen an der Deckschicht geringer als 20 %). Es ist daher hoch empfindlich gegenüber Verschmutzungen (MUNR 1998). Der Flurabstand liegt örtlich bei weniger als 3 m. Der oberste geschützte Grundwasserleiter liegt bei 40 bis 60 m unter Flur. Im Süden sind die Grundwasservorkommen in dieser Tiefe versalzen (MUNR 1998).

In Folge der früheren militärischen Nutzung nördlich benachbarter Flächen sind für das Plangebiet Grundwasserkontaminationen nachgewiesen. Es handelt sich um leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe. Aufgrund der gegebenen Konzentrationen wird jede Grundwassernutzung im Gebiet ausgeschlossen.

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 0-50 mm/Jahr sehr gering. Etwas bessere Werte finden sich nur in den mergeligen Böschungsbereichen mit ihren größeren Grundwasserflurabständen, gedecktem Grundwasserleiter und besserem Wasser- und Nährstoffspeichervermögen.

Neuere Daten des LUA (2005) verweisen auf erheblich höhere Werte: uferbegleitend werden 150 bis 200 mm/a errechnet.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet selbst nicht vor. Mit dem Jungfernsee grenzt aber eine seenartige Aufweitung der Havel an das Plangebiet. Die Havel wird im betroffenen Abschnitt der Gewässerklasse III zugeordnet. Auf einer 7-stufigen Skala wird sie der Stufe 5 „stark verschmutzt, ausgeprägt alphamesosaprob“¹ zugeordnet (LUA 1996). Die Ufer sind weitgehend befestigt. Im Norden (nördliche Plangebietsgrenze bis Beginn Grenzschaufschüttung) besteht die Befestigung aus vegetationsbestandener Steinschüttung, der künstlich aufgeschüttete Uferbereich und die südlich anschließenden Grundstücke sind mit Stahlpundwänden und Mauern befestigt. Nur das Ufer des ganz im Süden gelegenen Grundstückes ist unbefestigt.

Bewertung des Wasserhaushaltes

Das Grundwasser des Plangebietes ist hoch empfindlich gegenüber Verschmutzungen und mit Lösungsmittelrückständen kontaminiert. Das angrenzende Oberflächengewässer ist stark verschmutzt.

Klima

Das überregional herrschende Großklima von Brandenburg ist subkontinental orientiert. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 8 bis 8,5 ° C, die Durchschnittstemperaturen der Extremmonate sind im Januar –1 bis – 0,5 ° C, im Juli 17,5 bis 18 °C. Die Winde wehen hauptsächlich aus westlichen Richtungen. Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei 520 bis 590 mm (Schultze 1955).

Lokalklimatische Besonderheiten ergeben sich aus der Landnutzung: Auf den unversiegelten Flächen wirkt der Boden als Retentions- und Anreicherungsraum für das Niederschlagswasser, das bei Verdunstung abkühlend wirkt. Klimatisch entlastend wirkt außerdem, durch Staubbinding und Frischluftproduktion, die Vegetation. Die versiegelten Flächen wirken aufgrund der beschleunigten Verdunstung und der höheren Wärmespeicherkapazität klimatisch belastend. Insgesamt wirkt das Plangebiet aufgrund seines eher geringen Versiegelungsgrades und des umfangreichen Gehölzbestandes als Frischluftentstehungsgebiet. Die Frischluft fließt entsprechend der Geländeneigung in die Umgebung ab und beeinflusst damit das Lokalklima der näheren Umgebung.

¹ Als alphamesosaprob werden definiert: Gewässerabschnitte mit starker organischer, sauerstoffzehrender Verschmutzung und meist niedrigem Sauerstoffgehalt; örtlich Faulschlammablagerungen; Kolonien von fadenförmigen Abwasserbakterien und festsitzenden Wimpertieren übertreffen das Vorkommen von Algen und höheren Pflanzen; nur wenige, gegen Sauerstoffmangel unempfindliche tierische Makroorganismen wie Egel und Wasserasseln kommen bisweilen massenhaft vor; mit peiodischem Fischsterben ist zu rechnen.

Das Gutachten zum Potsdamer Stadtklima (Deutscher Wetterdienst 1993) beschreibt Potsdam als Teil der sommerwärmsten Regionen Ostdeutschlands und präzisiert die jährlichen Niederschläge mit durchschnittlich 528 mm.

Das Plangebiet wird dort, aufgrund des hohen Durchgrünungsgrades, der umfangreichen Vegetationsflächen und Seen der Umgebung und des geringen Versiegelungsgrades der angrenzenden Siedlungsgebiete als insgesamt klimatisch begünstigt eingeordnet. Die Gefährdung durch Inversion, Kaltluftstaus und Schadstoffanreicherung im Winter wird als gering, die Abkühlung im Sommer als ungehindert beurteilt. Damit ist das Gebiet Teil einer Zone, die Sicherungsfunktion für begünstigende Klimafaktoren hat. Hieraus folgt, dass eine deutliche Erhöhung der Baumasse und des Versiegelungsgrades sowie geschlossene Barrieren, die quer zur Hauptwindrichtung liegen, auch im größeren Umkreis, zu vermeiden sind. Geschlossene Vegetationsflächen und halbdurchlässige Gehölzbestände stabilisieren die Sicherungsfunktion (Deutscher Wetterdienst 1993).

Bewertung des Schutzgutes Klima

Gegenüber Freilandverhältnissen sind die stadtklimatischen Bedingungen im Plangebiet annähernd unverändert. Aus der klimatischen Entlastungsfunktion des Gebietes folgt besondere Empfindlichkeit gegenüber der Errichtung klimatisch relevanter geschlossener Barrieren.

Luft

Zur Luftqualität liegen Messwerte aus dem Potsdamer Stadtgebiet vor. Dort werden kontinuierlich Daten zur Immissionsbelastung gewonnen (Immissionsschutzbericht des Landes Brandenburg). Die Messstation liegt im Potsdamer Stadtzentrum an der Hebbelstraße. Es wird dort die Belastung mit Ozon, Stickstoffoxiden, Partikeln, Schwefeldioxid und Kohlenmonoxid erhoben. Die Messwerte spiegeln zwar die Verkehrsbelastung der Innenstadt wieder und sind insofern nur bedingt mit dem verkehrsferneren Plangebiet vergleichbar. Allerdings beträgt die Entfernung zwischen Messstelle und Plangebiet nur ca. 2 km Luftlinie, so dass die Werte Aussagen über die Tendenz der Luftbelastung zulassen.

Arten und Biotope

Die potentiell natürliche Vegetation des Plangebietes, die sich ohne die flächendeckenden und dauerhaft einwirkenden Landschaftsveränderungen des Menschen entwickeln würde, bestünde aus einer geschlossenen Walddecke. Im Plangebiet würde sich ein Traubeneichen-Hainbuchenwald als natürliche Waldgesellschaft ausbilden (MUNR 1998).

Die real verlaufene Vegetationsentwicklung wird anhand der entstandenen Biotoptypen geschildert. Diese wurden im August 2005 vor Ort aufgenommen. Kartierungsgrundlage ist die Liste der Biotoptypen des Landesumweltamtes (LUA 2003) im Zusammenhang mit der Kartieranleitung des LUA (LUA 1995). Neben den Biotoptypen werden charakteristische oder aus anderem Grunde bemerkenswerte Pflanzenarten benannt. Auf eine faunistische Kartierung wird verzichtet, da diese den Rahmen des vorliegenden Grünordnungsplan sprengen würde. Die Biotoptypen werden im Folgenden tabellarisch aufgeführt (zur ausführlichen Darstellung siehe GOP).

Flächenbilanz der bestehenden Biotope / Nutzungen:

Biotoptyp nach LUA 2003	Biotoptyp	Bestand (m²)	Bestand (%)
01124	Flüsse und Ströme, Ufer weitgehend verbaut	109	0,1
051122	Frischwiesen, verarmte Ausprägung	1.756	2,2
051422	Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte, ruderalisierte Ausprägung	712	0,9
071021	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	2.318	3,0
07131	Hecken ohne Überschirmung	800	1,0
071321	Hecken, von Bäumen überschirmt, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze	361	0,5
071412	Alleen, lückig, überwiegend heimische Baumarten	(160 lfm)	
071422	Baumreihen, lückig, überwiegend heimische Baumarten	(63 lfm)	
08282	Vorwälder frischer Standorte	3.259	4,1
08293	naturnahe Laubwälder mit heimischen Baumarten mittlerer Standorte	25.732	32,9
10113	Gartenbrachen	4.774	6,1
10150	Kleingartenanlagen	16.957	21,7
12260	Einzel- und Reihenhausbauung	2.154	2,8
12261	Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten	8.462	10,8
12271	alte Villenbauung mit parkartiger Gartenanlage	4.103	5,3
12651	unbefestigter Weg	1.533	2,0
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	1.620	2,1
12654	versiegelter Weg	422	0,5
12730	Baustellen	3.125	4,0
Gesamt		78.197	100

Bewertung der Biotope

Die Bewertung der vorgefundenen Biotoptypen orientiert sich an möglichst einfachen und fachlich allgemein anerkannten Kriterien. Es handelt sich im einzelnen um:

- **Naturnähe**
Grad der Veränderung von Vegetation und Fauna im Vergleich zu nicht anthropogen beeinflussten Flächen: je geringer der anthropogene Einfluss desto höher der Wert.
- **Gefährdung**
Rückgang des Biotoptyps in Brandenburg
- **Lebensraumfunktion für gefährdete Arten**
Anteil gefährdeter Arten an der Gesamtheit aller vorkommenden Arten
- **Trittsteinfunktion**
Biotopstruktur, die Arten Lebensraum in einer ansonsten lebensfeindlichen Umgebung bietet. Trittsteine ermöglichen Arten, größere Strecken zu überwinden und Verbindungen zwischen entfernten Populationen zu erhalten.
- **Regenerierbarkeit, Wiederherstellbarkeit**
Die Fähigkeit eines Biotopes, sich nach einer Zerstörung zu regenerieren bzw. die Möglichkeit, ein Biotop an anderer Stelle wieder zu entwickeln. Der Zeitaspekt ist in beiden Fällen von erheblicher Bedeutung. Unterschiedliche Standortfaktoren spielen für die Möglichkeit einer Wiederherstellbarkeit eine entscheidende Rolle.

Die vorgefundenen Biotope sind in ihrer **Naturnähe** unterschiedlich ausgebildet. Naturfern ist die Baustelle und die Wege. Naturfern sind auch weite Abschnitte der Seeufer (Spund- und Betonwände), deren Potential für wertvolle naturnahe Ausprägung prinzipiell hoch ist. Starker anthropogener Einfluss, d.h. intensive Nutzung oder Pflege, bedingt die geringe Naturnähe der Kleingärten sowie der Freiräume der Einzelhausbebauung. Die teils ruderalisierten Gärten der Villenbebauung (Wirtschaftshof), Frischwiesen, Staudenfluren und Gartenbrachen sind wenig gepflegt, werden nur punktuell oder periodisch genutzt. Sie weisen wegen extensiveren anthropogenen Einflusses mittlere Naturnähe auf. Die gehölzgeprägten Biotope sind häufig zu dicht, um nutzbar zu sein (z.B. Laubgebüsche oder Laubwaldabschnitte mit dichtem Gehölzaufwuchs) oder zu steil (Laubwald auf der Böschung).

Diese Bereiche unterliegen nur geringem direktem anthropogenem Einfluss und sind daher relativ naturnah.

