



Landeshauptstadt Potsdam

Satzung zum
Bebauungsplan Nr. 45
Karl-Marx-Straße



Begründung
Textliche Festsetzung

Januar 2000

Inhalt

1.	Planungsgrundlagen	1
1.1	Anlaß und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Erhaltungssatzung und Gestaltungsvorschriften	1
1.2	Lage und Abgrenzung	3
1.3	Eigentumsverhältnisse	4
1.4	Planungsbindungen	5
1.4.1	Landesplanung	5
1.4.2	Flächennutzungsplan	6
1.4.3	Stadtentwicklungs- und Stadtbildplanung	6
2.	Städtebauliche Ausgangssituation	8
2.1	Städtebauliches Gründungskonzept	8
2.2	Architekturgeschichtliche Entwicklung	9
2.3	Städtebauliche Eigenart des Stadtbildes	11
3.	Planungsinhalte	19
3.1	Planungsziele	19
3.2	Städtebauliches Konzept	22
4.	Berücksichtigung der Grünordnungsplanung	31
5.	Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen	34
5.1	Art der baulichen Nutzung	34
5.2	Maß der baulichen Nutzung	40
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	45
5.4	Erschließungsfläche	51
5.5	Grünflächen	54
5.6	Festsetzung und Zuordnung von Sammelausgleichsmaßnahmen	57
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	61
5.8	Maßnahmen zum Schallschutz	63
5.9	Erhaltungskriterien (Erhaltungssatzung)	64
5.10	Gestaltungsvorschriften (örtliche Bauvorschriften)	67
5.11	Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen und Hinweise	77
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	79
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	79
6.2	Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung	80
6.3	Wohnfolgeeinrichtungen	81

6.4	Auswirkungen auf das Flächenangebot für Büros und Einzelhandel	83
6.5	Verkehrliche Auswirkungen	84
6.6	Immissionsauswirkungen	85
6.7	Ver- und Entsorgung	86
6.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	87
6.8.1	Auswirkungen auf den Naturhaushalt	87
6.8.2	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	90
6.9	Kosten und Finanzierung	91
7.	Planungsablauf	99
8.	Rechtsgrundlagen	100

Textliche Festsetzung

Anhang: Erhaltungskriterien

1. Planungsgrundlagen

1.1 Anlaß und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Erhaltungssatzung und Gestaltungsvorschriften

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 60 ha umfaßt die ehemalige Villenkolonie Neubabelsberg und liegt am Griebnitzsee.

Das ganze Gebiet ist zum größeren Teil mit herrschaftlichen Villen und Landhäusern aus der wilhelminischen Ära bzw. der Weimarer Republik und den 30er Jahren, zum kleineren Teil mit Einfamilienhäusern aus DDR-Zeiten bebaut. Die meisten Grundstücke sind von großen Gartenanlagen und wertvollen Bäumen geprägt, die Straßen weisen einen dichten Baumbestand auf. Der ursprünglich geplante Stadtgrundriß mit seinen wichtigen Straßenzügen ist weitgehend erhalten geblieben.

Aufgrund dieser qualitätvollen Bausubstanz in seiner Gesamtheit weist das Planungsgebiet eine städtebauliche Eigenart auf, die als solche erhaltenswert ist und einen wichtigen Baustein der Potsdamer Kulturlandschaft bildet.

Jedoch ist das Gebiet seiner attraktiven Lage sowie Bausubstanz und nicht zuletzt seiner historischen Bedeutung wegen schon jetzt einem nicht unerheblichen Entwicklungsdruck unterworfen, der sich im Laufe der Zeit weiter steigern und verschärfen wird. Dadurch ist die erhaltenswerte Eigenart des Gebietsbildes gefährdet. Vor allem stehen die gebietstypischen großen Grundstücke unter einem erheblichen Verwertungsdruck und sind somit einem hohen Nachverdichtungsdruck ausgesetzt.

- Aufstellung einer Erhaltungssatzung

Wird ein Regelungsbedarf zur Sicherung vorhandener städtebaulicher Eigenart sowie zum Schutz dieser Werte erkannt, ist die Erhaltungssatzung ein Planungsinstrument, das zur Anwendung kommen kann, da die denkmalpflegerische Unterschutzstellung die Erhaltung eines Gebietes mit hoher Qualität nur bedingt und punktuell gewährleisten kann.

Das Instrumentarium des Denkmalschutzes reicht nicht zum Schutz des Gebietes aus, da auch Charakteristika, die zwar keinen Denkmalwert besitzen, aber die besondere städtebauliche Eigenart des Gebietes prägen, erhalten werden sollen. Dies betrifft zum einen Gebäude, die zwar keinen Denkmalwert besitzen, aber im Zusammenhang mit ande-

ren Gebäuden zur Eigenart des Gebietes beitragen und deshalb erhalten werden sollen. Zum anderen sollen auch städtebauliche Strukturmerkmale geschützt werden, die nicht Gegenstand der Denkmalpflege, sondern der städtebaulichen Planung sind, z.B. die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken, die Bauweise und die Gestaltung der Einfriedungen. In Ergänzung zu den Instrumenten der Denkmalpflege ist der eigentliche Schutzgegenstand nicht der geschichtliche bzw. baukünstlerische Wert der Bebauung, sondern deren spezifische städtebauliche Funktion im Gesamtbild der Stadt, die durch weitreichende Veränderung charakteristischer Merkmale gefährdet wäre.

Infolge dessen ist es zu befürchten, daß die Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt ohne den Beschluß einer Erhaltungssatzung verlorengeht.

- Aufstellung eines Bebauungsplanes

Jedoch wird die Erhaltungssatzung dem Regelungsbedarf für das Planungsgebiet ehemalige Villenkolonie Neubabelsberg nicht gerecht, da die unbebauten sowie die relativ großen Grundstücke und die stillgelegten Gewerbeflächen nicht geringe Baupotentiale darstellen und einer relativ umfangreichen bauplanungsrechtlichen Regelung bedürfen.

Um einerseits den erhaltenswerten Bestand zu sichern und andererseits eine gebietstypische, städtebaulich geordnete Weiterentwicklung im Rahmen der Ausschöpfung vertretbarer Potentiale zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Seine Aussage bildet gemeinsam mit dem Grünordnungsplan eine notwendige und aktuelle Grundlage für Bauvorhaben aller Art. Nur durch entsprechende bauleitplanerische Maßnahmen kann die Erhaltung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten im Sinne der Weiterentwicklung gewährleistet werden. Das derzeit geltende Planungsrecht - §34 BauGB - reicht dafür nicht aus.

- Aufstellung einer Gestaltungssatzung

Angesichts der einmaligen gestalterischen Qualität der einzelnen Bauwerke im Planungsgebiet sollen über die Regelung der bauplanungsrechtlichen Bezüge hinaus auch bauordnungsrechtliche, gestalterische Bezüge geregelt werden. Durch Gestaltungsvorschriften soll die äußere Gestaltung des zukünftigen Bauens geregelt werden, um die vorhandene Gestaltungsqualität im Sinne der Weiterentwicklung zu sichern.

- Erforderlichkeit des koordinierten Einsatzes der Rechtsinstrumente

Da ohnehin ein Bebauungsplan erforderlich ist, ist es sinnvoll, die Erhaltungssatzung und die Gestaltungssatzung nicht gesondert, sondern in den Bebauungsplan integriert aufzustellen.

Durch die Integration von Erhaltungszielen in einem Bebauungsplan werden auch Probleme bei Zulässigkeitsfestsetzungen und Versagungsgründen von Bauvorhaben vermieden, die sonst bei Anwendung zweier verschiedener planungsrechtlicher Instrumente für den gleichen Geltungsbereich auftreten könnten.

Die Ergänzung des Bebauungsplanes durch Gestaltungsvorschriften ermöglicht es, innerhalb eines Bebauungsplanes bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen inhaltlich miteinander zu verknüpfen und handhabbar zu machen, so daß ein Regelwerk entsteht, das potentiell nahezu das gesamte rechtliche Angebot an gestaltbeeinflussenden Festsetzungen umfaßt.

Durch diesen koordinierten Instrumenteneinsatz von Bebauungsplan, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung kann über die Abwehr von Änderungen hinaus eine aktive Gestaltung des Ortsbildes in Angriff genommen werden.

1.2 Lage und Abgrenzung

Das Gelände der Villenkolonie Neubabelsberg befindet sich südwestlich des Griebnitzsees zwischen S-Bahnhof Griebnitzsee und Schloßpark Babelsberg.

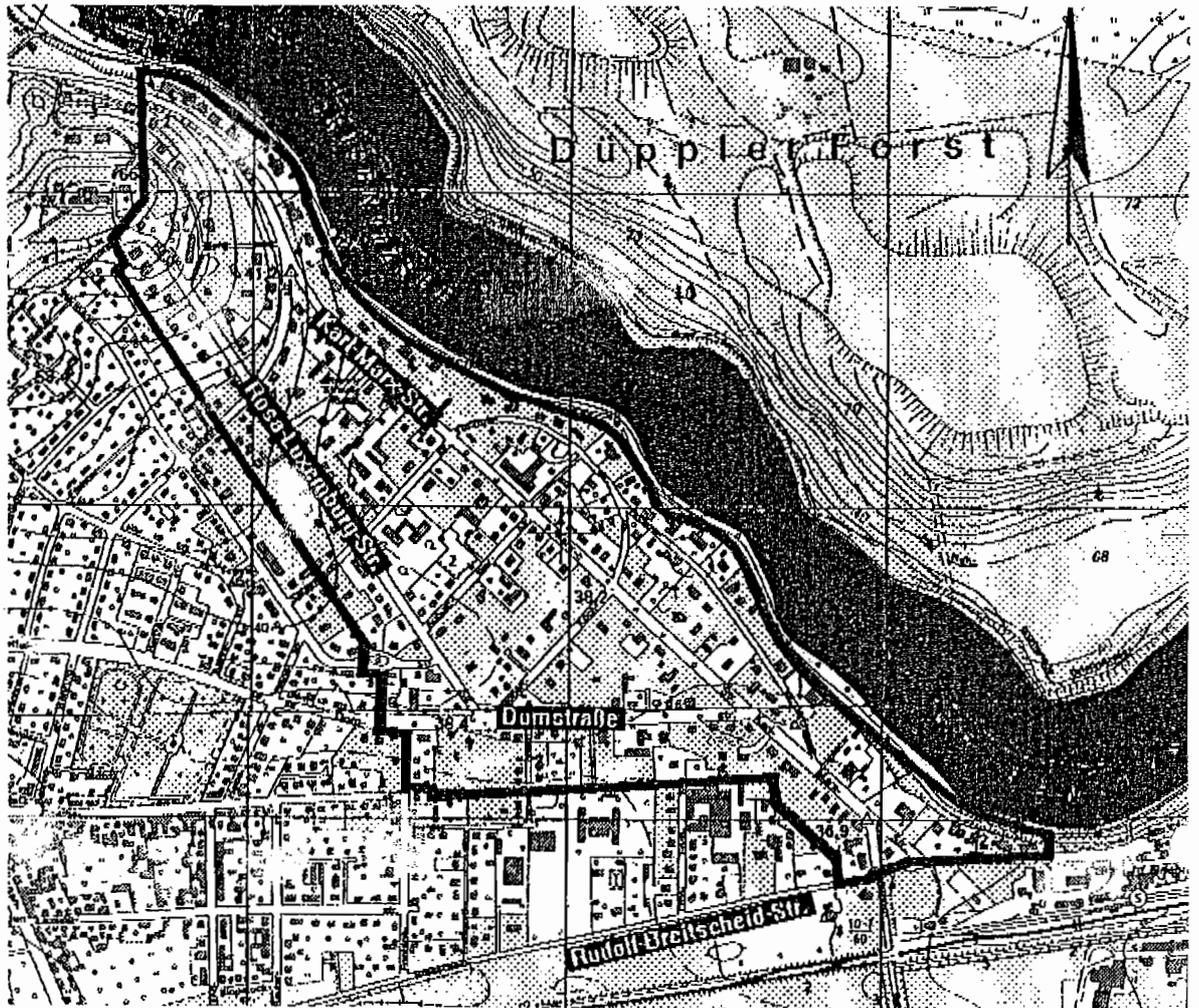
Der Geltungsbereich des B-Planes Nr.45 'Karl-Marx-Straße' umfaßt ein Areal, das weitgehend der historischen Abgrenzung des ersten Parzellierungsplanes der Villenkolonie Neubabelsberg entspricht.

