

Landeshauptstadt Potsdam
Bebauungsplan Nr. 35-2
"Südliche Berliner Vorstadt"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

15. Februar 2006

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
3.	Ausgangssituation	4
3.1	Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung der Berliner Vorstadt	4
3.2	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	4
3.3	Denkmalschutz	6
3.4	Soziale Infrastruktur und Grünflächenversorgung	7
3.5	Umwelt und Natur	8
3.6	Altlastenverdacht und potenzielle Kampfmittelbelastungen	10
3.7	Erschließung	10
3.8	Eigentumsverhältnisse	11
3.9	Planungsrechtliche Ausgangssituation und planungsrelevante städtische Satzungen	12
4.	Übergeordnete Planungen	13
4.1	Landes- und regionalplanerische Vorgaben	13
4.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	13
4.3	Landschaftsplanung der Stadt Potsdam	14
4.4	Räumliche Bereichsentwicklungsplanung für die nördlichen Vorstädte	15
5.	Planungskonzept	15
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	15
5.2	Städtebauliche Konzeption	17
6.	Begründung der Festsetzungen und Abwägung der berührten Belange	19
6.1	Nutzung der Baugrundstücke und Flächen für den Gemeinbedarf	19
6.2	Maß der baulichen Nutzung	23
6.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	25
6.4	Erschließungsflächen	28
6.5	Grünflächen	28
6.6	Begrünung der Baugrundstücke	29
6.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
6.8	Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)	32
6.9	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	33
7.	Auswirkungen der Planung	33
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	33
7.2	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung und Wohnfolgebedarfe	34
7.3	Verkehrliche Auswirkungen und Folgebedarf an Ver- und Entsorgungsanlagen	36
7.4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	36
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	38
7.6	Einnahmen und Ausgaben	38
8.	Verfahren	39
9.	Rechtsgrundlagen	43
10.	Plananhang und textliche Festsetzungen	44

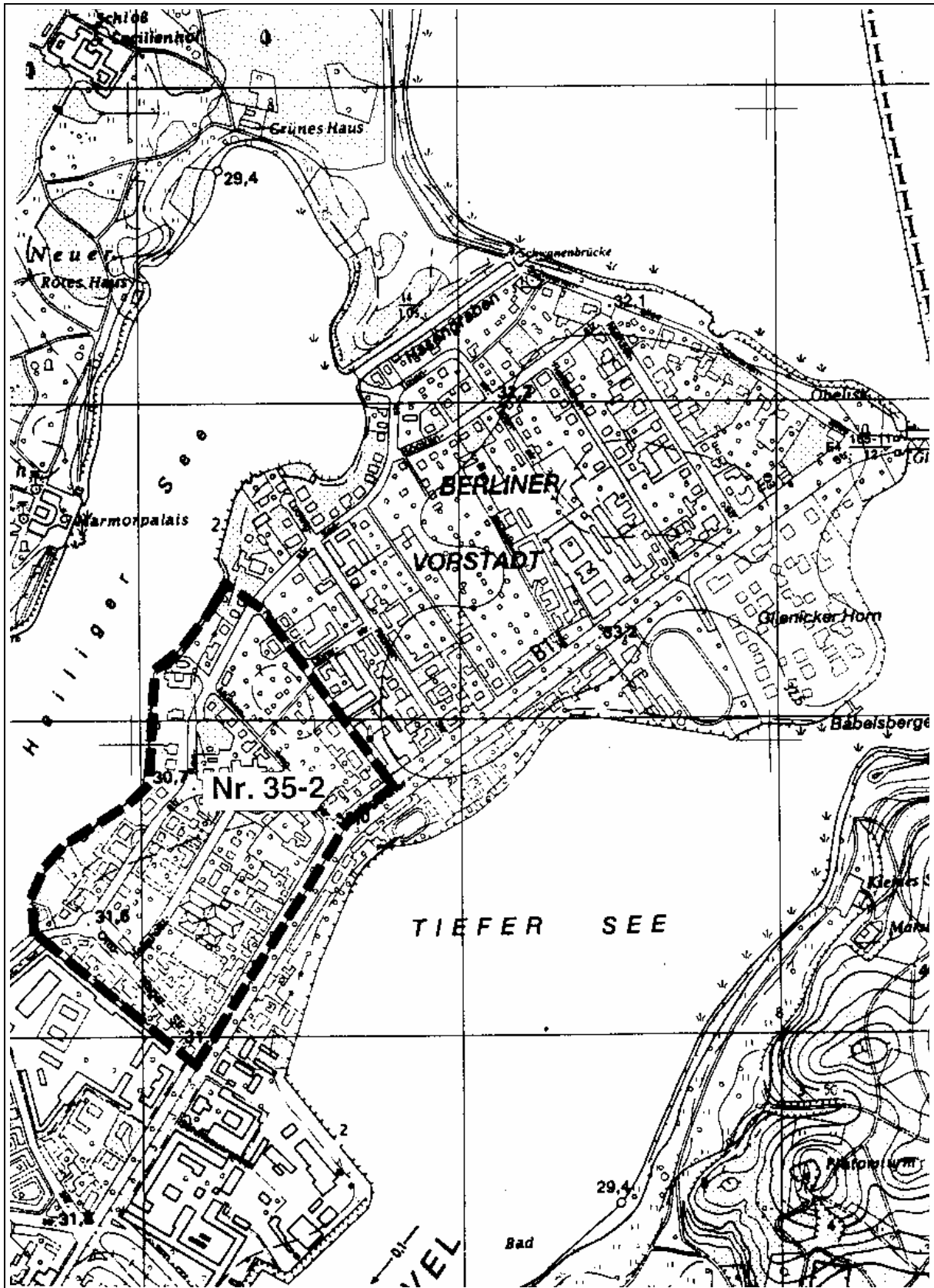


Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 35-2

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35-2 umfasst rd. 20 ha. und wird begrenzt durch die Rubensstraße und derer Verlängerung zum Heiligen See (nordöstliche Grenze des Grundstücks Seestraße 38), die Berliner Straße, das Areal der ehemaligen Gardes-du-Corps-Kaserne (nordöstliche Grenze des Grundstücks Berliner Straße 135) und den Heiligen See (mittlere Wasserstandslinie).

Im Einzelnen liegen folgende Flurstücke aus Flur 2 der Gemarkung Potsdam im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35-2:

170/14, 170/18, 170/19, 170/23 ,170/27 ,170/30 - 170/32, 170/34, 437, 439 – 441, 442/1 – 442/3, 443, 445/1, 445/2, 446 – 461, 463 – 467, 469, 471 – 477, 478/2, 478/5, 478/7, 478/9, 478/10, 479/5, 479/7, 479/8, 481/5, 482/5, 483, 484, 486 – 489, 490/2 – 490/5, 491, 493 - 496, 501 – 506, 508 – 512, 514/1, 514/2, 515 – 518, 519/1 – 519/9, 520/1, 520/3, 520/4, 521, 522/1, 522/2, 524 – 526, 528, 530 – 537, 538/1, 538/2, 539 – 542, 543/1, 543/3 – 543/5, 545/1, 545/2, 546, 547, 549/1, 550 – 552, 554/1, 554/2, 555 – 563, 564/1, 564/2, 565 – 575, 800, 832, 833, 851, 852, 858, 860, 911, 912, 926, 927, 934 und 935 sowie Teile der Flurstücke 133 (Heiliger See), 170/35 (Seestraße), 438, 462 (Rubensstraße) und 827 (Berliner Straße)

An das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 35-2 grenzen folgende Bebauungspläne an:

- im Nordosten der Bebauungsplan Nr. 35-1 "Nördliche Berliner Vorstadt" (parallel im Verfahren),
- im Osten der Bebauungsplan Nr. 7 "Berliner Straße - Havelseite" (in Kraft) sowie
- im Südosten die Bebauungspläne Nr. 23 A "Schiffbauergasse Nord" und Nr. 23 B "Schiffbauergasse Süd" (im Verfahren).

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war der nach der Wiedervereinigung zunehmende Entwicklungsdruck, dem die Berliner Vorstadt aufgrund ihrer attraktiven Lage im Verflechtungsbereich Potsdam-Berlin unterlag und auch heute noch unterliegt. Hohe Bodenpreise sowie zahlreiche Anträge auf Umbau und Erweiterung sowie für Neubauten, die teilweise einen Abriss voraussetzen sind ebenso Ausdruck dieses Entwicklungsdrucks wie hohe Bodenpreise bei Grundstücksveräußerungen.

Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur der Berliner Vorstadt wird insbesondere im südlichen Bereich – also im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans – auch durch hohe städtebauliche Dichten und in Einzelfällen reine Tertiärnutzungen geprägt (siehe Pkt. 3.2). Da diese Nutzungsextreme auch den Rahmen für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB mitbestimmen, kann im Einzelfall eine maßvolle Ergänzung des Bestandes nicht immer durch das geltende Planungsrecht gewährleistet werden. Auch die Erhaltungssatzung kann für Neubauten zwar ein Einfügen in die städtebauliche Eigenart des näheren Umfeldes sicherstellen, konkrete Vorgaben, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zur Lage eines Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück können mit der Satzung nur eingeschränkt verbindlich hergeleitet werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit eindeutigen Festsetzungen zur Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der Grundstücke ist daher auch heute noch für städtebauliche Entwicklung und Ordnung der südlichen – wie auch der nördlichen – Berliner Vorstadt erforderlich. Der Bebauungsplan dient somit auch ganz wesentlich der Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Eigenart der Berliner Vorstadt im Sinne der Erhaltungssatzung.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans spricht auch, dass der Bebauungsplan für die Grundstückseigentümer hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzungen eindeutige und verlässliche Aussagen enthält. Spekulationen über höhere Grundstücksausnutzungen oder finanziell lukrativere Gebäudenutzungen werden somit weitestgehend verhindert.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung der Berliner Vorstadt

Die Berliner Vorstadt ist Teil der nordöstlich der Potsdamer Innenstadt gelegenen historischen Villen- und Landhausvorstädte, die als Wohnquartiere eine wichtige Versorgungsfunktion für hochwertigen Wohnraum wahrnehmen. Aufgrund ihrer Lagegunst zur Potsdamer Innenstadt unterliegen sie jedoch einem enormen Entwicklungsdruck hinsichtlich einer Nutzungstertiärisierung (Büros und sonstige Dienstleistungen) sowie einer baulichen Verdichtung.

Die Berliner Vorstadt ist geprägt durch ihre halbinselartige Lage zwischen Heiligem See und Tiefem See sowie durch die unmittelbarer Nachbarschaft zu Bereichen mit herausragender landschaftlicher und stadträumlicher Bedeutung. In unmittelbarer Umgebung liegen die historischen Grünanlagen des Neuen Gartens sowie des Glienicker und des Babelsberger Schlossparks; darüber hinaus befinden sich weitere historisch bedeutsame Anlagen wie die Sacrower Heilandskirche und die Pfaueninsel im weiteren Umfeld. Dieses Ensemble mit seinen zahlreichen Blickbeziehungen und Sichtachsen macht die Berliner Vorstadt zu einem sensiblen Teil der Potsdamer Stadtkulisse.

Während die Potsdamer Schlösser- und Gartenlandschaft im wesentlichen im 18. und in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstand, blieb das Gebiet der heutigen Berliner Vorstadt zu dieser Zeit noch weitgehend ländlich geprägt. Ab 1790 entstanden hier vor allem Einzelhäuser von Handwerkern inmitten großer Gärten, vorwiegend entlang der Berliner Straße, sowie Windmühlen mit den dazugehörigen Mühlenhäusern. Die Nähe zu den königlichen Parks und Schlössern sowie die landschaftlich reizvolle Lage leiteten ab Mitte des 19. Jahrhunderts die Entwicklung der Berliner Vorstadt zu einer durch Villen- und Landhäuser geprägten Vorstadt ein.

Aufgrund ihrer Lage befindet sich die Berliner Vorstadt in einer wichtigen räumlichen Position zwischen der historischen Potsdamer Innenstadt und dem Berliner Südwesten und besitzt mit der Glienicker Brücke den prägnantesten "Stadteingang" von Berlin nach Potsdam. Die Berliner Straße als Verbindung nach Berlin und Teil der späteren Reichs- bzw. Bundesstraße 1 stellt von jeher ein Rückgrat für die Stadtentwicklung der Berliner Vorstadt dar. Entlang der Berliner Straße vollzieht sich der Übergang von der vorstädtischen Villen- und Landhausbebauung zur geschlossenen Blockstruktur der Potsdamer Innenstadt.

Historische Sichtbeziehungen

Aufgrund der bedeutsamen Lage innerhalb der Potsdamer Kulturlandschaft verlaufen zahlreiche Sichtbeziehungen zwischen einzelnen Elementen der gestalteten Landschaft und ihrer häufig auf erhöhten Standorten errichteten Gebäude über die Berliner Vorstadt hinweg. Für die Erlebbarkeit der Potsdamer Park- und Kulturlandschaft ist die Berücksichtigung dieser Sichtachsen bei städtebaulich relevanten Planungen von besonderer Bedeutung.

Über das Plangebiet der südlichen Berliner Vorstadt verlaufen zahlreiche Sichtachsen, die (potenzielle) Blickbeziehungen zwischen jenseits der Havel in den Parkanlagen von Babelsberg und Klein Glienicke gelegenen Aussichtspunkten und besonderen Merkzeichen der Potsdamer Stadt- und Parklandschaft darstellen. Zu den bedeutendsten zählen die Sichtachsen vom Flatowturm zum Pfingstberg und zum Kapellenberg sowie vom Flatowturm zum Marmorpalais.

3.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur der südlichen Berliner Vorstadt ist weitaus heterogener als in den übrigen Teilen der Berliner Vorstadt. Hier ist die Prägung durch offene Villen- und Landhausbebauung nicht mehr so eindeutig wie in der nördlichen Berliner Vorstadt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vollzieht sich der Übergang von der offenen Villenbebauung zur Mietshaus-

bebauung. An der Berliner Straße und insbesondere an der Helmholtzstraße finden sich deshalb Bruchkanten offener, halboffener und geschlossener Baustrukturen. Mit Ausnahme der zusammenhängenden Kleingartenflächen zwischen Rubensstraße und Mühlenweg ist das Gebiet weitgehend bebaut.

Die bauliche Entwicklung der Berliner Vorstadt als zusammenhängende Villenvorstadt begann verstärkt in den 80er und 90er Jahren des 19. Jahrhunderts und dauerte bis zum Beginn des Ersten Weltkrieges an. Villen und vor allem Landhäuser entstanden wieder vermehrt Mitte der 20er Jahre bis Ende der 30er Jahre des 20. Jahrhunderts. Nachkriegsbebauung ist nur an verhältnismäßig wenigen Stellen entstanden. Die erste Bebauungsphase der Berliner Vorstadt bis zum frühen 19. Jahrhundert mit Mühlen und Handwerkerhäusern ist heute fast nicht mehr nachzuvollziehen (Im Plangebiet bis auf den erhaltenen Mühlenweg).

Eine dichte Bebauung mit freistehenden Villen und Landhäusern findet sich in der südlichen Berliner Vorstadt nur an der **Seestraße** und in Teilen der südlichen **Mangerstraße**. Insbesondere die Seegrundstücke sind teils mit sehr großen Villen, teils Mietvillen bebaut. Besonders prägend ist die Villa Kellermann (Mangerstraße 34-36), die sich durch ihre starke Höhenentwicklung im Dachbereich und ihren großen Garten über die anderen Gebäude heraushebt.

Die meisten Gebäude haben zumeist zwei über einem hohen Sockelgeschoss liegende (Normal)Geschosse und weisen häufig eine ausgeprägte Dachlandschaft auf. Eine durchgängige Fluchtlinie und Vorgartentiefe ist in diesem Bereich nur in Ansätzen vorhanden, doch wirkt das Straßenbild durch ähnliche Höhenausprägungen und Maßstäblichkeiten der Gebäude sehr harmonisch.

Beiderseits der **Helmholtzstraße** blieb bis zur Wiedervereinigung ein großer Teil der Grundstücke unbebaut. Seither sind hier mehrerer Neubauten mit sehr unterschiedlichem Charakter errichtet worden, sodass die Helmholtzstraße heute ein sehr heterogenes Erscheinungsbild aufweist. Dabei sticht vor allem der große Kubus des Tresor- und Verwaltungsgebäudes der Landeszentralbank hervor.

Entlang der **Berliner Straße** sowie insbesondere beiderseits der **Otto-Nagel-Straße** entstand von der Jahrhundertwende bis zum Ersten Weltkrieg eine bis zu viergeschossige Mietshausbebauung, z.T. mit Seitenflügeln, die in großen Teilen bis heute erhalten ist und bei geringen Grundstückstiefen eine hohe Bebauungsdichte bedingt. Vorhandene Baulücken wurden in den vergangenen Jahren teilweise geschlossen. Auf rückwärtigen Flächen des Grundstücks Berliner Straße 121 wird gegenwärtig ein eingeschossiges Verkaufsgebäude mit zugehörigen Stellplätzen für einen Nahbereichsversorger errichtet.

Geschosswohnungsbau mit aufwendig gestalteten Mietshäusern bzw. Mietvillen aus der Zeit kurz vor der Jahrhundertwende in sehr hoher gestalterischer Qualität findet sich außerdem in der nördlichen **Mangerstraße** (23-29 sowie gegenüberliegend 12-14 und 15-19). Durch eine einheitliche Fluchtlinie und eine ähnliche Höhenentwicklung der Bauten (fast ausschließlich vom Potsdamer Architekten Petzholtz) bilden sie einen sehr attraktiv gestalteten Straßenraum. Diese Form von sehr repräsentativen Mietvillen in geschlossener Bauweise ist in der Berliner Vorstadt weitgehend einmalig.

Wenig mit der übrigen Struktur der Berliner Vorstadt gemein hat die Bebauung mit eingeschossigen Nachkriegsbungalows am **Mühlenweg**. Nördlich des Mühlenweges bis zur Geltungsbereichsgrenze an der Rubensstraße finden sich nur an wenigen Stellen an der Berliner und südlichen Rubensstraße und im Nordwesten an der Berliner Straße Ansätze einer Bebauung mit Villen und Mietshäusern.

Bauliche Dichte

Die bauliche Dichte variiert in den einzelnen Teilbereichen bedingt durch die heterogene Bauungsstruktur erheblich voneinander. Die höchsten Dichten finden sich in den Bereichen mit geschlossener Mietshausbebauung entlang der Otto-Nagel-Straße, Berliner und Mangerstraße. Mit einem blockbezogenen Durchschnittswert von über 0,35 für die Grundflächenzahl (GRZ) ist

der Bereich entlang der Otto-Nagel-Straße der am dichtesten bebaute Teil der Berliner Vorstadt. Besonders hohe Dichtewerte erreicht der mittlere Abschnitt der Otto-Nagel-Straße mit Werte über 0,5 und z.T. über 0,65. Sehr dicht bebaute Grundstücke finden sich ebenfalls an der nördlichen Mangerstraße (Nummern 23 bis 26).

Tendenziell nimmt die bauliche Dichte auf den weiter nördlich gelegenen Grundstücken ab. Sehr geringe Dichten weisen die tiefen und großzügig bemessen Villengrundstücke an See- und Mangerstraße auf (teils Werte um GRZ 0,1), deren teilweise parkartigen Gärten das Orts- und Landschaftsbild des östlichen Heiligen-See-Ufers prägen.

Gebäude- und Freiflächennutzung

Die südliche Berliner Vorstadt besitzt heute den Charakter eines gering mit Büronutzungen durchmischten Wohngebietes. Im Vergleich zum nördlich angrenzenden Teil der Berliner Vorstadt werden im Planungsgebiet schon heute zahlreiche Gebäude gewerblich oder teilgewerblich genutzt. Dabei sind die Tertiärnutzungen durchaus nicht auf die Berliner Straße beschränkt.