Wesentliche Teile des Laubwaldes, die direkt an Gärten oder Wege angrenzen, sind dagegen durch abgelagerte Gartenabfälle, Aufschüttungen (Stellplätze), Müll- oder Nährstoffeinträge in ihrer Naturnähe beeinträchtigt. Insgesamt wird der anthropogene Einfluss als mäßig bis mittel, die Naturnähe – unter Berücksichtigung der Stadtrandlage – als mittel beurteilt. Gravierende Einschränkungen der Naturnähe stellen die künstlichen senkrechten Uferbefestigungen dar.

Entsprechend der Kategorien des Landesumweltamtes (LUA 1995) sind folgende Biotope des Plangebietes **gefährdet**: Frischwiesen, Laubgebüsche, Hecken, Alleen und Baumreihen. Die Alleen im Plangebiet unterliegen außerdem dem Schutz des brandenburgischen Naturschutzgesetzes (§ 31 BbgNatSchG). Damit sind 5.948 m² bzw. ein Anteil von 7,6 % der Biotopfläche des Plangebietes gefährdet, außerdem sind ca. 160 lfm. Allee **geschützt**.

Der naturnahe Laubwald ist hinsichtlich seiner Naturnähe, seines Artenspektrums und seines Altersaufbaus örtlich zwar wertvoll. Er erfüllt aber nicht die Voraussetzungen gefährdeter oder geschützter Biotope, da er aufgrund seiner Entstehungsgeschichte nicht den pflanzensoziologisch hergeleiteten definierten Biotoptypen entspricht.

Insgesamt finden sich im Plangebiet, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Stadtrandlage, nennenswerte Anteile gefährdeter Biotope.

Das Plangebiet ist potentiell **Lebensraum** für gefährdete Arten. Im Rahmen der Kartierung wurden weder Pflanzen- noch Tierarten dieser Kategorie angetroffen. Der hohe Totholzanteil verweist aber auf die Eignung als Habitat für Insekten und Vögel. Krautsäume, die im räumlichen Zusammenhang mit Hecken und Laubgebüsch stehen (z.B. im Nordwesten des Plangebietes oder im Uferbereich), bieten außerdem wichtige Habitate für Tagfalter-, Käfer- und Bienenarten.

In extensiv genutzten Teilen des Waldes können kleine Säugetiere vorkommen. Potentiell ist das Plangebiet als Habitat u.a. geeignet für: Igel (potentiell gefährdet), Neuntöter (gefährdet), Heckenbraunelle, Gelbspötter, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldammer, Bluthänfling u.a. sowie für Wald-, Berg- und Mooreidechsen und Blindschleichen (alle Reptilien gefährdet).

Damit ist das Plangebiet potentiell als Lebensraum für gefährdete Tierarten geeignet. Der Untersuchungsrahmen des GOP erlaubt keine vertiefenden Aussagen über faktische faunistische Vorkommen.

Als **Trittsteine** wirken potentiell alle Freiflächen, insbesondere baumbestandene Flächen oder Feuchtbiotope in bebauten Gebieten. Die baumbestandenen Freiflächen des Plangebietes liegen zum größten Teil im Übergangsbereich zur offenen Landschaft und sind daher als Trittsteine von untergeordneter Bedeutung. Feuchtbiotope sind nicht vorhanden.

Die **Wiederherstellbarkeit** der gehölzgeprägten Biotope ist nur langfristig gegeben. Die Standortverhältnisse aller vorkommenden Biotope sind hinsichtlich ihrer natürlichen Ausgangsbedingungen kleinräumig von großer Verschiedenheit (Seeufer, mergelige Böschung, trockene Sandböden). Sie sind jedoch durch Bebauung und gärtnerische Bearbeitung weitgehend überformt, so dass sie als insgesamt für Brandenburger Verhältnisse durchschnittlich beurteilt werden. Vergleichbare Biotope sind daher auch an anderer Stelle als am Eingriffsort herstellbar.

Insgesamt werden die Biotope des Plangebietes als durchschnittlich wertvoll eingeordnet. Entwicklungspotential weisen insbesondere das Seeufer (Rückbau künstlicher Befestigungen) und die naturnahen Laubwälder (Extensivierung von Nährstoffeinträgen, Unterpflanzung mit Arten standortgerechter Waldgesellschaften) auf.

Landschaftsbild und Erholung

Landschaftsbild und Erholungsnutzung stehen in engem Zusammenhang miteinander. Das Erlebnis- und Erholungspotential einer Landschaft wird danach beurteilt, inwieweit die Landschaft die Bedürfnisse der Erholungssuchenden nach Ruhe, Entspannung, visuellem Genuss und Bewegung befriedigen kann.

Als Bewertungsmaßstäbe für die Schönheit des Landschaftsbildes und dessen Erlebnis- und Erholungsqualität werden, in Anlehnung an die Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Brandenburg (vgl. BNatSchG § 1 Abs. 1; BbgNatSchG § 1 Abs. 8), die Vielfalt, die Eigenart und die Naturnähe der Landschaft gewählt. Prägende Charakteristika des Landschaftsbildes im Plangebiet sind:

Im Süden:

- die straßenbegleitende Mauer,
- die vereinzelte, heterogene Bebauung,
- die überwiegend extensiv genutzten oder ruderalisierten Freiräume.

Im Norden:

- der Waldbaumbestand,
- der Geländeabfall zum Jungferensee,
- die Erlebbarkeit von Gewässer und Ufer,
- die inselartigen Aufweitungen im Baumbestand im Bereich der Bebauung,
- die Kleinteiligkeit der Klein- und Erholungsgärten,
- der teils ruderalisierte Charakter der Freiräume um den Wirtschaftshof.

Charakter und Erlebbarkeit des Landschaftsbildes unterscheiden sich stark im schmalen Südteil und im aufgeweiteten Nordteil. Der Süden ist, bis zur Abzweigung des Uferweges am Horn, öffentlich nicht zugänglich und weitgehend durch Sichthindernisse abgeschirmt.

In den öffentlichen Raum hinein wirkt dort insbesondere das mehrgeschossige, unmittelbar an der Straße gelegene Gebäude Bertinistraße 23 und die Mauer aus Betonplatten entlang der nördlich anschließenden Grundstücke. Die besondere Attraktivität dieser Flächen ist für die Öffentlichkeit nur an der Anlegestelle im Süden und punktuell über das Grundstück Bertinistraße 18-22 wahrnehmbar.

Landschaftliche Vielfalt ist im südlichen Plangebiet insofern nicht gegeben, als sie nicht wahrnehmbar ist. Örtliche Eigenart liegt in einem gewissen Maß in Gestalt des prägenden Einzelgebäudes und der Mauer durchaus vor. Diese ist aber im Sinn konventioneller Landschaftswahrnehmung nicht positiv besetzt, da sie aus Versatzstücken der Industriegebiete und verdichteter Räume besteht. Naturnähe wird punktuell am Grundstück des alten Wasserkwerkes vermittelt, wo sich nach Ausbleiben früherer Nutzungen ein Vorwald entwickelt hat. Insgesamt wird die Qualität des Landschaftsbildes im südlichen Plangebiet als gering bewertet.

Dagegen verfügt dieser Raum aufgrund seiner Uferlage über ein hohes Potential zur Aufwertung des Landschaftsbildes hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Voraussetzung hierfür sind u.a. die Erlebbarkeit des Gebietes und der Rückbau einzelner baulicher Elemente (Mauer, Uferbefestigung).

Das nördliche Plangebiet, also das ehemalige Jacobssche Anwesen, das angrenzende Ufer und Wassergarten der Villa Gutmann, ist über Uferweg, Bertinistraße und Bertiniweg zugänglich und erlebbar. Die o.g. prägenden Elemente sind hinsichtlich der wahrgenommenen Naturnähe von unterschiedlicher Qualität:

Auf der Böschung zum See und im nördlichen Plangebiet wirkt der Wald relativ naturnah, im Umkreis der Kleingärten und Wege verringern Ablagerungen, planmäßig (Taxus) oder zufällig verbreitete Gehölze und Spuren intensiver Nutzung die wahrgenommene Naturnähe. Die faktische Naturnähe der Seeufer ist insbesondere im Bereich der Spundwände gering. Allerdings vermitteln die möglichen Sichten auf das Gewässer und die gegenüberliegenden Ufer aufgrund der Abwesenheit von Bebauung und der Weiträumigkeit der Blickbeziehungen den Eindruck der Naturnähe.

Landschaftliche Vielfalt ist im Norden des Plangebietes in hohem Maße gegeben: Sie entsteht sowohl durch die Unterschiede in der Reliefgestalt als auch durch die verschiedenen Nutzungen und die damit verbundenen Differenzierungen der Raumbildung, der Vegetationsformen und der Belichtung. Auch landschaftliche Eigenart wird im nördlichen Plangebiet deutlich wahrnehmbar: Einerseits prägen die naturräumlichen Voraussetzungen den Raum trotz anthropogener Überformung und machen die Landschaftsgenese erlebbar.

Andererseits verweisen die Aufschüttungen und Befestigungen am Ufer auf die spezielle Nutzungsgeschichte des Gebietes im Zusammenhang mit der Sicherung der deutsch-deutschen Grenze. Insgesamt wird die Landschaftsbildqualität im nördlichen Plangebiet als hoch bewertet. Zusätzliche Potentiale für eine weitere Aufwertung des Landschaftsbildes liegen in der – zumindest partiellen – Rekonstruktion der historischen Gartenanlage.

Damit würde punktuell zwar ein Verlust an Naturnähe eintreten. Demgegenüber würde aber die ganz speziell ortsgebundene Eigenart des Gebietes in Form der Freiraumgestaltung Lennés und Sellos ablesbar werden.

Bewertung der Landschaft

Das Plangebiet zerfällt hinsichtlich seiner Landschaftsbildqualität in zwei Teile. Das Landschaftsbild im Süden wird als geringwertig, das im Norden als hochwertig beurteilt. In beiden Fällen bestehen wesentliche Aufwertungspotentiale: Im Süden liegen sie insbesondere bei der Verbesserung der Naturnähe, im Norden vor allem bei der Herausarbeitung der Eigenart.

3.3 Technische Grundlagen

Verkehrerschließung

Das Plangebiet Bertinistraße /Jungfernsee ist über die Straße Am Neuen Garten und die Große Weinmeisterstraße an die Potsdamer Innenstadt angebunden. Die Bertinistraße schließt an diesen Straßenzug an und hat reine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke.

Der Ausbaustand der Bertinistraße bedarf einer Verbesserung auf absehbare Zeit. Eine Erweiterung des Straßenprofils ist im Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ festgelegt. In Höhe der Villa Gutmann ist aufgrund der historischen Bebauung eine Verbreiterung des Profils nicht möglich. Dieser Bereich soll besonders gestaltet werden, um eine Nutzung der Bertinistraße als Durchgangsstraße zum Bertiniweg und damit zur Nedlitzer Straße (B2) zu verhindern und den Charakter der Bertinistraße als reine Anliegerstraße und als „Panoramaweg“ zu erhalten.

ÖPNV

Das Plangebiet wird am südlichen Rand durch die Buslinie 692 tangiert, die es mit der Potsdamer Innenstadt verbindet. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Großen Weinmeisterstraße zwischen Bertinistraße und Höhenstraße. Lediglich der südliche Teil des Planungsgebietes ist somit hinreichend erschlossen.

Rad- und Fußwegeverbindung

Die in den übergeordneten Planungen entlang des Jungfernsees vorgesehenen Grün- und Wegeverbindung sind bisher nur teilweise im nördlichen Plangebiet hergestellt worden. Zwischen der Bertinistraßenbiegung und der Schiffsanlegestelle an der Meierei fehlt bisher eine Fortsetzung der Uferwegkonzeption.