Die nordöstliche Peripherie des Bauungsgebietes verläuft entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Karl-Marx-, sowie Virchowstraße und schließt die bebaute Uferzone ein. Die unbebaute Restfläche der Baugrundstücke am Wasser und der einstige Fahrweg für den Grenzschutz liegen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr.8 'Uferzone Griebnitzsee'. Im Westen grenzt das Gebiet an das Areal der Sternwarte.

Die südwestliche Abgrenzungslinie verläuft entlang der hinteren Grundstücksgrenzen der Südwestseite der Rosa-Luxemburg-Straße, wäh-

rend die südliche Abgrenzungslinie die hinteren Grundstücksgrenzen der Südseite der Domstraße sowie der Südwestseite der Karl-Marx-Straße und die Straßenbegrenzungslinie der Rudolf-Breitscheid-Straße aufnimmt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 45 und die betroffenen Flurstücke können der Planzeichnung entnommen werden.



1.3 Eigentumsverhältnisse

Im Plangebiet befinden sich die Grundstücke überwiegend in Privateigentum.

Für einen Großteil der Grundstücke bestehen Restitutionsansprüche, und die Eigentumsverhältnisse sind noch teilweise ungeklärt.

1.4 Planungsbindungen

1.4.1 Landesplanung

Mit Schreiben vom 1.11.1994 hat das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg die Übereinstimmung der vorgesehenen Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Ein erneuter Vergleich mit den gültigen Landesplänen und dem Landesplanungsvertrag hat diese Übereinstimmung abermals bestätigt.

Entsprechend der Funktionszuweisung im System der zentralörtlichen Gliederung Brandenburgs soll die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum im engeren Verflechtungsbereich Brandenburg-Berlin entwickelt werden.

Das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm Berlin und Brandenburg (LEPro) beabsichtigt unter anderem, daß Potsdam unter Wahrung und Entwicklung der siedlungskulturellen Besonderheiten in seiner Funktion als Landeshauptstadt entwickelt werden soll. Diesem Ziel dient auch die Unterbringung von Botschaften und Ländervertretungen, wie sie u.a. auch in der Villenkolonie Neubabelsberg in umfeldverträglichen Maße gefördert werden soll.

Hinsichtlich der Wohnungsentwicklung ist die im LEPro formulierte Zielvorgabe zu berücksichtigen, wonach zusätzliche Wohnungsneubauten vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung durch Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und Nutzung vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen geschaffen werden sollen. Zugleich ist das Wohnen in den Innenstädten vor der Verdrängung durch Handel und Dienstleistungen zu schützen. Die für die gesamte Villenkolonie Neubabelsberg geplante Sicherung eines überwiegenden Wohnanteils zwecks Erhaltung des städtebaulichen Charakters als Wohngebiet sowie die Erhaltung und behutsame Nachverdichtung eines hochwertigen Wohnstandortes stehen somit im Einklang mit den allgemeinen Zielen der Landesplanung.

Der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV) stellt als räumlicher und sachlicher Teilplan der Landesplanung die landesplanerischen Ziele für die Entwicklung von Siedlungsraum, Freiraum und Verkehrsinfrastruktur dar. Das Plangebiet Villenkolonie Neubabelsberg ist als Siedlungsbereich dargestellt.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Potsdam ist in der Form eines Teil-Flächennutzungsplanes am 17. 12. 1997 beschlossen und im September 1998 durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen genehmigt worden. Diese Genehmigung wurde am 22.10.1998 im Amtsblatt Nr. 10/98 bekanntgegeben.

Der Teil-FNP der Stadt Potsdam stellt den Großteil des Bebauungsplangebiets als allgemeines Wohngebiet dar. Hinsichtlich der Dichte wird dabei unterschieden:

- Dichtestufe 1 - Bereiche besonders geringer Dichte (WA1; GFZ < 0,3): für die Gebiete nördlich der Rudolf-Breitscheid- und Karl-Marx-Straße bis zum Ufer des Griebnitzsees
- Dichtestufe 2 - Bereiche geringer Dichte (WA2; GFZ 0,2 - 0,5): für die Gebiete südlich der Karl-Marx-Straße bis zur südlichen Grenze des Planungsgebiets
- Die Grundstücke südwestlich der Spitzweggasse werden als reines Wohngebiet besonders geringer Dichte (WR 1; GFZ < 0,3) dargestellt.
- Als Gemeinbedarfsflächen werden die Kindertagesstätten Karl-Marx-Straße 1, 22, 69 und Rudolf-Breitscheidstraße 182, sowie der Jugendclub "Club 5" (Flurstück 113/1) dargestellt.

Die Planungsziele, die Bauungs- und Nutzungskonzepte einschließlich der Dichtewerte, sowie die Standorte für Gemeinbedarfsflächen oder Grünflächen des Bebauungsplanes Karl-Marx-Straße Nr. 45 wurden mit dem Teil-Flächennutzungsplan für die Stadt Potsdam abgestimmt. Der Bebauungsplan ist aus dem Teil-FNP entwickelt.

1.4.3 Stadtentwicklungs- und Stadtbildplanung

Die Planungsziele des Bebauungsplanes entsprechen denen der Stadtentwicklungsplanung.

Stadt zum Wohnen: Die Villenkolonie Neubabelsberg soll überwiegend der Wohnnutzung gewidmet werden. Dabei soll nach dem Prinzip Innenentwicklung statt Außenentwicklung eine Abrundung des Siedlungskörpers durch behutsame Nachverdichtung stattfinden.

Geschichts- und Kulturstadt: Die stadtbildprägende Siedlung soll als

städtebaulich-architektonisches Zeugnis vergangener Epochen erhalten werden.

Stadt der Kieze und Quartiere: Durch den Erhalt der unterschiedlichen Charaktere und Prägungen der einzelnen Siedlungsbereiche soll ein lebendiges Stadtgefüge erhalten werden, in dem die Identität der einzelnen Bereiche ablesbar bleibt.

Garten und Parkstadt: Die straßenraumprägenden Alleen, der hohe Durchgrünungsgrad, die parkartigen Gartenanlagen ebenso wie der Uferweg sollen die Aufenthaltsqualität für Bewohner wie Besucher im öffentlichen Raum erhöhen.

Erholungs- und Sportstadt: Die Uferzone am Griebnitzsee soll als Erholungsraum für alle zugänglich gemacht werden. Deshalb werden neue Fuß- und Radwegeverbindungen zum Ufer geschaffen.

Ferner stimmen die Planungsziele und die Bebauungs- und Nutzungskonzepte für das Bebauungsplangebiet Karl-Marx-Straße mit den in der Stadtbildplanung formulierten Zielen überein. Die Stadtbildplanung sieht den Schutz und den Erhalt der gebietstypischen Bebauung der Villenkolonie Neubabelsberg unter behutsamer Ergänzung des Bestandes als ein wesentliches Ziel an. Im Sinne der Öffnung und Auflockerung der Bebauung in den Randzonen mit Übergang zu Grünräumen und Wasser ist auch die offene Bebauung der Villenkolonie zu erhalten und zu pflegen. Neubauten sollten sich dabei am Bestand orientieren, störende Bebauung sollte langfristig entfernt werden. Die Ecke August-Bebel-Straße, Karl-Marx-Straße und Rudolf-Breitscheid-Straße sollte als Verknüpfungspunkt zu den angrenzenden Siedlungsbereichen und dem städtischen Platz gestaltet werden.

2. Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Städtebauliches Gründungskonzept

1872 stellten Wilhelm Böckmann und Hermann Ende bei der Preußischen Regierung den Antrag, das Gelände zwischen dem heutigen Bahnhof und dem Park Babelsberg für eine zweigeschossige Villenbebauung zu erwerben.

1873 wurde der Parzellierungsplan der Siedlung Neubabelsberg beim Katasteramt zur Bestätigung eingereicht. Dem räumlichen Konzept lag eine aufeinander abgestimmte Dimensionierung von Grundstück, Gebäude und Straßenraum zugrunde.

Erst zu Beginn des 20. Jahrhunderts gab es durch Zusammenlegung mehrerer Grundstücksflächen ein ungleichmäßiges Größenverhältnis innerhalb der Rasterung.

Das Rückgrat der Kolonie bildete die geradlinig geführte Karl-Marx-Straße (früher: Kaiserstraße) mit ihrem breiten Straßenquerschnitt. Sie dokumentiert den Grundgedanken der Anlage - nämlich einen schnellen Verbindungsweg zwischen Bahnhof und Schloß zu erzielen. Sie beginnt als kleiner dreieckiger Platz beim Zusammentreffen mit der Rudolf-Breitscheid-Straße (früher: Berlinerstraße).

Die Karl-Marx-Straße und Rosa-Luxemburg-Straße (früher: Augustastraße), die im Nordwesten in einen kreisförmigen Platz mündete, ermöglichten eine Ost-West-Erschließung des gesamten Siedlungsraumes. Ihr Verlauf war der Geländetopographie angepaßt.

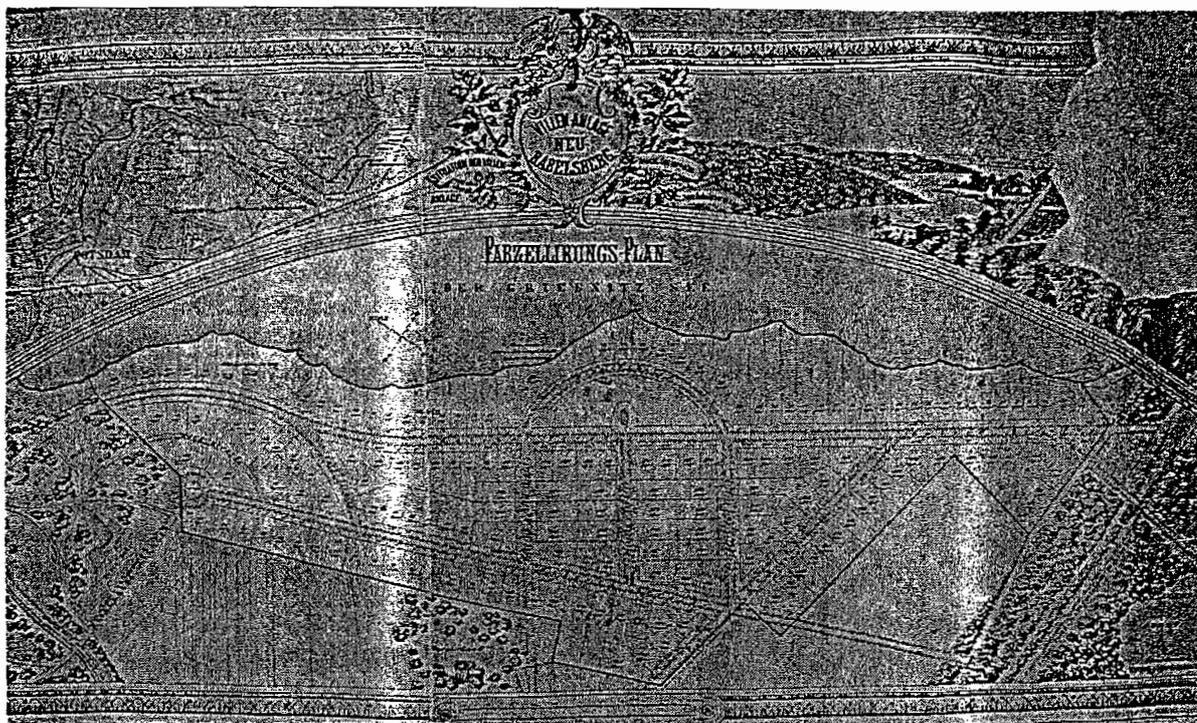
Um die Großzügigkeit des Straßenraumes zu betonen, wurden lange, gerade Alleen angelegt. Neben ihrer funktionalen Bedeutung, einzelne Parzellen und Grundstücke zu erschließen, gaben sie dem Straßenbild einen repräsentativen Charakter.