Durch die Neubauten der Landeszentralbank und der heutigen Nebenstelle des Brandenburgischen Verwaltungsgerichts in der Helmholtzstraße haben reine Dienstleistungsnutzungen auch in den angrenzenden Wohnstraßen Einzug gehalten. Die Souterrain- und Erdgeschoss der Gebäude in der Otto-Nagel-Straße und in der Mangerstraße werden heute in der Regel durch Büros genutzt.

Verarbeitendes Gewerbe ist heute im Geltungsbereich fast nicht mehr anzutreffen. Mehrere Handwerksbetriebe (Installateur, Bauklempnerei) befinden sich an der Otto-Nagel-Straße und nutzen z.T. Remisen in den hinteren Grundstücksteilen. Die Betriebe sind jedoch relativ klein und kaum störend für das umliegende Wohnen.

An der Berliner Straße werden Erdgeschosse nur vereinzelt durch Läden genutzt. Zwischen Berliner Straße und Helmholtzstraße ist im Blockinnenbereich ein größerer Nahbereichsversorger entstanden.

An der Berliner Straße befindet sich zwischen Mangerstraße und Rubensstraße eine Tankstelle.

Große Teile des zwischen Mangerstraße/Mühlenweg und Rubensstraße gelegenen Blocks werden durch eine Kleingartenanlage genutzt.

Die im westlich angrenzenden Dreiecksblock an der Seestraße gelegene Freifläche mit dichtem altem Baumbestand wird heute – auf Anregung der Bebauungsplanung – zum Teil als Spielplatz genutzt.

3.3 Denkmalschutz

Denkmalbereichssatzungen Berliner Vorstadt und Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35-2 liegt vollständig im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung Berliner Vorstadt, die im Juli 2005 in Kraft getreten ist. Diese schließt zu drei Seiten an die bereits 1996 in Kraft getretene Denkmalbereichssatzung Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft an.

Mit dem In-Kraft-Treten der Denkmalbereichssatzung Berliner Vorstadt unterliegen die Substanz der baulichen und gärtnerischen Anlagen im Denkmalbereich, soweit sie das vom sachlichen Geltungsbereich erfasste Erscheinungsbild der Vorstadt trägt, den Schutzvorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (§§ 7, 9, 19 bzw. 20 BbgDSchG). Der sachliche Geltungsbereich umfasst neben baugeschichtlich bedeutsamen Gebäuden (außer Villen, Land- und Mietwohnhäuser werden auch Remisen und Stallgebäude sowie besondere Einzelgebäude aufgeführt) auch die Straßen und Platzräume sowie die historische Parzellenstruktur.

Eingetragene Baudenkmale

Mit der Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg stehen zahlreiche historische Gebäude und Gärten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Baudenkmale bzw. Gartendenkmale unter Schutz: Im Einzelnen sind dies:

- Berliner Straße 117 (Wohnhaus und Remise)
- Berliner Straße 124a (Wohnhaus Meyerheine, 1899 von E. Petzholtz)
- Berliner Straße 125 (Mietwohnhaus mit Einfriedung, 1890 von F. Krüger)
- Berliner Straße 130 (Villa von Kleist, einschließlich Nebengebäude)
- Berliner Straße 133 (Villa Petzholtz mit Gartenanlage)
- Mangerstraße 8 (Gärtnerwohnhaus, 1885)
- Mangerstraße 14/14a / Helmholtzstraße 12 (Mietwohnhaus, 1896-97 von E. Petzholtz)
- Mangerstraße 15-19 (Mietwohnhaus von 1890 mit Vorgarten und Resten der Einfriedung)
- Mangerstraße Nr. 23, 24/25, 26 und 27 (Mietwohnhäuser, 1892-94 von E. Petzholtz, bei den Gebäuden Mangerstraße 23 und 26 einschließlich Vorgarten und Einfriedung)
- Mangerstraße 29 (Landhaus Bolle, um 1913 von A. & F. Bolle)
- Mangerstraße 34-36 (Villa von Hardt, 1914 von A. Günther) "Villa Kellermann"
- Otto-Nagel-Straße 9 (Wohnhaus Wollner mit Einfriedung von E. Petzholtz,)
- Seestraße 41/42 (Landhaus Prölls mit Resten der Einfriedung, 1925 von Karchow)
- Seestraße 40 (Wohnhaus des Architekten Josef Bischof mit Einfriedung, 1925)
- Seestraße 43 ("Landhaus Andreae" mit Wirtschafts- und Stallflügel, Resten der Gartenanlage und der straßenseitigen Einfriedung, 1913-14 von P. Schultze-Naumburg)
- Seestraße 45 („Villa Rubinski“ mit Einfriedung)

3.4 Soziale Infrastruktur und Grünflächenversorgung

Kinderbetreuungseinrichtungen

Für die Kita-Versorgung der Berliner-Vorstadt-Bevölkerung steht gegenwärtig nur eine Einrichtung mit 106 Plätzen in der Seestraße 43 zur Verfügung. Vom Betreiber ist eine Aufstockung der Platzzahl auf 121 Betreuungsplätze vorgesehen. Darüber hinaus wird von einem freien Träger der Jugendhilfe ein Haus in der Puschkinallee (Nr. 14) zu einer Kita umgebaut. Vom städtischen Jugendamt wird daher die Sicherung eines weiteren Kita-Standortes in der Berliner Vorstadt nicht mehr für erforderlich erachtet.

Grundschuleinzugsbereich

Die Blöcke des Bebauungsplangebietes Nr. 35-2 sind dem Schulbezirk 24 (Eisenhart-Schule in der Kurfürstenstraße) zugeordnet.

Wohnungsnahes Grün

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35-2 befinden sich zwei an der Seestraße gelegene Flächen, die als wohnungsnahes Grünflächen angesehen werden können.

Die an die Kindertagesstätte Seestraße 43 angrenzende Grünfläche liegt in Verlängerung des Mühlenweges unmittelbar am Ufer des Heiligen Sees. Die ca. 3.200 m² große Fläche befindet sich in städtischem Eigentum.

Das unweit davon gelegene Grundstück Seestraße 1-2 weist einen erhaltenswerten Altbaumbestand auf und ist über einen Erschließungsweg an den Mühlenweg angebunden. Die Fläche ist durch Grundstückstausch in städtisches Eigentum gelangt und wird heute teilweise als Spielplatz genutzt.

Die Versorgungsfunktion mit wohnungsnahem Freiraum wird für große Teile des Plangebietes zudem weitgehend durch den nahe gelegenen Neuen Garten übernommen; nur wenige Baugrundstücke des Plangebietes liegen weiter als 500 m vom Park entfernt.

Siedlungsnahes Grün

Für die Versorgung mit siedlungsnahem Grün (bzw. bezüglich der zugehörigen Freiraumnutzungen) ist der innerhalb des Einzugsbereiches von 1000 m liegende Neue Garten für das Plangebiet von Bedeutung. Teile des Plangebietes liegen auch im Einzugsbereich des Parks Babelsberg. Obwohl die für siedlungsnaher Grünflächen erforderliche Mindestgröße von 15 ha in beiden Fällen übertroffen wird, ist die Versorgungsqualität insofern eingeschränkt, als in den Parkanlagen keine sportlichen Aktivitäten möglich sind.

Öffentliche Spielplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35-2 befinden sich Kinderspielplätze auf den Grünflächen neben der Kita Seestraße 43 (hier unmittelbar am Tiefen See) sowie auf der oben angesprochenen Grünfläche am südlichen Ende der Seestraße.

Die Spielplätze sind als Kleinkinderspielplätze angelegt. Für ältere Kinder und Jugendliche ist in der gesamten Berliner Vorstadt hingegen kein Spiel- oder Bolzplatz vorhanden.

3.5 Umwelt und Natur

Topographie

Das Planungsgebiet ist landschaftsräumlich Teil der Halbinsel der Berliner Vorstadt, die sich nur flach (max. 2,7 m) über den Wasserspiegel des Tiefen Sees, des Jungfernsees und des Heiligen Sees erhebt. Das Gelände ist mit Höhen von 29,5 m ü. NHN an den Ufern bis 32,2 m ü. NHN an den Hochpunkten relativ eben. Größere natürliche Erhebungen der näheren Umgebung sind der Böttcherberg (66,5 m ü. NHN), der Babelsberg (77,4 m ü. NHN), der Telegraphenberg (93,6 m ü. NHN), der Ruinenberg (73,9 m ü. NHN), der Pfingstberg (80,1 m ü. NHN) und der Schwarze Berg im Königswald (51,2 m ü. NHN). Die Havel fließt auf einem Niveau von 29,5 m ü. NHN. Der Abstand des Grundwassers zur Geländeoberkante beträgt nirgends mehr als 3 m.

Das Planungsgebiet befindet sich auf der im Pleistozän geformten Teltowplatte an der Grenze zur Nauener Platte. Wie die geologische Karte zeigt, herrschen im gesamten Plangebiet sandige Ablagerungen aus der Nacheiszeit vor. Sie bestehen aus Tal- und Flusssanden mit einem sehr geringen Anteil an Mergelsand aus der Voreiszeit. Die oberen Bodenschichten werden teilweise von stadttypischen Aufschüttungen überlagert, in den unteren Schichten sind sie stellenweise von Lehmبändern durchzogen.

Stadtklima

Das Planungsgebiet liegt aufgrund seines hohen Durchgrünungsgrades und der Nachbarschaft zu mehreren großen Parkanlagen und Seen in klimatisch begünstigter Lage. Eine Inversionsgefährdung, die Gefahr von Kaltluftstaus und die Anreicherung von Schadstoffen im Winter sind gering ist. Eine Abkühlung im Sommer wird nicht behindert.

Zugleich ist das Planungsgebiet Teil einer Zone, die Sicherungsfunktion für begünstigende Klimafaktoren hat. Übermäßige bauliche Verdichtungen und Versiegelungen sind daher ebenso zu vermeiden wie geschlossene Barrieren, die quer zur Hauptwindrichtung liegen. Offene Baustrukturen im Siedlungsbereich, geschlossene Vegetationsflächen und halbdurchlässige Gehölzbestände stabilisieren die Sicherungsfunktion.

Das Planungsgebiet liegt in einer der Hauptfrischluftschneisen der Großstadt Berlin. Aufwärmungseffekte durch erhöhte Baumassen und verminderte Transpirationsflächen können daher auch in weiterer Entfernung beeinträchtigend wirken. Bezogen auf die Hauptwindrichtungen liegt das Planungsgebiet in der Abluffahne der Stadt Potsdam.

Lärm- und Luftschadstoffbelastung

Die unmittelbar an der Berliner Straße gelegenen Grundstücke sind aufgrund des starken Verkehrsaufkommens teils erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Im Rahmen der Fortschreibung des Lärminderungsplans für die Landeshauptstadt Potsdam wurde für den betreffenden Abschnitt der Berliner Straße eine Tagesbelastung von 15.600 Kfz/24 h ermittelt. Hieraus ergibt sich eine Lärmbelastung von tags 64-66 dB(A) und nachts 57-59 dB(A). Die für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 anzunehmenden Grenzwerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden somit um 9-11 bzw. 12-14 dB(A) überschritten.

Für die Landeshauptstadt Potsdam wird gegenwärtig der Aktionsplan Feinstaub erarbeitet. Dabei wird auch die Belastungssituation in der Berliner Straße untersucht. Konkrete Ergebnisse sind jedoch erst für die zweite Jahreshälfte 2006 zu erwarten. Aufgrund der günstigen Belüftungssituation in der Berliner Straße (breiter Straßenraum, offene und aufgelockerte Bebauungsstruktur, Berliner Vorstadt umgeben von Seen) sind Grenzwertüberschreitungen für die Belastung mit Luftschadstoffen nicht zu erwarten.

Versiegelung

Über 60 % des insgesamt 20,4 ha großen Plangebiets sind derzeit von Vegetationsflächen (rd. 50 %) oder offenen Böden bedeckt. Rund 40 % der Fläche ist versiegelt, wobei diese etwa je zur Hälfte den Gebäuden sowie den Straßen und Wegen zuzuordnen ist.

Vegetationsflächen und Biotope

Die Nutz- und Ziergärten nehmen flächenmäßig den größten Raum der in der südlichen Berliner Vorstadt vorhandenen Vegetationsbestände ein. Neben ihrer vergleichsweise wenig artifiziellen Pflanzenszusammensetzungen liegt ihr Wert insbesondere auch im großen Obstgehölzbestand. Die intensive Durchgrünung des Plangebiets hat auch für das städtische Gefüge in der Umgebung positive ökologische Wirkungen (Klima, Naturhaushalt, Erholung, Orts- und Landschaftsbild). Im Mittel sind die Hausgärten wegen ihres Artenreichtums, des geringen Besatzes mit Nadelgehölzen und vergleichsweise geringer Versiegelung überdurchschnittlich in ihrem Wert.

Als ökologisch wie gestalterisch besonders wertvoll kann wegen ihres Großbaumbestandes die Grünfläche am südlichen Ende der Seestraße angesehen werden. Weitere zu Beginn des Planungsprozesses in der südlichen Berliner Vorstadt noch vorhandene ökologisch besonders wertvolle Ruderalfluren an der Helmholtzstraße - heutige Villengrundstücke neben der Landeszentralbank - sowie an der Berliner Straße auf rückwärtigen Grundstücksflächen - inzwischen für einen Discounter bebaut - sind Hausgarten- und Stellplatzflächen gewichen.

Als Flächen mit einem mittleren (und damit überdurchschnittlichen) Biotopwert sind die Hausgärten der Ufergrundstücke zu nennen, die in der Regel eine parkartige Gestaltung und einen auch für das Landschaftsbild wichtigen Großbaumbestand aufweisen. Eine mittlere Biotopwertigkeit ist darüber hinaus dem parkartigen baumbestandene Garten des Grundstück Berliner Straße 130 sowie der baumbestandenen Grünfläche am Heiligen See zuzuschreiben. Den übrigen Hausgärten wurde im Rahmen der landschaftsplanerischen Bestandsbewertung ein geringerer Biotopwert zugeschrieben.

Hinsichtlich der Biotopwertigkeit geringfügig über den Hausgärten liegen die Parzellen mit Kleingartenbiotopen. Insbesondere auf den kleingartenähnlich genutzten Grundstücken nahe der Helmholtzstraße finden sich alte Obstbaumbestände. Die zwischen Rubensstraße und Mühlenweg gelegene Kleingartenanlage bildet einen sehr großen Vegetationsflächenzusammenhang.

Baumbestand

Der Baumbestand im Planungsgebiet umfasst rund 570 Großbäume in Straßen (1/3) und Gärten (2/3) sowie rund 220 Obstbäume.

Die Alleen in der Berliner Straße, in der Helmholtzstraße und in der Seestraße sind geschützte Alleen gemäß § 31 BbgNatSchG.

Fauna

Der Lebensraum der Tiere wird im Plangebiet im Wesentlichen durch die vielgestaltigen Gehölzbestände (Hecken und Gebüsche, Baumgruppen und -reihen, Allee- und Einzelbäume) geprägt. Die Gehölze dienen als Ansitz- und Singwarte sowie Rendezvousplatz; sie sind Nahrungsbiotop für Blütenbesucher, Blattlausjäger, samen- und fruchtzehrende Singvögel sowie für diverse Insektenarten. Sie bieten Deckung und Schutz vor Witterung, Bewirtschaftung und Feinden; sie sind Überwinterungsquartier. Bäume und Sträucher bewirken eine Erhöhung der Strukturvielfalt und fungieren als Leitstrukturen zwischen verschiedenen Biotopen (insbesondere zwischen Gehölzbiotopen); diese sind wichtig für verschiedene Käfer-, Schnecken-, Spinnen- und Schmetterlingsarten sowie Kleinsäuger und diverse Vogelarten. Städtischen Ruderalflure, Kleingärten sowie Zier- und Nutzgärten stellen weitere wichtige Lebensräume im Plangebiet dar. Gärten können bei geringer Nutzungsintensität eine artenreiche Wirbellosenfauna, wie verschiedene Spinnen- und Wanzenarten, aufweisen.

Im Plangebiet treten bezüglich der Avifauna Arten wie Blau- und Kohlmeise, Ringeltaube, Amsel, Mönchsgrasmücke und Grünfink auf. Typische Vögel der Villenviertel mit altem Baumbestand sind Grünfink, Singdrossel, Ringeltaube, Grauschnäpper und Distelfink. Heimische Heckensträucher bieten zudem Nahrungs-, Nist- und Ruheplatz für Amsel, Hänfling, Heckenbraunelle und Grasmücke. Auch Star, Wacholder- und Singdrossel dehnen ihre Biotoppräferenz immer stärker auf die Rasenflächen der Siedlungen aus.

Unter den Säugetieren sind voraussichtlich Feldmaus, Hausmaus, Wanderratte, Kaninchen, Steinmarder und Fuchs als Arten der städtischen Brachflächen zu erwarten. Offene Brachbiotop haben auch für die Wirbellosenfauna, wie Schmetterlinge und Laufkäfer eine Bedeutung. Typische Säuger von stark durchgrünter Siedlungen sind Eichhörnchen, Igel, Mäuse, Spitzmäuse, aber auch Iltis, Wiesel und Marder.

Aufgrund der Nachbarschaft zu angrenzenden Wasserflächen des Heiligen Sees und Jungfernses sind auch verschiedene Reptilien und Amphibien im Plangebiet zu erwarten. Sie suchen unter Asthaufen oder in den Höhlen alter Baumstümpfe Schutz vor austrocknender Sonne und winterlicher Kälte. Warme Stellen vor Hecken sind beliebte Sonnenplätze für Eidechsen und Blindschleichen.

3.6 Altlastenverdacht und potenzielle Kampfmittelbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 35-2 bestehen keine Verdachtsflächen auf erhebliche Bodenverunreinigungen durch Altlasten.

Nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 06.01.2006 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35-2 in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist somit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

3.7 Erschließung

3.7.1 Verkehrliche Erschließung

Straßen

Das Plangebiet ist in Hinblick auf den Kraftfahrzeugverkehr insgesamt sehr gut an die Potsdamer Innenstadt und die Region angebunden. Die am südlichen Rand des Plangebietes verlaufende Berliner Straße ist Teil der Bundesstraße 1. Diese verbindet die Potsdamer Innenstadt über die Glienicker Brücke mit den Stadtteilen im Berliner Südwesten und mit der Berliner Innenstadt. Die in die Berliner Straße einmündenden Straßen dienen im Bedarfsfall als Umleitungsstrecken der Bundesstraße.

Über die Kreuzung der Berliner Straße mit der Nuthestraße und der Behlerstraße ist die Berliner Vorstadt nach Süden mit Alt-Babelsberg, mit den großen Siedlungsgebieten jenseits der Havel und an der südöstlichen Peripherie sowie nach Norden mit der Potsdamer Innenstadt und den nördlichen Siedlungsgebieten Bornstedt und Bornim verbunden.

Da die an die Berliner Straße anbindende Mangerstraße ihre Fortsetzung in der Kurfürstenstraße (nördliche Umfahrung der Innenstadt) findet, wurde diese bis zur Einführung von Einrichtungsverkehr auch in hohem Maße durch Durchgangsverkehr belastet.

Alle übrigen Straßen des Plangebietes haben nahezu ausschließlich Erschließungsfunktion.

Öffentlicher Personennahverkehr

Entlang der Berliner Straße verläuft die Straßenbahnlinie 93 von der Glienicker Brücke nach Süden über den Platz der Einheit in der Potsdamer Innenstadt zum Bahnhof Rehbrücke.

Das Plangebiet der südlichen Berliner Vorstadt wird über Haltestellen an der Mangerstraße und an der Otto-Nagel-Straße/Schiffbauergasse erschlossen. Alle Grundstücke liegen innerhalb der 400 m Einzugsbereiche der Straßenbahnhaltestellen. Für Bewohner von Gebäuden im südlichen Teil des Plangebietes ist zudem die Haltestelle an der Berliner Straße/Behlerstraße fußläufig in zumutbarer Entfernung erreichbar.

Rad- und Fußwegeverbindungen

Für den Radverkehr stehen im Bereich der gesamten Berliner Vorstadt, ausgenommen entlang der Berliner Straße, keine gesonderten Verkehrsanlagen zur Verfügung und sind den Erschließungsstraßen auch nicht erforderlich.