Ver- / und Entsorgung

Nach Auskunft der Energie und Wasser Potsdam GmbH ist die in der Bertinistraße vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 bereits überlastet.

Die Neuverlegung einer leistungsstarken Trinkwasserleitung ist auch unter Berücksichtigung der möglichen Neuanschlüsse erforderlich. Die in der Bertinistraße vorhandene Schmutzwasserleitung DN 200 muss saniert werden.

Im Zusammenhang mit den im Umfeld des Planungsgebietes geplanten Bauvorhaben wird von der Energie und Wasser Potsdam GmbH eine Vergrößerung der Leitungsdimensionierung geprüft. Die Grundstücke am Bertiniweg müssen trink- und schmutzwassertechnisch neu erschlossen werden.

Gegenüber dem ehemaligen Wasserwerk befindet sich an der Bertinistraße eine Trafostation (auf dem Flurstück 542/3). Im Zusammenhang mit der Planung eines Neubaus im Bereich der Straßenbiegung ist die Errichtung einer neuen Trafostation auf dem Grundstück Bertinistraße 11 vorgesehen. Der neue Standort liegt weiter westlich an der nördlichen Grundstücksecke.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem der durch die Stadt Potsdam festgelegten Fernwärmevorranggebiete (vgl. Anlage zur Fernwärmesatzung vom 21. Dez. 1998). Für die Versorgung mit Erdgas bestehen ausreichende Kapazitäten in den umliegenden Netzabschnitten.

Soziale Infrastruktur

Das Planungsgebiet weist keine Einrichtung der sozialen Infrastruktur auf. Durch die Planungsziele des Bebauungsplans, der im wesentlichen eine Rückführung der Baulichkeiten auf dem historischen Bestand zum Inhalt hat, wird auch kein zusätzlicher Bedarf an infrastrukturellen Einrichtungen ausgelöst. Im Bebauungsplan Nr. 60 ist eine Kita für 100 – 120 Plätze in der Höhenstraße geplant.

4. Planungskonzept

4.1 Planungsgeschichte

Der Ausgangspunkt der Gebietsentwicklung im Nordteil der heutigen Nauener Vorstadt war das Gelände der ehemaligen „Töpferkute“ die ab 1787 von Giovanni Alberto Bertini zu einem der beliebtesten Ausflugslokale Potsdams entwickelt wurde. Der Weg zur Töpferkute wurde damit zur Bertinistraße.

Im Jahre 1834 erwarb Ludwig-Friedrich-Otto Jacobs das gesamte Gelände und ließ sich im Jahre 1835 von Friedrich-Ludwig Persius im italienischem Stil eine Turmvilla errichten.

Diese war die Erste ihrer Art in Potsdam und sollte stilbildend für viele andere Villen dieses Typus werden. Der dazugehörige Park, durch P. J. Lenné und Hermann Sello gestaltet und realisiert, gliederte sich in Wein-, Kirsch- und Obstgärten sowie einem landschaftsbezogenen Parkteil zum Ufer des Jungfernsees hin.

Die Gartenanlage der Villa Jacobs stellt die einzige überkommene Anlage dar, die Lenné für einen privaten Auftraggeber in Potsdam entworfen hatte. Die heute verwilderte Parkanlage gehört zum Weltkulturerbe der UNESCO und besitzt insoweit einen hervorragenden Stellenwert in der Potsdamer Kulturlandschaft.

Das Geltungsgebiet des Bebauungsplans deckt jedoch nur einen Teil der Parkanlage ab. Insbesondere der nördlich angrenzende Bereich mit dem ehemaligen Hippodrom sollte bei weiteren konzeptionellen Überlegungen mit einbezogen werden.

Nach dem Tod Jacobs im Jahre 1879 wechselten mehrfach die Besitzer der Villa bis 1896 Kaiser Wilhelm II. das Anwesen erwarb. Es blieb bis 1945 im Besitz des Königshauses bzw. der Krongutverwaltung. Nach 1945 wurde die Villa als sowjetischer Kindergarten genutzt, dessen späterer Auszug die Verwahrlosung des Geländes zur Folge hatte. 1981 wurde die Villa abgerissen. Heute sind lediglich die Grundmauerreste des Kellers sowie des Aussichtsturms erhalten. Ebenso blieben die Nebengebäude der Villa wie das ehemalige Verwalterhaus und die Remise und das Pumpenhaus erhalten.

Entlang des Bertiniwegs entwickelte sich im 19. und frühen 20. Jahrhundert eine großzügige Landhausbebauung mit parkähnlichen Gärten. Dabei war der Uferbereich zwischen Bertiniweg und Jungfernsee bis auf wenige Ausnahmen von einer Bebauung freigehalten. Zu diesen Ausnahmen zählen die Villa Hagen (Bertinistraße 23), das Verwaltungsgebäude des ehemaligen Wasserwerkes (Bertinistraße 18 – 19), das ehemalige Wirtschaftsgebäude (Bertinistraße 15 a) sowie das Bootshaus der Villa Gutmann.

4.2 Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Bertinistraße / Jungfernsee“ dient der Absicherung folgender Planungsziele:

Areal Villa Jacobs

Das heute im städtischen Besitz befindliche Areal der ehemaligen Villa Jacobs umfasst den Kernbereich der historischen Parkanlage. Dieser ist vor kurzem privatisiert worden, die Villa soll in ihrer ursprünglichen Kubatur und Gestalt wiedererrichtet werden. Die historische Parkanlage soll rekonstruiert werden. Die ehemaligen Wirtschaftsgebäude auf den Flurstücken 521 / 24 sowie 521 / 25 und 690 befinden sich in privatem Besitz bzw. im Besitz der Gemeinnützige Wohn- und Baugesellschaft mbH Potsdam. Für sie ist vom zukünftigen Eigentümer der Villa Jacobs ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuräumen.

Wie für die anderen Großvillen entlang der Bertinistraße wie der Villa Mendelsohn, der Villa Hagen und der Villa Gutmann gilt auch für die Villa Jacobs mit ihren Nebengebäuden die Festlegung des allgemeinen Wohngebietes. Diese ermöglicht eine größere Nutzungsflexibilität, welche auf die besonderen Grundrisszuschnitte der historischen Bebauung Rücksicht nimmt.

Die Grundfläche der verlorengegangenen ehemaligen Treib- bzw. Gewächshäuser wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Treib- bzw. Gewächshäuser festgelegt.

Im Nord-West-Bereich des Gesamtareals befindet sich eine Grundstücksfläche die nicht in die historischen Gestaltungen der Parkanlage einbezogen wurde.

Die besondere topographische Situation ermöglicht hier die Festsetzung eines Neubaukörpers, der dazu dienen soll, ein wirtschaftlich tragfähiges Nutzungskonzept für das Areal des ehemaligen Wein- und Obstgartens zu ermöglichen. Das Baufeld ist so gewählt, dass es die Sichtbeziehung zur Villa Jacobs nicht beeinträchtigt und die historischen Strukturen sowie die topographische Dramaturgie des ehemaligen Obstgartens nicht tangiert. Die Festlegungen bezüglich der Fassadengestaltung in Sichtziegelmauerwerk sowie der Dachneigung dienen dazu die Architektur des Neubaus den bereits vorhanden Wirtschaftsgebäuden in der Parkanlage anzupassen.

Uferbereich Jungfernsee

Alle Entwicklungen im Plangebiet sind auf den Status des Gebietes als Weltkulturerbe abzustimmen. Die Spundwand und die ehemals durch den Grenzschutz genutzte Aufschüttung am Ufer des Jungfernsees sind langfristig bis auf die alte Uferlinie zurückzubauen. Die abgetragene ehemalige Landzunge im Norden des Geltungsbereiches ist langfristig auch wegen ihrer herausragenden Funktionen für die Wahrnehmung von Sichtbeziehungen wieder herzustellen.

Um langfristig die Möglichkeit zur Wiederherstellung der Gartenanlagen der Villa Jacobs offen zu halten, muss in Zukunft auch der Bereich nördlich des Plangebiets und dem ehemaligen Hippodrom entwickelt werden. Im Plangebiet sollen prinzipiell keine weiteren Steganlagen errichtet werden. Ausnahmsweise kann im Bereich des Uferstreifens der Villa Jacobs, aufgrund der historischen Befundung, eine Steganlage errichtet werden, die jedoch in einen räumlichen Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Steganlage gebracht wird.

Entsprechend dem Status des Weltkulturerbes soll der Uferstreifen so entwickelt werden, dass die historischen Sichtachsen wieder hergestellt werden. Eine über das jetzige Maß hinausgehende Bebauung des Uferbereichs schließt sich auch aus diesem Gründen aus. Vielmehr sollen die Ein- und Ausblicke auf die historische in Landschaftsgärten eingebettete Villenstruktur vom und zum Jungfernsee durch eine entsprechende parkartige Bepflanzung des Uferstreifens unterstützt werden. Nebenanlagen und Stellplätze sind hier ausgeschlossen.

Die Ausbildung der Bertinistraße als Panoramaweg erfolgt nach dem Vorbild der südlich des Neuen Gartens gelegenen Schwanenallee und ist bereits im Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ geregelt. Für die entsprechenden Festlegungen ist es notwendig, angrenzende Flurstücke in die Planungsüberlegungen mit einzubeziehen. Die sich nördlich angrenzende öffentliche Grünfläche wird als Teil der Parkanlage der Villa Jacobs gestaltet.

	Die notwendigen privaten Einfriedungen sollen möglichst unauffällig in das Gesamtkonzept integriert werden um den homogenen Charakter des Parks nicht zu stören.
Bertiniweg	Das Plangebiet umfasst auch drei Grundstücke nördlich des jetzigen Bertiniwegs die ursprünglich Bestandteil der historischen Parkanlage der Villa Jacobs waren. Es handelt sich um die Flurstücke 521/4, 521/5 und 521/6. Für das letzte Grundstück wurde bereits eine Baugenehmigung für ein Wohnhaus erteilt, die beiden anderen Grundstücke weisen eine Wochenendhausbebauung auf. Sie liegen im Denkmalbereich der ehemaligen Villa Jacobs und im Bereich des UNESCO-Weltkulturerbes. Aus diesem Grunde ist eine Reintegration dieses Areals in die Parkanlage der Villa Jacobs geplant.
Einfriedungen	Aufgrund der vorhandenen und gewünschten Sichtbeziehungen zwischen dem Panoramaweg/ Uferweg und dem Jungfernsee werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen. Gewünscht ist eine möglichst natürliche Begrenzung z. B. durch Hecken, die durch Begrenzung der Höhe (max. 1,50m) den Blick auf das Wasser und den zusammenhängenden Landschaftsraum nicht verhindern. Als Zäune sind aus dem gleichen Grund ausschließlich durchsehbare Drahtzäune zugelassen.
Verkehrskonzept	Entlang des Ufers Jungfernsee soll der teilweise schon vorhandene Panoramaweg ergänzt werden. Im städtebaulichen Konzept Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ ist der südliche Teil des Weges entlang der Bertinistraße geführt, da eine Wasserseite Wegführung wegen der vorhandenen Privatgrundstücke südlich des ehemaligen Wasserwerks nicht möglich ist. Im Bereich des Wasserwerks wird der Weg an die Wasserkante verlegt und über die nördliche Grenze des Bebauungsplanes hinausgeführt. An verschiedenen Stellen gibt es Verbindungen mit der Bertinistraße. Auf dem Gelände der Villa Jacobs soll die historische Wegführung so weit wie möglich wiederhergestellt werden. Die Zufahrt zur Villa Jacobs und zu den Gebäuden des ehemaligen Wirtschaftshofs erfolgt über die südliche Zufahrt durch die vorhandene Allee. Die historische Wegführung wird beibehalten.
Freiraumkonzept	Die Lage des Plangebietes in der Potsdamer Kulturlandschaft, der daraus resultierende Schutzstatus als UNESCO-Welterbe und die Ausweisung von Teilen des Gebietes als Bau- und Gartendenkmale erfordern in erster Linie die Orientierung aller Entwicklungen an den Maßgaben der Schutzverordnungen. Leitbild der Gebietsentwicklung ist daher die historische Rekonstruktion der Freiräume bzw. im Fall der Neugestaltung von Freiräumen die Orientierung an der Verträglichkeit mit den historischen Anlagen des Plangebietes und seiner Umgebung.