Zwischen den beiden Längsachsen (Karl-Marx- und Rosa-Luxemburg-Straße) gliederten mehrere Querverbindungen (Behring-, Sauerbruch-, August-Bier- und Robert-Koch-Straße) den Siedlungsbereich. Einen öffentlichen Uferweg sah das ursprüngliche Konzept nicht vor.

Die Bebauung erfolgte in Form von Villen und Landhäusern auf großen Grundstücken, die zugleich repräsentative Aufgaben hatten. Dabei spielte der Garten eine entscheidende Rolle. Wichtiger Ausdruck der Gartenanlage war seine gestalterische Verschmelzung mit der Architektur.

Die großzügigen Gartenräume hinter dem Gebäude wurden als "grüne Wohnräume im Freien" aufgefaßt und mit dementsprechenden Nutzungsmöglichkeiten angelegt. Vor allem Kleinbauwerke, Terrassen, Loggien und Altane stellten die Verbindung zum Gartenareal her. Der Architektur wurde aufgrund des weiträumig aufgefaßten Gartenareals ein ihr gebührender Freiraum gegeben.

Der Abstand zwischen Haus und Straßenbegrenzungslinie mußte gemäß der gesetzlichen Baugrenze eine Tiefe von mindestens 10 m aufweisen. Dabei waren die straßenseitigen Einfriedungen wichtige Gestaltungselemente, die noch heute eine durchgehende, transparente Raumkante bilden. Der Einblick in die offene Vorgartenzone war freigehalten, um die repräsentative Fassade der Architektur erlebbar zu machen.



2.2 Architekturgeschichtliche Entwicklung

Die Villenkolonie Neubabelsberg erlebte durch den Bahnanschluß Berlin-Potsdam nach 1890 eine verstärkte Bautätigkeit und die Etablierung des Großbürgertums.

Diese frühen Jahre wurden durch das Wirken der großen Berliner Architekturfirmer 'Ende und Böckmann', sowie 'Kayser und von Großheim' geprägt.

Die großen Anwesen der wilhelminischen Ära wie etwa die Villa Müller-Grote, die Villa von Bernuth und das Landhaus von Holst wurden in dieser Zeiteppe um die Jahrhundertwende gebaut. Ferner erlebte die Villenkolonie mit der Niederlassung der Berliner Sternwarte 1913 und des Ufa Studiokomplexes 1921 in Neubabelsberg eine weitere lebhaft Bauphase.

Die frühe Moderne ist durch drei Bauten von Mies van der Rohe - das Haus Riehl (1907; Spitzweggasse 3) als sein Erstlingswerk, die Villa Urbig (1923; Virchowstraße 23) und das Haus Mosler (1924; Karl-Marx-Straße 28/29) - vertreten. Von Herman Muthesius existieren zwei späte Bauten: das Landhaus des Kaufmanns Hans Guggenheim (1921/22; Johann-Strauß-Platz 11) und das Haus in der Rosa-Luxemburg-Straße 21. In den 30-er Jahren errichtete Paul Bonatz ein Gebäude in der Sauerbruchstraße 15/17. Danach erfolgten bis in die 40er Jahre keine nennenswerte Bebauung.

Die Repräsentationskraft der Architektur der Villenkolonie wurde durch das Residieren der Politiker der Alliierten während der Potsdamer Konferenz 1945 unterstrichen. Die Villa von Carl Müller-Grote (Karl-Marx-Straße 2), die Villa Herpich (Karl-Marx-Straße 27) und die Villa Urbig (Virchowstraße 23) gewannen über ihre architektonische Bedeutung hinaus auch an geschichtlicher Bedeutung: der amerikanische Präsident H.S. Truman residierte in der Villa von Carl Müller-Grote, Stalin in der Villa Herpich, Churchill und sein Nachfolger Attlee in der Villa Urbig

Nach der Teilung Deutschlands erfolgten vereinzelte Abrißmaßnahmen, eine bauliche Nachverdichtung durch typisierte Einfamilienhäuser und Gewerbebetriebe auf Parzellen mit großer Grundstückstiefe. Der vorhandene Charakter der Kolonie wurde dabei ignoriert.

Eine weitere Nachverdichtung durch "Stadtvillen" erfolgte nach der Wiedervereinigung. Damit wurde ein Gebäudetyp eingeführt, der anstelle der Einfamilienhausvilla eine Eigentümerwohnanlage mit vielen Einzelwohnungen in der äußeren Form einer Villa darstellt.

2.3 Städtebauliche Eigenart des Stadtbildes

Zunächst sollen die gestalterischen Merkmale des Planungsgebietes, die zusammenhängend eine erhaltenswerte städtebauliche Eigenart bilden, herauskristallisiert werden. Sie sollen als Erhaltungskriterien für die Erhaltungssatzung dienen. Ferner sollen sie den Bebauungsplan sowie die Gestaltungsvorschriften nachvollziehbar machen, für die sie als Planungsgrundlagen dienen.

Das Gesamtbild des Planungsgebietes ist vorrangig durch eine zweigeschossige Villen- und Landhausarchitektur und die großzügig angelegten, geradlinig verlaufenden Alleestraßen sowie Grünflächen mit hochstämmigen alten Bäumen zwischen den Gebäuden geprägt. Die Uferansicht vom Griebnitzsee aus ist ebenso durch repräsentative Stadtvillen geprägt.

Stadtgrundriß und verkehrliche Erschließung

Das ursprüngliche historische Erschließungs- bzw. Straßensystem mit seiner im Prinzip strengen geometrischen Aufteilung ist durchweg erhalten geblieben.

Die ursprünglich geplanten baumbestandenen Erschließungsstraßen - die Karl-Marx-Straße, die Rosa-Luxemburg-Straße, die Domstraße, die Behringstraße, die Sauerbruchstraße, die August-Bier-Straße, die Robert-Koch-Straße, der Bogen der Virchowstraße und die Spitzweggasse - sind in ihrer Form und Dimension erhalten geblieben.

Im Laufe der Zeit erfolgten nachstehende Veränderungen, die den ursprünglich geplanten Stadtgrundriß bereichern und das heutige Stadtgrundrißsystem prägen:

- Die Ausbildung des Johann-Strauß-Platzes zwischen der Behringstraße und der Sauerbruchstraße
- Der Bau des Uferweges am Griebnitzsee.
- Die Einrichtung einer Gehwegverbindung zum Wasser und einige Durchwegungen; z.B. die Fortsetzung der Achse "August-Bier-Straße" durch eine Gehwegverbindung bis zum Wasser
- Die Bebauung der ursprünglich geplanten Grünfläche zwischen dem Bogen der Virchowstraße und der Karl-Marx-Straße

Als ein Qualitätverlust ist die Überbauung des ursprünglich geplanten grünen Platzes am westlichen Ende der Rosa-Luxemburg-Straße zu sehen.

Parzellenstruktur und -größe

Die Parzellenstruktur im Planungsgebiet ist überwiegend durch relativ große Parzellen (zwischen 1000 m² und 2000 m²) geprägt, die meistens mit ihrer Schmalseite zur Straße hin ausgerichtet sind.

Die großzügigen Parzellen, die noch ihre historische Größe und Form beibehalten haben, weisen eine Breite von 36-40 m und eine Tiefe von 60-80 m auf, wobei eine nicht unbedeutende Anzahl der ursprünglichen großen Parzellen im Laufe der Zeit entwicklungsbedingt in kleinere Parzellen aufgeteilt worden ist.

Der Parzellentyp mit einer Breite von 18-20 m und einer Tiefe von 60-70m ergab sich aus der Aufteilung der historisch großen Grundstücke in zwei tiefe Grundstücke.

Die kleinen Parzellen, die in der Regel eine Breite von 18-25 m und eine Tiefe von 20-40 m aufweisen, entstanden in der Nachkriegszeit durch die mehrmalige Aufteilung sowohl in der Breite als auch in der Tiefe der ursprünglich großen Parzellen. Sie bilden eine Ausnahmesituation innerhalb der Straßenzüge.

Die Parzellen im Bereich zwischen dem Bogen der Virchowstraße und der Karl-Marx-Straße, welche ursprünglich als Grünfläche geplant waren, lassen sich nicht in einen Typ einordnen. Sie sind in ihrer Form und Größe sehr heterogen.

Nutzungsstruktur

Neben den überwiegend dem Wohnen dienenden Gebäuden der Villenkolonie Neubabelsberg finden sich innerhalb des Plangebietes auch Wohnfolgeeinrichtungen, Hochschuleinrichtungen wie die Filmhochschule, verschiedene Dienstleistungsgewerbe, Büros sowie firmeninterne Schulungsstätten.

Bebauungsdichte und Gebäudeanordnung

Eine wesentliche Qualität des Ortsbildes - wie etwa der hohe Grünanteil - ergibt sich aus der niedrigen Bebauungsdichte. Die sehr geringe Grundflächenzahl bewegt sich etwa zwischen 0,06 und 1,5. Die höchste Grundflächenzahl liegt bei 0,2 - 0,25. Sie bezieht sich auf die Nachkriegsbauten auf kleinen Grundstücken.

Die einzelnen Gebäude sind zur Straße hin ausgerichtet und befinden sich in der Regel im vorderen Grundstücksbereich. Eine Ausnahme bil-

det die Gebäudeanordnung auf den Ufergrundstücken am Griebnitzsee. Dort stehen die Villen teilweise im wasserseitigen Grundstücksbereich, also von der Straße aus gesehen im hinteren Grundstücksteil.

Straßenraum-und Platzraumcharakter

Im Planungsgebiet sind die Plätze in ihrer Dimensionierung und Gestalt der Straßenstruktur untergeordnet. Sie sind inselartig in der Mitte oder an der Ecke der Straßen als Rasenflächen angelegt.

Der vorhandene Straßenraumcharakter entspricht weitgehend dem damaligen Konzept einer landschaftlich geprägten Villensiedlung.

Die durchschnittliche Straßenbreite liegt bei etwa 14 -15 m, wobei die Karl-Marx-Straße mit ca. 18 m, die Domstraße mit ca. 21 m und die Spitzweggasse mit ca. 7 m Ausnahmen bilden.

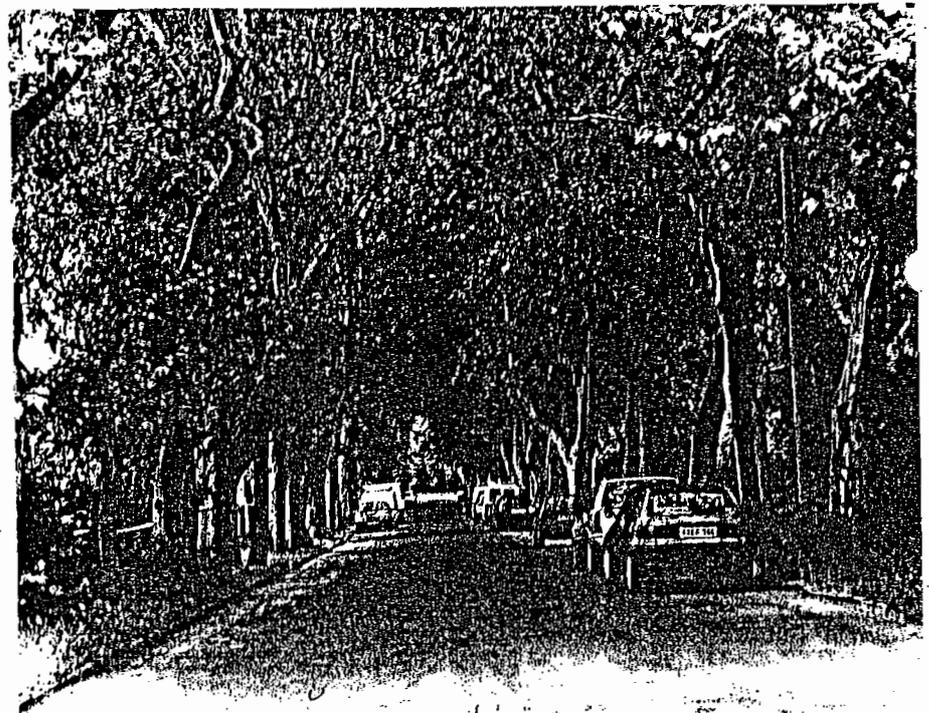
Die vor- und rückspringende Baufluchtlinie der einzelnen Gebäude in offener Bauweise mit großzügigen Abstandsflächen läßt das Straßenbild abwechslungsreich erscheinen. Die Vorgärten sowie straßenseitigen Einfriedungen und die Baumalleen prägen das gebietstypische Straßenbild, da die Gebäude in offener Bauweise zum großen Teil relativ weit von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt sind und unterschiedliche Tiefenstellungen aufweisen.