3.7.2 Ver- und Entsorgung

Das Trinkwasserleitungsnetz der Berliner Vorstadt wurde in den vergangenen Jahren weitgehend erneuert; die Baumaßnahmen sind aber noch nicht abgeschlossen. Die Schmutzwasserkanalisation ist für den vorhandenen und künftigen Bedarf ausreichend dimensioniert.

Neben der Schmutzwasserkanalisation ist in der Berliner Vorstadt eine getrennte Regenwasserkanalisation vorhanden, über die das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser jedoch nur in begrenztem Umfang abgeleitet werden kann.

Die Stromversorgung des Plangebietes ist nach Auskunft des örtlichen Versorgungsträgers ausgehend vom bestehenden 10-kV-Kabelnetz hinreichend gewährleistet.

Alle Grundstücke sind an das örtliche Gasleitungsnetz angeschlossen bzw. anschließbar.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der in der städtischen Fernwärmesatzung festgelegten Fernwärmevorranggebiete, so dass ein Anschluss an das städtische Fernwärmenetz auch mittelfristig nicht vorgesehen ist.

Die im Plangebiet vorhandenen Wasserversorgungsrohre, Entwässerungskanäle und Kabeltrassen verlaufen sämtlich im öffentlichen Straßenland, sodass Umverlegungen zur Herstellung der Baufreiheit auf Baugrundstücken nicht erforderlich sind.

3.8 Eigentumsverhältnisse

Im Bebauungsplangebiet befinden sich die meisten Grundstücke in Privateigentum. Daneben befinden sich einzelne Grundstücke im Besitz des Landes, des Bundes und der Kirche. Der Anteil städtischen Eigentums ist relativ gering.

Alle als Straßenverkehrsflächen gewidmeten Flurstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Gleiches gilt für die Grünfläche in Verlängerung des Mühlenweges am Heiligen See sowie für die Grünfläche an der Seestraße zwischen Mühlenweg und Mangerstraße (letztere ist mit einem Restitutionsanspruch behaftet).

3.9 Planungsrechtliche Ausgangssituation und planungsrelevante städtische Satzungen

Planungs- und erhaltungsrechtliche Beurteilung nach §§ 34 und 172 BauGB

Unter bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten ist das gesamte Planungsgebiet der südlichen Berliner Vorstadt mit Ausnahme von Teilen der Kleingartenanlage am Mühlenweg (siehe unten) als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils bebaubar. Entsprechend ist die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen auf der Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen. Darüber hinaus gilt für die gesamte Berliner Vorstadt eine städtebauliche Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (veröffentlicht im Amtsblatt vom 7. Juli 1992). Übergreifendes Ziel der Erhaltungssatzung ist die Sicherung der durch Villen und Landhäuser unterschiedlicher Entstehungszeiten, im südlichen Teil aber auch durch repräsentative mehrgeschossige Mietshäuser geprägten Bebauungsstruktur. Ziel der Satzung ist darüber hinaus die Erhaltung der landschaftlichen Qualitäten, die vor allem aus den zahlreichen großen, teilweise parkartigen Gärten sowie dem vorhandenen orts- und landschaftsbildwirksamen Großbaumbestand resultieren.

Aufgrund der rechtskräftigen Erhaltungssatzung geht die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens über das im § 34 BauGB vorgegebene Einfügen bezüglich des Bebauungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksflächen in die nähere Umgebung hinaus. Die Erhaltungsziele für die städtebauliche Eigenart der Berliner Vorstadt können jedoch durch das gegenwärtig geltende Planungsrecht nicht hinreichend sichergestellt werden, da der städtebauliche Zulassungsrahmen für Neubauten aufgrund teilweise vorhandener hoher Bebauungsdichten im Einzelfall eine über das städtebaulich sinnvolle Maß hinausgehende Bebauung ermöglicht. Die Aufstellung eines Bebauungsplans wird daher unverändert für sinnvoll und erforderlich erachtet (vgl. auch Pkt. 2).

Nach geltendem Planungsrecht nicht bebaubar sind die Kleingartenflächen im Block zwischen Rubensstraße und Mühlenweg, die aufgrund ihrer Ausdehnung den Bebauungszusammenhang unterbrechen und als Außenbereich im Innenbereich anzusehen sind. Ausgenommen davon sind die unmittelbar an die Seestraße angrenzenden Kleingartenflächen, die als Baulückenschließungen gemäß § 34 BauGB bebaubar sind.

Gestaltungssatzung

Für die Berliner Vorstadt ist parallel zum Bebauungsplan eine Gestaltungssatzung aufgestellt worden, die u.a. das Einfügen von Neubauten in die vorhandene städtebauliche und architektonische Struktur sicherstellen soll. Die noch im Vorentwurf des Bebauungsplans enthaltenen Gestaltungsfestsetzungen sind in großen Teilen in die Gestaltungssatzung für die Berliner Vorstadt übernommen worden, so dass der baugestalterische Regelungsinhalt des Bebauungsplans auf die Ausbildung von Dach- bzw. Staffelgeschossen reduziert werden konnte.

Die Gestaltungssatzung Berliner Vorstadt ist am 02.03.2005 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden; eine erneute Beschlussfassung des geringfügig modifizierten Satzungstextes ist für Anfang 2006 vorgesehen, so dass die Satzung voraussichtlich vor dem Bebauungsplan in Kraft treten wird.

Werbesatzung

Gegenwärtig gilt für die Berliner Vorstadt noch die Werbesatzung der Stadt Potsdam vom 17. Juni 1996 (Amtsblatt 8/96 Seite 1 f), in der allgemeinen Anforderungen an die Größe, Lage, Häufung, Beleuchtung und sonstige Ausgestaltung von Werbeanlagen vorgegeben werden. Diese gesamtstädtische Werbesatzung wird voraussichtlich noch in 2005 durch die Werbesatzung „Nördliche Vorstädte – Bornstedt“ ersetzt, die im Frühjahr 2005 im Rahmen der Bürgerbeteiligung öffentlich ausgelegt wurde. Der Bebauungsplan kann daher auf örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung von Werbeanlagen verzichten.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben

Entsprechend der Funktionszuweisung im System der zentralörtlichen Gliederung Brandenburgs soll die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum im engeren Verflechtungsbereich Berlin/Brandenburg entwickelt werden (vgl. Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung).

Gemäß § 4 Abs. 2 des Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms Berlin/Brandenburg LEPro (Entwurf, Stand 4.4.1995) soll Potsdam unter Wahrung und Entwicklung der siedlungsstrukturellen Besonderheiten in seiner Funktion als Landeshauptstadt entwickelt werden. Diesem Ziel dient auch die Unterbringung von Botschaften und Ländervertretungen, wie sie u.a. auch in der Berliner Vorstadt in umfeldverträglichem Maße gefördert werden soll.

Hinsichtlich der Stadt- und Wohnungsentwicklung ist die in § 17 Abs. 7 LEPro formulierte Zielvorgabe zu berücksichtigen, wonach Flächenpotenziale für zusätzlichen Wohnungsneubau vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung durch bessere Nutzung bereits besiedelter Flächen (Lückenschließung, Abrundung, Verdichtung, Stadtumbau), insbesondere im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel, zu erschließen sind. Zugleich ist gemäß § 17 Abs. 8 LEPro das Wohnen in den Innenstädten vor der Verdrängung durch Handel und Dienstleistungen zu schützen.

Der Regionalplan der regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming konkretisiert die o.g. landesplanerischen Ziele. Die für die Berliner Vorstadt angestrebte Sicherung der orts- und landschaftsbildprägenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen, verbunden mit einer behutsamen baulichen Ergänzung stehen somit im Einklang mit den allgemeinen Zielen der Landesplanung.

Die für die gesamte Berliner Vorstadt geplante Sicherung eines hohen Wohnanteils sowie die Erhaltung und Verdichtung eines hochwertigen Wohnstandortes berücksichtigt ebenso die landesplanerischen Vorgaben. Dies ist durch die regionalplanerische Stellungnahme zur Bebauungsplanung für die Berliner Vorstadt (siehe Pkt. 8) bestätigt worden.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam in der Fassung der Genehmigung vom 31.08.2001 (Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt vom 04.10.2001) ist parallel zu den Bebauungsplänen für die Berliner Vorstadt aufgestellt worden. Dabei sind die der Bebauungsplanung zugrunde liegenden Bebauungs- und Nutzungskonzepte bei der Darstellung von Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Grünflächen im Flächennutzungsplan berücksichtigt worden.

Der FNP wird derzeit durch die Verwaltung neu aufgestellt. Im Zuge einer stärkeren Generalisierung der Darstellungsinhalte sollen kleinere Gemeinbedarfsstandorte ebenso nicht mehr dargestellt werden wie untergeordnete Grünverbindungen.

Der Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet dar. Dabei wird hinsichtlich der möglichen Dichte unterschieden zwischen

- Bereichen geringerer Dichte (WA 2, GFZ 0,2-0,5) für die Baugrundstücke nördlich von See- und Mangerstraße,
- Bereichen mittlerer Dichte (WA 3, GFZ 0,4-0,9) entlang der Berliner Straße im Abschnitt zwischen Rubens- und Mangerstraße,
- Bereichen höherer Dichte (WA 4, GFZ 0,8-1,2) für den gesamten Bereich zwischen Berliner Straße und Mangerstraße, einschließlich der Grundstücke Mangerstraße 23 bis 29.

Wegen der geänderten Zielsetzung für den Standort der Landeszentralbank in der Helmholtzstraße, dessen Nutzung mittelfristig auslaufen soll, ist eine Änderung der bisherigen WA-4-Darstellung in eine Sondergebietsdarstellung, wie sie Gegenstand des 1995 eingeleiteten Verfahrens zur 6. Änderung der FNP war, nicht mehr erforderlich. Das Änderungsverfahren wird daher eingestellt

Die bestehende Kindertagesstätte Seestraße 43 ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung berücksichtigt.

Dem Planungsziel der Schaffung einer überwiegend straßenunabhängigen Grünverbindung mit angelagerten Spielplätzen trägt der Flächennutzungsplan durch die Darstellung eines öffentlichen Grünzuges Rechnung, der sich von der Schwanenallee bis zur Seestraße erstreckt. Die baumbestandene Dreiecks-Spielplatzfläche an der Seestraße bildet den südlichen Anfangspunkt der Grünverbindung.

Die zwischen Rubensstraße und Mühlenweg gelegenen Kleingartenflächen sind entsprechend der Kleingartenkonzeption für die Stadt Potsdam als Dauerkleingärten dargestellt. Die unmittelbar an der Seestraße gelegenen heutigen Kleingartenflächen sind in die Wohngebietsdarstellung des FNP einbezogen.

Ferner wird entlang des Mühlenweges und des nordöstlichen Teils der Mangerstraße eine öffentliche Grünverbindung dargestellt, die ihren Abschluss in der bestehenden Parkanlage am Heiligen See findet.

Den Uferbereich des Heiligen Sees stellt der Flächennutzungsplan als private Grünfläche dar. Eine durchgängige öffentliche Wegeverbindung entlang des Ufers wird hier nicht angestrebt.

Die Berliner Straße ist entsprechend ihrer Verkehrsfunktion als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Gemäß Erläuterungsplan Naturhaushalt/Umweltschutz gehört das gesamte Plangebiet Berliner Vorstadt zum Vorranggebiet Klimaschutz.

4.3 Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** der Landeshauptstadt Potsdam vom 13.08.2002 (Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger vom 11. Dezember 2002) stellt den durch Großgrün und Freiflächen geprägten landschaftlichen Charakter der zu drei Seiten von Wasserflächen umgebenen Berliner Vorstadt heraus. Zur Erhaltung des landschaftlichen Charakters wird die Sicherung geringer Bebauungsdichten und -höhen sowie die Erhaltung des zwischen dem Tiefen See und dem Heiligen See gelegenen Grünzuges Mühlengrund (heutige Kleingartenfläche) für erforderlich erachtet. Als orts- und landschaftsbildprägende Bestandteile der Freiraumstruktur sollen zudem die in den Straßen vorhandenen Alleen erhalten und ggf. ergänzt werden.

Entlang des Heiligen Sees sieht die Entwicklungskarte 1 "Erfordernisse und Maßnahmen für den Naturschutz, Ressourcenschutz und die Erholungsvorsorge" die Erhaltung und Entwicklung eines durchgängigen Ufergrünstreifens vor. In den zugehörigen textlichen Erläuterungen wird auf die besondere Bedeutung der Uferbereiche für das Landschaftsbild hingewiesen und daraus ein besonderer Schutzanspruch als Vorranggebiete für die Freiraumsicherung und Entwicklung abgeleitet. Für die Ufergrundstücke stellt die Entwicklungskarte 2 "Beiträge anderer Nutzungen / Fachplanungen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege" zudem den Rückbau und die Renaturierung verbauter Gewässerabschnitte als Entwicklungsziel dar.

Der Landschaftsrahmenplan weist ferner auf die hohe Durchlüftungsfunktion der gesamten Berliner Vorstadt sowie auf hier zu berücksichtigende besondere Anforderungen hinsichtlich des Grundwasserschutzes hin.

Im **Landschaftsplan** für die Stadt Potsdam werden die im Landschaftsrahmenplan formulierten Ziele aufgenommen und teilräumlich konkretisiert. Entsprechend wird für die Berliner Vorstadt die als Wohngebiet mit hohem Grünanteil dargestellt. Als vorrangiges Entwicklungsziel wird genannt, die vorhandenen, historisch geprägten Strukturen als Villengebiet zu erhalten und durch maßvolle Verdichtung zu stärken.

Gemäß Landschaftsplan sollen die Baumreihen aller Straßen in der Berliner Vorstadt komplettiert und die Uferbereiche von Heiligem See und Jungfernsee als grüne Siedlungskanten ausgebildet werden. Auf die Notwendigkeit der Beseitigung von Gestaltungsmängeln in der Uferzone des Heiligen Sees wird hingewiesen. Die Ufer von Jungfernsee und Tiefem See sind als öffentliche Grünflächen dargestellt.

Hinsichtlich der Immissionsbelastung wird auf vorhandene Belastungen für die Bereiche beiderseits der Berliner Straße hingewiesen, die von der starken Verkehrsbelastung herrühren.

4.4 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung für die nördlichen Vorstädte

Für die Nauener und die Berliner Vorstadt wurde in 1993 ein Gutachten zur Bereichsentwicklungsplanung (BEP) erarbeitet. Hinsichtlich des Rechtscharakters der BEP ist anzumerken, dass die darin dargelegten Entwicklungsziele und Konzepte, anders als die Darstellungen des FNP, keinen Verbindlichkeitsstatus für die weitere Planung haben.

Das im BEP-Entwurf formulierte Leitbild Wohnen sieht für die Berliner Vorstadt die Sicherung und Weiterentwicklung als Wohnstandort vor. Sie soll demnach vorrangig dem Wohnen dienen; der Büro- und Gewerbeanteil soll hingegen bockübergreifend ein Drittel der Gesamt-Bruttogeschossfläche nicht überschreiten.

Für das Plangebiet der südlichen Berliner Vorstadt beinhaltet der BEP-Entwurf folgende unverändert geltenden Planungsziele:

- Lückenschließungen an den Blockrändern
- Freihaltung des Uferbereichs des Heiligen Sees von Bebauung
- Sicherung von Blockdurchwegungen zwischen Rubensstraße und Seestraße

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Städtebauliches **Leitbild** der Bebauungsplanung für die Berliner Vorstadt ist die Erhaltung und behutsame Ergänzung der vorstädtischen Bebauungsstruktur in ihrer gestalterischen Vielfalt, die Villen und Landhäuser ebenso umfasst wie freistehende und angebaute Mietwohnhäuser. Dabei soll die Funktion der Berliner Vorstadt als hochwertiges Wohnquartier erhalten und durch bauliche Ergänzungen gestützt werden. Im Einzelnen werden mit der Bebauungsplanung folgende Ziele verfolgt:

(1) Sicherung der Wohnfunktion und Begrenzung von Büros und Dienstleistungen

Zur Wahrung der Gebietsfunktion als innenstadtnahes, hochwertiges Wohnquartier soll der Wohnungsbestand gegen gewerbliche Umwandlung geschützt und auch für Neubauvorhaben ein überwiegender Wohnungsanteil vorgeschrieben werden.

Da das noch zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens in der Stadt Potsdam geltende Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum Ende des Jahres 2000 außer Kraft getreten ist, kann die Nutzung von Wohnraum seither nur noch in Anwendung des Bauplanungsrechts verhindert werden. Der Bebauungsplan soll hier klare Grenzen für Nichtwohnnutzungen festsetzen.

Als Obergrenze für Büros und andere Nicht-Wohnnutzungen gilt ein Geschossflächenanteil von maximal einem Drittel in der gesamten Berliner Vorstadt.

(2) Unterbringung von Einrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung

In ihrer Funktion als Landeshauptstadt und aufgrund der Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin bemüht sich die Stadt Potsdam um die Ansiedlung übergeordneter Einrichtungen wie Botschaften, Bundes- und Landeseinrichtungen oder Stiftungen. Aufgrund ihrer Lagevorteile bietet sich für derartige Nutzungen von gesamtstädtischer Bedeutung auch die Berliner Vorstadt als Standort an. Die Planung soll die Zulässigkeit dieser Nutzungen ermöglichen, ohne dabei den Charakter als Wohnquartier in Frage zu stellen.

(3) Sicherung erhaltenswerter Gebäude

Neben den denkmalgeschützten Gebäuden weist die Berliner Vorstadt eine Vielzahl von Einzelgebäuden auf, die aufgrund ihrer bauhistorischen und/oder gestalterischen Qualitäten das Erscheinungsbild der Vorstadt prägen. Dabei gilt es die strukturprägende Bebauung in ihrer architektonischen und bauhistorischen Vielfalt von der großzügigen Villen- und Landhausbebauung über freistehende Ein- und Mehrfamilienhausbebauung bis hin zur verdichteten Blockbebauung zu erhalten.

(4) Gebietsverträgliche bauliche Ergänzung

Gemäß der landesplanerischen und stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung einer vorrangigen Innenentwicklung sollen die noch un- bzw. untergenutzten Baugrundstücke in der Berliner Vorstadt einer gebietsverträglichen Bebauung zugeführt werden. Dabei sind die vorhandenen das nähere Umfeld prägenden Bebauungsmerkmale im Sinne der städtebaulichen Erhaltungssatzung zu berücksichtigen.

(5) Berücksichtigung bestandstypischer Gestaltungsqualitäten bei Neubauvorhaben

Die stadtbildwirksamen Qualitäten der vorhandenen Villen- und Landhausbebauung sollen wichtigster Anknüpfungspunkt für den Neubau sein. Neubauten sollen sich in ihrer Dimensionierung und Proportionierung sowie in der Ausgestaltung der Dächer in die historisch gewachsene Bebauungsstruktur einfügen. Dabei soll der historische Bautyp der freistehenden Villa bzw. des Landhauses in moderner Architektur neu interpretiert werden können, ohne deren wesentliche Gestaltungsmerkmale zu vernachlässigen. Gleiches gilt für dichtere Bebauungsformen wie drei- bis viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser (insbesondere an den Blockrändern an der Berliner Straße).

(6) Sicherung von Vorgärten und durchgrünten Blockinnenbereichen

Die Berliner Vorstadt soll als erlebbare naturräumliche Einheit im Einklang mit ihrer offenen städtebaulichen Struktur entwickelt werden. Zu den erhaltenswerten landschaftlichen Qualitäten der Berliner Vorstadt gehören neben den Alleebaumbeständen der Straßen vor allem die gärtnerisch angelegten Vorzonen der Gebäude (Vorgärten) sowie die durchgrünten Blockinnenbereiche mit ihren das Orts- und Landschaftsbild prägendem Altbaumbeständen.