Darüber hinaus wird aus den Bedingungen des Standortes, den Zielen der übergeordneten Planungen und der beabsichtigten baulichen Entwicklung als landschaftsplanerisches Leitbild für das Plangebiet abgeleitet:

Der parkartige Charakter des nördlichen Plangebietes ist zu erhalten. Im südlichen Plangebiet sind die Potentiale der Uferlage für die Integration in den parkartigen Landschaftsraum zu nutzen.

Als Entwicklungsziele werden in diesem Zusammenhang formuliert:

- Das Ufer des Jungfernsees ist durch die Anlage eines Uferweges der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind, unter Beachtung der Belange des Denkmal- und des Biotopschutzes, als Parkanlagen zu gestalten.
- Die privaten Grünflächen sind entsprechend der Vorgaben des Denkmalschutzes zu gestalten. Vorhandener wertvoller Gehölzbestand ist, soweit möglich, zu integrieren. Punktuell sind im südlichen Plangebietsteil Sichtbeziehungen vom Straßenraum über die privaten Grünflächen zum Jungfernsee einzuräumen
- Die ehemals vorhandene Landzunge im Norden (außerhalb des Plangebietes) ist langfristig wieder herzustellen.
- Langfristig sind die senkrechten Uferbefestigungen (Spund- und Betonwand) zugunsten naturnäherer Ufer zu ersetzen.
- Die Anordnung von Neubauten und befestigten Flächen ist an der Lage erhaltenswerter Bäume zu orientieren. Vitale Bäume sind zu erhalten und in die umgestalteten Freiräume zu integrieren.
- Im Fall einer Nutzungsintensivierung der vorhandenen Zufahrt zur Villa Jacobs ist zu überprüfen, inwiefern diese mit der Erhaltung der Lindenallee vereinbar ist. Die Alleeebäume sind auf ihre Verkehrssicherheit zu prüfen. Gegebenenfalls ist die Allee vollständig neu anzulegen.
- Neuversiegelungen sind durch Entsiegelungen im Plangebiet auszugleichen.

Maßnahmen

Der Grünordnungsplan benennt Maßnahmen, die zur Herstellung eines hochwertigen Landschafts- und Ortsbildes, zur Sicherung der Erholungsfunktion und zu Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Schutzgüter erforderlich sind.

Außerdem bestimmt der Grünordnungsplan Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Eingriffe entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bertinistraße / Jungfernsee“ nur für das Schutzgut Erholungsnutzung (Verlust der Klein- und Erholungsgärten). Die Kompensation dieses Eingriffes wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens vorgenommen. Konflikte für die übrigen Schutzgüter sind weder nachhaltig noch erheblich. Sie werden durch die Festsetzungen des B-Planes über den Umfang bebaubarer und Grünflächen ausgeglichen.

Maßnahmen der Grünordnung können im Rahmen der rechtlichen Festsetzung sowohl auf "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" als auch auf "Grünflächen" (öffentlich oder privat) durchgeführt werden. Auch geeignete Bepflanzungsmaßnahmen im Straßenraum, auf Grünflächen usw. dienen der Grünordnung.

Die im folgenden genannten Maßnahmen resultieren aus dem Ziel, ein landschaftlich ansprechendes und umweltverträglich ausgestaltetes Ortsbild zu entwickeln oder sind zur Vermeidung von Konflikten erforderlich.

- Fläche für Maßnahmen 1:
Abriss baulicher Anlagen (Entsiegelungspotential 233 m²) und Herstellung einer privaten Grünfläche im Wassergarten der Villa Mendelssohn-Bartholdy, Anlage von Wiesen- oder Rasenflächen mit vereinzelt Gehölzen, Stauden und Röhrichten. Offenhalten von Sichtbezügen zwischen Bertinistraße und Jungfernsee (Gesamtgröße Maßnahmefläche 3.117 m²).
- Fläche für Maßnahmen 2:
Nach Abriss und Entsiegelung (Entsiegelungspotential: 1.761 m²): Gestaltung als private Grünfläche aus Offenflächen und Gehölzen. Abriss der Mauer zur Bertinistraße. Offenhalten von Sichtbezügen zwischen Bertinistraße und Jungfernsee (Gesamtgröße Maßnahmefläche 3.798 m²).

- Fläche für Maßnahmen 3:
Abriss unterirdischer baulicher Anlagen, soweit keine Nachnutzung erfolgt (Entsiegelungspotential: 497 m²). Abriss der Mauer zur Bertinistraße. Anlage öffentlicher Grünflächen auf den unterirdischen Bauten. Offenhalten von Sichtbezügen zwischen Bertinistraße und Jungfernsee. Anlage eines öffentlichen Uferweges (Gesamtgröße Maßnahmefläche 2.581 m²).
- Fläche für Maßnahmen 4:
Entsiegelung (422 m²) und Gestaltung einer öffentlichen Parkanlage aus Offenflächen und einzelnen Gehölzen. Integration erhaltenswerter Gehölze des Bestandes. Anlage eines öffentlichen Uferweges und Anschluss an die vorhandene Trasse.

Integration eines Aussichtspunktes am „Horn“, Anlage einzelner Aufenthaltsflächen. Auflichtung der uferbegleitenden Hecke zur Verbesserung der Sichtbeziehungen über den Jungfernsee (Entnahme insbesondere von *Robinia pseudoacacia* und *Acer negundo*, Gesamtgröße Maßnahmefläche 12.073 m²).

Maßnahmen im gesamten Plangebiet:

- Entwicklung entsiegelter Flächen (ca. 3.600 m²) als Vegetationsflächen
- Luft- und wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Aufenthaltsflächen,
- Orientierung von Baukörpern und Nebenanlagen am Baumbestand, weitestgehende Erhaltung vitalen Baumbestandes,
- Ersatz von Baumverlusten nach den Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Potsdam.

Die genannten Maßnahmen wirken sich auf die Schutzgüter wie folgt aus:

Boden

Mit dem Ziel des Bodenschutzes sollen zur Vermeidung von Eingriffen während der Bauzeit alle Baustelleneinrichtungen auf gegenwärtig oder zukünftig versiegelten Flächen untergebracht werden. Eingriffe in den Boden sind außerdem durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Verkehrs- und Aufenthaltsflächen zu mindern. Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen auf allen Maßnahmeflächen tragen zur Funktionsverbesserung des Schutzgutes Boden bei.

	Da bei Realisierung aller geplanten Festsetzungen im Plangebiet langfristig ca. 3.641 m² mehr entsiegelt als versiegelt werden, können die überschüssigen Entsiegelungsflächen für die Kompensation von Eingriffen außerhalb des Plangebietes herangezogen werden (Zuordnung der Flächen zu den Grundstücken s. Kapitel 5.5).
Wasserhaushalt	Zum Schutz des Wasserhaushaltes ist das auf Dächern, Nebenanlagen und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern. Weiterhin trägt der luft- und wasserdurchlässige Aufbau von Verkehrs- und Aufenthaltsflächen zur Vermeidung von Eingriffen in den Wasserhaushalt bei.
Klima / Luft	Flächenentsiegelungen auf insgesamt 3.641 m² verbessern langfristig die Wasserhaushaltssituation. Der luft- und wasserdurchlässige Aufbau von Verkehrs- und Aufenthaltsflächen tragen kleinräumig zur Schonung des Lokalklimas bei. Die Entsiegelung von insgesamt 3.641 m² bebauter oder versiegelter Fläche reduziert den Umfang wärmespeichernder Oberflächen und trägt kleinräumig zur Verbesserung des Lokalklimas bei.
Biotop- und Artenschutz	Zur Vermeidung von Eingriffen sind während der Bauzeit alle Baustelleneinrichtungen ausschließlich auf gegenwärtig oder zukünftig versiegelten Flächen unterzubringen. Der Eingriffsvermeidung dient ferner die Erhaltung von Gehölzen im größtmöglichen Umfang. Insbesondere für die Lindenallee entlang der Zufahrt zur Villa Jacobs sind besondere Schutzmaßnahmen erforderlich. Neben dem obligatorischen Schutz der Einzelstämme ist die Verkehrsfläche so zu präparieren (Kiesschüttung, flächenhaftes Auslegen von Bohlen o.ä.), dass bei Belastung mit schwerem Gerät der zusätzliche Druck optimal verteilt wird. Ziel der Maßnahme ist es, zusätzliche Verdichtung des Wurzelraumes zu vermeiden und die Böschung zur Havel durch geeignete temporäre Maßnahmen gegen weitere Rutschung zu sichern. Sollte die Allee entlang der Zufahrt zur Villa Jacobs nicht erhalten werden können, ist sie in Abstimmung mit der Gartendenkmalpflege als Ganze neu anzulegen. 3.641 m² entsiegelter Flächen sind als naturnahe und – soweit die Nutzung dies zulässt – extensiv gepflegte Vegetationsflächen zu entwickeln. Diese Maßnahme ist als Kompensationsleistung im Verhältnis 1:1 anrechenbar. Auf den Maßnahmeflächen 1 bis 4, d.h. auf insgesamt 21.569 m², sieht der GOP die Entwicklung gehölzbestandener Offenflächen vor.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen ist zur Aufwertung des Schutzgutes Arten und Biotop die Verwendung standortgemäßer Arten und extensiver Pflegekonzepte zu bevorzugen. Unter den vorhandenen Gehölzen sind die wertvollen zu erhalten, die teilweise flächendeckende artenarme Ruderalvegetation ist durch ein breiteres Artenspektrum zu ersetzen. Langfristig ist die Wiederherstellung naturnäherer Ufer anzustreben.

Die Aufwertbarkeit des Schutzgutes Arten und Biotop hängt vom Wert des kleinräumig differenzierten Bestandes ab. Die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (dort Anhang 4: Anhaltswerte zur Bestimmung eines angemessenen Kompensationsflächenumfanges, MLUR 2003) erlauben den Rückschluss auf eine Anrechenbarkeit der Maßnahmen zur Eingriffskompensation etwa im Verhältnis 1:2 bis 1:4. Da auf den Maßnahmenflächen 1 und 2, die private Grünflächen betreffen, eine extensive Pflege nicht sicher gestellt werden kann, verbleiben als definitiv anrechenbare Maßnahmen $14.634 - 919 \text{ m}^2 = 13.715 \text{ m}^2$ auf den Flächen 3 und 4 (d.h. Gesamtfläche M 3 und M 4 abzüglich entsiegelbarer Fläche, deren Vegetationsentwicklung im Verhältnis 1:1 anrechenbar ist und oben berücksichtigt wurde). Sie sind geeignet, Eingriffe auf 3.430 bis 6.860 m^2 zu kompensieren.

Durch die Neuanlage von Vegetationsflächen auf bisher versiegelten Flächen, durch die Vergrößerung des Spektrums vertretener Pflanzenarten und durch die langfristig angestrebte naturnähere Ufergestaltung wird die Biotopqualität aufgewertet. Die Kompensationsleistung liegt bei ca. 7.000 bis 10.500 m^2 .

Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Zur Kompensation des Eingriffes in die Erholungsnutzung werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens vertragliche Regelungen getroffen. Darüber hinaus entstehen keine Eingriffe.

Die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen einschließlich der Anlage eines öffentlichen Uferweges und der punktuellen Öffnung privat genutzter Grundstücke für Sichtbeziehungen zum Jungfernsee verbessert ganz grundsätzlich die Qualität des Landschaftsbildes und der Erholungseignung. Mit den festgesetzten Maßnahmen wird außerdem der potentielle Wert des Weltebestatus zumindest auf Teilflächen realisiert.

5. Begründung der Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzung

(1.1) *Ausschluss von Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)*

Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA1 sind Gartenbaubetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Die historischen überwiegend denkmalgeschützten Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Bertinistraße / Jungfernsee“ sollen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Der adäquate Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz sowie die individuellen Grundrisszuschnitte erfordern für die vorhandenen Gebäude ein größeres Maß an Nutzungsflexibilität gegenüber einem reinen Wohngebiet. Tankstellen und Gartenbaubetriebe würden den Gebietscharakter einer Parkanlage und damit den Planungszielen widersprechen und sind deshalb nicht zulässig. Eine Ausnahme bildet hier der Neubau im Bereich des allgemeinen Wohngebiets 1. Aufgrund des unmittelbaren räumlichen und konzeptionellen Zusammenhangs mit den ehemaligen Treib- und Gewächshäusern auf dem Areal der Villa Jacobs ist hier ausnahmsweise eine Nutzung im Rahmen eines Gartenbaubetriebes denkbar.

(1.2) *Nutzungen in Sondergebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. §10 und §11 Abs. 1 BauNVO)*

1. *Im Sondergebiet SO ist nach §10 als Nutzung ein Wochenendhaus zulässig.*
2. *In den Sondergebieten SO1 ist nach §10 als Nutzung ein Bootshaus zulässig.*
3. *Im Sondergebiet SO2 sind nach §11 als Nutzung Gewächs- und Treibhäusern zulässig.*

Die Festlegungen für das Sondergebiet SO und das Sondergebiet SO1 entsprechen den jüngst erteilten Baugenehmigungen für die entsprechenden Flächen.

Im Bereich der Parkanlage der Villa Jacobs betrifft die Fläche der ehemaligen Gewächs- und Treibhäuser der Villa Jacobs. Hier besteht das Ziel, die massive Rückwand dieser Gewächshäuser auch weiterhin erlebbar zu halten. Architektonische Ausbildungen in diesem Bereich sollen sich deshalb an einer historischen Treib- und Gewächshausarchitektur orientieren.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(2.1) Ausschluss und Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V., §12 Abs.6 und §14 BauNVO)

In der öffentlichen Grünfläche und den privaten Grünflächen der Villa Gutmann (Gartendenkmal DII), der Villa Starck und der Villa Mendelsohn-Bartholdy (Gartendenkmal DI) sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen unzulässig.

(Flurstücke 525/2, 527/2, 531/4, 544/2, 581, 582/1, 584/1, 712, 738, 739, 740, 741, 791, 792, 793, 883, 884)

Im Bereich der privaten Grünflächen der Villa Hagen (Flurstück 545) sind Nebenanlagen und Garagen unzulässig. Die Errichtung von Stellplätzen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Bereich der privaten Grünflächen der Villa Jacobs (Gartendenkmal DIII) können Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausnahmsweise zugelassen werden. (Flurstücke 276 der Gemarkung Nedlitz , 521/24, 521/25, 689, 690, 726, 730)

In der öffentlichen Grünfläche und den privaten Grünflächen der Villen Gutmann und Mendelsohn-Bartholdy sind Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen unzulässig.

Unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Auflagen soll für den Bereich der öffentlichen Grünfläche am Jungferensee sowie den Wassergärten der Villa Gutmann und Mendelsohn-Bartholdy ein Erscheinungsbild erreicht werden, dass dem Charakter der Parkanlage mit vielfältigen Ein- und Ausblicken vom und zum Jungferensee hin ermöglicht. Die textliche Festsetzung dient dem Schutz des angestrebten Parkcharakters.

Die textliche Festsetzung ermöglicht die Rekonstruktion von verlorengegangenen Elementen der geschützten Gartenanlagen auf den jeweiligen historischen Grundflächen.

Die Gartenanlage der Villa Jacobs umfasst verschiedene Grundstücke mit unterschiedlichen Eigentümern, die in Abhängigkeit von der Nutzung die nach Baurecht notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nachweisen müssen. Deshalb sind hier Stellplätze und Garagen ausnahmsweise zugelassen.

(2.2) Steganlage

Im Uferbereich der denkmalgeschützten Gartenanlage der „Villa Jacobs“ ist eine privat genutzte Steganlage (Länge max. 7.00m) mit einem Bootslegeplatz im Bereich der öffentlichen Uferzone zulässig.

Im nördlichen Uferbereich der Gartenanlage der Villa Jacobs existierte bis in die 90er Jahre eine Steganlage deren Reste noch heute vorhanden sind. Eine Rekonstruktion dieser Anlage an der gleichen Stelle wird aufgrund der exponierten Lage im Zusammenhang mit der Landzunge in diesem Bereich von der Denkmalpflege nicht befürwortet. Aus diesem Grunde wird mit der textlichen Festsetzung ausnahmsweise eine privatgenutzte Steganlage in räumlichen Zusammenhang mit den bereits vorhandenen Steg vor der ehemaligen Remise zugelassen.

3. Geh- und Fahrrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Bau GB)

(3.1) Geh- und Fahrrecht zur Erschließung der Flurstücke 521/24, 521/25 und 690

Die Fläche F1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Anlieger der Flurstücke 521/24, 521/25 und 690 zu belasten.

Die Fläche F2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers und Anlieger des Flurstücks 521/24 zu belasten.

Die Flurstücke 521/24, 521/25 und 690 befinden sich auf dem Areal der ehemaligen Villa Jacobs. Sie sind im Eigentum privater Dritter.

Für eine Erschließung dieser Grundstücke ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht notwendig. Die hierfür vorgesehenen Flächen orientieren sich am historischen Wegesystem.

4. Grünfestsetzungen

Zur Herstellung und Erhaltung eines hochwertigen Landschafts- und Ortsbildes, zur Sicherung der Erholungsfunktion und zum Schutz von Pflege und Entwicklung der natürlichen Schutzgüter insbesondere im Hinblick darauf dass das Plangebiet zum Weltkulturerbe der UNESCO gehört und einen hervorragenden Stellenwert in der Potsdamer Kulturlandschaft besitzt, sind die im folgenden genannten Maßnahmen erforderlich.

(4.1) Maßnahme 1 und 2

Die zeichnerisch dargestellten Flächen für Maßnahmen 1 und 2 sind als gehölzbestandene Offenflächen so zu gestalten, dass Sichtbeziehungen zwischen Straßenraum und Jungfernsee möglich werden. Diese Sichtbeziehungen sind dauerhaft zu erhalten. Mindestens 50% der Maßnahmenfläche sind als extensiv gepflegte Wiesen zu entwickeln. Mindestens 20 % und höchstens 40 der Maßnahmenfläche mit mindestens 1 Baum je 300 qm der Liste 1 und 5 Sträuchern je 100 qm der Liste 2 zu bepflanzen und zu entwickeln. Ausgenommen davon sind die Bereiche der eingetragenen Gartendenkmale. Bestehende Versiegelungen außerhalb des festgesetzten Baufensters sind aufzuheben (§ 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB)

(4.2) Maßnahme 3

Die zeichnerisch dargestellte Fläche für Maßnahmen 3 ist als gehölzbestandene Offenfläche zu gestalten. Mindestens 50% der Maßnahmenfläche als extensiv gepflegte Wiesen zu entwickeln. Mindestens 20 % und höchstens 40% der Maßnahmenfläche sind mit mindestens 10 Sträuchern je 100 qm der Liste 2 zu bepflanzen und zu entwickeln. Ein öffentlicher Uferweg ist in die Fläche zu integrieren (§ 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB)

(4.3) Maßnahme 4

Die zeichnerisch dargestellte Fläche für Maßnahmen 4 ist als gehölzbestandene Offenfläche zu gestalten. Mindestens 50% der Maßnahmenfläche als extensiv gepflegte Wiesen zu entwickeln. Mindestens 20 % und höchstens 40% der Maßnahmenfläche sind mit mindestens 1 Baum je 300 qm der Liste 1 und 5 Sträuchern je 100 qm der Liste 2 zu bepflanzen und zu entwickeln. Bestehende Versiegelungen sind mit Ausnahme der öffentlichen Treppe auf dem Flurstück 730 aufzuheben. Ein öffentlicher Uferweg ist in die Fläche zu integrieren und an den vorhandenen Uferweg anzuschließen (§ 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB).

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Trinkwasserschutzbereiches. Zum Erhalt versickerungsfähiger Flächen und der natürlichen Bodenfunktionen sind die nachfolgenden Maßnahmen erforderlich.

(4.4) Befestigung von Flächen in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine Befestigung in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau zulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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

5.1) Dächer

- 1. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 darf die Dachneigung der Gebäude 25 Grad nicht überschreiten.*
- 2. Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig.*

Im Geltungsbereich des allgemeinen Wohngebiets WA 1 solle ein flachgeneigtes Dach erstellt werden, dass den Charakter der übrigen Wirtschaftsgebäude auf dem Parkareal aufnimmt sowie aus der Sicht der Parkanlage auffällt bzw. nicht massiv wirkt. Zur Gewährleistung der Landschaftsverträglichkeit wird der Dachneigungswinkel auf maximal 25° festgesetzt.

(5.2) Fassade

- 1. Die Außenwandflächen im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 sind in Sichtziegelmauerwerk auszuführen.*

Die Festsetzung des Fassadenmaterials in Sichtziegelmauerwerk dient der Einbindung des Neubaukörpers in den Charakter der ehemaligen Wirtschaftsgebäude der Parkanlage der Villa Jacobs. hiermit soll ein gestalterischer Zusammenhang zwischen dem Neubau und den anderen vorhandenen Gebäuden wie der Remise sichergestellt werden.

(5.3) Einfriedungen

- 1. Festsetzungen für die Flurstücke 544/2 und 545:
An den Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur zulässig:
- durchsehbare Draht- oder Metallzäune ohne Sockel mit einer Maximalhöhe von 1,60m.*
- 2. Festsetzungen für das Grundstück „Villa Jacobs“:
An der wasserseitigen Grundstücksgrenze sind als Einfriedungen nur zulässig:
(Flurstücke 276, 521/24, 521/25, 688, 689, 690, 726, 730)
- durchsehbare Draht- oder Metallzäune ohne Sockel mit einer Maximalhöhe von 1,50m.*
- 3. An den landseitigen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 276, 521/4, 521/5, 521/6, 521/24, 521/25, 522, 688, 689, 690, 726, 730, sind als Einfriedungen nur zulässig:
- durchsehbare Draht- oder Metallzäune mit einer Maximalhöhe von 1,50m. Der Sockel darf 0,25 m nicht überschreiten.*
- 4. Festsetzungen für alle anderen Bereiche des Bebauungsplans:
An den Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur zulässig:

- durchsehbare Draht- oder Metallzäune ohne Sockel mit einer Maximalhöhe von 1,20m.*

Das Planungsziel für den Geltungsbereich ist die Schaffung einer offenen Parkanlage mit vielfältigen Sichtbeziehungen. Diese soll einen offenen Eindruck vermitteln. Einfriedungen müssen deshalb bestimmten Anforderungen gerecht werden. Die Ausführung der Einfriedungen haben einen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Landschaftsbildes.