Die Vorgartenzone, die von der straßenseitigen Grundstücksgrenze in der Regel eine Tiefe von 5-10 m besitzt, ist durch großzügige Rasenflächen und hochstämmige Bäume, die um die Jahrhundertwende gepflanzt worden sind, geprägt. Sie ist normalerweise so schlicht und licht angelegt, daß die repräsentativ gestalteten Fassaden der Gebäude zur Geltung kommen und für den Straßenraum prägend wirken. In besonderen Fällen sind Gartenpergolen sowie -pavillons vorzufinden.

Die straßenseitigen Einfriedungen sind in der Regel transparent gestaltet in Form von auf einem Mauersockel aufgesetzten Metall- bzw. Stabgittern, deren Durchschnittshöhe zwischen 1 m und 2,20 m beträgt. Diese Transparenz der Einfriedungen hebt die Gebäudefassaden sowie die parkartig gestalteten Vorgärten als prägnantes Element für den gebietstypischen Straßenraumcharakter hervor. Niedrige Mauern oder Hecken sind normalerweise nur als seitliche Einfriedungen zu finden.

Die Straßen im Planungsgebiet weisen in der Regel ein dichtes Vegetationsbild auf. Alleebaumpflanzungen und Baumbeetstreifen zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg bilden eine lebendige Raumkante und erhöhen die Aufenthaltsqualität der Straßenräume.



Als Straßenbäume wurden weiß- und rotblühende Kastanien-, Walnuß- und Rotdornbäume, sowie Eichen und Buchen in der Rudolf-Breit-scheid-Straße und Platanen in der August-Bier-Straße gepflanzt.

Blockinnenbereich

Der Blockinnenbereich zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Freiflächen aus. Das Gründungskonzept sah diese Flächen als großzügig gestaltete Privatgrünflächen vor.

Die Grundstücksteilungen infolge der Nachverdichtung führten jedoch in einigen Bereichen zur Bebauung der Blockinnenflächen. So erscheint die neue Bebauung der Blockinnenbereiche oftmals ungeordnet und störend.

Einzelgebäude

Was den Schutz wertvoller Architektur der Villenkolonie Neubabelsberg betrifft, sind drei grundlegende Kategorien bezüglich der Gebäude festzuhalten und zu differenzieren:

- das denkmalgeschützte Gebäude
- das zum Denkmalschutz vorgesehene Gebäude und
- erhaltenswerte Gebäude aus der Sicht des zu erhaltenden Stadtbildes.

Bei der letzten Kategorie handelt es sich um die Gebäude, die aufgrund ihrer Baukörper- sowie Fassadengestaltung entscheidend das Gebietsbild oder das Straßenbild prägen. Sie werden im Planwerk mit E gekennzeichnet und im gebäudebezogenen Erhaltungskriterienkatalog erfaßt, der die Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB ergänzen und bei der Entscheidung über einen Genehmigungsantrag für den Abbruch oder die Veränderung als Entscheidungshilfe dienen soll.

Stilvielfalt und Formenreichtum prägen das architektonische Bild des Planungsgebietes. Dabei lassen sich folgende gebietstypische erhaltenswerte Gestaltungsmerkmale hinsichtlich Gebäudetyp, Geschosigkeit sowie Gebäudelänge, Fassaden, Öffnungen und Dachform herauskristallisieren:

- Gebäudetyp

Zweigeschossige Einzelgebäude mit repräsentativen Fassaden, die gestalterisch an die Typologie der Villa und des Landhauses anknüpfen, dominieren im Planungsgebiet.

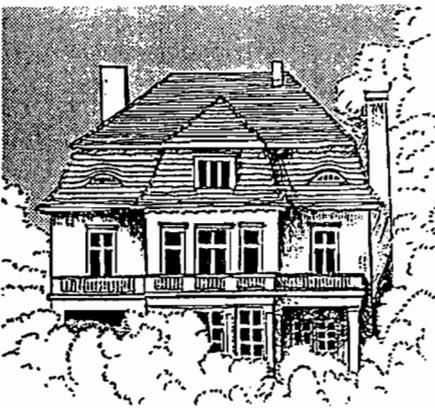
Die kleinteiligen Nachkriegsgebäude mit ihrer typischen "sparsamen" Architektursprache zählen zu den abweichenden Bauten. Sie sind in jeder Hinsicht als Sonderfall zu behandeln.

- Dachform und -landschaften

Die mannigfaltige Präsenz von Dachformen und Dachfenster, wie etwa Nebendächer, Vorsprünge und Dachgauben tragen zu einer lebendigen und vielseitigen Dachlandschaft bei.

Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer überwiegen in der Villenkolonie. Sie sind in den verschiedensten Varianten und Gliederungen vertreten, wobei die Dachneigung der Hauptdächer bei den Villen- und Landhäusern zwischen 45° und 50° liegt.

Typische Dachaufbauten sind stehende Dachfenster bzw. Dachhäuschen, z.B. Giebelgauben, Zwerchhaus- und Fledermausgauben. Sie sind als in sich geschlossene Einheit ausgebildet und stören die Geschlossenheit der Dachfläche nicht. Türmchen, Dacherker etc. treten als besondere Dachaufbauten hervor.



- Gebäudelänge und Geschossigkeit

Die Gebäude auf den Grundstücken im Uferbereich sind in der Regel sehr großzügig dimensioniert. Die vorherrschende Gebäudebreite bewegt sich zwischen 18 m und 30 m und die Gebäudetiefe zwischen 15 m und 20 m, so daß der Gebäudegrundriß häufig ein rechteckiges Format längs zur Straße hin aufweist. Die Gebäude in sonstigen Bereichen weisen eine durchschnittliche Breite von 14 - 15 m und eine Gebäudetiefe von 10 - 18 m auf.

Die Geschossigkeit der Häuser liegt in der Regel bei zwei Vollgeschossen plus einem Dachgeschoß. Gebäude mit zusätzlichem Sockelgeschoß und eingeschossige Häuser plus Dachgeschoß - die den Grundtypen Mansarddach und Zwerchgiebeltyp entsprechen - treten als Varianten auf. Die durchschnittliche Proportion der Hauptfassade liegt zwischen 1,3:1 und 3:1 (Breite zu Höhe).

• Fassaden und Fassadengliederung

Die einzelnen Baukörper weisen eine deutliche Untergliederung auf. Sie besteht in erster Linie aus Vor- und Rücksprüngen, Erkern, Loggien und Altanen, die je nach Baustil unterschiedlich ausgeprägt sind.

Zur Straßenseite hin zeigen sich die Fassaden überwiegend repräsentativ, während die Rückfront nach dem Typus der offenen und landschaftsausgerichteten Sommerfassade gestaltet ist. Dies gilt in besonderem Maße für die Bauten am Seeufer.

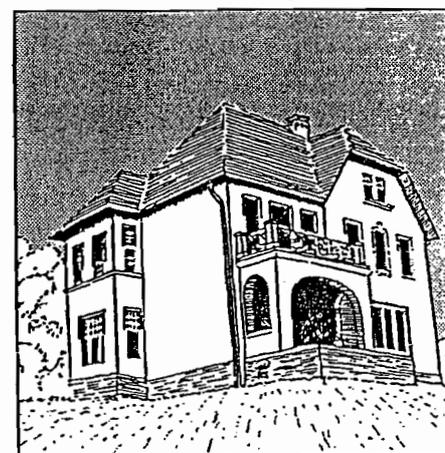
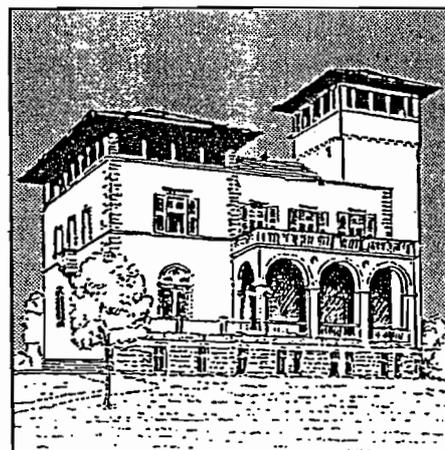
So sind die straßenseitigen Hauptfassaden in der Regel als Lochfassaden ausgebildet und haben einen geschlossenen Charakter. Die rückseitigen Fassaden beinhalten Loggien, Terrassen und Altane und haben einen relativ offenen Charakter, ohne die Ganzheitlichkeit der Fassaden zu beeinträchtigen. Auch die seitlichen Fassaden sind in der Regel entsprechend Villen bzw. Landhäusern als Lochfassade ausgebildet, so daß das Gebäude im Grunde vier gleichberechtigte Fassaden zeigt.

Die Gebäudefassaden weisen eine klare dreiteilige Zonung in Sockel, Geschoß- und Dachzone auf. Darüber hinaus zeigen sie weitere horizontale Fassadengliederungen. Sie ergeben sich aus folgenden Elementen:

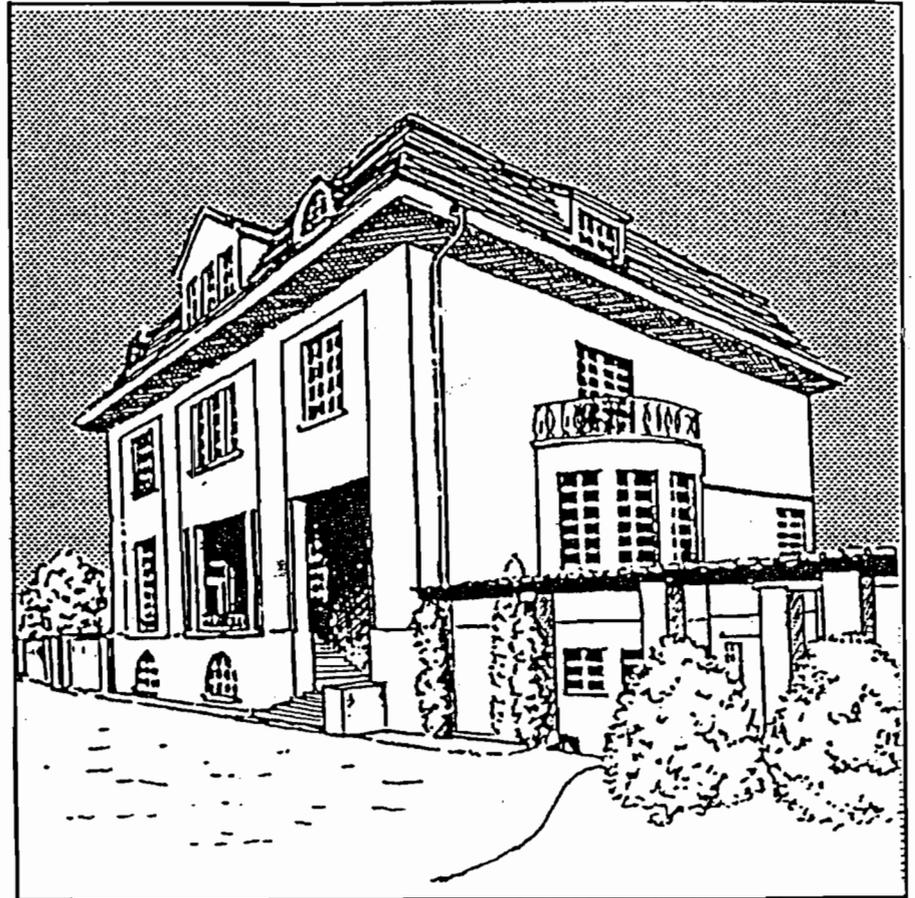
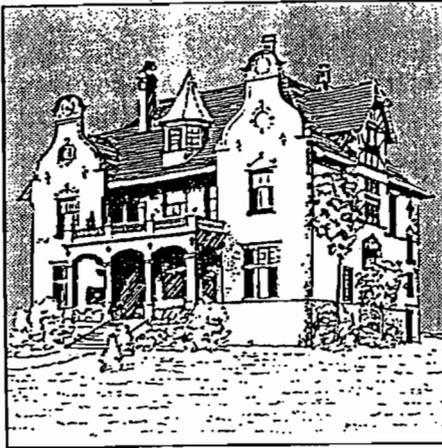
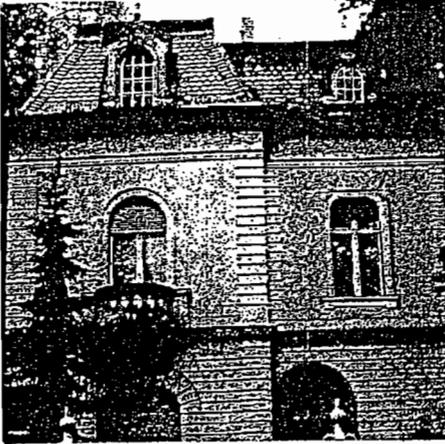
- geschoßweise differenzierten Öffnungsformate und -formen
- Fensterreihungen, die gleiche Sturz- und Brüstungshöhen aufweisen: dadurch sind das Sockel-, Erd-, Ober-, und Dachgeschoß jeweils deutlich ablesbar.
- Gesimse sowie ornamentale Elemente