Wo eine Bebauung im Blockinneren gelegener Flächen geplant ist, sollen vorhandene Baumbestände berücksichtigt und durch Neupflanzungen auf den Baugrundstücken ergänzt werden. Die straßenseitig vor den Gebäuden gelegenen Grundstücksflächen sollen als Vorgärten gärtnerisch gestaltet und einsehbar sein; sie sollten von Abpflanzungen, Stellplätzen und Müllabstellflächen freigehalten werden.

Im Bestand soll die zusätzliche Bebauung rückwärtiger Grundstücksflächen aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen weitestgehend verhindert werden. Nur wo vorhandene Nebengebäude wie alte Remisen die Bebauungssituation prägen, soll deren Umnutzung z.B. zu Wohnzwecken ermöglicht werden.

(7) Sicherung bestehender Kleingartenflächen

Die zwischen Rubensstraße und Mühlenweg bestehenden Kleingartenflächen sollen gemäß Kleingartenkonzeption der Stadt Potsdam und Darstellung im Flächennutzungsplan als Dauerkleingärten gesichert werden.

Nicht erhalten werden sollen die unmittelbar an der Seestraße gelegenen Parzellen, die entsprechend geltendem Baurecht einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen.

(8) Schaffung eines attraktiven Grün- und Fußwegenetzes mit angelagerter Spielfläche

Das in der Berliner Vorstadt bestehende Wegenetz der baumbestandenen Straßen soll durch ein straßenunabhängiges Grün- und Wegenetz ergänzt werden.

Der nördlich der Rubensstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35-1 geplante Teil der Grün- und Wegeverbindung bindet über die verkehrsarme, baumbestandene Dürerstraße an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 35-2 an. Ihre Fortführung soll die Wegeverbindung durch eine öffentliche Durchwegung der bestehenden Kleingartenanlage erfahren. An der Seestraße bildet die baumbestandene Dreiecksfläche mit einem Spielplatz den Abschluss des Grünzuges.

(9) Landschaftliche Gestaltung der Uferbereiche

Der Uferbereich des Heiligen Sees ist aufgrund seiner Einbindung in die Potsdamer Kulturlandschaft als Gegenüber zum Neuen Garten von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Aus stadt- und landschaftsgestalterischen Gründen soll der unmittelbare Uferbereich daher weitgehend von Nebenanlagen, die das Gesamtbild stören können, freigehalten werden. Zudem soll eine landschaftliche Gestaltung des Uferbereichs mit einem hohen Gehölzanteil sichergestellt werden.

(10) Sicherung eines öffentlichen Zugangs zum Heiligen See

Die in Verlängerung des Mühlenweges gelegene Grünfläche ist am südwestlichen Ufer des Heiligen Sees zwischen der parallel zum Ufer verlaufenden Mangerstraße und der Brücke über den Hasengraben am nördlichen Ende der Seestraße einziger öffentlicher Zugang zum Seeufer und soll als solcher gesichert werden.

Die Herstellung eines durchgängigen öffentlichen Uferweges, wie er am Tiefen See angestrebt wird, ist am Heiligen See nicht Ziel der Planung. Auch die Herstellung zusätzlicher Seezugänge, die anfänglich noch Ziel der Bebauungsplanung war, wird in Abwägung mit den betroffenen privaten Belangen und aufgrund fehlender Umsetzungsmöglichkeiten nicht mehr weiterverfolgt.

5.2 Städtebauliches Konzept

Aufbauend auf den oben dargelegten Planungszielen sieht das der Bebauungsplanung zugrunde liegende städtebauliche Konzept für die südliche Berliner Vorstadt im Wesentlichen die Sicherung und maßvolle Ergänzung des Bestandes vor. Die teilweise geschlossene, teilweise halboffene Bebauungsstruktur entlang der Berliner Straße soll durch Lückenschließungen ergänzt werden. Die geschlossene Bebauung entlang der Otto-Nagel-Straße sowie im südlichen Abschnitt der Mangerstraße soll erhalten werden; Baupotenziale bestehen hier nicht.

In den übrigen Bereichen des Plangebietes wird die Weiterentwicklung der offenen Bebauungsstruktur angestrebt. Bisher unbebaute Grundstücke sollen in Anlehnung an die Bebauung der näheren Umgebung einer Bebauung zugeführt werden. Entsprechend sieht das städtebauliche Konzept für Neubauten im südlichen Teil des Plangebietes (Berliner Straße, Helmholtzstraße und Mangerstraße) größere Bebauungshöhen vor als für die weiter nördlich gelegenen Baugrundstücke im Bereich des Grünzuges am Tiefengrund.

Auf den Ufergrundstücken am Heiligen See steht die Erhaltung des vielfach denkmalwerten Bestandes im Vordergrund. Neubaupotenziale bestehen hier auch dann nicht, wenn sich ein großes Gartengrundstück - wie das der Villa Kellermann (Mangerstraße 34-36) - theoretisch für eine Nachverdichtung anbietet. Entsprechend dem Planungsziel der Erhaltung der landschaftlichen Prägung des Uferbereiches (siehe 5.1) soll die städtebauliche Eigenart der Ufergrundstücke, die sich unter anderem auch durch großzügige Gärten auszeichnet, erhalten werden. Dies ist auch im Hinblick auf die Wirkung zum gegenüberliegenden Neuen Garten geboten.

Der Kleingartenbereich zwischen Mühlenweg und Rubensstraße soll in weiten Teilen als fester Bestandteil der Berliner Vorstadt erhalten bleiben. Lediglich für die an der Seestraße gelegenen Parzellen wird eine Arrondierung der Villenbebauung vorgesehen.

Bereits realisierte Bebauungspotenziale

Von den im städtebaulichen Konzept für die südliche Berliner Vorstadt enthaltenen Potenzialen, sind in den letzten Jahren folgende Baugrundstücke bereits bebaut worden:

- Seestraße 39: dreigeschossige Villa mit Turmaufbau
- Seestraße 2 / Ecke Mühlenweg: dreigeschossige Einzelhausbebauung
- Rubensstraße 8: zweigeschossiger Anbau für das Sozialgericht
- Mangerstraße 15-19, Ecke Helmholtzstraße: eckbetonendes, viergeschossiges Mietwohnhaus mit fünfgeschossigem turmartigen Aufbau
- Helmholtzstraße 18: dreigeschossige, freistehende Einzelhausbebauung
- Otto-Nagel-Straße 7: einseitig angebaute, fünfgeschossige Randbebauung
- Berliner Straße 124: einseitig angebaute, viergeschossige Randbebauung
- Berliner Straße 121: eingeschossiges Verkaufsgebäude für einen Lebensmitteldiscounter auf rückwärtigen Grundstücksflächen, straßenseitig vorgelagerte Stellplatzfläche mit zwei zweigeschossige "Torhäusern"

Noch vorhandene Bebauungspotenziale

Nach wie vor beinhaltet das städtebauliche Konzept folgende Potenzialflächen für Neubauten:

- Seestraße 4 bis 6: Landhausbebauung mit zwei Normalgeschossen und einem Dachgeschoss auf heutigen Kleingartenflächen
- Mühlenweg (Südwestseite): zweigeschossige Landhausbebauung (ggf. als Doppelhäuser) als Ersatz für vorhandene Bungalowbebauung
- Berliner Straße 117, rückwärtiger Grundstücksteil: zwei- bis dreigeschossige Einzelhausbebauung, drittes Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss
- Berliner Straße 119, rückwärtig zwei- bis dreigeschossige Einzelhausbebauung, drittes Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss
- Berliner Straße 121, vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung, fünftes Geschoss als Staffelgeschoss
- Berliner Straße 122, rückwärtig zwei- bis dreigeschossige Einzelhausbebauung, drittes Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss
- Berliner Straße 123: straßenseitig Lückenschließung mit einseitig angebaute viergeschossiger Randbebauung, viertes Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss
- Berliner Straße 123: auf rückwärtigen Grundstücksflächen zweigeschossiger Anbau an die Brandwand der denkmalgeschützten Villa Berliner Straße 124

- Berliner Straße 127, auf dem rückwärtigen Grundstücksteil zweigeschossiges Nebengebäude als Ersatzbau für abzureißende Remisen
- Helmholtzstraße 10: straßenseitig zusätzliche dreigeschossige Einzelhausbebauung, drittes Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss, sowie zweigeschossiger Anbau an vorhandenes Landhaus
- Helmholtzstraße 17 A straßenseitig drei- bis viergeschossige, freistehende Villenbebauung, viertes Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss
- Helmholtzstraße 20 (Flurstück 518): straßenseitig zwei drei- bis viergeschossige Mietwohnhäuser oder freistehende Villenbebauung, viertes Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss
- Mangerstraße 1 bis 4: straßenseitig drei- bis viergeschossige, einseitig angebaute Mietwohnhäuser oder freistehende Villenbebauung, viertes Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss
- Mangerstraße 34-36, zweigeschossiges Nebengebäude als Ersatzbau für eine abgerissene Remise

Abweichend vom Entwurf zur ersten Auslegung sieht der Bebauungsplan-Entwurf zur zweiten Auslegung eine zusätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks Berliner Straße 117 sowie – in Anpassung an die Nachbarbebauung – ein zusätzliches Dach- oder Staffelgeschosse für die Neubebauung der Grundstücke Mangerstraße 1 bis 4 und Helmholtzstraße 18 und 19 vor. Darüber hinaus wurde die Bebauungskonzeption für die rückwärtigen Teile der Grundstücke Berliner Straße 119 bis 122 unter Berücksichtigung des inzwischen errichteten Lebensmittelsupermarktes modifiziert.

Gesamtbilanz der Wohnungsbaupotenziale

Unter der Annahme einer vollständigen Nutzung der Geschossflächen durch Wohnungen ergibt sich je nach Wohnungsgröße für die oben genannten Bebauungspotenziale eine Zunahme um 55 bis 75 Wohneinheiten. Geht man realistischerweise davon aus, dass bis zu einem Drittel der Geschossfläche für Nichtwohnnutzungen in Betracht kommt, reduziert sich die mittelfristig zu erwartende Wohnungszunahme auf 35 bis 50 Wohneinheiten.

Bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2,3 Einwohnern je Wohneinheit kann somit mit einer bebauungsbedingten Zunahme von 80 bis 115 Einwohnern gerechnet werden, so dass die geschätzte Einwohnerzunahme unter 10 % liegt.

Die zu erwartende Zunahme der Wohnungs- und Einwohnerzahl ist jedoch nicht bebauungsplanbedingt, da die Bebauungspotenziale auch nach bisherigem Planungsrecht ausgeschöpft werden können. Vielmehr grenzt der Bebauungsplan durch die Beschränkung der baulichen Dichten die potenzielle Einwohnerzunahme ein.

6. Begründung der Festsetzungen und Abwägung der berührten Belange

6.1 Nutzung der Baugrundstücke und Flächen für den Gemeinbedarf

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Berliner Vorstadt soll entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur vordringlich als Wohnstandort gesichert werden. Der Bebauungsplanentwurf sieht daher die Festsetzung der Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Neben der vorwiegenden Wohnnutzung sollen auch künftig regelmäßig die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Gaststätten und Handwerksbetriebe sowie Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sein. Ausnahmsweise können auch kleinere Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Ausschluss von Gartenbaubetrieben (TF 1.1)

Gartenbaubetriebe werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer Flächenanforderungen nicht mit der angestrebten Entwicklung innenstadtnaher Wohnungsbaupotenziale vereinbar sind.

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke (TF 1.2)

Da Anlagen für sportliche Zwecke (z.B. Tennisplätze) aufgrund der von ihnen ausgehenden Lärmemissionen nicht generell mit unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen vereinbar sind, werden sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig gemacht. Bei der Einzelfallprüfung der Verträglichkeit von Anlagen für sportliche Zwecke, zu denen alle Einrichtungen zählen, die mit dem Sportbetrieb in einem räumlichen, betrieblichen oder funktionalen Zusammenhang stehen (z.B. Sportfeld, Parkplatz, Lüftungsanlagen etc.), sollten die Grenzwerte der 18. BImSchV unter Einrechnung der Geräuschimmissionen aller Anlagen zugrunde gelegt werden.

Weitgehender Ausschluss von Tankstellen (TF 1.3)

Tankstellen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO für weite Teile des Plangebietes ausgeschlossen. Da Tankstellen in den Erschließungsstraßen der Berliner Vorstadt regelmäßig nicht mit dem störungsempfindlichen Ortsbild vereinbar sind, sind diese hier generell ausgeschlossen. Ihre Zulässigkeit im Ausnahmetatbestand bleibt auf die unmittelbar an die Berliner Straße angrenzenden Baugrundstücke beschränkt, die der Bebauungsplan als WA 2 festsetzt (siehe unten).

Die Beibehaltung der Ausnahmezulässigkeit im WA 2 berücksichtigt die an der Berliner Straße zwischen Rubens- und Mangerstraße gelegene Tankstelle. Der potenzielle Immissionskonflikt mit der angrenzenden Wohnbebauung kann aufgrund der vorhandenen Genehmigung der Tankstellenanlage nicht im Wege der Bebauungsplanung gelöst werden. Auf der Grundlage des immissionschutzrechtlichen Regelungsinstrumentariums sind daher inzwischen Schallschutzwände errichtet worden.

Gliederung des Wohngebietes

Zur Sicherung des Wohngebiet-Charakters wird das WA unter Berücksichtigung bestehender Nutzungen und besonderer Nutzungsanforderungen gemäß § 1 Abs. 4 und 7 BauNVO vertikal und horizontal gegliedert. Für die verschiedenen Baugebietsteile wird durch die geschossweise Beschränkung von Nichtwohnnutzungen mittelbar eine Wohnungsbindung festgesetzt.

Eine Gliederung des allgemeinen Wohngebietes wird einer Zonierung nach Baugebieten (WR - WA - MI) vorgezogen, da die angestrebte Nutzungsmischung mit dominanter Wohnnutzung über eine WA-Festsetzung eher gesichert werden kann, als über eine MI- und WR-Festsetzung für Teilflächen. Eine MI-Festsetzung für Teilflächen widerspricht zudem dem Charakter des Baugebietes und würde eine planerisch nicht gewollte Nutzungstertiärisierung implizieren; eine auf wenige Einzelgrundstücke beschränkte MI-Festsetzung ist hingegen planungsrechtlich nicht möglich. Gegen die Festsetzung von Teilflächen als reines Wohngebiet spricht, dass Botschaften und botschaftsähnliche Einrichtungen, die im WA als Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden können, ausgeschlossen sind.

WA 1: Regelfall mit Wohnen in allen Obergeschossen (TF 1.3)

Die Obergeschosse von Gebäuden sollen in der Berliner Vorstadt in der Regel Wohnnutzungen vorbehalten bleiben. Der Bebauungsplan setzt daher gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 i.V.m. Abs. 8 BauNVO fest, dass die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten (Nichtwohn-)Nutzungen sowie Räume für freie Berufe oberhalb des 1. Vollgeschosses nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Erdgeschoss bzw. im darunterliegenden Souterraingeschoss sind die der Versorgung

des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ebenso zulässig wie Räume für freie Berufe, sodass die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt. In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind die betreffenden Teilflächen mit WA 1 bezeichnet.

Neben Wohnnutzungen bleiben oberhalb des 1. Vollgeschosses auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig, da diese Nutzungen im Allgemeinen als Wohnfolgeeinrichtungen für die gesamte Berliner Vorstadt von Bedeutung sind. Falls diese Nutzungen nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen, kann im Einzelfall gemäß § 15 BauNVO eine Genehmigung versagt werden.

Botschaften sowie Niederlassungen anderer Staaten und Bundesländer, deren Ansiedlung erklärtes Ziel der Stadtentwicklung ist, können und sollen als Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen) auch in den Obergeschossen ausnahmsweise zugelassen werden. Gleiches gilt für Sitze von Verbänden, Kammern und Stiftungen. In der Abwägung mit dem übergeordneten öffentlichen Interesse müssen die Belange der Wohnraumversorgung in diesen Fällen im Einzelfall zurückstehen.

Die Ausnahmezulässigkeit sonstiger Verwaltungen ist im Einzelfall unter besonderer Berücksichtigung der Wohnverträglichkeit zu prüfen. Gleiches gilt für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, da reine Beherbergungsgebäude bzw. Hotels in den meisten Fällen unzulässig sein werden.

Da die allgemeine Unzulässigkeit von Bürogebäuden im WA im Wege der Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe wie Anwaltspraxen oder Architekturbüros gemäß § 13 BauNVO häufig umgangen wird, ist eine Zulässigkeitsbegrenzung von Räumen für freie Berufe gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO erforderlich. Dem generellen Umnutzungsdruck von Wohnraum zu Büroflächen begegnet der Bebauungsplan durch die Festsetzung, dass Räume für freie Berufe im WA 1 oberhalb des 1. Vollgeschosses nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Von der Ausnahmezulässigkeit sollte dann Gebrauch gemacht werden, wenn Räume für freie Berufe z.B. im Dachgeschoss untergebracht werden sollen, während das Erdgeschoss dem Wohnen dient. Als Richtmaß für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe oberhalb des 1. Vollgeschosses soll gelten, dass mindestens zwei Drittel der Geschossfläche des Gebäudes für Wohnungen genutzt werden.

WA 2: Geringerer Wohnanteil an der Berliner Straße und in begründeten Einzelfällen (TF 1.4)

Entlang der Berliner Straße und für Grundstücke, auf denen besonders erhaltenswerte Gebäude bereits ausschließlich für Einrichtungen der öffentlichen Hand, Büros oder sonstige Dienstleistungen genutzt werden oder für die durch Baugenehmigungen bzw. Vorbescheide ein höherer Nichtwohnanteil genehmigt worden ist, wird eine reduzierte Wohnungsbindung festgesetzt. Auf den betreffenden Baugrundstücken mit der Bezeichnung WA 2 sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten (Nichtwohn-)Nutzungen sowie Räume für freie Berufe bis zum 1. Vollgeschosses (unverändert) allgemein, ab dem 2. Vollgeschoss gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 i.V.m. Abs. 8 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Als Richtmaß für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nichtwohnnutzungen oberhalb des 2. Vollgeschosses soll gelten, dass mindestens ein Drittel der Geschossfläche des Gebäudes für Wohnungen genutzt wird.

Unter Berücksichtigung der auf den jeweiligen Grundstücken ausgeübten Nutzungen wird darüber hinaus für das WA 2 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 i.V.m. Abs. 8 BauNVO festgesetzt, dass (ansonsten im WA nur ausnahmsweise zulässige) Anlagen für Verwaltungen regelmäßig zulässig sind. Durch die allgemeine Zulässigkeit von Verwaltungsnutzungen wird auch der angestrebten Förderung von Botschaften und Niederlassungen anderer Staaten und Bundesländern sowie von Sitzen von Verbänden, Kammern und Stiftungen Rechnung getragen.

Die Zulässigkeit eines höheren Nichtwohnanteils an der Berliner Straße berücksichtigt zum einen den Tertiärisierungsdruck in der Berliner Vorstadt, der an der Berliner Straße kanalisiert werden soll, zum anderen die hohe Lärmbelastung an der Straße, die das Wohnen nicht unwesentlich beeinträchtigt (siehe unten: Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse).

In dem zwischen Berliner Straße und Helmholtzstraße gelegenen Block bezieht die WA-2-Festsetzung auch die im bisherigen Bebauungsplan-Entwurf als Sondergebiet für die Verwaltung festgesetzten Grundstücke Berliner Straße 130 / Helmholtzstraße 5 ein, da der bisherige zentrale Verwaltungsstandort der Landeszentralbank Berlin und Brandenburg im Zuge der Standortkonzentration mittelfristig nicht mehr in der bisherigen Form genutzt werden wird. Die WA-2-Festsetzung ermöglicht auch künftig eine Verwaltungsnutzung.

Bei den Grundstücken Berliner Straße 121 bis 124 werden neben den straßenseitigen auch die rückwärtigen Grundstücksflächen in die WA-2-Festsetzung einbezogen, da hier bereits eine größere Einzelhandelsnutzung (Nr. 121) vorhanden ist und für die zwischen dem Lebensmitteldiscounter und dem Bankenstandort liegenden Grundstücksflächen ein höherer Nichtwohnanteil angemessen ist.