Aus diesem Grunde sollen sie so transparent wie möglich gehalten werden. Dies betrifft sowohl die Materialwahl der Einfriedungen wie auch ihre maximale Höhe.

6 Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet ist bezogen auf die folgenden Flurstücke Bestandteil der weiteren Schutzzone (SZ III) des Wasserwerks Nedlitz :
276, 521/2, 521/4, 521/5, 521/6, 521/7, 521/24, 521/25, 522, 688, 689, 690, 691, 726, 730.

7 Hinweise

1. Im Plangebiet befindet sich ein geschütztes Bodendenkmal. Das Vorkommen weiterer Bodendenkmale ist wahrscheinlich. Die Entdeckung von Bodendenkmalen bei Erdarbeiten ist meldepflichtig. (DSchGBbg)
2. Das gesamte Plangebiet ist in die UNESCO - Weltkulturerbeliste eingetragen. Der Bereich der Denkmalbereichsatzung erstreckt sich von der Meierei bis zum Garten der Villa Jacobs.
3. Das Plangebiet ist Teil eines Denkmalbereiches und grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet. Im Plangebiet liegen untergeordnete Flächen des Landschaftsschutzgebietes, geschützte Garten-, Bau- und Naturdenkmale. Alle Maßnahmen sind auf ihre Vereinbarkeit mit den Schutzordnungen zu prüfen.
4. Der südwestliche Bereich der Villa Jakobs ist beeinflusst von der ehemaligen angrenzenden militärisch genutzten Fläche. Hier wurden erhebliche Grundwasserkontaminationen mit Lösungsmitteln nachgewiesen (LCKW). Die vorhandene Monitoring - Messstelle auf dem Grundstück muss für Grundwasseruntersuchungen erhalten bleiben. Bei Beschädigungen oder Verlust ist die Messstelle auf Kosten des Eigentümers unverzüglich neu zu errichten. Aufgrund der Grundwasserbelastungen ist eine Grundwassernutzung sowohl zu Brauchwasser- als auch zu Trinkwasserzwecken nicht möglich.
5. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Gehölze und andere Vegetationsbestände durch ortsfeste Bauzäune zu schützen.
6. Das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen in offener Bauweise im Bereich von Baumscheiben ist nicht zulässig.

7. Alle Anpflanzungen auf Grundlage der Festsetzungen dieses Plandokumentes sind bis zum Abschluss der Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der Erschließung für die öffentlichen und privaten Flächen sowie für die Gebäude folgt, zu realisieren. In den ersten drei Jahren ist für alle Ausgleichspflanzungen eine Anwachspflege zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen und Anlagen sind gemäß der Festsetzungen bis zur folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. In diesem Fall ist erneut eine dreijährige Anwachspflege zu gewährleisten.
8. Der Planbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.
9. Das Flurstück 276, Flur 1 der Gemarkung Nedlitz liegt innerhalb des Entwicklungsgebiets Bornstedter Feld.

6. Eingriff / Ausgleich

6.1 Eingriffsrelevante Inhalte des Bebauungsplans

Folgende Veränderungen sind im Plangebiet vorgesehen: Vorhandene Gebäude sollen als solche gesichert werden, einzelne zusätzliche Gebäude sollen errichtet und früher vorhandene Gebäude auf dem Areal der Villa Jacobs sollen wieder aufgebaut werden.

Die Klein- und Erholungsgärten auf dem ehemaligen Villengelände sollen aufgehoben werden, vorhandene Bebauung und Versiegelung soll im gesamten Plangebiet punktuell rückgebaut werden, die öffentliche Zugänglichkeit des Jungfernseeufers soll gesichert werden.

6.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Der Boden übt eine Vielzahl von Funktionen im Ökosystem aus: Er dient als Lebensraum für Organismen, die sich auf seiner Oberfläche oder in den Hohlräumen aufhalten. Er fungiert als Filter, Puffer und Transformator von Schadstoffen, die in den Boden gelangen. Bodenart (d.h. die Korngröße der Bodenbestandteile, z.B. Sand, Schluff, Ton) und Bodengefüge (der Zusammenhalt der Bodenpartikel) sind maßgebend für physikalische Störungen, wie Verdichtung und Erosion.

Die intensive Durchwurzelung des Bodens durch eine ständig vorhandene Vegetationsdecke, sowie die verstärkte Bildung von Ton-Humus-Komplexen durch die Aktivität der Bodenfauna (v.a. Regenwürmer) wirkt sich erosionshemmend aus.

Der Boden erfüllt somit wichtige Aufgaben. Boden ist nicht vermehrbar, die Funktionen eines versiegelten Bodens sind bis zur Entsiegelung verloren. Versiegelte Böden stehen nicht für andere, naturhaushaltlich günstigere Nutzungsformen zur Verfügung. Grundsätzlich soll daher die Bodenversiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Die vorgesehene Entwicklung des Plangebietes sieht nur eine mäßige bauliche Entwicklung und gleichzeitig den Rückbau vorhandener Versiegelung (Klein- und Erholungsgärten, einzelne Gebäude und Nebenanlagen) vor. Die Gegenüberstellung von bestehender und geplanter Versiegelung führt daher zu folgendem Ergebnis:

	m ²	% des Plangebietes
Versiegelung Bestand	7.280	9,3
Versiegelung Planung	3.639	4,7
Differenz	3.641	4,6

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen demnach zur Entsiegelung von ca. 3.640 m² bisher versiegelten Bodens. Die Entsiegelungsbilanz ist sowohl für das gesamte Plangebiet als auch für dessen Teilbereiche positiv (s. Kapitel 5.5). Damit liegt **kein Eingriff** in das Schutzgut vor, Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden werden nicht erforderlich.

Wasserhaushalt

Grundsätzlich führt die Bebauung einer Freifläche zu deren Befestigung. Da über befestigte Flächen kein oder nur wenig Niederschlagswasser versickern kann, entsteht durch Bebauung ein deutlicher Eingriff in den bestehenden Wasserhaushalt. Flächenhafte Versiegelung bewirkt einen starken Anstieg der Oberflächenabflüsse und in der Folge ggf. Überlastungen von Kanalisation und Vorflut sowie erhöhte Gewässerverschmutzung.

Da das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III liegt und das oberflächennahe Grundwasser von hoher Verschmutzungsempfindlichkeit ist, bestehen im Plangebiet besondere Risiken für das Schutzgut dar. Durch die Altlast auf dem nördlich angrenzenden ehemaligen Kaserengelände besteht außerdem eine bedeutende Vorbelastung des Grundwassers.

Aufgrund der Reduzierung des Versiegelungsgrades entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Niederschlagsableitung.

Bei der Konzeption aller geplanten Gebäude und befestigten Flächen ist die dezentrale Niederschlagsversickerung zu berücksichtigen. Im Vorfeld muss geprüft werden, ob die Boden- und Grundwasserverhältnisse die Versickerung zulassen.

Mit Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zur Entsiegelung von 3.641 m² versiegelter Flächen. Damit werden zusätzliche Flächen für die direkte Niederschlagsversickerung erschlossen. Werden auch die Niederschläge geplanter Neubauten und Nebenanlagen im Plangebiet versickert, werden außerdem baubedingte Grundwasserbelastungen ausgeschlossen, entsteht **kein Eingriff** in den Wasserhaushalt. Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser werden entsprechend nicht erforderlich.

Klima / Luft

Versiegelung und Bebauung beeinträchtigen den Boden in seiner Funktion als Retentions- und Anreicherungsraum für Niederschlagswasser. Dieses wird gesammelt und abgeführt, verliert also seine Funktion im Energiehaushalt des Ortsklimas.

Der bei der Verdunstung des Wassers wirkende Abkühlungseffekt wird stark eingeschränkt, was zur Aufheizung beiträgt. Erwärmung geht von zusätzlicher Bebauung auch aufgrund der höheren Wärmespeicherkapazität der Oberflächen aus.

Durch die Wegnahme von Vegetation wird die Staubbindung und Luftreinigung durch das Blattwerk, sowie der Kühlungseffekt durch die Transpiration der Pflanzen vermindert.

Der Bebauungsplan erzeugt keine zusätzlichen Belastungen für das Schutzgut Klima, da er die Reduzierung vorhandener Versiegelung vorbereitet. Entsprechend entsteht **kein Eingriff** in das Lokalklima.

Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Klima werden daher nicht erforderlich. Baubedingt, d.h. temporär, kann es zu zusätzlichen Belastungen mit Staub und Luftschadstoffen kommen. Da es sich dabei nicht um erhebliche und nachhaltige Konflikte handelt, entstehen keine Kompensationspflichten.

Arten und Biotope

Prinzipiell wirkt der Eingriff der Bebauung auf den eigentlichen Bauflächen unmittelbar auf Flora und Fauna. Dort wird während der Bauphase i.d.R. die Vegetation beseitigt. Der Oberboden wird abgeschoben, der Untergrund wird mit schweren Baumaschinen befahren und verdichtet. Bislang vorhandene Lebensräume werden durch die Bebauung zerstört.

Darüber hinaus treten Konflikte auf angrenzenden Flächen auf: Diese werden durch Baumaßnahmen und spätere siedlungsbedingte Störungen zumindest beeinträchtigt.

Da im Bebauungsplan im Wesentlichen die Reduzierung vorhandener Versiegelung festgesetzt wird, führt dessen Umsetzung langfristig zur Vergrößerung der Vegetationsflächen. Vegetationsflächenverluste werden durch den Wiederaufbau der Villa Jacobs verursacht (deren vorhandene versiegelte Kellerräume mit einer Erdschicht bedeckt und vegetationsbestanden sind).

Weitere Vegetationsflächenverluste entstehen durch den Aufbau des nördlich gelegenen Nebengebäudes und der Orangerie sowie die Realisierung des WA 1 im Nordwesten des Plangebietes.

Insgesamt kommt es zum Verlust von 1.627 m² Vegetationsflächen (Villa Jacobs, Orangerie, WA 1, Stellplätze) gegenüber einem Gewinn von 3.099 m² (Entsiegelungsfläche abzüglich des gehölzbestandenen Villenkellers). Damit entsteht insgesamt kein Eingriff in das Schutzgut.

Die östliche, d.h. hangseitig stockende, Hälfte der Lindenallee an der Zufahrt zur ehemaligen Villa leidet schon unter Bestandsverhältnissen unter Druck und Verdichtung, die vom unbefestigten Fahrweg ausgehen. Einzelne Bäume beginnen im steilen Gelände zu rutschen, allgemein sind die Bäume aufgrund ihres Alters in schlechtem Zustand.

Für Baufahrzeuge ist der Weg aufgrund mangelnder Befestigung und der Gefährdung der Alleebäume nicht befahrbar. Darüber hinaus erfordert die Herstellung verkehrssicherer Verhältnisse umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an den Einzelbäumen.

Diese wiederum erscheinen aufgrund der begrenzten Reststandzeit nur beschränkt sinnvoll. Insgesamt kann daher als mittelbare Folge aus den Festsetzungen des B-Planes die Neupflanzung der geschützten Allee erforderlich werden. Der mögliche Verlust wird hier allerdings nicht als Eingriff behandelt, da er sich nicht notwendig aus den Festsetzungen ergibt.

Weitere Konflikte für das Schutzgut Arten und Biotope entstehen durch die Räumung der Klein- und Erholungsgärten. Der Verlust von Obst- und Ziergehölzen bedeutet Beschränkungen der Habitate insbesondere von Insekten und Vögeln, die sich dort in den vergangenen Jahrzehnten entwickeln konnten.

