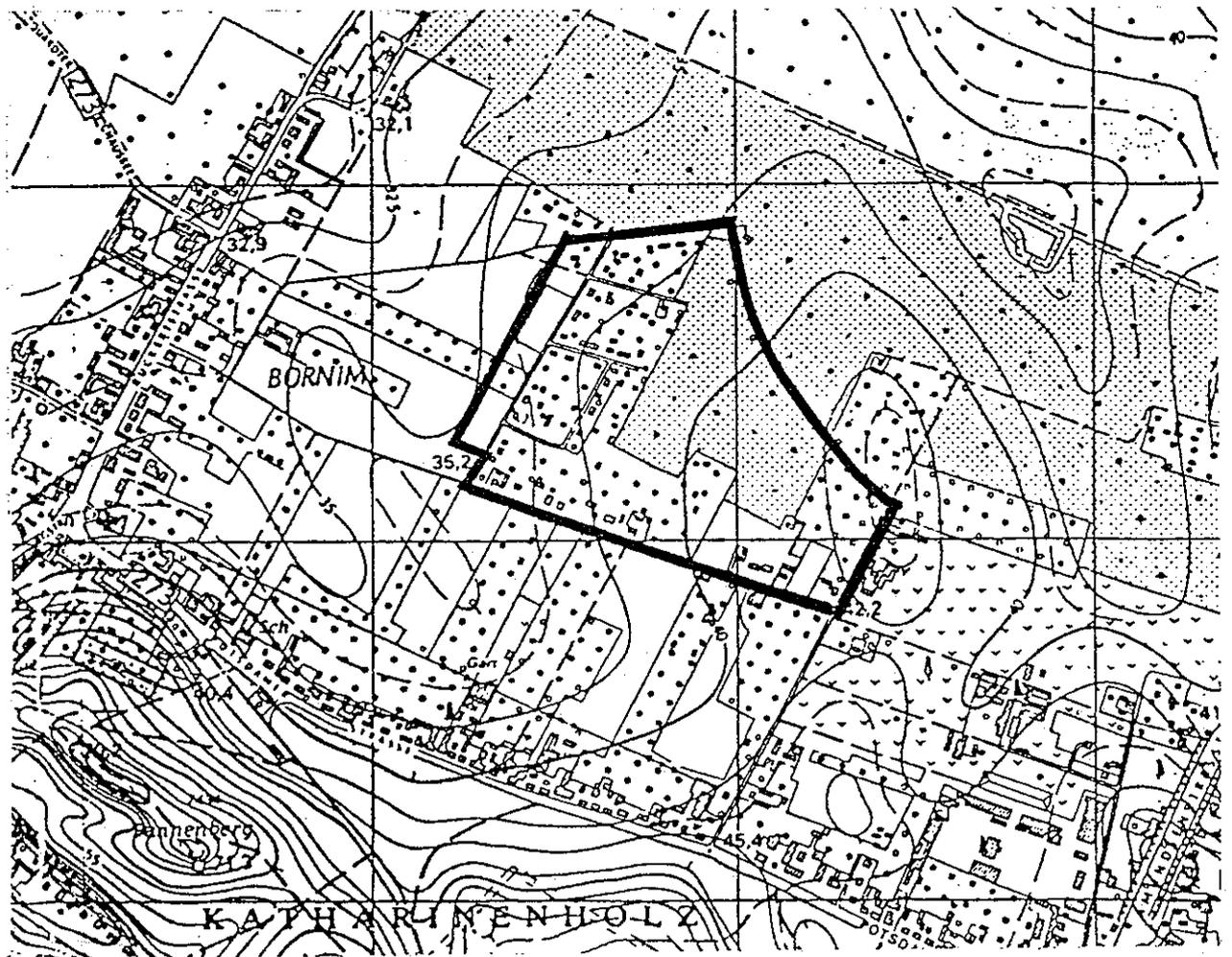


Begründung zum Bebauungsplan 12 - Bornim-Gutsstraße - (ehem. 5810-003)