Die WA-2-Festsetzungen für die Grundstück Helmholtzstraße 6-7 und Rubensstraße 8 trägt den hier vorhandenen Gerichtsstandorten Rechnung.

Im Block zwischen Rubens- und Mangerstraße berücksichtigt die WA-2-Festsetzung zudem die an der Berliner Straße gelegene Tankstelle. Für das Tankstellengrundstück selbst ist eine WA-2-Festsetzung aus entschädigungsrechtlichen Gründen geboten, da die Ausnahmezulässigkeit von Tankstellen (im Gegensatz zum übrigen Plangebiet mit der Festsetzung WA 1) hier gewahrt bleibt.

Unter Berücksichtigung der auf den Grundstücken Mangerstraße 29 und 34-36 sowie Seestraße 41 ausgeübten Nichtwohnnutzungen werden diese auch aus entschädigungsrechtlichen Gründen als WA 2 festgesetzt. Ein Abweichen vom Grundsatz der Gleichbehandlung mit anderen Grundstücken ist auch deshalb vertretbar, da auf den betreffenden Grundstücken nur eine vergleichsweise geringere Grundstücksausnutzung zulässig ist.

Flächen für den Gemeinbedarf: Kindertagesstätte

Das Grundstück Seestraße 43 soll langfristig als Standort für eine städtische Kindertagesstätte gesichert werden. Die Fläche wird daher als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt.

Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Aufgrund der bestehenden Verkehrslärmbelastung entlang der Berliner Straße sind für die direkt an der Straße gelegenen Grundstücke Lärmschutzmaßnahmen bei Um- und Neubauten erforderlich. Unter Berücksichtigung des Vorsorgeprinzips setzt der Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen für die Außenwände fest, die ein Einhalten der für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte sicherstellen (TF 8.1).

Für die Bestimmung der erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen einschließlich Fenstern von Aufenthaltsräumen wird entsprechend der Fortschreibung des Lärminderungsplans für die Landeshauptstadt Potsdam (mit Stand 2005) für den betreffenden Straßenabschnitt der Berliner Straße eine Verkehrsbelastung von 15.600 Kfz/24 h in die Berechnungen eingestellt. Hieraus ergibt sich eine Lärmbelastung von tags 64-66 dB(A) und nachts 57-59 dB(A). Die für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 anzunehmenden Grenzwerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden somit um 9-11 bzw. 12-14 dB(A) überschritten.

Das erforderliche Schalldämmmaß für Außenbauteile ist demzufolge gemäß DIN 4109 auf den Schallpegelbereich IV mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 66-70 dB(A) abzustellen. Für die unmittelbar an der Berliner Straße gelegenen Wohnungen ist ein Schalldämm-Maß von 40 dB bzw. 35 dB bei Büroräumen erforderlich. Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume werden gemäß DIN 4109 hinsichtlich der Lärmschutzanforderungen den Aufenthaltsräumen in Wohnungen gleichgestellt.

Da ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB dem Stand der Technik entspricht und unter Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung bei nahezu allen Bauvorhaben erreicht wird, ist die Festsetzung eines erforderlichen Schalldämmmaßes in Bebauungsplänen erst ab einer Größe von 40 dB erforderlich, so dass auf die Festsetzung von Schalldämmmaßen für Büroräume verzichtet werden kann. Darüber hinaus kann der räumliche Geltungsbereich der Lärmschutzanforderungen auf einen 25 m tiefen Korridor der Baugrundstücke an der Berliner Straße begrenzt werden, da die Verdoppelung des Abstandes zur Straßenmitte (von den in die Berechnung eingestellten 20 m auf 40 m; das entspricht 25 m zur Straßenbegrenzungslinie) eine Reduzierung der Lärmbelastung um 3 dB(A) bewirkt und somit auf den dahinter liegenden Flächen nur die Belastung des nächst niedrigeren Schallpegelbereichs III (61-65 dB(A)) mit einer Schalldämmanforderung von 35 dB erreicht wird.

Für rückwärtige und sonstige Fassaden, bei denen die angenommenen Lärmbelastungen nachweislich nicht erreicht werden, wird eine Ausnahmeregelung in die Festsetzung aufgenommen.

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 in dem betreffenden Bereich an der Berliner Straße auch in der Nacht überschritten werden, wird ergänzend festgesetzt, dass für Schlafräume in Wohnungen bzw. Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, die nur zur Berliner Straße ausgerichtet sind, schallgedämmte Dauerlüftungsmöglichkeiten vorzusehen sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Dichtekonzept beruht zum einen auf der Prämisse, den ortsbildprägenden Bebauungsbestand zu erhalten, zum anderen darauf, die bauliche Ausnutzung derzeit un- bzw. untergenutzter Grundstücke unter Wahrung der städtebaulichen Eigenart der Berliner Vorstadt zu ermöglichen und zu begrenzen.

Für Baugrundstücke ohne Neubaupotenzial (nachfolgend Bestandsgrundstücke genannt) wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 16 Abs. 3 BauNVO ausreichend durch die zulässige Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bestimmt. Baugrundstücke mit im Bau befindlichen Vorhaben werden wie Bestandsgrundstücke behandelt. Für Baugrundstücke mit Neubaupotenzial (siehe 5.2) werden zur Begrenzung der baulichen Dichte die Zahl der Vollgeschosse und die Grundfläche oder die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaße festgesetzt.

Bestandsorientierte Nutzungsmaße bei erhaltenswerten Gebäuden

Bei erhaltenswerten Gebäuden entspricht die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse in der Regel der realen Vollgeschosszahl. Wo im Bestand die tatsächliche Vollgeschosszahl aufgrund eines Souterrain- oder Dachgeschosses (das nicht als Vollgeschoss nach der Brandenburgischen Bauordnung eingeschätzt worden ist) durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse überschritten wird, ist für Umbauten bzw. Umnutzungen die Befreiungsmöglichkeit gemäß § 12 Abs. 4 BbgBO zu prüfen.

Bei Baugrundstücken mit erhaltenswertem Gebäudebestand, für die der Bebauungsplan regelmäßig eine Baukörperausweisung vornimmt (siehe unten), kann auf eine numerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche in der Planzeichnung verzichtet werden. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (TF 2.1). Das Maß der zulässigen Geschossfläche kann entsprechend durch die zulässige Grundfläche und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ermittelt werden.

Aufgrund der bestandsorientierten Baukörperausweisungen und der unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Gebiet ergeben sich für die Bestandsgrundstücke rechnerisch unterschiedliche GRZ-Werte. Die Festsetzung unterschiedlicher GR- bzw. GRZ-Werte für benachbarte Grundstücke ist Ergebnis der Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Berliner Vorstadt (siehe oben) und dem privaten Grundstücksverwertungsinteresse.

Im Einzelfall sind mögliche Überschreitungen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Obergrenzen von 0,4 für die GRZ und 1,2 für die GFZ gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO durch die bestehenden Grundstückszuschnitte und die bestehende (vor 1990 entstandene) Bebauung begründbar. Die Sicherung des Gebäudebestandes ist städtebauliches Ziel, darüber hinaus werden öffentliche Belange durch die im Einzelfall hohe GFZ nicht beeinträchtigt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch ausreichende Abstände zu Nachbargebäuden (bzw. zu angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen) sichergestellt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke vermieden bzw. reduziert.

An die nähere Umgebung angepasste Nutzungsmaße bei Grundstücken mit Neubaupotenzialen

Abgeleitet aus dem umgebenden Bestand werden für Baugrundstücke mit Neubaupotenzialen mehrere Dichtestufen unterschieden:

Die zulässigen Grundflächen von jeweils 200 m² für die Grundstücke Seestraße 4-5 und 300 m² für das größere Eckgrundstück Seestraße 6 ergeben eine rechnerische GRZ von 0,2, so dass eine lockere Bebauungsstruktur gewährleistet ist. Die Begrenzung der Geschossigkeit auf maximal drei Vollgeschosse stellt das Einfügen in den Bebauungszusammenhang an der Seestraße sicher (max. GFZ < 0,6) und gewährleistet, dass über den Tiefenzug (zwischen Mühlenweg und Rubensstraße) verlaufende Blickbeziehungen aus dem Park Babelsberg (z.B. vom Flatowturm) auf das Marmorpalais nicht beeinträchtigt werden.

Für die noch mit Bungalows bebauten Grundstücke am Mühlenweg, soll der Bebauungsplan ebenfalls eine bis zu dreigeschossige Einfamilienhausbebauung ermöglichen, wobei das oberste Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss ausgebildet werden soll. Bei einer maximalen GRZ von 0,3 liegt die durchschnittliche Grundfläche der Gebäude auf den vier betreffenden Grundstücken bei annähernd 200 m². Grundflächen von über 150 m² können jedoch nur erreicht werden, wenn die Grundstücke in westlicher Richtung bis an die geplante neue Abgrenzung des Kinderspielplatzes erweitert werden. Die GFZ auf 0,7 begrenzt die Bebauungsdichte auf ein umfeldverträgliches Maß.

Auf den größten zusammenhängenden Neubaufächen an der Mangerstraße (1-4) und an der Helmholtzstraße (20) sollen unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauungshöhen und Baukörper maximal drei Normalgeschosse plus ein Dach- oder Staffelgeschoss möglich sein. Der Bebauungsplan setzt daher die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse mit IV fest, verknüpft mit einer Gestaltungsbindung für das oberste Vollgeschoss. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstückstiefen sind die an der Helmholtzstraße festgesetzten GRZ/GFZ-Werte (0,3 / 1,0) höher als an der Mangerstraße (0,2 / 0,7).

Für die (Neubau-)Baufelder auf den Grundstücken Berliner Straße 123, hinten (GR 160 m²) und 127 (GR 120 m²), Helmholtzstraße 10 (GR 120 m²) und 17 A (GR 156 m²) sowie Mangerstraße 34-36 (GR 190 m²) ergeben sich die zulässigen Grundflächen aus der überbaubaren Grundstücksfläche. Eine Begrenzung der zulässigen Geschossfläche ist angesichts der geringen zulässigen Grundfläche und der Dach- bzw. Staffelgeschossbindung für das jeweils oberste Vollgeschoss entbehrlich.

Für die (Neubau-)Baufelder auf rückwärtigen Teilen der Grundstücke Berliner Straße 117, 119 und 123 (hinten) wird die zulässige Grundfläche numerisch auf jeweils 200 qm begrenzt, da hier von einer erweiterten Baukörperfestsetzung abgesehen werden kann (siehe unten). Da für das dritte Geschoss eine Dach- bzw. Staffelgeschossbindung festgesetzt ist, wird auch hier auf eine zusätzliche Begrenzung der Geschossfläche verzichtet.

Für die möglichen Blockrandschließungen an der Berliner Straße (Nr. 117 und Nr. 121) wird aufgrund der engen Baukörperfestsetzung ebenfalls auf eine GR-Festsetzung verzichtet. Unter Berücksichtigung der angrenzenden erhaltenswerten Nachbarbebauung werden hier vier bzw. fünf Vollgeschosse (bei fünf Geschossen mit Dach- bzw. Staffelgeschossbindung) als Höchstmaße festgesetzt.

Die im Vergleich zu neueren Potsdamer Siedlungsgebieten vergleichsweise niedrigen GRZ- und GFZ-Werte in der Berliner Vorstadt sind unter dem Aspekt der angestrebten Sicherung der transparenten Bebauungsstruktur mit überwiegend geringen baulichen Dichten vertretbar. Dem öffentlichen Interesse an der Sicherung der prägenden städtebaulichen Struktur der Berliner Vorstadt wird in diesem Zusammenhang Vorrang vor den privaten Gestaltungs- und Verwertungsinteressen der Grundstückseigentümer bzw. -nutzer eingeräumt.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche

Angesichts der im Vergleich zu anderen Wohngebieten überwiegend geringen Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke wird im Sinne einer größeren Flexibilität der Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die jeweils zulässige Grundfläche um die Grundflächen von untergeordneten Bauteilen wie Terrassen, Balkonen, Erkern und auskragenden Geschossen erhöht werden kann, sofern dadurch die zulässige Grundfläche um nicht mehr als 10 % überschritten wird (TF 2.2).

Da die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen bei einem Vortreten vor die Gebäudeaußenwände eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bedingt, ermöglicht der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Ausnahmetatbestand die Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Tiefgaragen und deren Zufahrten um bis zu 100 %.

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die zu erhaltende Bebauungs- und Freiraumstruktur mit ausgeprägten Vorgartenzonen entsprechend der Baukonzeption (siehe 5.2) planungsrechtlich gesichert wird. Der von jeglicher Bebauung freizuhaltende Vorgarten definiert sich aus dem Abstand zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie. Er beträgt entsprechend der historischen Baufluchtlinien im Regelfall mindestens fünf Meter.

In der Abwägung mit dem öffentlichen Belang der Erhaltung und Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils sowie der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist die Einschränkung der privaten Baufreiheit durch Baukörper- und Baufensterausweisungen sowie durch die getroffenen Regelungen zur Bauweise vertretbar, zumal die Bebaubarkeit der Grundstücke im Rahmen des Einfügens in die nähere Umgebung gewährleistet bleibt und die vorgenommene Baufensterausweisung einen ausreichenden Gestaltungsspielraum belässt.

Enge Baukörperausweisungen für erhaltenswerte Bestandsgebäude

Für denkmalgeschützte Gebäude trifft der Bebauungsplan Baukörperausweisungen, die sich eng an der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes orientieren. Im Sinne der Erhaltungssatzung werden für alle übrigen ortsbildprägenden und damit erhaltenswerten Gebäude ebenfalls Bau-

körperausweisung mittels Baugrenzen vorgenommen. Sofern bauliche Erweiterungen durch untergeordnete Anbauten mit dem Erscheinungsbild eines ortsbildprägenden Gebäudes erhaltungsrechtlich vereinbar sind, soll ggf. von der Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden. Im Übrigen wird durch Bebauungsplanfestsetzung unter bestimmten Voraussetzungen ein Vortreten von Balkonen, Erkern und anderen untergeordneten Bauteilen bis zu einem Maß von 2,5 m ermöglicht (TF 3.2). Die Überschreitung des sich aus dem § 23 Abs. 3 Satz 2 BauGB ergebenden geringfügigen Maßes ist unter Berücksichtigung der in der Berliner Vorstadt vorhandenen Bebauung städtebaulich sinnvoll und vertretbar.

Durch die Baukörperausweisung ist für Bestandsgrundstücke die zusätzliche Festsetzung der Bauweise gemäß § 22 BauNVO entbehrlich.

Im Sinne der Freihaltung der Blockinnenbereiche von Bebauung bleiben Remisen und sonstige untergeordnete Nebengebäude in der Regel bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unberücksichtigt. Bei besonders ortsbildprägenden historischen Remisen und Gartenhäusern, für die künftig z.B. auch eine Wohnnutzung vorstellbar ist, weicht der Bebauungsplan hiervon durch eine am Bestand orientierte Baukörperausweisung ab.

Neue Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, sollen aus den oben genannten Gründen nur in begründeten Einzelfällen zugelassen werden. Bestehende Nebenanlagen genießen Bestandsschutz.

Baukörperausweisungen, Baufenster und Baufelder für Grundstücke mit Bebauungspotenzialen

Wo der Bebauungsplan den Anbau an vorhandene Gebäude ermöglicht (Berliner Straße 121, 123 und 127 sowie Helmholtzstraße 10) sieht der Bebauungsplan enge Baukörperausweisungen vor. Gleiches gilt für die Ermöglichung des Wiederaufbaus der Remise auf dem Villa-Kellermann-Grundstück sowie für einen Neubau auf dem Grundstück Helmholtzstraße 17 A, der aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse und der beabsichtigten straßenseitige Lage eng verortet werden soll.

Für die Grundstücke Berliner Straße 117, 119 und 122 kann aufgrund der rückwärtigen Lage der Baufenster auf eine enge Baukörperfestsetzung verzichtet werden. Gleiches gilt für eine Bebauung der Grundstücke Seestraße 4-6, wo der Bebauungsplan durch die Trennung der Baufelder sicherstellt, dass hier nicht mehr als drei Gebäude errichtet werden.

Da auf den Neubauf Flächen an der Manger- und Helmholtzstraße sowie auf der Umstrukturierungsfläche am Mühlenweg eine Parzellierung nicht vorgegeben werden soll, kann der Bebauungsplan sich hier auf die Festsetzung zusammenhängender straßenseitiger Baufelder beschränken.

Längenbeschränkung für Gebäude und Bereiche für Einzelhausbebauung

Zur Sicherung der vorstadtypischen offenen Bebauungsstruktur setzt der Bebauungsplan überall dort, wo auf eine enge Baukörperausweisung verzichtet wird, gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise in Form einer Längenbeschränkung für Gebäude fest (TF 3.1). Wie bei der offenen Bauweise sind die Gebäude auf den betreffenden Bauflächen mit einem seitlichem Grenzabstand zu errichten. Unter Berücksichtigung des Bestandes unterscheidet die Festsetzung zwischen Bereichen mit einer maximalen Gebäudelänge von 16,0 m (abweichende Bauweise „a“) und Bereichen mit einer maximalen Gebäudelänge von 14,0 m („b“).

Entsprechend der Bebauung der näheren Umgebung wird für Baufelder Mangerstraße 1-4 und Seestraße 6 / Ecke Rubensstraße die Bauweise „a“ festgesetzt. In Ausnahmefällen darf die festgesetzte maximale Gebäudelänge von 16,0 m bis zu 5,0 m überschritten werden, wenn die Außenwände der betreffenden Gebäudeseite um mindestens 3,0 m gegeneinander versetzt sind. Von der Ausnahmeregelung soll Gebrauch gemacht werden, um z.B. niedrigere und deutlich zurückversetzte Bauteile in städtebaulich verträglichen Einzelfällen zu ermöglichen.

Für die Baufelder an der Helmholtzstraße (10 u. 20) und am Mühlenweg gilt hingegen entsprechend der umgebenden Bebauung eine maximale Gebäudelänge von 14,0 m. Gleiches gilt für rückwärtige Bebauung des Grundstücks Berliner Straße 117. Längenüberschreitungen um bis zu 2,0 m können hier ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Länge der Schmalseiten um ein entsprechendes Maß reduziert wird (z.B. bei einem 16x12m-Baukörper).

Mögliches Überschreiten der Baugrenzen

Oberirdisches Überschreiten von Baugrenzen

Im Sinne einer Flexibilisierung der Baukörper- und Baufensterausweisungen ermöglicht der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO generell mögliche geringfügige Ausmaß hinaus. Gemäß textlicher Festsetzung 3.2 kann ein Überschreiten der Baugrenzen um bis zu 2,5 m durch untergeordnete Bauteile wie Terrassen, Balkone, Loggien und Wintergärten zugelassen werden. Bedingung ist, dass der Anteil der vortretenden Bauteile an der Länge der jeweiligen Außenwand 40 % und an deren Fläche 33 % nicht überschreitet. In Ausnahmefällen können unter diesen Voraussetzungen auch untergeordnete Anbauten bis zu einer Tiefe von 5,0 m zugelassen werden. In diesen Fällen ist jedoch stets eine Einzelfallprüfung der baulichen Verträglichkeit des Anbaus erforderlich.

Unterirdisches Überschreiten von Baugrenzen

Da die relativ engen Baukörper- und Baufensterausweisungen häufig die angestrebte Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen erschweren, wird gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen im Ausnahmetatbestand ermöglicht (TF 3.3). Die regelmäßig zulässige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 12 m ermöglicht die Anlage einer Stellplatzreihe mit zugehöriger Fahrgasse außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sodass mindestens eine Stellplatzreihe unter dem jeweiligen Gebäude liegt.