Die vertikale Gliederung der Fassade ergibt sich in der Regel aus den auf einer Achse übereinandergeordneten Fenstern und den Schmuckelementen, wie z.B. Pilastern. Die Abstände zwischen den jeweiligen Fensterachsen sind häufig regelmäßig angelegt. Unregelmäßige Abstände zwischen den Fassadenachsen stellen eine gewisse gestalterische Abwechslung innerhalb einer Fassade dar.

Die Fassaden der Gebäude artikulieren sich im Prinzip durch eine Vielfalt stilgebundener architektonischer Elemente und Schmuckelemente. Als



plastische Gliederungselemente treten u.a. Sockel, Fensterbänke, Geschoß- und Traufgesimse, Fenster- und Türgesimse sowie Fensterläden auf.



• Öffnungen

Typisch für die Villenkolonie sind stehende rechteckige Öffnungen in geschlossenen Wandflächen. Als besondere Öffnungsformate treten Halbkreisbogen-, Flachbogen und Spitzbogenfenster hervor.

Als Grundtypen lassen sich das zweiflügelige Fenster mit einem Kämpfer im oberen Teil feststellen. Bei quadratischen und liegenden Formaten werden durch Fensterpfosten sowie Fenstersprossen und Mehrflügeligkeit stehende Formate gebildet.

Fenster und Türen sind oft durch Gewände eingerahmt und durch Gesimse gestalterisch betont. Ihre Größe entspricht der Maßstäblichkeit und Gliederung der gesamten Fassade.

3. Planungsinhalte

3.1 Planungsziele

Das Planungsgebiet besitzt aufgrund seiner überaus reizvollen Lage am Griebnitzsee einen hohen Wohn- und Erholungswert. Darüber hinaus stellt es hinsichtlich der gut erhaltenegebliebenen architektonischen und städtebaulichen Qualität der ehemaligen Villenkolonie und ihrer historischen Bedeutung eine Besonderheit in Potsdam dar.

Diese spezifischen Eigenarten, die Neubabelsberg einen exklusiven Charakter verleihen, sollen als gebietsprägende Merkmale geschützt und erhalten werden. Darüber hinaus soll jedoch ein Weg formuliert werden, der eine behutsame, verträgliche Entwicklung in Anlehnung an den Bestand ermöglicht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.45 "Karl-Marx-Straße", der durch eine Erhaltungssatzung und Gestaltungsvorschriften ergänzt werden soll, sollen die Erhaltung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Planungsgebietes und die geordnete Weiterentwicklung gewährleistet werden.

Dabei wird mit dem Bebauungsplan insbesondere die Regelung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben verfolgt. Seine städtebaulichen Festsetzungen beeinflussen mittelbar oder unmittelbar das zukünftige Gebietsbild, während die zu erhaltenden gestalterischen Merkmale des Planungsgebietes durch die Erhaltungssatzung gesichert werden sollen. Darüber hinaus soll bei Neubau, Umbau und Anbau die äußere Gestaltung des einzelnen Bauwerkes durch Gestaltungsvorschriften geregelt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende detaillierte Planungsziele verfolgt:

Sicherung der Nutzungsstruktur mit überwiegender Wohnnutzung

Im Plangebiet soll die vorhandene überwiegende Wohnnutzung auch in Zukunft gesichert werden. Dabei soll weiterer Wohnungsneubau mit einem gebietsverträglichen Anteil nicht störender gewerblicher Nutzungen, insbesondere Büro- und Dienstleistungsnutzungen ermöglicht werden. Dies entspricht auch dem Stadtentwicklungsziel Potsdams, regierungsnahen Verwaltungen (Gebietskörperschaften, Botschaften, Stiftungen o.ä.), in allgemeinen Wohngebieten zuzulassen, um den Aufgaben einer Landeshauptstadt zu entsprechen.

Sicherung und flächensparende Ergänzung der vorhandenen Erschließung

Die vorhandenen Fahrverkehrstraßen reichen für die Erschließung des Gebietes aus. Daher ist der Bau neuer Fahrstraßen überflüssig.

Das vorhandene Straßennetz soll beibehalten und unvermeidbare neue Erschließungen zum Blockinnenbereich sollen flächensparend ergänzt werden.

Sicherung und Ergänzung der Fußwegverbindung zum Ufer

Im Sinne der Unterstützung des Bebauungsplanes Uferzone Griebnitzsee (B-Plan Nr. 8) sollen die vorhandenen Fußwege von der Karl Marx-Straße und von der Virchowstraße aus zum Ufer gesichert und stellenweise ergänzt werden, um die öffentliche Zugänglichkeit zu verbessern.

Damit wird der Bezug zum Wasser nicht nur für die vordere Bebauung, sondern für das gesamte Planungsgebiet als Erlebnisqualität herausgearbeitet und der Naherholungswert erhöht.

Erhaltung der vorhandenen Bebauungsstruktur

Optisch kompakt dimensionierte Baukörper einzelner Gebäude, Vorgartenzone, große Hintergärten und relativ große Abstände zu seitlichen Grundstücksgrenzen sollen als einprägsame gestalterische Merkmale der vorhandenen Bebauung erhalten bleiben.

Sie sollen auch für die zukünftige Entwicklung übernommen werden, um den Charakter des Villenviertels zu sichern. Angestrebt wird damit eine behutsame Nachverdichtung. Die Lage und Masse der ergänzenden Bebauung soll sich an der vorhandenen Situation orientieren und den vorhandenen Gebietscharakter nicht beeinträchtigen.

Insbesondere müssen die Vorgärten gesichert werden, wobei sich die Gebäude auf den vorderen Grundstücksteilen zur Straße hin konzentrieren sollen, um die Flächen auf den hinteren Grundstücksteilen weitgehend als Gärten von Bebauung freizuhalten, so daß ein durchgrünter zusammenhängender Blockinnenbereich entstehen kann. Aus dem selben Grund soll darüber hinaus eine Bebauung in zweiter Reihe in der Regel vermieden werden.

Sicherung stadtbildprägender Gebäude

Neben der Erhaltung des Gebäudebestandes, der bereits unter Denkmalschutz steht oder zum Denkmalschutz vorgesehen ist, soll auch der aus der Sicht des Stadtbildes erhaltenswerte Gebäudebestand, der allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Stadtbild prägt, weitgehend geschützt und erhalten werden. Dadurch kann die Entwicklung des Planungsgebietes erlebbar werden.

Ferner sollen die Gestaltungsmerkmale solcher erhaltenswerten Gebäude die Basis für die gestalterische Richtlinie für private und öffentliche Neubauvorhaben bilden.

Erhaltung und Pflege gebietstypischer Gestaltungsmerkmale der Architektur

Das Bauen von zeitgenössischer Architektur in einer historischen Umgebung erfordert einen behutsamen und sensiblen Umgang mit dem vorhandenen baulichen Erbe. Neubauten sollen sich einerseits dem vorhandenen Gebäudeensemble anpassen. Insbesondere hinsichtlich der Gebäude- sowie Fassadengestaltung ist auf die vorhandenen erhaltenswerten Gestaltungsmerkmale Rücksicht zu nehmen, so daß sie sich in das vorhandene Gesamtbild einfügen. Andererseits sollen Neubauten durch zeitgemäße Elemente einen Bezug zur Gegenwart herstellen.

Die einzelnen Gebäude im Planungsgebiet zeichnen sich durch gestalterische Vielfalt und Individualität aus. Ihre architektonische Sprache hat sich im Laufe der Zeit ständig verändert. Jedoch weisen diese individuellen Gebäude eine gestalterische Gemeinsamkeit - z.B. geneigte Dächer, Lochfassaden und in der Regel Zweigeschossigkeit - auf. Aus solchen Gestaltungsmerkmalen soll eine gestalterische Richtlinie für private und öffentliche Neubauvorhaben entwickelt werden, die die Erhaltung der gebietstypischen Stadtgestalt im Sinne der Weiterentwicklung ermöglicht. Insbesondere sollen die Gestaltungsmerkmale der denkmalgeschützten sowie erhaltenswerten Gebäude beachtet werden.

Erhaltung und Pflege der öffentlichen Straßen- und Platzräume

Der vorhandene Straßenraumcharakter soll hinsichtlich des Straßenraumquerprofils, der Straßenbäume und der Vorgartenzone mit Einfriedungen erhalten werden.

Der Bestand an Straßenbäumen soll gepflegt und ergänzt werden, um

eine räumliche Homogenität in der Vegetationsstruktur zu bewirken.

Über die Sicherung der vorhandenen öffentlichen Plätze, z.B. Johann-Strauß-Platz oder die grüne Insel in der Hermann-Maaß-Straße hinaus, sollen die vorhandenen öffentlichen Grünflächen an Straßeneinmündungen als öffentliche Grünplätze aufgewertet werden. Ferner wird ein grüner Platz am westlichen Ende der Rosa-Luxemburg-Straße, der im historischen Plan vorgesehen war, wieder errichtet.

Die Aufenthaltsqualität der Straßen und Plätze soll durch gestalterische Verbesserungsmaßnahmen erhöht werden. Die schlechten Bodenbeläge sowie Beleuchtungen sollen erneuert und stellenweise soll die zu geringe Gehwegbreite neu dimensioniert werden.

3.2 Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Struktur

Das der Bebauungsplanung zugrunde liegende städtebauliche Konzept greift jene Aspekte, die für die Villenkolonie Neubabelsberg charakteristisch sind, auf und sieht eine behutsame bauliche Ergänzung im Bestand vor. Dabei soll an die vorhandene städtebauliche Struktur - das bestehende Erschließungssystem und die offene, durchgrünte und durch Villen geprägte Bauungsstruktur mit überwiegenden Wohnnutzungen - angeknüpft werden.

Unter dieser Voraussetzung sieht das Bebauungsplankonzept eine möglichst klare räumliche Strukturierung innerhalb des Bebauungsplangebietes vor. In diesem Zusammenhang werden sowohl funktional als auch gestalterisch die Karl-Marx-Straße als Rückgrat des Planungsgebietes, der Bereich des ehemaligen Mensengebäudes (Karl-Marx-Straße 16) als gebietsdienendes "Zentrum" und die Ecke Karl-Marx-Straße, August-Bebel-Straße und Rudolf-Breitscheid-Straße als Gebietseingang konzipiert. Ihre städtebauliche Rolle wird durch besondere Bauweise und durch Nutzungskonzentration von Versorgungseinrichtungen, z.B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Räumen für Verwaltung oder freie Berufe sichtbar gemacht.

Nutzungskonzept

Die Art und das Maß der Nutzung ist im Sinne der Erhaltung weitgehend in Anlehnung an den Bestand konzipiert.