TOPOS im Auftrag der Stadt Potsdam
Stand 3/93

A Planungsgegenstand

1. Veranlassung des Plans

Der akute Wohnungsbedarf in Potsdam erfordert die Ausweisung von Erweiterungsflächen für den Wohnungsneubau, der hier in Anbetracht der landschaftlichen und städtebaulichen Situation in hervorragender Wohnqualität realisiert werden kann. Daneben soll der Bestand in seiner Fortentwicklung planungsrechtlich abgesichert werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteiles Bornim. Es ist Teil des Nordraumes Potsdam, der durch seine landschaftliche Qualität, seine geschichtliche Entstehung und Gestaltung, insbesondere durch J. P. Lenné, eng mit der Potsdamer Parklandschaft verbunden ist. Das Plangebiet ist begrenzt

- im Norden durch den Schrägen Weg
- im Nordosten durch eine kreisförmige Verbindungslinie zwischen Schrägem Weg und Florastraße
- im Südosten durch die Florastraße
- im Südwesten durch den Hügelweg
- im Nordwesten durch eine Parallele nordwestlich der Gutsstraße.

Der Geltungsbereich umfaßt Flurstücke (bzw. Teile davon) der Fluren 5 und 9 in der Gemarkung Bornim:

- Flur 5: 50 - 115, 118 - 121, 123, 127, 129 - 134, 156
- Flur 9: 13/12, 13/14, 33 - 38, 40/2.

Die Größe des Gebietes beträgt ca. 17,4 ha.

2.1 Bestand (vgl. Übersichtskarte)

Das Plangebiet ist geprägt durch vorhandene Einfamilienhausbauten und landwirtschaftliche Nutzung. Nordwestlich der Gutsstraße liegt ein erhaltenswertes Waldstück. Die vorhandene Einfamilienhausbebauung entwickelt sich südöstlich der Gutsstraße sowie teilweise am Hügelweg und umfaßt 57 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern mit ca. 170 Einwohnern (geschätzt: WE x 3 Personen). Die Landwirtschaftsfläche wird z.T. ackerbaulich genutzt. Die Bodenwertzahlen liegen zwischen 20 und 30. Die Wohnbebauung hat sich seit den 30er Jahren sukzessive in die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen hineinentwickelt. Die Baualterstruktur weist neben Gebäuden aus den 30er Jahren Einfamilienhäuser von den 50er bis in die 70er Jahre auf. Der Siedlungsrand ist unstrukturiert. Die Bebauung wechselt sich an den Rändern mit zum großen Teil brachliegenden Ackerflächen ab.

Vom Charakter der Gebäude her sind einige Einfamilienhäuser als denkmalwert einzustufen. Es handelt sich hierbei um typische Wohnhäuser der in den Staudenkulturen arbeitenden Gärtner. Unter den Häusern im Landhausstil mit typischen Elementen der 20er und 30er Jahre ist besonders das Wohnhaus des Gartenarchitekten Mattern am Hügelweg, erbaut von Scharoun, hervorzuheben, das als Baudenkmal eingetragen ist. Die Siedlung ist vom Ortskern Bornim abgesetzt. Die Topographie weist ansteigendes Gelände vom Hügelweg auf, der höchste Punkt ist am Schnittpunkt von Florastraße und Grünem Weg. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen empfindlichen Siedlungsbereich im Übergang zur Lenné'schen Kulturlandschaft.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind bis auf das Straßenland alle in Privatbesitz.

B Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat in ihrer 11. Sitzung vom 9.1.91 (ABl. der Stadt Potsdam 1/91) einen Grundsatzbeschuß zur Entwicklung der Kulturlandschaft um Potsdam gefaßt. Danach wurde der Magistrat aufgefordert

"alle nötigen Maßnahmen durchzuführen, die Kulturlandschaft um Potsdam vor einer Zersiedelung und einer ihr nicht entsprechenden Nutzung und Bebauung zu schützen. Sie ist teilweise zu rekultivieren. Als Sofortmaßnahme ist ein Entwicklungskonzept für den Nordraum Potsdams und hieraus abgeleitete Flächennutzungs- und Landschaftspläne bzw. Bebauungsplanentwürfe vorzulegen. Dabei sind die landschaftskulturellen, landschaftspflegerischen und gartendenkmalpflegerischen Belange besonders zu berücksichtigen. (...)"