Für den Fall, dass Tiefgaragen auf bereits bebauten Grundstücken errichtet werden sollen, lässt der Bebauungsplan im Ausnahmetatbestand ein Abweichen von der 12-Meter-Begrenzung zu. Unter Berücksichtigung von Erhaltungszielen für das jeweilige Gebäude, die im Prinzip die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen sinnvoll erscheinen lassen, kann im Einzelfall den Belangen des Ortsbildes gegenüber Belangen des Bodenschutzes Vorrang eingeräumt werden, zumal der Bebauungsplan die Begrünung von Tiefgaragen vorschreibt (TF 5.5, siehe unten). Bei der Gewährung von Ausnahmen für Tiefgaragen soll darauf hingewirkt werden, dass Zufahrtsrampen und Garagentore möglichst nicht unmittelbar vom Straßenraum aus eingesehen werden können.

Bei der Errichtung von Tiefgaragen kann im Einzelfall auch eine Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche erforderlich werden (siehe oben).

Beschränkung von Nebenanlagen

Freihalten der Vorgärten von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO in den Vorgärten (zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie) ausgeschlossen, um die Vorgartenzone im Sinne der Erhaltungssatzung als unverbauten und gestalteten Grünbereich zu sichern (TF 3.4).

Freihaltung des Uferbereiches von Bebauung

Um die landschaftlich sehr bedeutsamen und sensiblen Bereiche am Ufer des Heiligen Sees vor Beeinträchtigungen zu schützen, wird festgesetzt, dass die uferseitigen Grundstücksflächen auf einer Tiefe von bis zu 50 m von Bebauung freizuhalten sind; Stellplätze, Garagen, Bootshäuser und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hier unzulässig bzw. können

allenfalls als Ersatzbauten zugelassen werden (TF 3.5). Um eine landschaftliche Gestaltung des Uferbereichs nicht zu beeinträchtigen, soll hier auch weitestgehend auf Mauern und sonstige Einfriedungen verzichtet werden. Der Bebauungsplan lässt sie daher im Uferbereich mit Ausnahme unverzichtbarer seitlicher Einfriedungen nur ausnahmsweise zu.

Der weitgehende Ausschluss von baulichen Anlagen im Uferbereich ist auch im Sinne des Flächennutzungsplans erforderlich, der am Westufer des Heiligen Sees eine durchgängige (private) Grünfläche festsetzt.

6.4 Erschließungsflächen

Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die vorhandenen öffentlichen Straßen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen fest. Die in der Plangrundlage enthaltene Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans.

Mit Fahrrechten zu belastende Flächen

Das in städtischem Eigentum befindliche Garagenflurstücke 478/9 soll in Teilen den angrenzenden Grundstücken Mangerstraße 23 und Mühlenweg 4 zugeordnet und veräußert werden. Der Bebauungsplan bereitet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zur Sicherung der Erschließung der auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke Mangerstraße 23 bis 25 liegenden Stellplätze die grundbuchliche Eintragung eines Fahrrechtes zugunsten dieser Grundstücke vor (TF 4.1). Die betreffende Fläche muss auch mit einem Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit belegt werden, um die Anbindung des Spielplatzes Seestraße 1 an den Mühlenweg zu gewährleisten. Der Verbindungsweg ist Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten übergeordneten Grün- und Wegeverbindung.

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Festsetzung von Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ist gegenwärtig im Plangebiet nicht erforderlich. Auf der Grundlage des § 14 Abs. 2 BauNVO besteht jedoch unabhängig davon die Möglichkeit, ggf. erforderliche Ver- bzw. Entsorgungsanlagen auch im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zuzulassen, soweit es sich dabei um Nebenanlagen handelt.

6.5 Grünflächen

Das übergreifende Grünordnungskonzept für die Berliner Vorstadt zielt auf die Erhaltung bzw. Wiederherstellung landschaftlich gestalteter Ufer, auf die Sicherung einer starken Begrünung der Baugrundstücke sowie auf die Herstellung eines straßenunabhängigen Grün- und Wegenetzes. Letzteres wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans 35-2 insbesondere durch die Festsetzung der nachfolgend aufgeführten öffentlichen und privaten Grünflächen umgesetzt.

6.5.1 Öffentliche Grünflächen

Uferpark in Verlängerung des Mühlenweges

Die in Verlängerung des Mühlenweges am Heiligen Sees gelegene Grünfläche ist der einzige öffentliche Zugang zum östlichen Seeufer zwischen der Gotischen Bibliothek und der Hasengrabenbrücke. Zur Sicherung der Grünfläche wird diese gemäß § 9 Abs. 15 BauGB als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Die Fläche schließt die vorhandene Zufahrt zur Kindertagesstätte ein. Die Nutzung der Zufahrt ist mit der umgebenden Freiflächennutzung am Ufer des Heiligen Sees vereinbar.

Kinderspielplatz an der Seestraße

Der im Zuge der Bebauungsplanung auf dem Grundstück Seestraße 1-2 geplante Kinderspielplatz ist inzwischen realisiert. Die betreffende Fläche ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Da die Grünfläche nicht im gesamten Umfang als Spielplatz benötigt wird, sollen Teilflächen am östlichen Rand der Fläche den benachbarten Grundstücken als Bauland zugeschlagen und veräußert werden. Die Vergrößerung der nicht sehr tiefen Grundstücke am Mühlenweg ist Voraussetzung für eine Neubebauung unter Ausnutzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungsmaße.

6.5.2 Private Grünflächen

Dauerkleingärten

Entsprechend der Kleingartenkonzeption der Stadt Potsdam setzt der Bebauungsplan die zwischen Rubensstraße und Mühlenweg gelegenen Kleingartenflächen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten fest. Der Erhalt der Kleingärten zwischen Rubensstraße und Mühlenweg/Mangerstraße ist auch aus Gründen des Landschaftsbildes und des Denkmalschutzes geboten, da Blickbeziehungen aus dem Park Babelsberg (Flatowturm) auf den Neuen Garten (Marmorpalais) über diesen grünen Tiefenzug verlaufen.

Von den bisher kleingärtnerisch genutzten Flächen sind die unmittelbar an der Seestraße gelegenen Flurstücke 445/1, 445/2 (tw.) und 446 aus Flur 2 von der Dauerkleingarten-Festsetzung ausgenommen, da einer durchgängigen Bebauung entlang der Seestraße entsprechend Darstellung im Flächennutzungsplan und in der städtischen Kleingartenkonzeption Vorrang eingeräumt wird. Die genannten Blickbeziehungen werden hierdurch nicht beeinträchtigt. Die gegenüber dem Entwurf zur zweiten öffentlichen Auslegung geringfügig modifizierte Abgrenzung zwischen Kleingärten und Wohnbauflächen ermöglicht den Erhalt der in „zweiter Reihe“ zur Seestraße gelegenen Parzellen.

Ferner sollen schon heute nicht mehr als Kleingärten genutzte Flächen im nördlichen Anschluss an das Grundstück Berliner Straße 117 für eine ergänzende Bebauung als Wohnbaufläche entwickelt werden.

6.6 Begrünung der Baugrundstücke

Erhaltungsbindungen für Bäume

Den Darstellungen der Grünordnungspläne entsprechend werden die für das Stadt- und Landschaftsbild besonders bedeutsamen Einzelbäume auf den Baugrundstücken auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für Bäume in öffentlichen Straßen und in öffentlichen Grünflächen ist entbehrlich, da der Fachbereich Grünflächen und Verkehr ohnehin bemüht ist, sämtliche Straßenbäume im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zu erhalten; gleiches gilt für den Erhalt von Bäumen in öffentlichen Parkanlagen.

Die Baumerhaltungsbindung geht über den allgemeinen Baumschutz nach Potsdamer Baumschutzverordnung vom 11. Februar 2003 (veröffentlicht in Amtsblatt 3/2003) hinaus, da es sich hierbei um einzelfallbezogene Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen handelt, die jede für sich in Abwägung mit den privaten Belangen der Grundstückseigentümer bzw. -nutzer erfolgt ist. Die bauliche Nutzung der einzelnen Grundstücke wird durch die festgesetzten Erhaltungsbindungen für Bäume nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt, da die Baumstandorte ausnahmslos außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, mithin allenfalls in Konflikt zur Errichtung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen stehen können. Die Bebauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit diesen Anlagen soll jedoch explizit gering gehalten werden (siehe oben). Angesichts der überwiegend großen Grundstücke und damit der Verfügbarkeit ausreichend anderer Flächen für die Bebauung mit Nebenanlagen muss

ein ggf. vorhandenes privates Bauinteresse für die Errichtung untergeordneter baulicher Anlagen gegenüber der Schutzwürdigkeit des Einzelbaumes zurückstehen.

Aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild wird für die mit einer Erhaltungsbindung belegten Bäume eine Verpflichtung für gleichartige Ersatzpflanzung bei Abgang festgesetzt (TF 5.1).

Unbeachtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Erhaltungsbindung gelten die Regelungen der Potsdamer Baumschutzverordnung für alle unter die Verordnung fallende Bäume weiterhin fort. Die Festsetzung einer Erhaltungsbindung für die Alleebäume in der Berliner Straße, in der Helmholtzstraße und in der Seestraße ist nicht erforderlich, da sie gemäß § 31 BbgNatSchG unter Schutz stehen. Im Textteil des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen.

Pflanzbindungen

Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Zur Sicherung eines hohen Durchgrünungsgrades setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB fest, dass je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum oder zwei Obsthochstämme zu pflanzen sind (TF 5.2). Zur Sicherung eines stark begrünten Ufersaumes entlang des Heiligen Sees ist auf den Ufergrundstücken zusätzlich ein Baum je 200 m² der Uferfläche, die gemäß Bebauungsplanfestsetzung von Bebauung freizuhalten ist, zu pflanzen. Das zusätzliche Pflanzgebot für die Uferzonen (textliche Festsetzung 5.2, Satz 2) begründe sich auch aus dem Schutzinteresse des UNESCO-Weltkulturerbes und dem Erfordernis vom Neuen Garten aus eine landschaftliche, möglichst gewässertypische Kulisse der Berliner Vorstadt auszubilden, was ohne zusätzliche Pflanzgebote nicht zu erreichen sei. In Abwägung mit dem privaten Bedürfnis nach individueller Gartengestaltung sowie unter Berücksichtigung des Gebotes der Gleichbehandlung setzt der Bebauungsplan fest, dass auf den Baugrundstücken vorhandene Großbäume und Obstgehölze bei der Berechnung der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden können, sofern sie den festgesetzten Qualitätsanforderungen entsprechen (Stammumfang bei Laubbäumen mindestens 20 cm, im Uferschutzbereich mindestens 14 cm / bei Obsthochstämmen mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe).

Durch diese Regelung wird vermieden, dass Baugrundstücke mit einem großen Bestand an Bäumen noch über das aus Gründen des Landschaftsbildes erforderliche Maß hinaus bepflanzt werden müssen. Ein Erfordernis für Neupflanzungen entsteht somit nur für solche Baugrundstücke, die bisher stark unterdurchschnittlich mit Bäumen bepflanzt sind. Die Pflanzbindung ist zudem in Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an einem durch Bäume geprägten Landschaftsbild und der privaten Gestaltungsfreiheit vertretbar, da die Verpflichtung für Neupflanzungen erst bei genehmigungsbedürftigen Baumaßnahmen eintritt.

Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen

Zur Begrünung und Gliederung oberirdischer Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eine Pflanzbindung für Bäume festgesetzt (TF 5.3). Je angefangene 5 Pkw-Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß Artenliste (Mindestqualität 20/25) zu pflanzen. Die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind bei der Ermittlung der Zahl der gemäß textlicher Festsetzung 5.2 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

Rahmenbegrünung von Stellplatzflächen und von Standflächen für Müllbehälter

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen und zur besseren Integration in die durchgrünte Vorstadtstruktur wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für Stellplatzflächen und Standflächen für Müllbehälter eine mindestens 1,5 m hohe blickdichte Rahmenbegrünung aus Hecken oder

Sträuchern vorgeschrieben (TF 5.4). Bei Standflächen für Müllbehälter sind anstelle von Hecken- oder Strauchpflanzungen auch gleich hohe bewachsene Rankgerüste zulässig.

Empfehlung zur Verwendung von Pflanzenarten:

Bei Pflanzungen im Uferbereich wird die Verwendung von standortgerechten ufertypischen Gehölzen gemäß Gehölzliste Nr. 1 empfohlen.

Bei Pflanzungen im übrigen Geltungsbereich sollen vorwiegend standortgerechte heimische Baumarten verwendet werden, die in der Gehölzliste Nr. 2 aufgeführt sind.

Die Gehölzlisten Nr. 1 und Nr. 2 sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Tiefgaragenbegrünung

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes wird festgesetzt, dass Tiefgaragen(teile) außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden mit einer für die Ansaat von Rasen ausreichenden Erdschicht von 30 cm zu überdecken und zu begrünen (TF5.5). In Abwägung mit den höheren Kosten, die die Deckung von Tiefgaragen mit einer höheren Erdschicht für den jeweiligen Bauherrn mit sich bringt (stärkere Deckenkonstruktion, tiefere Gründung bei hoch anstehendem Grundwasser), wird auf die Festsetzung eines höheren Deckungsmaßes verzichtet. Zudem stehen in der Regel aufgrund der vergleichsweise geringen Über- bzw. Unterbaubarkeit der Grundstücke ausreichend Flächen für Strauch- und Baumpflanzungen zur Verfügung.

Um eine Überdeckung von Tiefgaragen durch Wintergärten, Terrassen, Stellplätze und deren Zufahrten nicht auszuschließen, entfällt in diesen Fällen die Begrüpfungspflicht.

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

Vorbemerkung zur Nicht-Erforderlichkeit von Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 35-2 entsteht kein naturschutzrechtliches Kompensationserfordernis. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts stellen aufgrund von Geringfügigkeit keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts dar oder sind bei Vorliegen eines Eingriffstatbestandes auch nach bisherigem Planungsrecht möglich. Die im Bebauungsplanentwurf zur ersten öffentlichen Auslegung vorgesehenen Festsetzungen von Sammelausgleichsmaßnahmen sind aufgrund einer modifizierten Beurteilung der planungsrechtlichen Ausgangssituation für potenzielle Bauflächen im Innenbereich des zwischen Berliner Straße und Helmholtzstraße gelegenen Baublocks vollständig entfallen (siehe auch Ausführungen unter Pkt. 3.9 und Pkt.8.).

Minimierung der Versiegelung in öffentlichen Grünflächen

Zur Minimierung des mit der Befestigung von Wegen verbundenen Eingriffes in den Naturhaushalt sind in den öffentlichen Grünanlagen mindestens 75 % der Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (TF 6.1). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen werden sonstigen Versiegelungen gleichgestellt. Die dem Bodenschutz dienende Planungsbindung wird als Maßnahme zum Schutz des Bodens gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Bepflanzungsbindungen im Uferbereich und Empfehlung für Pflanzungen auf den Baugrundstücken

Aus Gründen der Erhaltung und Pflege des ortstypischen Landschaftsbildes wird im landschaftsräumlich sensiblen Uferbereich des Heiligen Sees und am Hasengraben die Verwendung von für diesen Landschaftsteil typischen Gehölzen empfohlen (Gehölzliste Nr. 1). Für alle übrigen

Grundstücksflächen wird die Verwendung standortgerechter, vorwiegend heimischer Laubgehölze (Gehölzliste Nr. 2) empfohlen.

Auf die Festsetzung einer generell zu berücksichtigenden Artenliste für Baum- und Strauchpflanzungen wird angesichts der rechtlichen Festsetzungsproblematik und in Abwägung mit der privaten Gestaltungsfreiheit verzichtet.

6.8 Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)

Auf der Grundlage von § 81 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 9 Nr. 1 BbgBO und § 9 Abs. 4 BauGB werden Regelungen zur Gestaltung der Gebäude als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan übernommen. Unter Berücksichtigung der beschlossenen Gestaltungssatzung Berliner Vorstadt konnten die noch im Bebauungsplan-Entwurf zur ersten öffentlichen Auslegung enthalten Gestaltungsfestsetzungen u.a. zur Begrenzung von Dachaufbauten und Abgrabungen, sowie zur Gestaltung von Einfriedungen entfallen. Im Sinne der Deregulierung sind auch die bisherigen Festsetzungen hinsichtlich zulässiger Bebauungshöhen in Abhängigkeit zur Geschossigkeit sowie die differenzierte Festsetzung von Dachneigungen und Dachüberständen entfallen. Auch auf die bisherigen Regelungen zur Beschränkung von Werbeanlagen konnte unter Berücksichtigung der im Aufstellungsverfahren befindlichen Werbesatzung verzichtet werden.

Gestaltungsbezogener Regelungsbedarf auf der Ebene der Bebauungsplanung besteht allein hinsichtlich der Ausgestaltung von Dachgeschossen. Eine übergreifende Regelung auf der Ebene der Gestaltungssatzung war hier nicht möglich, da das Erfordernis zur Ausbildung eines Dach- oder Staffelgeschosses maßgeblich von der Einbindung jedes einzelnen Baukörpers abhängt.

Gestaltungsbindungen für das oberste Vollgeschoss

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Dachlandschaft für das Erscheinungsbild der Berliner Vorstadt wird für den überwiegenden Teil der vorhandenen und geplanten Bebauung im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes festgesetzt, dass das oberste Vollgeschoss als Dach- oder Staffelgeschoss auszubilden ist (Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung mit dem Zusatz „G“ im Zusammenwirken TF 7.1). Es wird somit zwischen solchen Bereichen unterschieden, in denen aus gestalterischen Gründen das oberste zulässige Vollgeschoss als Dach- oder Staffelgeschoss ausgebildet werden muss, und solchen Bereichen, in denen das oberste zulässige Vollgeschoss als normales Geschoss (d.h. ohne Dachschräge oder Rücksprung) ausgebildet werden kann.

Zur Verhinderung übermäßig steiler Dachflächen werden Dachneigungen über 45° ausgeschlossen. Lediglich bei Änderungen vorhandener Dächer mit größeren Dachneigungen wie etwa bei Mansarddächern kann hiervon abgewichen werden. Darüber hinaus sollen unverhältnismäßig hohe Drennpel vermieden werden, weshalb deren Höhe auf 80 cm begrenzt wird. Lediglich vorhandene Mezzaningeschosse können hiervon abweichen.

Für den Neubau wird die Ausbildung von Staffelgeschossen anstelle von Dachgeschossen als gestalterische Alternative angeboten. Um ein deutlich wahrnehmbares Zurücktreten von Staffelgeschossen sicherzustellen, sind die Außenwände von Staffelgeschossen allseitig um mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzusetzen. Bei untergeordneten Bauteilen wie Treppenträumen oder Aufzugschächten kann auf ein Zurücktreten verzichtet werden; gleiches gilt im Falle eines seitlichen Grenzbaus. Für einzelne Außenwände kann ferner ausnahmsweise auf ein Zurücksetzen verzichtet werden, wenn eine andere Außenwand des Staffelgeschosses um ein entsprechend höheres Maß zurückgesetzt ist und die Grundfläche des Staffelgeschosses zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet.

Die mit der Gestaltungsfestsetzung verbundene Einschränkung der privaten Baufreiheit ist in Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des vorstadttypischen Ortsbildes auch deshalb vertretbar, weil die Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke durch die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen keine wesentlichen Einschränkungen erfährt.

Soweit die Rekonstruktion historischer Zustände, z.B. bei denkmalgeschützten oder denkmalwerten Gebäuden, Abweichungen von den oben genannten Regelungen erfordern, soll von der Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden.

6.9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Denkmalschutz (nachrichtliche Übernahme)

Sämtliche zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Denkmale (siehe auch Auflistung unter Pkt. 3.3) sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen. Ebenfalls nachrichtlich übernommen wird die rechtskräftige Denkmalbereichssatzung Berliner Vorstadt.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen (nachrichtliche Übernahmen)

Auf die städtebauliche Erhaltungssatzung Berliner Vorstadt sowie die Gestaltungssatzung Berliner Vorstadt wird in Form der nachrichtlichen Übernahme hingewiesen (siehe 3.9).