Der gesamte Planbereich wird in allgemeines Wohngebiet (WA), reines

Wohngebiet (WR) und sonstiges Sondergebiet für gebietsdienende Versorgungseinrichtungen gegliedert.

Ein großer Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dabei wird auch ein beschränkter Anteil nicht störender gewerblicher Nutzungen vorgesehen, die innerhalb von Gebäuden mit überwiegender Wohnnutzung untergebracht werden und in der Regel nicht mehr als ein Drittel der Geschoßfläche einnehmen dürfen.

Baugrundstücke im Innenbereich der Blöcke werden als reines Wohngebiet (WR) konzipiert, um die Wohnruhe zu sichern. Aufgrund ihrer besonderen Lage an der Sternwarte und der sehr schmalen Spitzweggasse gilt das Gleiche für die Zone zwischen Rosa-Luxemburg-Straße und Spitzweggasse sowie den Bereich nord-östlich der Spitzweggasse.

Als allgemeine Richtlinie für das Maß der Nutzung sind die Grundflächenzahl von 0,15 und die Geschoßflächenzahl von 0,3 vorgesehen.

Verkehrskonzept

Neben dem Beibehalten und Ausschöpfen des vorhandenen Straßennetzes sieht das Verkehrskonzept eine behutsame Ergänzung durch einige neue Erschließungswege zu Blockinnenbereichen und Wegeverbindungen zum Griebnitzsee vor.

Das Bebauungsplankonzept sieht die Rudolf-Breitscheid-Straße als Hauptsammelstraße vor. Die Karl-Marx- und Behringstraße werden als Sammelstraßen beibehalten, wobei die Karl-Marx-Straße als repräsentative Ein- und Ausfahrt dienen soll. Die Sauerbruch-, August-Bier-, Virchow-, Rosa-Luxemburg-, Robert-Koch- und Domstraße, sowie Johann-Strauß-Platz und Spitzweggasse werden als Anliegerstraßen bleiben.

Entsprechend der Zielsetzung, die durchgrünter Blockinnenbereiche zu erhalten, bleiben diese weitestgehend von Nachverdichtungen ausgeschlossen und es wird keine aufwendige Erschließung zum Blockinneren benötigt. So wird beispielsweise das Neubaupotential im Blockinneren - Flurstücke 136, 141/16 und 142/1 - flächensparend, durch einen Stichweg mit Fahr- und Gehrecht, erschlossen.

Das vorhandene Verkehrsstraßennetz soll gleichzeitig als Netz für Fußgänger und für Fahrradfahrer dienen.

Bei Neubauten ist grundsätzlich eine Tiefgarage vorzusehen. Die Zahl der oberirdischen Stellplätze soll unabhängig von der Grundstücksgröße und dem Maß der Nutzung durch eine festgelegte Zahl der maximal

zulässigen oberirdischen Stellplätze beschränkt werden. Dies ist vor allem eine Frage der Wohnqualität, hat aber auch ökologische und gestalterische Gründe.

Gestaltungskonzept der Bebauung

Architektur und Vegetation im Bebauungsplangebiet bilden einen nicht zu trennenden, homogenen Charakter. Vor allem die Grünflächen vor und hinter den Gebäuden auf den Privatgrundstücken bilden großzügige Grünräume, welche für das Gesamtbild des Gebietes und das Gemeinwohl sehr wichtig sind.

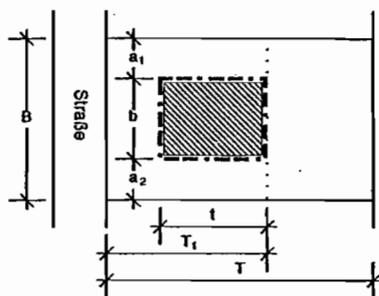
Daher wird die Förderung der Gartenzone vor und hinter dem Gebäude als Planungsprämisse aufgefaßt. Man sichert dadurch die Wechselbeziehung von Architektur und Grünraum und das Bebauungsfeld erhält eine 'grüne Lunge'. Dies ist nicht nur als eine private, sondern im wesentlichen als eine öffentliche Angelegenheit zu betrachten.

Um diesen Charakter zu schützen reicht die zulässige Grundflächenzahl als Bestimmungsparameter für die überbaubaren Flächen nicht aus. Ihre Dimension und Lage sind vielmehr in Form einiger Vorgaben durch Baugrenzen bezogen auf Breite und Tiefe des Grundstücks sowie den erhaltenswerten Baumbestand konzipiert. Würde z.B. ein zweiter Baukörper hinter dem Gebäude keine ausreichende Grünfläche übrig lassen, muß er ausgeschlossen werden, auch wenn er nach der GRZ alleine zulässig wäre, denn ein solches Auffüllen der Freifläche würde den Gesamtzusammenhang der Grünfläche unterbrechen und empfindlich stören. Dadurch würde eine elementare stadtgestalterische Qualität verloren gehen.

Dem vorliegenden zeichnerischen und textlichen Bebauungsplan liegen deshalb folgende Prinzipien zugrunde:

- In der Regel soll eine Bebauung in zweiter Reihe vermieden werden. Der Abstand der überbaubaren Fläche zur seitlichen Grundstücksgrenze soll mindestens 20% der Grundstücksbreite betragen, die Breite der überbaubaren Fläche folglich nicht mehr als 60%. In der Tiefe darf die überbaubare Fläche 40 % der Grundstückstiefe nicht überschreiten und nicht weiter als 70% in die Tiefe hineinragen, um eine ausreichende Größe der hinteren Grünfläche zu gewährleisten.

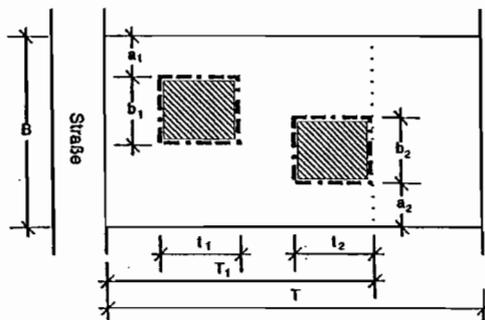
$$\begin{aligned} a_1 &\geq 0,2 \cdot B \geq 5\text{m} \\ a_2 &\geq 0,2 \cdot B \geq 5\text{m} \\ b &\leq 0,6 \cdot B \\ t &\leq 0,4 \cdot T \\ T_1 &\leq 0,7 \cdot T \end{aligned}$$



Folgendes bildet diesbezüglich eine Ausnahme:

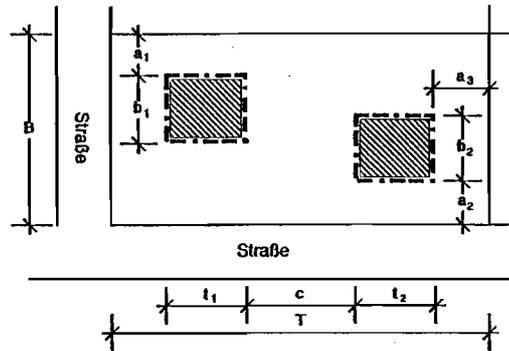
- Wenn die straßenseitige Grundstücksbreite mindestens 36m - die zweifache Breite gegenüber der gebietstypischen schmalen Parzellenbreite von 18m - und gleichzeitig die Grundstückstiefe mindestens 70m beträgt, besteht die Möglichkeit einer Anordnung von zwei versetzt hintereinanderliegenden Gebäuden.

$$\begin{aligned} B &\geq 36\text{m} \\ T &\geq 70\text{m} \\ a_1 &\geq 0,2 \cdot B \geq 5\text{m} \\ a_2 &\geq 0,2 \cdot B \geq 5\text{m} \\ b_1 &\leq 0,6 \cdot B \\ b_2 &\leq 0,6 \cdot B \\ t_1 + t_2 &\leq 0,4 \cdot T \\ T_1 &\leq 0,7 \cdot T \end{aligned}$$

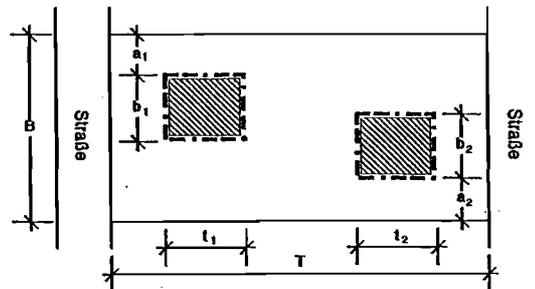


- Wenn mindestens zwei Seiten des Grundstücks an Straßen bzw. an öffentlichen Wegen angeschlossen sind und die Grundstückstiefe mindestens 70 m beträgt, können folgende Varianten erfolgen:

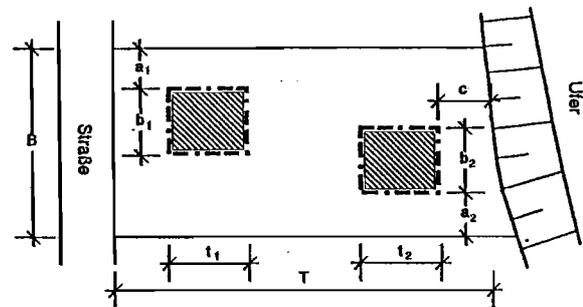
$$\begin{aligned}
 T &\geq 70\text{m} \\
 a_1 &\geq 0,2 \cdot B \geq 5\text{m} \\
 a_2 &:\text{Vorgartenzone} \\
 &\geq 5\text{m} \\
 a_3 &\geq 0,2 \cdot T \geq 5\text{m} \\
 b_1 &\leq 0,6 \cdot B \\
 b_2 &\leq 0,6 \cdot B \\
 t_1 + t_2 &\leq 0,4 \cdot T \\
 c &\geq t_1 \text{ oder } t_2
 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned}
 T &\geq 70\text{m} \\
 a_1 &\geq 0,2 \cdot B \geq 5\text{m} \\
 a_2 &\geq 0,2 \cdot B \geq 5\text{m} \\
 b_1 &\leq 0,6 \cdot B \\
 b_2 &\leq 0,6 \cdot B \\
 t_1 + t_2 &\leq 0,4 \cdot T
 \end{aligned}$$

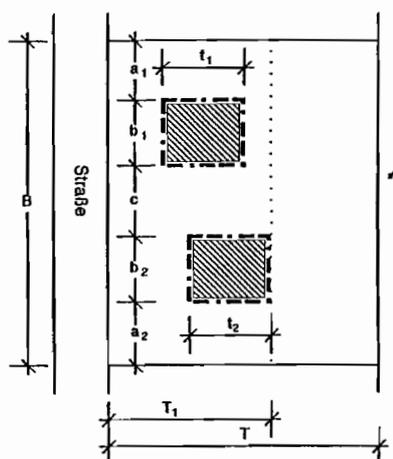


$$\begin{aligned}
 T &\geq 70\text{m} \\
 a_1 &\geq 0,2 \cdot B \geq 3\text{m} \\
 a_2 &\geq 0,2 \cdot B \geq 3\text{m} \\
 b_1 &\leq 0,6 \cdot B \\
 b_2 &\leq 0,6 \cdot B \\
 t_1 + t_2 &\leq 0,4 \cdot T \\
 c &\geq 5\text{m}
 \end{aligned}$$



- Beträgt die straßenseitige Grundstücksbreite mindestens 50 m, besteht die Möglichkeit einer nebeneinanderliegenden Anordnung von mehr als einem Gebäude. Dabei darf die Summe der jeweiligen Breite der Gebäude 60% der Grundstücksbreite nicht überschreiten. Außerdem ist zu beachten, daß der Abstand zwischen den Gebäuden größer ist, als die Breite eines der Gebäude.

- $B \geq 50\text{m}$
 $a_1 \geq 0,2 \cdot B \geq 5\text{m}$
 $a_2 \geq 0,2 \cdot B \geq 5\text{m}$
 $b_1 + b_2 \leq 0,6 \cdot B$
 B
 $t_1 \leq 0,4 \cdot T$
 $t_2 \leq 0,4 \cdot T$
 $T_1 \leq 0,7 \cdot T$
 $c \geq b_1 \text{ oder } b_2$



Alle oben genannten Parameter müssen mit dem erhaltenswerten Baumbestand vereinbar sein.