Nach der entsprechenden Vorbereitung beschloß die Stadtverordnetenversammlung in ihrer 20. Sitzung vom 3.7.91 (ABl. der Stadt Potsdam 7/91, S. 2), den Bebauungsplan 12 (ehemals 5810-003) für das Gebiet mit den folgenden Grenzen aufzustellen:

- im Südwesten: 40 m nordöstlich des Hügelweges
- im Nordwesten: 40 m westlich der Gutsstraße
- im Norden: Schräger Weg
- im Südosten: 200 m östlich der Gutsstraße.

Das Entwicklungskonzept für den Nordraum Potsdam kam zu dem Ergebnis, daß aus stadtstruktureller Sicht eine Erweiterung der Siedlung nach Osten in Anbindung an die vorhandene Bebauung auf der östlichen Seite der Florastraße möglich sei. Damit wird eine sinnvolle Arrondierung des neuen Siedlungsgebietes auf der Bornimer Feldflur erreicht. Hierzu gab es keine prinzipiellen Einwände von Seiten der Landschaftsplanung. Die Erweiterung nach Osten steht in engem Zusammenhang zu der südwestlich des Hügelweges geplanten Siedlung, deren Schwerpunkt am Hügelweg zwischen Gutsstraße und Florastraße liegen soll (Bebauungsplan 11 / Bornim - Hügelweg). Der beabsichtigte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde daraufhin geändert.

2. Intention des Plans

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung der vorhandenen Streusiedlung und der koordinierten Entwicklung eines Siedlungsbereiches nördlich des Hügelweges im Zusammenhang mit dem gesamten neuen Siedlungsgebiet in Bornim. Dabei kommt es insbesondere darauf an, den Übergang zur Landschaft besser herauszuarbeiten und die bestehende Siedlung in ihrer baulichen Ausdehnung zu fassen. Die neu geplanten Wohnungsbauflächen folgen ebenfalls diesem Konzept unter besonderer Berücksichtigung der topographischen Situation (abfallendes Gelände zum Hügelweg hin). Bei der Neubebauung ist insbesondere die ortstypische, ländlich geprägte Bauweise mit starker Durchgrünung und eigenständigem Siedlungscharakter unter Berücksichtigung der Ortsstruktur aufzunehmen. Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einzuhalten, sind im vorgesehenen Siedlungsbereich wohnungsnaher Grünflächen mit Kinderspielflächen geplant.

3. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der genannten Planungsabsichten dient der Bebauungsplan vorwiegend der Schaffung von Wohnbauflächen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Insbesondere wurden bei seiner Aufstellung folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- die sozialen und kulturellen Belange der Bevölkerung
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
- die Belange des Umwelt- und Naturschutzes
- die Belange des Verkehrs
- die Belange der Abwasserbeseitigung.

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Es entsteht eine neue Wohnsiedlung mit einer der Landschaft angepaßten Dichte. Die zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen am Hügelweg müssen so aufgefangen werden, daß keine Benachteiligungen für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung entstehen. So sind durch entsprechende Grundrißgestaltungen die Belastungen zu minimieren. Durch die hier im Zentrum des neuen Siedlungsgebietes angestrebte höhere Dichte werden Mehrfamilienhäuser ermöglicht, die eine entsprechende Grundrißgestaltung erleichtern. Geschwindigkeitsreduzierungen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Aufgrund des Wohnsiedlungscharakters wird jedoch der Straßenverkehrsbehörde empfohlen, auch am Hügelweg eine Tempo-30 km/h-Zone einzurichten, um die Verkehrslärmemissionen zu senken. Querschnittseinschränkungen sind aufgrund der Tatsache, daß der Hügelweg auch für Busse im Normalbetrieb befahrbar sein muß, nicht möglich.