Geschützte Alleen (Hinweis)

Auf den Schutzstatus der Alleen in der Berliner Straße, Seestraße und Helmholtzstraße wird textlich hingewiesen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Festsetzung nahezu des gesamten Plangebietes als allgemeines Wohngebiet – ausgenommen sind lediglich die Sondergebietsflächen des Landeszentralbank - stellt für die in der Berliner Vorstadt ansässigen Gewerbenutzungen insofern keine wesentliche Veränderung der planungsrechtlichen Situation dar, als auch bei der Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB die Baugebietskategorie WA zugrunde gelegt werden muss. Die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen ist somit auch nach bisherigem Planungsrecht an die Maßgabe der Verträglichkeit mit dem Wohnen gebunden. Durch die WA-Festsetzung im Bebauungsplan werden somit keine Konflikte geschaffen.

Konflikte zwischen Gewerbenutzungen und Wohnnutzungen sind gegenwärtig im Plangebiet nicht bekannt. Als einziger Gewerbebetrieb, der aufgrund des Betriebstyps nicht in einem WA zulässig ist, ist der Tischlereibetrieb auf dem Grundstück Berliner Straße 123 zu nennen. Dieser genießt – wie alle gewerblichen Nutzungen – Bestandsschutz. Für den Fall, dass Lärmbelästigungen für angrenzende Wohnnutzungen auftreten, wird auf die Möglichkeit nachträglicher Anordnungen gemäß § 17 Bundes-Immissionsschutzgesetz verwiesen.

Die Bebauungsplanfestsetzung, wonach die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe in den Obergeschossen nicht regelmäßig zulässig sind, stellt keine wesentliche Beschränkung für gewerbliche Nutzungen dar und ist in Abwägung mit dem Planungsziel der Sicherung und Entwicklung des Wohnens vertretbar, zumal die genannten Nutzungen im Ausnahmetatbestand auch in den Obergeschossen zulässig sind.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Erhalt von Einzelbäumen, zur Bepflanzung der Grundstücksflächen und von Stellplatzanlagen werden keine besonderen Aufwendungen seitens des Grundstückseigentümers verursacht, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß und die parallel gültige BaumschutzVO hinausgehen. Auch eine durch diese Festsetzungen herbeigeführte wesentliche Wertminderung der Grundstücke ist nicht erkennbar, so dass Entschädigungsansprüche auf der Grundlage des gemäß § 41 Abs. 2 BauGB nicht zu erwarten sind.

7.2 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung und Wohnfolgebedarfe

Auch wenn der Bebauungsplan 35-2 keine neuen Bebauungspotenziale erschließt, trägt er doch mittelbar durch die Beschränkung von Nichtwohnnutzungen zur Sicherung und Entwicklung der Wohnraumversorgung der Stadt Potsdam bei. Auf den Neubauf Flächen stellt der Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen sicher, dass in den Obergeschossen nur Wohnungen entstehen können. Aufgrund der hohen Lagegunst der Berliner Vorstadt ist davon auszugehen, dass die im Bebauungsplangebiet entstehenden Wohnungen überwiegend einen gehobenen Wohnstandard aufweisen werden. Die in diesem Marktbereich nachgefragten Wohnungen ordnen sich in ein differenziertes Wohnungsangebot der Stadt und der Region ein.

Im Bestand trägt der Bebauungsplan durch die Beschränkung von Nichtwohnnutzungen dazu bei, dass Umwidmungen von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken verhindert bzw. begrenzt werden. Durch das Außer-Kraft-Treten der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung zum Jahresbeginn 2001 haben entsprechende bauleitplanerische Regelungen erheblich an Bedeutung und Notwendigkeit gewonnen.

Bei vollständiger Ausschöpfung der vorhandenen Bebauungspotenziale kann mittelfristig von einer Zunahme der Wohnungszahl im Plangebiet um 35 bis 50 Wohneinheiten ausgegangen werden (siehe 5.2).

Bei der Ermittlung der Wohnfolgebedarfe wird davon ausgegangen, dass die Wohnungsbau-potenziale in der südlichen Berliner Vorstadt innerhalb der nächsten 5 bis 10 Jahre nahezu vollständig realisiert werden. Unter Annahme einer durchschnittlichen Belegung von 2,3 EW/WE ergibt sich rechnerisch eine zu erwartende Zunahme um etwa 80 bis 115 Einwohner. Für die nachfolgenden Bedarfsberechnungen wird ausgehend von 740 Einwohnern, die zum Ende des Jahres 2003 mit Hauptwohnsitz im Plangebiet der südlichen Berliner Vorstadt gemeldet waren, mittelfristig (bis 2010/2015) mit einer Zunahme der Einwohnerzahl auf 840 Einwohner gerechnet. Bei der Beurteilung der neubaubedingten Zunahme der Wohnfolgebedarfe ist zu berücksichtigen, dass die Zunahme als solches nicht bebauungsplanbedingt ist, da die Vorhaben auch nach bisherigem Planungsrecht zulässig sind.

Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen

Kindertagesstätten

Bei Annahme eines Jahrgangsstärkenanteils von 1,5 % für die Unter-10-Jährigen ergeben sich für das Plangebiet unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Versorgungsgrade der Potsdamer Bevölkerung insgesamt folgende rechnerischen Platzbedarfe in Kinderbetreuungseinrichtungen:

Betreuungs-einrichtung	durchschnittlicher Versorgungsgrad	zusätzlicher Platzbedarf	Platzbedarf insgesamt
Krippe (0-2 Jahre)	45 %	2,0	17,1
Kindergarten (3-5 Jahre)	95 %	4,3	35,9
Hort (6-9 Jahre)	55 %	3,3	27,7
insgesamt		9,6	80,7

Für die derzeit in der Berliner Vorstadt (insgesamt) gemeldeten rund 2080 Einwohner ergibt sich unter Berücksichtigung der oben genannten Jahrgangsstärken und Versorgungsgrade ein rechnerischer Bedarf von rund 200 Plätzen. Unter Berücksichtigung der in der Berliner Vorstadt insgesamt geplanten Bauvorhaben ist insgesamt mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 375 Einwohnern auszugehen (davon 100 in der südlichen Berliner Vorstadt), so dass der Gesamtbedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen in der Berliner Vorstadt mittelfristig auf ca. 240 Plätze steigen wird.

Dieser Bedarf kann durch die in der Seestraße 43 vorhandene Einrichtung mit rund 120 Plätzen und die in der Puschkinallee 14 neu entstehende Kita-Einrichtung hinreichend gedeckt werden.

Grundschulen

Bei Annahme eines durchschnittlichen Jahrgangsstärkenanteils von 1,5 % im Grundschulbereich (7-12 Jahre) ergibt sich für das Plangebiet rein rechnerisch für einen mittelfristigen Planungszeitraum bis 2010 ein bebauungsbedingter zusätzlicher Bedarf von 9 Grundschulplätzen. Dieser rechnerisch ermittelte Zuwachs hat keine planungsrelevanten Auswirkungen.

Bedarf an öffentlichen Grünflächen

Bei einer geschätzten mittelfristigen Einwohnerzunahme um ca. 100 EW auf ca. 840 EW in der südlichen Berliner Vorstadt ergeben sich folgende rechnerischen Grün- und Freiflächenbedarfe:

Öffentliche Grünfläche	Versorgungsrichtwert	zusätzlicher Flächenbedarf	Flächenbedarf insgesamt
siedlungsnahе Grünfläche	7,0 m ² /EW	700 m ²	5.880 m ²
wohnungsnahе Grünfläche	6,0 m ² /EW	600 m ²	5.040 m ²
Sportplätze	6,0 m ² /EW	600 m ²	5.040 m ²
Spielplätze	1,5 m ² /EW	150 m ²	1.260 m ²

Siedlungsnahе und wohnungsnahе Grünflächen

Hinsichtlich der Versorgung mit siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen (Mindestgröße 10 ha; Einzugsbereich 1000 m Wegstrecke bzw. 750 m Radius) kann die gesamte Berliner Vorstadt, durch die unmittelbare Nachbarschaft zu großen Parkanlagen (Neuer Garten, Schlosspark Klein-Glienicke und Jagdschloss Glienicke) als ausreichend versorgt angesehen werden. Dies gilt trotz der Einschränkung, dass aktive Erholungsformen in den denkmalgeschützten Parkanlagen - insbesondere im Neuen Garten und auf dem Pleasureground des Klein-Glienicker Parks - nur eingeschränkt möglich sind. Das Plangebiet Berliner Vorstadt kann somit auch nach Realisierung der Bebauungspotenziale als ausreichend mit siedlungsnahen Grünflächen versorgt angesehen werden.

Teile des Plangebietes können aufgrund ihrer Nähe zum Neuen Garten und zur Grünanlage an der Schwanenallee bereits heute auch hinsichtlich wohnungsnaher öffentlicher Grünanlagen (Mindestgröße 0,5 ha; Einzugsbereich 500 m Wegstrecke bzw. 400 m Radius) als versorgt angesehen werden.

Sportplätze

Der Bedarf an Sportplätzen (Einzugsbereich 1000 m, Wegstrecke bzw. 750 m Radius) kann in der Berliner Vorstadt auch nach inzwischen erfolgter Fertigstellung der Sportanlage auf dem Grundstück Berliner Straße 46 (Größe: ca. 4.600 m²), die bisher ausschließlich dem Schulsport dient, nicht vollständig gedeckt werden.

Der ebenfalls südlich der Berliner Straße gelegene Sportplatz am Glienicker Horn (Gesamtgröße: 25.870 m²) steht für Vereinssport (ESV Lokomotive) und für Schulsport zur Verfügung.

Kinderspielplätze

Der Bedarf an öffentlichen Spielplätzen für Kinder unter 10 Jahren (Mindestgröße: 400 m²; Einzugsbereich 500 m Wegstrecke bzw. 400 m Radius) sowie an Spielplätzen für ältere Kinder (Mindestgröße: 600 m²; Einzugsbereich 1000 m/750 m) kann durch den auf dem Grundstück Seestraße 1 angelegten Kinderspielplatz teilweise gedeckt werden.

Um eine bedarfsgerechte Versorgung der Berliner Vorstadt insgesamt sicherzustellen, ist im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 35-1 "Nördliche Berliner Vorstadt" im Block zwischen Ludwig Richter-Straße und Rembrandtstraße ein zusätzlicher Kinderspielplatz vorgesehen.

Die Gesamtflächen der in der nördlichen und in der südlichen Berliner Vorstadt vorhandenen und geplanten Spielplätze ermöglichen auch bei der erwarteten Einwohnerzunahme eine richtwertgemäße Bedarfsdeckung.

7.3 Verkehrliche Auswirkungen und Folgebedarf an Ver- und Entsorgungsanlagen

Einleitend muss festgestellt werden, dass die mit der Erschließung der Bebauungspotenziale in der Berliner Vorstadt verbundene Zunahme des fließenden wie des ruhenden Verkehrs, nicht unmittelbar auf den Bebauungsplan zurückgeführt werden kann, da sämtliche Bauvorhaben auch nach geltendem Baurecht (§ 34 BauGB) genehmigungsfähig ist.

Fließender Verkehr

Die Erschließung der in der südlichen Berliner Vorstadt gelegenen Wohnungsbaupotenziale wird nur zu einer geringen Zunahme des Kfz-Verkehrs führen, da das Plangebiet im Gegensatz zum nördlichen Teil der Berliner Vorstadt über keine größeren Potenzialflächen verfügt. Da der Bebauungsplan zudem nur eine vergleichsweise geringe bauliche Dichte zulässt und die i.d.R. verkehrsintensiveren Nicht-Wohnnutzungen begrenzt, wird auch nach Ausnutzung aller Potenziale bebauungsplanbedingt keine spürbare Zunahme des Verkehrsaufkommens zu verzeichnen sein.

Ruhender Verkehr

Aufgrund der im Zusammenhang mit Neubauten und Umnutzungen bestehenden bauordnungsrechtlichen Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken kann davon ausgegangen werden, dass sich die teilweise vorhandene Parkraumproblematik im öffentlichen Straßenraum nicht erheblich verschärfen wird.

Trinkwasserversorgung

Das Trinkwasserleitungsnetz der Berliner Vorstadt wurde in den vergangenen Jahren weitgehend erneuert. Dabei wurden die in den Bebauungsplänen enthaltenen Neubaupotenziale berücksichtigt, so dass bei deren Realisierung keine Kapazitätsengpässe auftreten werden.

Abwasserentsorgung

Nach Auskunft des Netzbetreibers sind die vorhandenen Kapazitäten der Schmutzwasserkanalisation ausreichend für die im Bebauungsplan enthaltenen Neubaupotenziale, so dass keine bebauungsplanbedingten Ausbaumaßnahmen erforderlich sind.

7.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan Nr. 35-2 nur eine maßvolle bauliche Ergänzung ermöglicht, die Neubaupotenziale im Vergleich zum Bestand gering sind und die hierfür vorgesehenen Flächen auch heute bereits teilweise bebaut oder versiegelt sind, bedingt die Umsetzung des Bebauungsplans in der Gesamtbetrachtung keine erhebliche bzw. nachhaltige Veränderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. In der kleinräumigen grundstücksbezogenen Betrachtung ist hingegen für all jene Grundstücke vom Eingriffstatbestand im Sinne des § 8 Abs. 1 BNatSchG auszugehen, die

bisher gärtnerisch genutzt sind und für die der Bebauungsplan eine Bebauung vorsieht. Da die betreffenden Flächen der Grundstücke Seestraße 4 bis 6, Mangerstraße 4, Helmholtzstraße 20 (Flurstück 518) und Berliner Straße 119 auch nach bisherigem Planungsrecht in gleichem Maße bebaubar sind, wie dies der Bebauungsplan künftig zulässt, besteht gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 kein Ausgleichserfordernis.

Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Durch die im Bebauungsplan für die betreffenden Grundstücke festgesetzten niedrigen Bebauungsdichten (GRZ 0,2 bis 0,3) werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Biotope für die betreffenden Grundstücke gering gehalten.

Aufgrund des Erhalts der Kleingartenanlage, der Festsetzung einer offenen Bebauungsstruktur mit geringen Bebauungsdichten und den Bindungen zur Begrünung der Baugrundstücken wird die klimatische Ausgleichsfunktion des Plangebietes nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke (siehe 6.6) tragen ferner zur Minderung der biotopbezogenen Auswirkungen bei. Da diese Bindungen nicht allein für die Eingriffsgrundstücke gelten, sondern für alle Grundstücke zur Anwendung kommen, für die ein Bauantrag gestellt wird, ist in der Gesamtbilanz eine Verschlechterung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. In der grundstücksbezogenen Einzelbetrachtung wird sich die Situation in vielen Fällen eher verbessern. Im Vergleich zu der Veränderung der Umweltsituation, die sich bei Ausschöpfung der Bebauungspotenziale nach derzeitigem Planungsrecht ergeben würde, trägt der Bebauungsplan mittelfristig zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bei.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Der Bebauungsplan trägt auf vielfältige Weise zur Stärkung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes und seiner Erlebbarkeit für die Öffentlichkeit bei.

Die Prägung des Ortsbildes durch freistehende Villen und Landhäuser berücksichtigt der Bebauungsplan durch bestandserhaltende bzw. bestandsorientierte Festsetzungen (Baukörperausweisungen für erhaltenswerte Gebäude und Lückenschließungen, Ausweisung von Baufronten mit vorstadttypischen, relativ geringen baulichen Dichten für den Neubau). Die städtebauliche Eigenart des Gebietes wird somit im Sinne der Erhaltungssatzung erhalten und fortentwickelt.

Ferner trägt der Bebauungsplan durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen (Erhaltungsbindung für besonders stadtbildprägende Bäume, Baumpflanzbindung auf den Baugrundstücken, Verpflichtung zur Eingrünung von Stellplatzanlagen) zur Wahrung des prägenden Charakters einer von (Groß-)Bäumen dominierten Gartenlandschaft bei. Das grüne Erscheinungsbild der Straßenräume wird darüber hinaus durch die Freihaltung einer Vorgartentiefe von mindestens 5 m und den Ausschluss von Stellplätzen in den Vorgärten gestärkt. Darüber hinaus soll der Alleebaumbestand in den Straßen sukzessive ergänzt werden (keine Festsetzung im Plan).

Neben dem Einfluss, den die bauliche und landschaftliche Gestaltung des Plangebietes auf das Erscheinungsbild der Berliner Vorstadt insgesamt hat, ist auch ihre Fernwirkung zu beachten. Dies trifft insbesondere auf die am Heiligen See gelegenen Ufergrundstücke zu.

Der Ausschluss von Nebenanlagen im Uferbereich des Heiligen Sees (TF 3.5) sowie die Festsetzung für Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken, die im Uferbereich eine besonders hohe Baumdichte vorsehen (TF 5.2) berücksichtigen die besonderen Anforderungen an das Landschaftsbild, die aufgrund der Lage als Gegenüber zum Neuen Garten an die Ufergestaltung zu stellen sind. Die Bebauungsplanfestsetzungen tragen zur Erhaltung und Entwicklung einer weitgehend der märkischen Naturlandschaft entsprechenden Uferpartie bei, die im Gegensatz

zum gegenüberliegenden Neuen Garten durch die vergleichsweise kleinteiligen Raumstrukturen der Gärten mit darin eingebetteten Villen geprägt ist.

Die Erlebbarkeit des Heiligen Sees und des gegenüberliegenden Neuen Gartens für die Öffentlichkeit wird durch die Festschreibung einer offenen Bebauungsstruktur für die Ufergrundstücke gesichert, so dass Durchblicke von der Mangerstraße bzw. Seestraße aus möglich bleiben.

Durch die Beschränkung der Geschossigkeit auf maximal drei bis vier Geschosse (einige Ausnahme bildet die in Teilen fünfgeschossige Randbebauung an der Berliner Straße) wird sichergestellt, dass Neubauten die Kronenhöhe des Großbaumbestandes nicht überschreiten, so dass über das Plangebiet verlaufende wichtige Blickbeziehungen zwischen Gebäuden der Potsdamer Parklandschaft (siehe 3.1) durch Bauvorhaben im Plangebiet nicht beeinträchtigt werden.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Keine Erforderlichkeit bodenordnender Maßnahmen

Da die künftigen wie die bestehenden Baugrundstücke im Rahmen des geltenden Baurechts bebaubar sind bzw. sein werden, sind bodenordnende Maßnahmen auf der Grundlage des Baugesetzbuches zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 35-2 nicht erforderlich.

Grundstücksveräußerungen

Die zwischen Rubensstraße und Mühlenweg gelegenen als Baugrundstücke überplanten städtischen Grundstücke Seestraße 4-5 (Flurstücke 445/2 / Flurstück 445/1 in Bundeseigentum) und Seestraße 6 (Flurstück 446) können an Bauinteressenten veräußert werden.

Ebenfalls veräußert werden können die Teilflächen des Grundstücks Seestraße 1 (170/27 und 490/2 sowie Teile der Flurstücke 478/9, 478/10, 479/7 und 479/8), die nicht für den Spielplatz benötigt werden und im Bebauungsplan als WA-1-Bauflächen festgesetzt sind. Für Teilflächen (Flurstücke 479/7 und 479/8) jedoch noch Restitutionsansprüche, die derzeit beim LAROV geklärt werden.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, im Einmündungsbereich Mühlenweg/Mangerstraße gelegene Teilflächen des Flurstücks 478/9 an den Eigentümer des Grundstücks Mangerstraße 23 zu veräußern.

7.6 Einnahmen und Ausgaben

7.6.1 Einnahmen

Einnahmen aus Grundstücksveräußerungen

Die aus Grundstücksveräußerungen bzw. aus Überschüssen im Zuge von Grundstückstauschen für die Stadt Potsdam zu erzielenden Einnahmen werden in einer Höhe von insgesamt 1.490.950 Euro veranschlagt. Die Einnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

- 1.100.750 Euro aus der Veräußerung der städtischen Flurstücke 445/2 und 446 (3.145 m² x 350 Euro/m²); zu Freimachungs- bzw. Entschädigungskosten siehe 7.6.2,
- 275.800 Euro aus der Veräußerung der städtischen Flurstücke 170/27 und 490/2 sowie Teile der Flurstück 478/9, 478/10, 479/7 und 479/8 an die Eigentümer der angrenzenden Mühlenweg-Grundstücke (788 m² x 350 Euro/m²),
- 114.400 Euro aus der Veräußerung von Teilflächen des städtischen Flurstücke 478/9 an den Eigentümer des Grundstücks Mangerstraße 23 (572 m² x 200 Euro/m², Annahme eines geringeren Grundstückspreises, da sich die Grundstücksausnutzung durch den Flächenerwerb nicht vergrößert und einer Flächenberäumung erforderlich ist).