Da aber die bisherigen Klein- und Erholungsgärten im Wesentlichen als Vegetationsflächen erhalten bleiben, wird der Eingriff nicht als erheblich und nachhaltig eingestuft.

Konflikte können außerdem im Rahmen der Rekonstruktion der Gartendenkmale entstehen. Werden ehemals vorhandene Gehölzformationen, Sichtbeziehungen und Offenflächen wieder hergestellt, muss von Verlusten im Gehölzbestand ausgegangen werden. Bedeutende Eingriffe stellen dann flächenhafte Rodungen oder die Entfernung von Altbäumen mit wertvollem Totholzanteil dar. Diese Verluste werden allerdings hier nicht als Eingriffe behandelt, da sie nicht aufgrund der Festsetzungen des B-Planes, sondern als Konsequenz aus dem Status des eingetragenen Gartendenkmales ergeben.

Schließlich können Konflikte ggf. durch Nutzungsintensivierung auftreten. Hiervon sind untergeordnete Flächenanteile (Brachen Villa Mendelssohn-Bartholdy, ehemaliges Wasserwerk) betroffen. Insgesamt wird aber die Verlagerung der Nutzungsschwerpunkte von den bisher intensiver genutzten Klein- und Erholungsgärten an das Ufer des Jungfernsees prognostiziert.

Die entstehenden Konflikte sind, sofern sie aus den Festsetzungen des B-Planes resultieren, weder erheblich noch nachhaltig.

Verluste sind im Plangebiet kompensierbar (Neuanlage von Vegetationsflächen, Verlagerung extensiver Nutzung, Neuanlage der Allee). Insgesamt entsteht daher **kein Eingriff** in das Schutzgut Arten und Biotope.

Landschaftsbild und Erholung

Landschaftsbild und Erholungsnutzung stehen in engem Zusammenhang miteinander. Das Erlebnis- und Erholungspotential einer Landschaft wird danach beurteilt, inwieweit die Landschaft die Bedürfnisse der Erholungssuchenden nach Ruhe, Entspannung, visuellem Genuss und Bewegung befriedigen kann.

Als Bewertungsmaßstäbe für das Landschaftsbild und dessen Erlebnis- und Erholungsqualität werden, in Anlehnung an die Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Brandenburg (vgl. BNatSchG § 1 Abs. 1; BbgNatSchG § 1 Abs. 8), die Vielfalt,

die Eigenart und die Naturnähe der Landschaft zugrunde gelegt. Kurzfristig führt der Verlust der Kleingärten und ihres Vegetationsbestandes zu Konflikten für das Landschaftsbild.

Gegebenenfalls können außerdem durch Formensprache und Materialwahl der wieder aufzubauenden Villa Jacobs und ihrer Orangerie sowie deren Freiraumgestaltung Konflikte für das Landschaftsbild entstehen. Aufgrund der Auflagen, die aus dem Status als Welterbe, Bau- und Gartendenkmal resultieren, wird aber das Konfliktpotential als eher gering eingeschätzt.

Konflikte für die Erholungsnutzung entstehen durch die Auffassung der Klein- und Erholungsgärten. Die Parzellen mit Lauben, Obst- und Ziergehölzbestand müssen im Zuge der Umsetzung des B-Planes von ihren Pächtern abgegeben werden.

Weitere Festsetzungen des B-Planes wirken als wesentliche Veränderungen von Landschaftsbild und Nutzungsmöglichkeiten. Es wird aber davon ausgegangen, dass sich die Rekonstruktion des historischen Gartens und die Erschließung des Ufers als Verbesserung der ästhetischen und der Nutzungsqualität auswirken.

Durch den Verlust der Klein- und Erholungsgärten entsteht ein erheblicher **Eingriff** in das Schutzgut Erholungsnutzung. Dieser Eingriff wird durch Entschädigung und / oder Umsetzung der Kleingärtner kompensiert. Die Kompensation des Verlustes erfolgt durch vertragliche Regelung außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Die verbleibenden Konflikte für Landschaftsbild und Erholung sind durch die positiven Auswirkungen der Erschließung und Gestaltung vorhandener und zusätzlicher öffentlicher und privater Freiflächen bei weitem kompensierbar.

Sonstige Konflikte

Aufgrund der Nutzungsgeschichte des Geländes treten für das Schutzgut Landschaftsbild spezielle Konflikte hinzu. Die Uferlinie des nördlichen Plangebietes wurde in zwei Abschnitten verändert: Im Norden des Plangebietes wurde eine Landzunge abgetragen, unterhalb der Villa Gutmann wurden mehrere tausend m² vor der natürlichen Uferlinie aufgeschüttet.

Mit Rücksicht auf den Welterbestatus des Geländes und die herausragende Bedeutung der Landzunge für die Erlebbarkeit von Sichtbeziehungen wird von den Bereichen Natur- und Landschaftsschutz sowie Gartendenkmalpflege der Stadt Potsdam empfohlen, langfristig die Landzunge wiederherzustellen.

Ebenso wird von den genannten Abteilungen empfohlen, die natürliche Uferlinie im Bereich der Aufschüttung durch Abtragung derselben wieder herzustellen.

Da hiermit aber erhebliche Kosten verbunden sind, da außerdem die aufgeschütteten Flächen wertvolle Funktionen als öffentliche Grünflächen erfüllen können, wird die Empfehlung, die aufgeschüttete Fläche abzutragen, nicht in den Grünordnungsplan übernommen.



Abb.: Villa Jacobs, Überlagerung der Uferlinien 2001 und 1879, o.M. (Hopp 2003). Pfeil links: wieder herzustellende Landzunge, Pfeil rechts: vorhandene Aufschüttung

Weitere Konflikte können anlässlich von Maßnahmen entlang des Seeufers entstehen: Da die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Königswald auf der Uferlinie verläuft, sind Eingriffe, insbesondere die Umgestaltung der Ufer und die Anlage von Stegen auf ihre Vereinbarkeit mit dem Schutzstatus zu prüfen und der verordnungsgebenden Behörde zur Genehmigung vorzulegen.

Außerdem ist der Status des Jungferensees als Gewässer erster Ordnung und die Problematik der Überlagerung planfestgestellter Flächen mit Bauleitplänen zu berücksichtigen.

6.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Bilanziert wird der Umfang versiegelter Flächen vor und nach dem Eingriff. Die bestehende Versiegelung wird auf Grundlage des Vermesserplanes berechnet. Die geplante Versiegelung wird anhand der festgesetzten bebaubaren Grundflächen ermittelt.

Da die Gebäude jeweils unmittelbar an öffentliche oder private Grünflächen angrenzen, besteht kein Spielraum für die übliche pauschale Berücksichtigung der Überschreitung für Nebenanlagen im Baugebiet.

Ein Mindestmaß an Nebenanlagen in den gebäudenahen Flächen ist jedoch unvermeidbar, daher werden Grundflächen für Stellplätze berücksichtigt. In Abstimmung mit dem Sachgebiet Bauleitplanung der Stadtverwaltung Potsdam werden für die Villa Jacobs 10 Stellplätze veranschlagt, für sieben weitere Gebäude auf dem Grundstück Jakobs je 2 Stellplätze, für die Grundstücke Bertinistraße 15a und 18/19 je ein Stellplatz und für die Bertinistraße 23 (Villa Hagen) 4 Stellplätze. Werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt, kommt es unter den beschriebenen Voraussetzungen zur Entsiegelung von insgesamt 3.641 m².

Schutzgut	Eingriff	Vermeidung, Minderung	Maßnahmen im Plangebiet	Bilanz
Boden	kein Eingriff: Reduzierung der Versiegelung von 7.280 m ² auf 3.639 m ²	Baustelleneinrichtung auf versiegelten Flächen, Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge	Entsiegelung von 3.641 m ²	kein Eingriff, Überkompensation (Entsiegelung als Kompensation von Eingriffen außerhalb des Plangebietes anrechenbar)
Wasserhaushalt	kein Eingriff: Reduzierung der Versiegelung	bei Neuanlage befestigter Flächen: Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge	Versickerung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet	kein Eingriff
Arten und Biotope	Vegetationsflächenverlust 1.627 m ²	Baustelleneinrichtungen auf versiegelten Flächen, Erhaltung von Gehölzen	Neuanlage von Vegetationsfläche auf bisher versiegelten Flächen. Aufwertung durch Pflanzmaßnahmen auf öffentlicher und privater Grünfläche (Maßnahmeflächen M1 bis M4). Anrechenbare Kompensationsleistung ca. 7.000 bis 10.500 m ²	kein Eingriff
Klima	kein Eingriff: Reduzierung der Versiegelung	Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge	Entsiegelung von 3.641 m ²	kein Eingriff
Landschaftsbild / Erholung	kein Eingriff	Erhaltung der größtmöglichen Anzahl vitaler Gehölze	Neuanlage öffentlicher Grünflächen, Anlage eines öffentlichen Uferweges, Herstellung von Sichtbeziehungen zum Jungfernsee, Rekonstruktion geschützter Gärten	kein Eingriff
Erholung	Eingriff durch Verlust der Klein- und Erholungsgärten	- - -	- - -	Ersatz / Entschädigung außerhalb des Plangebietes

6.4 Grünordnerische Festsetzungen

1. Die zeichnerisch dargestellten Flächen für Maßnahmen 1 und 2 sind als gehölzbestandene Offenflächen so zu gestalten, dass mindestens punktuell Sichtbeziehungen zwischen Straßenraum und Jungfernsee möglich werden. Bestehende Versiegelungen außerhalb des festgesetzten Baufensters sind aufzuheben (§ 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB).
2. Die zeichnerisch dargestellte Fläche für Maßnahmen 3 ist als gehölzbestandene Offenfläche zu gestalten. Ein öffentlicher Uferweg ist in die Fläche zu integrieren (§ 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB).
3. Die zeichnerisch dargestellten Fläche für Maßnahmen 4 ist als gehölzbestandene Offenfläche zu gestalten. Bestehende Versiegelungen sind mit Ausnahme der öffentlichen Treppe auf den Flurstück 730 aufzuheben. Ein öffentlicher Uferweg ist in die Fläche zu integrieren und an den vorhandenen Uferweg anzuschließen (§ 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB).
4. Verkehrs- und Aufenthaltsflächen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

	Ja-cobs	Berti-niweg 2 + 4	Boots- haus Gut- mann	Berti- nistr. 15	Berti- nistr. 18/19	e- hem. Was- ser- werk (M3)	e- hem. Boots- halle (M2)	Berti- nistr. 23	Men- delss. - Barth. (M1)	öff. Grün- fläche (M4) in m²	Sum- me
	in m²	in m²	in m²	in m²	in m²	in m²	in m²	in m²	in m²		
Versiegelung Bestand	2.685	184	95	81	401	497	1.927	665	233	512	7.280
Versiegelung Planung + Stellplätze (à 12,5m²)	1.810 <u>300</u>	0 <u>0</u>	95 <u>0</u>	41 <u>12,5</u>	112 <u>12,5</u>	497 <u>0</u>	166 <u>0</u>	451 <u>50</u>	0 <u>0</u>	90 <u>0</u>	
Versiegelung Planung Summe	2.112	0	95	53,5	124,5	497	266	501	0 m²	90 m²	3.639
Differenz Bestand – Planung = entsiegelte Fläche	573	184	0	27,5	276,5	0	1.761	164	233	422	3.641

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf Wohnfolgeeinrichtungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 haben keine Auswirkungen auf Wohnfolgeeinrichtungen.