3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Der Bebauungsplan dient vorwiegend der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Um einseitige Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden, sind in Einklang mit dem städtebaulichen Konzept unterschiedliche Bau- und damit auch Wohnungsformen beabsichtigt. In bestimmten Bereichen wird eine gewisse Verdichtung angestrebt, die auch einen Geschosßwohnungsbau ermöglicht. Mit dem Bebauungsplan wird die Grundlage für die Schaffung von ca. 200 - 250 Wohnungen für ungefähr 400 bis 500 Einwohner hergestellt.

3.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Ein Netz von Grünzügen stellt eine Verbindung zum übrigen Siedlungsgebiet südlich des Hügelwegs und zum Ortskern Bornim her. Im Zuge dieser wohnungsnahen Grünflächen sind Kinderspielplätze angeordnet. Die Anbindung an die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundschule und Kindertagesstätte), die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 12 - südlich des Hügelweges - liegen ist durch das Netz von Wohnstraßen, Wohnwegen und Grünverbindungen gewährleistet.

3.4 Erhaltung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Mit der Überplanung des Bestandes, der baulichen Fassung und der Weiterentwicklung nach Osten wird die isolierte Lage der Streusiedlung aufgehoben. Die planungsrechtliche Sicherung ermöglicht dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Zur Einbindung des Siedlungsbereiches in die Lenné'sche Kulturlandschaft wird die historische Allee Schräger Weg durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Durch die Festlegung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird ein Teil der südlichen Grenze der Lenné'schen Kulturlandschaft definiert, die als Flächendenkmal "Bornimer Feldflur" festgesetzt werden soll.

3.5 Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege

Mit dem vorliegenden Bebauungskonzept, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wird ein Ausgleich zwischen den Belangen des Denkmal-, Natur- und Umweltschutzes und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Bodenschutzklausel beabsichtigt. Eine reine Einfamilienhausbebauung auf größeren Grundstücken in einem Gebiet solcher Größenordnung widerspräche den Grundsätzen des modernen Städtebaus, aber auch dem Grundsatz, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Es wurde daher im Kernbereich der neuen Siedlung am Hügelweg ein höheres Maß der Nutzung vorgesehen als in den übrigen Bereichen. Zur Landschaft hin wurde das Maß reduziert. Dies entspricht auch den Anforderungen zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes und der Einbindung in die Lenné'sche Kulturlandschaft. Zur Sicherung einer hohen Vegetationsdichte werden Pflanzungsbindungen auf den privaten Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Um den Charakter der Landschaft zu erhalten, soll sich die Art der Bepflanzung an dem vorhandenen Obstbaum- sowie an dem Feldheckenbestand orientieren.

Die in Anspruch genommenen Flächen sind aus landschaftsplanerischer Sicht folgendermaßen zu beurteilen: Durch die Ausweisung des neuen Baugebiets werden landwirtschaftliche Flächen umgewidmet, die z.T. brachliegen, z. T. als Ackerflächen und Obstplantagen genutzt werden. Das Netz der öffentlichen Grünflächen erhält z. T. das vorhandene Vegetationspotential (Obstwiesen) und hält die durch Bebauung und Erschließung verursachte Bodenversiegelung in Grenzen.

Als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft sind lt. Brandenburgischem Naturschutzgesetz die Herstellung eines Teiles der Grünanlagen, die Sicherung eines Teiles der Obstwiesen sowie die Festsetzung von straßenbegleitendem Grün zu betrachten. Es ist aber evident, daß darüber hinaus noch Flächen für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Flächen für Ersatzmaßnahmen sind im Rahmen der geplanten Rekonstruktion der Lenné'schen Kulturlandschaft, wie im Konzept zum Landschaftsplan gefordert, sicherzustellen.