Die Einnahmen aus Grundstücksveräußerungen haben sich gegenüber dem Stand vom Auslegungsbeschluss um 127.050 Euro verringert, da zwischenzeitlich geklärt wurde, dass das Flurstück 445/1 nicht im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam ist.

7.6.2 Ausgaben

Durch den Beschluss des Bebauungsplans Nr. 35-2 entstehen für die Stadt Potsdam keine unmittelbaren Kosten.

Der Spielplatz auf dem Grundstück Seestraße 1 ist inzwischen hergestellt. Im Falle einer Rückübertragung der Flurstücke 479/7 und 479/8 an den Alteigentümer (siehe oben) sind Entschädigungsforderungen zu erwarten, die jedoch nicht ursächlich dem Bebauungsplan zuzurechnen sind.

Bei der Veräußerung der städtischen Flurstücke 445/2 und 446 (Seestraße 4-6) entstehen Entschädigungskosten für Bungalows und Kleingärten in Höhe von rund 60.000 Euro.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 04.05.1994 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Nr. 35 Berliner Vorstadt" für den nördlich der Berliner Straße gelegenen Teil der Berliner Vorstadt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Potsdam (Nr. 5 vom 20. Mai 1994) und in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Aufgrund unterschiedlicher Dringlichkeiten wurde das gesamte Plangebiet für die Verfahrensschritte der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Träger- und Ämterbeteiligung in 7 Teilbereiche (Otto-Nagel-Straße, Helmholtzstraße (Block 16), Seestraße/Uferbereich Heiliger See, Rubensstraße, Rembrandtstraße (Block 12), Tizianstraße und Menzelstraße) eingeteilt. Parallel zur Erarbeitung der Bebauungsplanvorentwürfe sind Grünordnungspläne erarbeitet worden. Die Teilbereiche Helmholtzstraße (Block 16) und Rembrandtstraße (Block 12) wurden aufgrund einer größeren Planungsdringlichkeit vorrangig bearbeitet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Träger- und Ämterbeteiligung für diese Teilbereiche wurden daher vor den Beteiligungsverfahren für die anderen fünf Teilbereiche durchgeführt.

Mit Schreiben vom 29.06.1994 wurde beim Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung als oberster Landesplanungsbehörde gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO für die Teilbereiche Rembrandt- und Helmholtzstraße bezüglich der relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung für das Plangebiet angefragt. Von der für Raumordnung zuständigen Abteilung wurde mit Schreiben vom 02.11.1994 eine positive landesplanerische Stellungnahme abgegeben (siehe 4.1). Die landesplanerische Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 05.05.1997 für die übrigen Teilbereiche der Berliner Vorstadt bestätigt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung für die Teilbereiche Helmholtzstraße (bzw. Block 16) und Rembrandtstraße (bzw. Block 12) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13.06.1994 bis zum 01.07.1994 durchgeführt. Neben der Ausstellung der vorliegenden Planungsüberlegungen wurde am 23.06.1994 eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt. Ziel und Inhalte der Planung wurden vorgestellt und mit den Anwesenden diskutiert. Die Stellungnahmen der Bürger wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingegangen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 30 Behörden und Stellen des Landes Brandenburg und des Landes Berlin, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie 19 Ämter der Stadt Potsdam, mit Schreiben vom 08.08.1994 um Stellungnahme zu den Vorentwürfen des Bebauungsplans für die Teilbereiche Rembrandtstraße und Helmholtzstraße gebeten. Sie wurden durch den städtebau-

lichen Entwurf des Projektes, den Bebauungsplan-Vorentwurf, den Vorentwurf des Grünordnungsplanes sowie eine textliche Erläuterung über die Planung zu diesen Teilgebieten informiert.

Innerhalb der gesetzten Frist bis zum 16.09.1994 (rund 6 Wochen) und einer Verlängerungsfrist bis zum 19.09.1994 gingen 25 Stellungnahmen von Trägern und 10 von Ämtern beim Stadtplanungsamt der Stadt Potsdam ein. Bei den Behörden und Stellen, die keine Stellungnahme eingereicht haben, kann davon ausgegangen werden, dass sie sich mit der Planung einverstanden erklären.

Von den eingegangenen Stellungnahmen äußerten fünf Träger keinerlei Bedenken zu dem geplanten Bauvorhaben bzw. erklärten sich für nicht zuständig. 15 weitere Trägerstellungnahmen hatten prinzipiell keine Bedenken, brachten jedoch Anregungen und Hinweise in das weitere Verfahren ein. Fünf Stellungnahmen äußerten zum Teil grundsätzliche Bedenken gegenüber der vorgestellten Planung bzw. brachten Forderungen ein. Von den eingegangenen Stellungnahmen der Ämterbeteiligung hatten neun Stadtämter prinzipiell keine Bedenken zu dem geplanten Vorhaben, brachten jedoch Anregungen und Hinweise in das weitere Verfahren ein. Zwei Stellungnahmen äußerten (grundsätzliche) Bedenken gegenüber der vorgestellten Planung bzw. brachten Forderungen ein. Die Bedenken wurden in der weiteren Bearbeitung in weiten Teilen berücksichtigt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan für die Teilbereiche Menzelstraße, Tizianstraße, Seestraße/Uferbereich Heiliger See, Rubensstraße und Otto-Nagel-Straße, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.12.1995 bis zum 12.01.1996 durchgeführt. Neben der Ausstellung der vorliegenden Planungsüberlegungen im Stadtplanungsamt wurde am 10.01.1996 eine Erörterungsveranstaltung in Räumen der Stadtverwaltung durchgeführt. Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Planung wurden vorgestellt und mit den Anwesenden diskutiert. Die mündlichen und schriftlichen Äußerungen der Bürger wurden geprüft; sie haben in Teilen zu Änderungen der Planung geführt.

Die von der Bebauungsplanung für die Teilbereiche Menzelstraße, Tizianstraße, Seestraße/Uferbereich Heiliger See, Rubensstraße und Otto-Nagel-Straße berührten Träger öffentlicher Belange und Ämter der Stadt Potsdam wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 3. Dezember 1996 an der Planung beteiligt und um Stellungnahme bis zum 17. Januar 1997 gebeten. Als Grundlage für ihre Stellungnahme lag ihnen der Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) sowie der zugehörige Entwurf des Grünordnungsplans für die betreffenden fünf Teilbereiche der Berliner Vorstadt als Beurteilungsgrundlage vor. Den beteiligten Trägern und Stadtämtern wurde im Rahmen einer am 8. Januar 1997 durchgeführten Informations- und Erörterungsveranstaltung Gelegenheit zu Rückfragen gegeben. Die geäußerten Bedenken wurden geprüft und sind teilweise bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt worden.

Erste öffentliche Auslegung und erneute Trägerbeteiligung

Der zur ersten öffentlichen Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35-2 "Südliche Berliner Vorstadt" umfasste die ehemaligen Teilbereiche Otto-Nagel-Straße und Helmholtzstraße sowie die südlichen Teile der Teilbereiche Rubensstraße und Seestraße/Uferbereich Heiliger See.

Der Bebauungsplan Nr. 35-2 hat in der Zeit vom 5. Januar 1998 bis zum 6. Februar 1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom 22. Dezember 1997 parallel zur öffentlichen Auslegung erneut beteiligt und um Stellungnahme gebeten worden. Eine erneute förmliche Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB war erforderlich, da der räumliche Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 35 "Berliner Vorstadt" mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 5. November 1997 in zwei eigenständige Plangebiete (Nr. 35-1 und Nr. 35-2) geteilt worden ist und die zuvor für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 35 teilbereichsweise durchgeführten Trägerbeteili-

gungsverfahren teilweise bereits sehr lange zurücklagen. Gleiches gilt für die Beteiligung der von der Planung berührten Stadtämter.

"Aussetzen" des Verfahrens im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 35-1

Im Anschluss an die erste öffentliche Auslegung wurden die Entwürfe der Bebauungspläne für die nördliche (35-1) und die südliche Berliner Vorstadt (35-2) überarbeitet. Ein Beschluss über die geänderten Entwürfe und deren Auslegung war für den Herbst 1999 vorgesehen. Aufgrund einer ungeklärten Verlagerung von Kleingärten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35-1 wurden beide Bebauungspläne nach ihrer Behandlung im Bauausschuss bis zur abschließenden Klärung der Kleingarten-Problematik zurückgestellt.

Zweite öffentlichen Auslegung

Da die erste öffentliche Auslegung eines Bebauungsplan-Entwurfes für die südliche Berliner Vorstadt mehr als sechs Jahre zurück lag und der überarbeitete Entwurf zahlreiche Änderungen aufwies, kam ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 2. Halbsatz BauGB (wie noch 1999 vorgesehen) nicht in Betracht.

Im Einzelnen beinhaltet der Bebauungsplan-Entwurf zur zweiten öffentlichen Auslegung folgende wesentliche Änderungen gegenüber dem Entwurf zur ersten öffentlichen Auslegung:

- Verzicht auf eine Sondergebietsfestsetzung für den bisherigen Bankenstandort Berliner Straße 130 / Helmholtzstraße 5 und Einbeziehung in die umgebende WA-2-Festsetzung
- Erweiterung der WA-2-Festsetzung entlang der Berliner Straße unter Einbeziehung rückwärtiger Flächen der Grundstücke Berliner Straße 121 bis 125
- Ausgliederung der mit untergeordneten Gebäudeteilen bebaubaren Teilflächen der Grundstücke Berliner Straße 117 und Mangerstraße 34 bis 36 aus der WA-2-Festsetzung (Vorrang des Wohnens)
- Modifikation der Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken Berliner Straße 119 bis 122 unter Berücksichtigung des inzwischen realisierten Bauvorhabens eines Lebensmittel-discounters
- Verzicht auf eine straßenseitige Bebaubarkeit der Grundstücke Helmholtzstraße 9 und 10 unter Berücksichtigung der Erhaltungsziele für den Gebäudebestand; Anbaumöglichkeit an das Gebäude Helmholtzstraße 10
- geringfügige Erhöhung der Bebaubarkeit der Grundstücke Mangerstraße 1-4 und Helmholtzstraße 20 sowie der Grundstück am Mühlenweg unter Berücksichtigung der realen bzw. angestrebten Grundstücksgrößen
- Anpassung der festgesetzten Maße baulicher Nutzung an die an die Vollgeschossdefinition der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 sowie Korrekturen für einige Bestandsgebäude
- Modifizierung der Baukörperausweisungen für alle erhaltenswerten Gebäude (i.d.R. enge anstelle von erweiterten Baukörperausweisungen)
- Verzicht auf die Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen sowie Streichung der ausnahmsweise Genehmigungsfähigkeit von Turmaufbauten
- Modifizierung der Festsetzungen zur Bauweise, Differenzierung zwischen Bereichen mit max. 16,0 m Gebäudelänge und solchen mit max. 14,0 m
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen um eine Lärmschutzfestsetzungen für Neubauten entlang der Berliner Straße
- weitgehende Streichung der Gestaltungsregelungen unter Berücksichtigung der beschlossenen Gestaltungssatzung Berliner Vorstadt
- veränderte Abgrenzung des Grünfläche für den Kinderspielplatz Seestraße 1 und Sicherung einer öffentlichen Wegeverbindung zum Mühlenweg über ein Wegerecht
- Verzicht auf die Festsetzung eine uferbegleitenden privater Parkanlage unter Berücksichtigung der beibehaltenden Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenen Flächen mit Bindungen zur Ufergestaltung und zur Bepflanzung)

- Verzicht auf die Festsetzung von Sammelausgleichsmaßnahmen aufgrund eines nicht vorhandenen Ausgleichserfordernisses
- Verzicht auf die Festsetzung eines öffentlichen Uferzuganges auf dem Villa-Kellermann-Grundstück
- Streichung der Festsetzungen zur Fassadenbegrünung
- Streichung der Festsetzung zur Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der zugehörigen Begründung haben in der Zeit vom 9. Dezember 2005 bis einschließlich 13. Januar 2006 öffentlich ausgelegen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden vom Kleingartenverein Berliner Vorstadt 1927 e.V. und vom VGS-Kreisverband Potsdam eine Neuabgrenzung zwischen der Kleingartenkolonie und den neuen Baugrundstücken an der Seestraße angeregt. Im Ergebnis eines Vor-Ort-Termins mit den Einwendern ist die im Bebauungsplan bisher vorgesehene Abgrenzung in der Form geändert worden, dass die in zweiter Reihe hinter den Baugrundstücken vorhandenen Kleingärten erhalten bleiben können.

Darüber hinaus wurde von einem Bürger die Einräumung eines Baurechtes auf rückwärtigen Teilen des Grundstücks Berliner Straße 119 angeregt; dem Vorschlag wird jedoch insbesondere aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse nicht nachgekommen.

Die von einem weiteren Bürger vorgeschlagenen Änderungen zu einzelnen textlichen Festsetzungen (2.1 und 3.2) beruhen vor allem auf Fehldeutungen des Planungsrechts, so dass Änderungen des Bebauungsplanes nicht erforderlich sind.

Von Seiten der beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Inhalte des ausgelegten Bebauungsplan-Entwurfes vorgebracht.

Der von der unteren Wasserbehörde vorgeschlagenen Erweiterung des Geltungsbereichs um Wasserflächen des Heiligen Sees kann insbesondere aus verfahrenstechnischen Gründen nicht gefolgt werden, da dies eine neue Auslegung erfordern würde. Zudem kann die Begrenzung von Steganlagen sinnvoller im Rahmen der wasser-, naturschutz- und denkmalrechtlichen Genehmigungs- und Zustimmungsverfahren unter Berücksichtigung des jeweiligen Einzelfalls erfolgen.

Die von der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten mit Verweis auf den zwischen Rubensstraße und Mühlenweg verlaufenden Tiefenzug vorgebrachten Anregungen zur Reduzierung der Bebauungshöhen an der Seestraße zwischen Rubensstraße und Mühlenweg erfordern in Abwägung mit bestehenden Baurechten keine Berücksichtigung, da Blickbeziehungen zwischen Neuem Garten und Park Babelsberg nicht beeinträchtigt werden. Gleiches gilt für die Baugrundstücke westlich des Mühlenweges sowie auf für das Grundstück Berliner Straße 117 und das angrenzende Tankstellengrundstück.

Von der für Immissionsschutz zuständigen Stelle des Landesumweltamtes wurde angeregt, die Bemessungsgrundlagen für die Festsetzung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen für Gebäude an der Berliner Straße zu überprüfen und die Regelungen des Bebauungsplans ggf. anzupassen. Im Ergebnis der Prüfung durch die für Immissionsschutz zuständige Stelle des Bereichs Umwelt und Natur sind geringere Lärmbelastungen als bisher angenommen festgestellt worden, so dass die Lärmschutzanforderungen an Außenbauteile reduziert werden konnten.

Vereinfachte Änderungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB sowie redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen ist der Bebauungsplan in der Fassung zum Satzungsbeschluss in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt worden:

- geringfügige Verschiebung der Abgrenzung zwischen WA-1-Flächen und Kleingartenflächen an der Seestraße zugunsten der Kleingärten,

- Modifizierung und Konkretisierung der Festsetzungen zum Lärmschutz für Gebäude entlang der Berliner Straße und Ergänzung durch eine Regelung zur lärmschutzorientierten Grundrissausrichtung (textliche Festsetzung 8.1),
- Ergänzung der Pflanzlisten um Säulenpappeln,
- Nachrichtliche Übernahme des Denkmalschutzes für die Gebäude Seestraße 40 und 45.

Darüber hinaus ist der Charakter des Verweises auf Erhaltungs-, Gestaltungs- und Denkmalsbereichssatzung als nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und der Hinweischarakter für geschützte Alleeen richtig gestellt worden.

Die Verschiebung der Abgrenzung zwischen Bauflächen und Kleingartenflächen stellt eine einfache Änderung im Sinne des § 13 Nr. 2 BauGB dar, da die Grundzüge der Planung durch die Neuabgrenzung nicht berührt werden und die zustimmenden Stellungnahmen der von der Änderung betroffenen Parteien für die Kleingärtner und für die Stadt vorliegen.

Die übrigen Änderungen und Ergänzungen sind redaktioneller Art, so dass die Wiederholung von Verfahrensschritten hierzu nicht erforderlich ist.

9. Rechtsgrundlagen

- § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2005 (GVBl. I S. 210)

- Rechtsgrundlage für den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 35 vom 04.05.1994 war das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Der Beschluss zur Teilung des ursprünglichen Planungsgebietes in die Bebauungspläne Nr. 35-1 "Nördliche Berliner Vorstadt" und Nr. 35-2 "Südliche Berliner Vorstadt" erfolgte auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049).

Die erste öffentliche Auslegung erfolgte auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137).

Die zweite öffentliche Auslegung und der Satzungsbeschluss haben § 233 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818), in Verbindung mit dem Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) zur als Rechtsgrundlage.

Die Beendigung des Bebauungsplanverfahrens nach altem Recht ist möglich, da das Verfahren vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden soll, und sinnvoll, da andernfalls ein Umweltbericht erstellt werden müsste, der nach neuem Recht vorgeschrieben ist, und die vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren mit dem Umweltbericht wiederholt werden müssten.

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2005 (GVBl. I S. 267)

10. Plananhang und textliche Festsetzungen

Bebauungsplan in der Fassung zum Satzungsbeschluss im Maßstab 1 : 2.000 mit Legende (Verkleinerung des Originals im Maßstab 1 : 1.000, Original mit Vermaßung der Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen

Empfehlung zur Pflanzenverwendung

ANHANG

Empfehlung zur Pflanzenverwendung:

Bei Pflanzungen im Uferbereich wird die Verwendung von Gehölzen gemäß Gehölzliste Nr. 1 empfohlen.

Bei Pflanzungen im übrigen Geltungsbereich sollen vorwiegend Arten der Gehölzliste Nr. 2 verwendet werden.

Gehölzliste Nr. 1

Alnus glutinosa - Schwarzerle
 Amelanchier spicata - Ährige Felsenbirne
 Betula pendula - Sandbirke
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Corylus avellana - Haselnuss
 Fraxinus excelsior - Esche
 Pinus sylvestris - Waldkiefer
 Populus nigra „Italica“ - Säulenpappeln
 Populus tremula - Zitterpappel
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Prunus spinosa - Schlehe
 Quercus robur - Stieleiche
 Salix alba - Silberweide
 Salix aurita - Ohrchenweide
 Salix cinerea - Grauweide
 Salix purpurea - Ppurweide
 Salix viminalis - Korbweide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Sorbus aucupana - Eberesche
 Ulmus laevis - Flatterulme

Gehölzliste Nr. 2

Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Aesculus hippocastanum - Rosskastanie
 Amelanchier laevis - Felsenbirne
 Betula pendula - Sandbirke
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Corylus avellana - Haselnuss
 Crataegus monogyna - Weiß-/Rotdorn
 Fagus sylvatica - Rotbuche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Malus spec. - Apfel
 Pinus sylvestris - Waldkiefer
 Populus nigra „Italica“ - Säulenpappeln
 Populus tremula - Zitterpappel
 Prunus spec. - Kirsche/Pflaume
 Prunus spinosa - Schlehe
 Pyrus spec. - Birne
 Quercus petraea - Traubeneiche
 Quercus robur - Stieleiche
 Salix alba - Silberweide
 Salix purpurea - Ppurweide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Sorbus aucupana - Eberesche
 Tilia cordata - Winterlinde
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 Ulmus laevis - Flatterulme