**7.2 Auswirkungen auf
privates Eigentum
durch Geh- und
Fahrrechte**

Die im Bebauungsplan Nr. 10 gewählte Form der Festsetzungen (textliche Festsetzungen in Verbindung mit der Darstellung in der Planzeichnung) gibt dem Eigentümer in Bezug auf die Lage des Gehrechts innerhalb seiner Grundstücksflächen größere eigene Gestaltungsfreiheit und ermöglicht es, die Wegeführung so zu wählen, dass den öffentlichen Interessen mit den geringst möglichen Beeinträchtigungen für die privaten Belange entsprochen werden kann.

Die Sicherung der Erschließung der privaten Flurstücke Nr. 521/24, 521/25 und 690 wird durch Geh- und Fahrrechte gesichert (siehe Bebauungsplan).

**7.3 Auswirkungen auf
den Haushaltsplan
und die Finanzplanung
der Stadt Potsdam**

Durch Einnahmen aus Grundstücksveräußerungen sowie Umverlegung von Einnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 95 können jegliche Ausgaben und Maßnahmen finanziert werden. Somit entstehen der Stadt Potsdam keine unmittelbaren Kosten.

**7.4 Auswirkungen auf
Natur und Landschaft**

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind unter Punkt 3.2, natürliche Grundlagen, und 3.3, technische Grundlagen, sowie den Punkten 6.2, Auswirkung auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft, und Punkt 6.3, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, ausführlich beschrieben und dargestellt.

Als Entwurfsziele werden folgende Thesen formuliert:

- Das Ufer des Jungfernsees ist durch die Anlage eines Uferweges der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind, unter Beachtung der Belange des Denkmal- und des Biotopschutzes, als Parkanlagen zu gestalten.
- Die privaten Grünflächen sind entsprechend der Vorgaben des Denkmalschutzes zu gestalten. Vorhandener wertvoller Gehölzbestand ist, soweit möglich, zu integrieren. Punktuell sind im südlichen Plangebietsteil Sichtbeziehungen vom Straßenraum über die privaten Grünflächen zum Jungfernsee einzuräumen
- Die ehemals vorhandene Landzunge im Norden (außerhalb des Plangebietes) ist langfristig wieder herzustellen.
- Langfristig sind die senkrechten Uferbefestigungen (Spund- und Betonwand) zugunsten naturnäherer Ufer zu ersetzen.

- Die Anordnung von Neubauten und befestigten Flächen ist an der Lage erhaltenswerter Bäume zu orientieren. Vitale Bäume sind zu erhalten und in die umgestalteten Freiräume zu integrieren.
- Im Fall einer Nutzungsintensivierung der vorhandenen Zufahrt zur Villa Jacobs ist zu überprüfen, inwiefern diese mit der Erhaltung der Lindenallee vereinbar ist. Die Alleebäume sind auf ihre Verkehrssicherheit zu prüfen. Baumschutzmaßnahmen sind sowohl in Gestalt von Stammschutz als auch durch Schutz des Wurzelbereiches (Kiesschüttung, Auslegen der Verkehrsfläche mit Bohlen o.ä.) zu ergreifen. Gegebenenfalls ist die Allee vollständig neu anzulegen.
- Neuversiegelungen sind durch Entsiegelungen im Plangebiet auszugleichen.

8 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 03. April 1991 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bertinistraße / Jungfernsee“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 21. August 1991 im Amtsblatt der Stadt Potsdam (Sonderdruck) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung

Die erste Anfrage nach den landesplanerischen Zielen für die Entwicklung des Planungsgebietes Bertinistraße / Jungfernsee erfolgte im Dezember 1991 auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses. Mit Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg, Abt. Bauordnung, vom 08. Januar 1993 erging eine erste Mitteilung der Ziele der Bauordnung und der Landesplanung. Die geäußerten Forderungen wurden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Uferwegkonzept Gesamtstadt

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 06. Juni 2001 das Uferwegkonzept beschlossen. Dieses Konzept wurde als Grundlage für Bebauungsplan-Festsetzungen verwendet.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 10. September 1991 bis zum 21. September 1991 in Form einer Ausstellung und einer Einführungsveranstaltung (24. September 1991) durchgeführt.

Veränderung des Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bertinistraße / Jungfernsee“

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Satzung vom 17. September 1998 die Veränderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 10 „Bertinistraße / Jungfernsee“ beschlossen. Wegen der engen räumlichen Verflechtung mit dem Bebauungsplan Nr. 83 „Nedlitzer Kaserne“ wurde der nördliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bertinistraße / Jungfernsee“ mit dem Planungsziel einer durchgehenden öffentlichen Ufernutzung zu sichern in dem Bebauungsplan Nr. 83 übernommen.

Verwaltungsinternes Beteiligungsverfahren

Auf der Grundlage eines Bebauungsplan-Vorentwurfes für das erweiterte Plangebiet (Gesamte Gartenanlage Villa Jacobs) wurden im Juni, Juli und August 2005 die von Planung berührten Fachbereiche der Stadtverwaltung über die Planung informiert. Im Rahmen von anschließenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem planaufstellenden Bereich Verbindliche Bauleitplanung und dem Bereich Denkmalschutz, Umwelt und Verkehrsplanung wurde ein weitestgehend konsensfähiger Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet.

Öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 07.12.2005 die öffentliche Auslegung des mit Stand September 2005 vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 10 und des Entwurfs der zugehörigen Begründung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 und der Entwurf der zugehörigen Begründung mit Stand September 2005 haben in der Zeit vom 22. Dezember 2005 bis einschließlich 24. Januar 2006 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert.

Während der öffentlichen Auslegung gingen 3 Bürger-Schreiben mit insgesamt 4 Unterzeichnern bei der Stadtverwaltung ein.

Zwei Schreiben beziehen sich auf die Festlegung der Flurstücke 521/4, 521/5 und 521/6 am Bertiniweg als Grünfläche. Es wird die Festsetzung der Flurstücke als Bauland (WA) gefordert. Diese Forderung wird abgelehnt, weil die Wiederherstellung der Gartenanlage der Villa Jacobs, auch wegen des Status des Gebiets als UNESCO-Weltkulturerbe, vorrangiges Planungsziel ist.

In einem Schreiben werden verschiedene Vorbehalte zur Ausgestaltung des Uferstreifens sowie der Parkanlage der Villa Jacobs gemacht. Diese betreffen aber zum größten Teil die bauliche und gärtnerische Ausgestaltung von Uferbereich und Gartenanlagen und sind nicht bebauungsplan-relevant. Außerdem wird statt dem Wiederaufbau des Stegs der Villa Jacobs eine Anlegestelle für nichtmotorisierte Sportboote gefordert. Diese Forderung wurde abgelehnt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung sind die Träger öffentlicher Belange beteiligt worden.

Insgesamt gingen 15 Stellungnahmen ein, von denen 7 Anregungen und Hinweise zu den Festlegungen enthielten.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände weist auf die Lebensraumbeziehungen zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und zum FFH-Gebiet Sacrower See hin. Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zur Landschaft, deshalb wird angeregt, die Neugestaltung der Uferbereiche und der Parkanlage Villa Jacobs extensiv und naturnah zu gestalten sowie eine detaillierte Gehölzkartierung und Kontrollen der Fauna vorzunehmen.

Die Hinweise werden größtenteils unterstützt, auch im Grünordnungsplan wird ein sensibler Umgang mit dem Gehölzbestand gefordert. Für den Uferbereich wurden im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft getroffen (Maßnahmen 1-4). Besonders wertvolle oder aufgrund ihres Standortes konflikträchtige Gehölze wurden im Rahmen der Bebauungsplanerstellung gesichtet und im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Für die Parkanlage Villa Jacobs ist zusätzlich ein Parkpflegewerk in Planung, für das genauere Kartierungen und Untersuchungen des Gebiets durchgeführt werden.

Die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg begrüßt die Reduzierung des Baukörpers seeseitig des Knicks der Bertinistraße auf den etwa quadratischen Grundriss, was Beeinträchtigungen der Sichtachsen und Blicke reduziert. Es wird der Abriss der noch vorhandenen unterirdischen Anlagen des ehemaligen Wasserwerks angeregt, was der Bebauungsplan durch die Festsetzung der betroffenen Fläche als öffentliche Grünfläche möglich macht.

Eine weitere Anregung bezieht sich auf den Verzicht oder die Verlagerung der Steganlagen südöstlich der Villa Jacobs, um das Seepanorama vom Casino Glienicke und der Einsiedelei Neuer Garten nicht zu beeinträchtigen. Die Anregung wurde bereits weitgehend berücksichtigt: in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Bereich Grünflächen wurde während der Bebauungsplanerstellung die Lage der historischen Steganlage neu festgelegt sowie in den textlichen Festsetzungen Größe und Nutzung beschränkt, um Beeinträchtigungen der Sichten von den genannten Orten weitgehend einzugrenzen.

Die Hinweise des Bereichs Umwelt und Natur bezüglich des Ausbaus der ehemaligen Tankstelle sowie zu neuen Daten bei der Grundwasserbildung führten zu einer Aktualisierung in der Begründung. Die Untere Naturschutzbehörde macht auf Differenzen zwischen der vorhandenen Biotopkartierung und der Einschätzung im Grünordnungsplan aufmerksam. Diese entsteht vermutlich durch Maßstabs- und daraus resultierende Genauigkeitsunterschiede der vorliegenden Unterlagen. Durch Begehungen des Areals wurde im Vorfeld die aktuelle Lage verifiziert.

Die Kartierung wird deshalb nicht geändert. Der Argumentation, durch die zusätzlichen Baufelder in der Parkanlage der Villa Jacobs entstehe eine Mehrbelastung für die Wurzelbereiche der Lindenallee wird nicht gefolgt, da diese schon heute eine wichtige Erschließungsfunktion erfüllt und wegen den Wegfall der Kleingartenanlage und Erholungsgärten eine Mehrbelastung nicht zu erwarten ist. Der Hinweis zur Bilanzierung von extensiv gepflegten Wiesen auf Privatgrundstücken wird berücksichtigt, die Bilanzierung im Grünordnungsplan entsprechend angepasst.

Das Landesumweltamt Regionalabteilung West weist auf die Nähe des Parkplatzes im Bebauungsplan Nr. 60 zur WA-Bebauung im Maßnahmenfeld 4 sowie auf die mögliche immissionsschutzrechtliche Probleme bei den beiden Bootshäusern (SO1) im Uferbereich hin. Diese Sachverhalte wurden zur Kenntnis genommen und in der Abwägung klargestellt.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg lehnt die Ausdehnung des Bebauungsplans auf die Wasserfläche und bundeseigene Ufergrundstücke in seiner Stellungnahme ab. Die Festlegung der Lage sowie die maximale Größe für den Wiederaufbau des historischen Stegs der Villa Jacobs ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Bereich Grünflächen abgestimmt worden, um eine Beeinträchtigung der Sichtachsen und Sichten entlang und über den Jungfernsee zu minimieren. Eine Festlegung im Bebauungsplan wird deshalb als sinnvoll angesehen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Dieser Hinweis wird in den textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ ergänzt.

Satzungsbeschluss

In der 26. öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 07.06.2006 wurde im Rahmen der Abwägung gemäß §1 (6) BauGB über die Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange entschieden. Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wurde gebilligt.

9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 466);

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. BB I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2005 (GVBl. I S. 267);

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350).

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215)

10. Anhang

10.1 Städtebauliches Konzept

10.2 Bebauungsplan – Entwurf zur öffentlichen Auslegung im Maßstab M:2000 (Verkleinerung des Originals im Maßstab 1:1000, Original mit Vermessung der Festsetzungen)

10.3 Legende zum Bebauungsplan

10.3 Textliche Festsetzungen