Darüber hinaus werden die Belange des Umweltschutzes durch folgende Festsetzungen berücksichtigt: Dem Schutz der Grundwasserversorgung dient die Festsetzung der Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den privaten Grundstücksflächen sowie die Herstellung sämtlicher Wege auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und in den öffentlichen Grünflächen in einem wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

Um die bereits bestehende Umweltbelastung durch erhöhte Luftimmissionen der gesamten Stadt Potsdam nicht weiter zu verschlechtern, wird die Verwendung von bestimmten Brennstoffen durch eine textliche Festsetzung geregelt.

3.6 Belange der Abwasserbeseitigung

Die bestehenden Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Grundprinzip des Ausbaues des Entwässerungssystems ist das Trennsystem. Flächen für die Abwasserbeseitigung liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen. Im Falle privater Erschließungsflächen sind diese Flächen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

3.7 Belange des Verkehrs

Zur Sicherung der Erschließung des Wohngebiets dient ein Netz von Erschließungsstraßen unterschiedlicher Wertigkeit: Der Hügelweg ist Hauptsammelstraße und nimmt den zur Erschließung des neuen Siedlungsgebiets erforderlichen Busverkehr auf. Die vorhandenen Straßen im Gebiet werden als Wohnstraßen ausgebaut und um netzartig durchziehende neue Wohnstraßen und befahrbare Wohnwege ergänzt. Durch

die Anlage von Parkspuren wird auf dem öffentlichen Straßenland des Hügelpfades in hinreichendem Maße die Unterbringung von Stellplätzen berücksichtigt. Die befahrbaren Wohnwege dienen der Erschließung kleinerer Hausgruppen. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden alle Wohnstraßen und befahrbare Wohnwege als verkehrsberuhigte Zonen festgesetzt.

4. Wesentlicher Inhalt

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung des Maßes der Nutzung orientiert sich an den Erfordernissen der landschaftsangepaßten Einbindung sowie der städtebaulichen Konzeption, die am Hügelpfad die Bildung eines Siedlungszentrums fördert. Entsprechend ihrer Lage im Gebiet werden die Wohngebietsflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen der zulässigen Nutzungsart, des Nutzungsmaßes sowie der Bauweise ausgewiesen.

Art der Nutzung

Nach ihrer Nutzung werden die Wohnbauflächen in WA 1, WA 2 und WR differenziert. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** sind allgemein zulässig die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke). Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Aufgrund der Unvereinbarkeit mit dem Gebietscharakter sind sportliche Anlagen, Gärtnereien, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 1).

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** sind allgemein die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke). Ausnahmsweise zulässig sind Gärtnereien. Anlagen für sportliche Zwecke sowie die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) sind aufgrund des landschaftlichen Charakters der Wohnsiedlung und aufgrund erhöhter Lärmbelastigungen ausgeschlossen.

Im Reinen Wohngebiet **WR** sind gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO nur Wohngebäude zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2).

Maß der Nutzung

Es sind drei unterschiedliche Nutzungsstufen vorgesehen:

- im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** nördlich des Hügelpfades: Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei maximal zwei Vollgeschossen
- im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** im Übergangsbereich zur bereits besiedelten Fläche: Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 bei maximal zwei Vollgeschossen;
- sowie im Reinen Wohngebiet **WR** im Übergangsbereich zur offenen Landschaft: Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 bei maximal einem Vollgeschoß.

Die Abstufung des Nutzungsmaßes leistet die notwendige Anpassung an den schützenswerten Charakter der Lenné'schen Kulturlandschaft sowie an das Ortsbild. Eine GFZ von 0,4 auf der gesamten Fläche ist aufgrund der Bodenschutzklausel des BauGB nicht favorisiert worden. Weiterhin würden aufgrund der hohen Bodenpreise einseitige Bevölkerungsstrukturen gefördert, da in einem solchen Fall überwiegend Einzel- und Doppelhäuser auf insgesamt größeren Grundstücken entstehen würden.