Gestaltung der Einzelgebäude

Im Sinne der Erhaltung der gebietstypischen gestalterischen Merkmale wird eine gemeinsame Gestaltungsrichtlinie für das Bauen einzelner Gebäude erarbeitet. Angesichts der besonderen Situation - es handelt sich hierbei nicht um die Errichtung normaler Wohnbauten, sondern um Villenarchitektur mit besonderen gestalterischen Qualitäten - dürfen die Gestaltungsrichtlinien nicht zu eng gefaßt werden.

Um so wichtiger ist es, daß der Baukörper als primäres Gerüst für die weitere Gestaltung betrachtet und hinsichtlich seiner Grundform und Masse gebietstypisch konzipiert wird.

Aus diesem Grund ist das Baufenster bei Neubauten als Fläche für Kernbaukörper vorgesehen und geringfügig kleiner als die nach GRZ zulässige Fläche konzipiert. Die Flächendifferenz kann durch Vorbauen untergeordneter Bauteile ausgeglichen werden, wodurch eine Baukörpergliederung durch Vor- und Rücksprünge als wesentliches Merkmal des Baukörpers erreicht werden soll.

BEBAUUNGSSTRUKTURKONZEPT



4. Berücksichtigung der Grünordnungsplanung

Gemäß §7 Abs. 1 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) ist für das gesamte Bebauungsplangebiet Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt und mit dem Landesumweltamt als zuständiger Fachbehörde abgestimmt worden.

Dieser liegt als Grundlage für die Abwägung der bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 vor.

Inhalt des übergeordneten Grünordnungskonzeptes für die Villenkolonie Neubabelsberg ist es, das gesamte Plangebiet als erlebbare naturräumliche Einheit im Einklang mit ihrer städtebaulichen Struktur zu entwickeln. Insbesondere die vorhandene intakte ökologische Grundstruktur soll erhalten und weiterentwickelt werden:

- landschaftlich und ökologisch wirksame private Uferzone im Bebauungsplangebiet als Ergänzung des öffentlichen Uferparks am Griebnitzsee,
- eine stark durchgrünte offene Baustruktur,
- ein "grünes Netz" öffentlicher Räume mit den Allees, die gemäß § 31 BbgNatSchG gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft sind

Die folgenden Inhalte des Grünordnungsplanes sind gemäß § 7 Abs. 2 BbgNatSchG im Rahmen des Abwägungsprozesses in den Bebauungsplan übernommen worden. Soweit den Inhalten des GOP bei der Abwägung nicht Rechnung getragen wird, wird dies gemäß § 3 Satz 4 BbgNatSchG begründet.

Bestandssicherung des hohen Durchgrünungsgrades

Im Plangebiet soll der durch einen sehr hohen Durchgrünungsgrad geprägte Charakter auch in Zukunft gesichert werden. Dabei soll die Qualität der historisch bedeutsamen Gärten (Grünflächen auf Privatgrundstücken) in Verbindung mit dem besonders erhaltenswerten Bestand an Gebäuden den wichtigsten Anknüpfungspunkt darstellen.

Mit der Festsetzung geringer baulicher Dichten und der Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen auf die vorderen beiden Grundstücksdrittel von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus (siehe S. 25) wurde den Belangen von Natur und Landschaft in besonderer Weise Rechnung getragen, da nur vergleichsweise geringfügige Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht werden (Minimierungsgebot). Die be-

standsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen wesentlich zur Erhaltung der durch Villen- und Landhausbebauung mit großen Gartenbereichen geprägten städtebaulichen Eigenart der Villenkolonie Neubabelsberg bei.

Sicherung und Ergänzung der öffentlichen Grünanlagen

Ein weiteres Ziel des Grünordnungsplanes ist, das historische Straßennetz zu erhalten und basierend auf den einprägsamen historischen Alleen ein räumlich einheitliches und prägendes Straßengefüge aufzubauen.

Darüber hinaus sieht der Grünordnungsplan zur Unterstützung der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr.8 vor, das Ufer des Griebnitzsees durchgängig öffentlich zugänglich zu machen und schlägt insgesamt 8 Stichwege zum Uferpark vor, wobei nur 6 Wege davon im Bebauungsplan Nr. 45 übernommen worden sind.

Unter Berücksichtigung des angespannten Haushalts der Stadt Potsdam sollten die Stichwege, die auf Privatgrundstücken verlaufen, möglichst vermieden werden, um Grunderwerbskosten zu reduzieren. Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan nur 6 Stichwege vom GOP übernommen, zumal diese 6 Wege das vorhandene Durchwegungsnetz ausreichend unterstützen, während die anderen zwei mehr oder weniger nur als Stichwege von der Virchowstraße aus dienen würden. Die Notwendigkeit dieser 6 obstbaumbestandenen Wege begründet sich durch die Erhöhung der öffentlichen Zugänglichkeit und damit der Erlebnisqualität und des Naherholungswertes des Uferparks.

Desweiteren wird eine Sicherung der Grünversorgung durch Aufwertung der vorhandenen Anlagen und Schaffung zusätzlicher öffentlicher Grünanlagen angestrebt: Alle Einrichtungen einer freiraumbezogenen Infrastruktur, wie z.B. die Schmuckplätze und Kinderspielplätze, sind in das grüne Wegenetz eingebunden. Kinderspielplätze sollen möglichst an (auto-) verkehrsfreien Verbindungen liegen.

Erhaltung der Erlebbarkeit des Orts- und Landschaftsbildes

Die im Plan enthaltenen Bindungen für Baumerhaltungen sowie die sonstigen Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke dienen der Erhaltung und Entwicklung des durch Großbaumbestand geprägten Landschaftsbildes. Die Erlebbarkeit des Orts- und Landschaftsbildes wird durch das der Grünordnungsplanung zugrunde liegende Konzept gestützt.

Die Umsetzung der Bebauungsplanung wird Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft haben. Die im Grünordnungsplan ermittelten potentiellen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden unter Punkt 6.8 (Auswirkungen auf Natur und Landschaft) aufgezeigt.

Durch die Festsetzung der Erhaltung großer Grünflächen auf den Baugrundstücken, der Erhaltung und Ergänzung der Alleen, der Gestaltung der Schmuckplätze, der Schaffung von Wegeverbindungen als öffentliche Grünflächen sowie der neuen grünen Infrastruktur der Kinderspielplätze wird das Planungsgebiet seinen charakteristischen Gestaltungsmerkmalen entsprechend entwickelt.

Fassadenbegrünung

Der GOP schlägt für fensterlose Gebäudewände von mehr als 100 m² je angefangene 100 m² Außenwandfläche eine Fassadenbegrünung mit mindestens einer rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanze vor. Aufgrund der geringen baulichen Dichten, die der Bebauungsplan auf den Baugrundstücken in der Regel zuläßt, dürfte zwar eine Fassadenbegrünungsverpflichtung nur in wenigen Fällen zum Tragen kommen, jedoch ist sie aus gestalterischen Gründen zu berücksichtigen.

Ausgleichsmaßnahmen für die vom Eingriff betroffenen Grundstücke

Bei der Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen folgt der Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgebots und des Übermaßverbots im Rahmen der rechtsstaatlichen Festsetzungsmöglichkeiten den Vorschlägen des GOP.

Der Grünordnungsplan sieht für die Grundstücke im Blockinneren, die bis jetzt unbebaut bzw. geringfügig bebaut sind und durch den Bebauungsplan über das bisherige Maß hinaus bebaut werden können, Ausgleichsmaßnahmen vor (siehe S. 57).

5. Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO (textliche Festsetzung 1.1)

Das gesamte Plangebiet soll entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur überwiegend als Wohnstandort gesichert werden, ohne einen kleinen Anteil der Nichtwohnnutzungen ausschließen zu müssen. Daher ist das Plangebiet zum großen Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen, wobei die im WA ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke im Freien, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden sollen.

• Ausschluß von Anlagen für sportliche Zwecke im Freien

Anlagen für sportliche Zwecke im Freien (z.B. Tennisplatz, Fußballspielplatz) werden gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 4 BauNVO ausgeschlossen, da sie aufgrund der von ihnen ausgehenden Lärmemission und nicht zuletzt aufgrund ihrer Flächenanforderungen sowie ihrer Gestaltung nicht mit dem erhaltenswerten Bild der durchgrüneten Villenkolonie vereinbar sind. Sie sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO ausnahmsweise nur in bestimmten Geschossen zulässig, da sie aufgrund der von ihnen ausgehenden Lärmemissionen nicht generell mit unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen vereinbar sind. Bei der Einzelfallprüfung der Verträglichkeit von Anlagen für sportliche Zwecke, zu denen alle Einrichtungen gehören, die mit dem Sportbetrieb in einem räumlichen, betrieblichen oder funktionalen Zusammenhang stehen (z.B. Parkplatz, Lüftungsanlagen etc.), sollen die Grenzwerte der 18. BImSchV unter Einrechnung der Geräuschemissionen aller Anlagen zugrunde gelegt werden.

• Ausschluß von Gartenbaubetrieben

Gartenbaubetriebe werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer Gestaltung und Funktion nicht mit dem angestrebten Gesamtbild des Bebauungsplangebietes, das durch Villenarchitektur und gepflegte Grünflächen geprägt werden soll, vereinbar sind.

• Ausschluß von Tankstellen

Aus dem selben Grund wie für den Ausschluß von Gartenbaubetrieben werden Tankstellen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.

1 BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Gliederung des allgemeinen Wohngebietes

Zur Sicherung des Charakters eines allgemeinen Wohngebietes, insbesondere zur Sicherung der dominanten Wohnnutzung wird das WA unter Berücksichtigung bestehender Nutzungen und besonderer Nutzungsanforderungen gemäß § 1 Abs. 4 und 7 BauNVO horizontal und vertikal gegliedert.

Eine horizontale Gliederung des allgemeinen Wohngebietes (WA1 und WA2) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in unterschiedliche Baugebietsteile hinsichtlich der Art der Nutzung kann zur Differenzierung der Teilgebiete innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes beitragen. Städtebaulich begründete Stellen können durch eine Ausweisung eines höheren Anteils anderer Nutzungen als Wohnnutzungen sowohl funktional als auch gestalterisch eine besondere städtebauliche Bedeutung erlangen. An der Ecke August-Bebel- und Rudolf-Breitscheid-Straße ist beispielweise WA2 mit hohem Anteil von anderen Nutzungen als Wohnnutzungen festgesetzt, um seine besondere städtebauliche Bedeutung als Gebietseingang durch Konzentration der gebietsdienenden Versorgungseinrichtungen zu unterstützen.

Darüber hinaus gewährleistet eine geschoßweise Beschränkung von anderen Nutzungen als Wohnnutzungen im Sinne der vertikalen Gliederung gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO die Sicherung der Wohnnutzung in den hierfür vorgesehenen Geschossen. Dies ist zur Sicherung der das Gebiet prägenden Strukturen mit vorherrschender Wohnnutzung dringend erforderlich.

- Regelfall mit hohem Wohnanteil / WA1 (textliche Festsetzung 1.1.1)

Eine vertikale Gliederung des allgemeinen Wohngebietes soll in der Regel die Obergeschosse von Gebäuden Wohnnutzungen vorbehalten, um den überwiegenden Wohncharakter im Bebauungsplangebiet zu gewährleisten. Der Mindestanteil der Wohnflächen innerhalb eines Gebäudes soll 70% der Gesamtfläche aller Aufenthaltsräume betragen.

Die betreffenden Teilflächen sind in der Planzeichnung mit WA1 bezeichnet. Im WA1 setzt der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs.7 BauNVO folgendes fest:

- Allgemein zulässig sind neben der überwiegenden Wohnnutzung
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

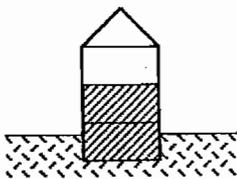
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Räume für freie Berufe gemäß §13 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind

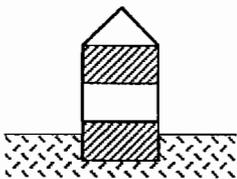
- Anlagen für Verwaltungen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß §1 Abs.5 BauNVO.