Bauweise

Um den Übergang zur Landschaft zu akzentuieren, eine weitestgehende Durchgrünung des Gebiets zu sichern sowie die vorhandene Baustruktur aufzugreifen, ist in den Wohngebietsflächen eine offene Bauweise festgesetzt.

Im Siedlungskern nördlich des Hügelwegs auf der Wohngebietsfläche **WA 1** soll eine kompaktere Bebauung mit Reihenhäusern und Stadtvillen als Mehrfamilienhäuser entstehen, wobei die Länge der Einzelgebäude nicht 20 m, die Länge der Reihenhäuser nicht 50 m überschreiten soll (textliche Festsetzung Nr. 4). Im **WA 2** und **WR** sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, deren Gebäudelänge maximal 20 m betragen dürfen (textliche Festsetzung Nr. 5).

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Aus Gründen des Erhaltes des Orts- und Landschaftsbildes sind bauliche Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 5). Die Festsetzung von Flächen mit Pflanzungsbindungen dient ebenfalls der Einbindung in das Landschaftsbild (textliche Festsetzung Nrn. 8 -11).

Gestalterische Festsetzungen i.V. mit der Bauordnung (BauO)

Die i.V. mit der BauO getroffenen Festsetzungen betreffend der Gestaltung der Gebäude sowie der Vorgärten dienen der Anpassung an das Ortsbild (Dachformen, Verwendung von Materialien, Einfriedungen, Werbeanlagen) (textliche Festsetzung Nrn. 16, 17).

4.2 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Versorgung der Bevölkerung mit wohnungsnahen Grünflächen und einer Grünverbindung, die den gesamten Siedlungsbereich in Bornim zusammenfaßt.

Öffentliche Grünfläche: Parkanlage

Die öffentliche Grünfläche am Hügelweg mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dient der Akzentuierung des künftigen neuen Siedlungskerns.

Öffentliche Grünfläche als Grünverbindung: Obstwiese mit Wanderweg

Die Grünverbindungen gliedern das Gebiet in den bereits bebauten Siedlungsbereich und die neu zu erstellenden Siedlungsflächen, um eine Identifizierung der bereits dort wohnenden Bevölkerung mit "ihrer" Siedlung nicht zu erschweren. Die dargestellte Grünverbindung gliedert das neue Plangebiet entsprechend der dem Plan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption (Verdichtung zum Hügelweg, geringes Maß der Nutzung am Übergang zum Landschaftsraum). Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese mit Wanderweg" ermöglicht die bessere Durchlässigkeit des Gebietes bei gleichzeitiger Aufnahme landschaftstypischer Elemente. Teile der öffentlichen Grünfläche werden auch heute noch als Obstwiese genutzt. Weiterhin dienen die Grünflächen dem Zugang zum Landschaftsraum.

Öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz

Die Kinderspielplätze sind aufgrund der zu erwartenden Einwohnerzahlen erforderlich. Durch die Lage an den Grünzügen ist ein gefahrloser Zugang gesichert.

4.3 Verkehrsflächen

Das Verkehrskonzept nimmt Bezug auf die unterschiedliche Wertigkeit der Straßen im Netzzusammenhang. Die Wohnstraßen Gutsstraße, Grüner Weg, Breiter Weg, Schräger Weg, Florastraße sowie Hügelweg sind bereits vorhanden, müssen aber an die verkehrstechnischen Erfordernisse angepaßt werden. Die Florastraße wird mittels einer sich sowohl an den topographischen Verhältnissen als auch an der vorhandenen Feldflurstruktur orientierenden Straßenraaster mit der Gutsstraße verbunden. Die untergeordneten Straßen im Netz (Wohnstraßen und befahrbare Wohnwege) werden als Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Zur Einbindung in das Landschaftsbild werden in den Verkehrsflächen Bindungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen festgesetzt.

4.4 Ökologisch begründete Festsetzungen

Die Anlage von öffentlichen Grünflächen sowie die Festsetzung von Pflanzungsbindungen, dienen der Einbindung der Bauflächen in das Orts- und Landschaftsbild sowie der Regulierung des Wasserhaushaltes und des Klimas.

Die Festsetzung der Versickerung des anfallenden Regenwassers von den Dächern sowie die Herstellung der Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auf den privaten Grundstücksflächen dienen dem Schutz der Grundwasserversorgung (textliche Festsetzungen Nrn. 12, 13).

Die Festsetzung zur Verwendung rationeller und umweltverträglicher Energieanwendung dient der Reduzierung der Umweltbelastung und dem sparsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen (textliche Festsetzungen Nrn. 14, 15).

4.5 Weitere Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen

Der Denkmalschutz für das ehemalige Wohnhaus des Gartenarchitekten Herrmann Mattern, erbaut von Scharoun, an der Ecke Hügelweg/Florastraße wird nachrichtlich übernommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Wasserschutzgebiet Zone III. Die Darstellung wird nachrichtlich übernommen.

C Planerische Auswirkungen

1. Auswirkungen auf weitere planungsrechtliche Maßnahmen

Zur Sicherung der Belange von Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes gem. Brandenburgischem Naturschutzgesetz §§ 10 - 17 erforderlich. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen eines Grünordnungsplanes als ökologisches Planungsinstrument dargestellt und als Ortssatzung verbindlich erklärt.

Zum Erhalt des Ortsbildes ist die Erweiterung der Werbeordnung der Stadt Potsdam bis zum Siedlungsbereich Bornim erforderlich.

2. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt sind zur Zeit noch nicht bekannt.

Der gemeindliche Anteil an den Erschließungskosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen, die nach § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB beitragsfähig sind, wird den Haushalt belasten. Darüber hinaus sind Kosten für den Grunderwerb einzuplanen. Wird eine Umlegung durchgeführt, so kann die Gemeinde im Wege des Vorwegabzuges die Kosten für den Grunderwerb umlegen.

Eine exakte Einschätzung der aus dem Bebauungsplan resultierenden Folgekosten kann derzeit nicht vorgenommen werden.

Flächenbilanz B-Plan 12 Bornim - Gutsstraße

Fläche des Geltungsbereiches: ca.18,0 ha

| Flächenkategorie | Fläche in m ² | % |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------|
| Bruttobauland | 180.570 | 100,0 |
| Erschließungsverkehrsflächen | 29.670 | 16,4 |
| Hauptsammelstraßen | 3.770 | 2,1 |
| -Sammelstraße | 3.970 | 2,2 |
| -Wohnstraßen | 13.035 | 7,4 |
| -Wohnwege | 8.895 | 4,7 |
| Erschließungsgrün | 9.300 | 5,2 |
| -wohnungsnahe Grünflächen | | |
| Fläche für Forstwirtschaft | 3.130 | 1,7 |
| Summe | 42.100 | 23,3 |
| Nettobauland | 138.470 | 76,7 |
| - Allgemeines Wohngebiet | 111.950 | 62,0 |
| - Reines Wohngebiet | 26.750 | 14,7 |

BERECHNUNG DER WOHNUNGS- UND EINWOHNERZAHL:

| Art der Nutzung | Nettobaufläche in m ² | Geschoßflächenzahl (GFZ) | Bruttogeschoßfläche (BGF) in m ² | Wohnungsgröße in m ² | Wohn-einheiten (WE) |
|-----------------|----------------------------------|--------------------------|---|---------------------------------|---------------------|
| WR | 26.650 | 0,3 | 7.995 | 150 | 53 |
| WA 1 | 17.100 | 0,6 | 10.314 | 120 | 142 |
| WA 2 | 94.720 | 0,4 | 37.888 | 120 | 270 |
| WA insg. | 138.470 | | 56.197 | | 465 |

Bei einer **Wohnungsanzahl von 465** entsteht Wohnraum für insgesamt **1395 Einwohner**, bei 3 Einwohnern pro WE.