Unzulässig sind

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



allgemeine Zulässigkeit der Nicht-Wohnnutzungen bis zum 1. Vollgeschoß



ausnahmsweise Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe oberhalb des 1. Vollgeschosses

Bindungen für Nicht-Wohnnutzungen im WA 1

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur bis zum 1. Vollgeschoß allgemein zulässig und ab dem 1. Obergeschoß unzulässig. Diese beschränkte Zulässigkeit ist erforderlich, um die Wohnnutzungen in den oberen Geschossen zu sichern.

Räume für freie Berufe sind nur bis zum 1. Vollgeschoß allgemein, oberhalb des 1. Vollgeschosses ausnahmsweise zulässig. Diese Zulässigkeitsbegrenzung ist erforderlich, um die vorwiegende Wohnnutzungen zu sichern, da die allgemeine Unzulässigkeit von Bürogebäuden im WA im Wege der Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe, z.B. Anwaltskanzleien oder Architekturbüros, gemäß § 13 BauNVO häufig umgangen wird. Richtmaß für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist, daß mindestens 70 % der Geschoßfläche des Gebäudes für Wohnungen genutzt werden. Das bedeutet in der Praxis, daß Erdgeschoß und erstes Obergeschoß nicht gleichzeitig eine Nichtwohnnutzung aufnehmen können.

Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sind bis zum 1. Vollgeschoß ausnahmsweise zulässig, ab dem 1. OG unzulässig. Dabei ist die ausnahmsweise Zulässigkeit bis zum 1. Vollgeschoß im Einzelfall unter besonderer Berücksichtigung der Wohnverträglichkeit zu prüfen. Falls diese Nutzungen nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen, kann im Einzelfall gemäß § 15 BauNVO eine Genehmigung versagt werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im WA1 unzulässig, da sie in der Regel fremden Verkehr mit sich bringen und die angestrebte Wohnruhe stören können.

Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke im

Freien sind im WA1 aus den schon erwähnten Gründen ausgeschlossen (siehe S. 34ff)

- Sonderfall mit reduziertem Wohnanteil / WA2
(textliche Festsetzung 1.1.2)

Auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 72 sowie 73, August-Bebel-Straße 2 und Rudolf-Breitscheid-Straße 178 setzt der Bebauungsplan einen reduzierten Wohnanteil in Gebäuden fest. Da dieses Areal als Gebietseingang dienen soll, kann und soll ein höherer Anteil von anderen Nutzungen als Wohnnutzungen vertretbar sein. In der Konzentration der gebietsdienenden Versorgungseinrichtungen liegt die besondere städtebauliche Bedeutung der Eingangssituation dieses Areals.

Auch bei den denkmalgeschützten bzw. besonders erhaltenswerten Gebäuden sieht der Bebauungsplan unter Berücksichtigung des mit dem Denkmalschutz- bzw. Erhaltungsstatus verbundenen erhöhten Instandsetzungsaufwandes vor, einen reduzierten Wohnanteil festzusetzen. Diese Sonderregelung ist jedoch auf die betreffenden Gebäude an den Haupterschließungsstraßen - der Karl-Marx-Straße, der Dom-Straße und der Rosa-Luxemburg-Straße - beschränkt, da solche Nichtwohnnutzungen zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrs führen. Dort werden bereits mehrere Objekte ausschließlich für Einrichtungen der öffentlichen Hand, Büros oder sonstige Dienstleistungen genutzt.

Trotz der Reduzierbarkeit des Wohnanteils soll der Anteil der Wohnflächen innerhalb eines Gebäudes mindestens 50% der gesamten Flächen von Aufenthaltsräumen betragen, um den Charakter des allgemeinen Wohngebiets zu sichern.

Auf den betroffenen Grundstücken, die mit WA2 bezeichnet sind, setzt der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO folgendes fest:

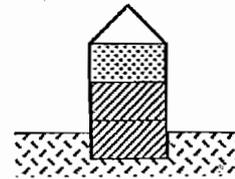
- Allgemein zulässig sind neben der überwiegenden Wohnnutzung
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Räume für freie Berufe gemäß §13 BauNVO,
 - nicht störende Gewerbebetriebe und
 - Anlagen für Verwaltungen.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß §1 Abs.5 BauNVO.

Unzulässig sind

- Tankstellen,



allgemeine Zulässigkeit der Nicht-Wohnnutzungen bis zum 1. Vollgeschoß;
ausnahmsweise Zulässigkeit der Nicht-Wohnnutzungen oberhalb des 1. Vollgeschosses

Bindungen für Nicht-Wohnnutzungen im WA 2

- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke im Freien (siehe S. 34ff).

Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und die Räume für freie Berufe sind nur bis zum 1. Vollgeschoß allgemein, oberhalb des 1. Vollgeschosses ausnahmsweise zulässig. Das Richtmaß für die ausnahmsweise Zulässigkeit soll ein Mindestanteil der Wohnnutzungen von 50% der Geschoßflächen sein. Die ansonsten im WA ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen werden bis zum 1. Vollgeschoß allgemein zugelassen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Darüber hinaus sind sie oberhalb des 1. Vollgeschosses ausnahmsweise zulässig. Auch hier soll ein Mindestanteil der Wohnnutzungen von 50% der Geschoßfläche des Gebäudes als Richtmaß für ausnahmsweise Zulässigkeit gelten.

Anlagen für sportliche Zwecke sind nur bis zum 1. Vollgeschoß ausnahmsweise zulässig. Dabei ist die ausnahmsweise Zulässigkeit im Einzelfall unter besonderer Berücksichtigung der Wohnverträglichkeit zu prüfen.

Vom Mindestwohnnutzungsanteil von 50% können die Anlagen von Botschaften und Niederlassungen anderer Staaten und Bundesländer sowie von Stiftungen ausnahmsweise abweichen; die heute z.T. schwer zu vermarktenden Villen werden durch diese Nutzungen eine Aufwertung erfahren. Sie werden im Einzelfall hinsichtlich ihrer Anzahl, Lage und ihres Umfangs überprüft, und können gemäß § 15 BauNVO versagt werden. Darüber hinaus gilt die Unterbringung der rechtlich notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen als eine wichtige Bedingung für den Ausnahmetatbestand.

Die kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die der Unterbringung von nicht mehr als 20 Gästen dienen sollen, können ausnahmsweise zugelassen werden und von dem Mindestwohnnutzungsanteil von 50% abweichen. Ihre ausnahmsweise Zulässigkeit ist im Einzelfall unter besonderer Berücksichtigung der Wohnverträglichkeit zu prüfen. Die WA2 - Festsetzungen für das Grundstück August-Bier-Straße Nr.9 (Flur 23 Flurstück 118) berücksichtigt die vorhandene Nutzung des Gebäudes auf dem Grundstück als Pension.

Reines Wohngebiet (WR) gemäß §3 BauNVO
(textliche Festsetzung 1.2)

Das zum großen Teil nicht bebaut Areal zwischen Spitzweggasse

und Rosa-Luxemburg-Straße (Flurstücke 6/1, 6/2, 6/3, 6/4 und 7) soll als potentieller Wohnstandort gesichert werden. Die relativ enge Spitzweggasse mit erhaltenswerten historischen Bauwerken soll weitgehend als ruhige Wohnstraße erhalten bleiben und vor weiterer Belastung durch den Autoverkehr geschützt werden. Daher wird dieses Areal als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Das bereits bebaute Grundstück am Ende der Rosa-Luxemburg-Straße (Flur 23 / Flurstück 5/1) wird im Sinne der Bestandsicherung als reines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Ausnahme davon ist die Festsetzung der Flurstücke 171 und 170 (Spitzweggasse 6) als WA2. Hier wurden die vorhandene Nutzung und die beabsichtigte Erschließung der Grundstücke von der Karl-Marx-Straße berücksichtigt.

Auch die Baugrundstücke im inneren Bereich der Blöcke, soweit sie der Bebauungsplan im Sinne des Bestandsschutzes oder der behutsamen Nachverdichtung als überbaubares Bauland vorsieht, sind als reines Wohngebiet festgesetzt, um die ungestörte Wohnnutzung in den Blockinnenflächen zu sichern. Eine Ausnahme davon ist infolge des Erhalts eines vorhandenen Jugendclubs die Festsetzung des sich im Blockinnenbereich befindlichen Flurstücks 113 / 1 als Flächen für den Gemeinbedarf (siehe Flächen für den Gemeinbedarf).

Zulässig sind im reinen Wohngebiet ausschließlich Wohngebäude. Dazu gehören gemäß §3 Abs. 4 BauNVO auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

- Ausschluß von anderen Nutzungen als Wohnnutzungen gemäß §1 Abs. 7 BauNVO

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für soziale sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im WR auszuschließen, da sie aufgrund ihres Kundenverkehrs eine zusätzliche Verkehrsbelastung mit sich bringen und die angestrebte Wohnruhe stören würden.

Sonstiges Sondergebiet SO gemäß §11 Abs.1 und 2 BauNVO (textliche Festsetzung 1.3)

Das ehemalige Mensagebäude Karl-Marx-Straße 16 und dessen Areal (Flur 23 / Flurstück 206, 211 und 210) setzt der Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet "Gebietsversorgung" mit gebietsdienenden gewerblichen Nutzungen fest, so daß das Areal mit einem geplanten öffentlichen Platz als gebietstypisches "Zentrum" entwickelt werden

kann. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind nur im 1. Vollgeschoß zulässig, um die Lebendigkeit des Straßenraumes in diesem Areal durch den Kundenverkehr im Erdgeschoß zu erhöhen. Büros, nichtstörende Gewerbebetriebe und freie Berufe können oberhalb des 1. Vollgeschosses zugelassen werden. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer im Blockinnenbereich gelegenen Tiefgarage, deren Zufahrt von der Karl-Marx-Straße erfolgen soll, untergebracht werden.

Flächen für den Gemeinbedarf

Gemäß dem Jugendhilfeplan der Stadt Potsdam vom Februar 1998 weist die vorhandene Platzkapazität der Kindertagesstätten im gesamten Bereich Babelsberg gegenüber dem Bedarf von angemeldeten Kindern keine Reserven bei den Plätzen für Kinder im Vorschulalter auf. Somit darf es nicht zum Abbau der vorhandenen Einrichtungen kommen. In diesem Sinne sieht der Bebauungsplan mittelfristig die Sicherung der sich auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 1, 22, 69 und Rudolf-Breitscheid-Straße 182 (Flurstücke 92, 94/4, 194) befindlichen Kindertagesstätten als Gemeinbedarfsfläche vor.

Aufgrund des Beschlusses des Hauptausschusses der Stadtverordnetenversammlung am 13. 1. 1993 sieht der Bebauungsplan für den auf Flurstück 113 / 1 (Flur 23) gelegenen Jugendclub durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mittelfristig eine Standortsicherung auf dem vorhandenen Grundstück vor.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht entsprechend dem Planungsziel (siehe S. 19ff) ein relativ geringes Maß der baulichen Nutzung vor. Das Maß der baulichen Nutzung gemäß §16 Abs. 3 BauNVO wird durch die Festsetzung der Größe der Grundfläche (GR) oder der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen sowie nicht zuletzt durch die Festsetzung der maximalen Breite und Tiefe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt.

Zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl

- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ)

Für das gesamte Gebiet - mit Ausnahme der seeseitigen Grundstücke - werden in der Regel in Anlehnung an die vorhandene lockere und großzügige Gründerzeitbebauungsart eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt. Die niedrigen GRZ- und GFZ-Werte im Planungsgebiet sind notwendig, um die durchgrünte, aufgelockerte Baustruktur weiterhin zu erhalten. In diesem Zusammenhang wird dem öffentlichen Interesse an der Sicherung der einprägsamen städtebaulichen Struktur des Villengebiets Vorrang vor den privaten Gestaltungs- und Verwertungsinteressen der Grundstückseigentümer bzw. -nutzer eingeräumt.

Demgegenüber sieht der Bebauungsplan die am Bestand orientierte höhere GRZ von 0,3 und GFZ von 0,4 für das Areal des ehemaligen Mensagebäudes (Karl-Marx-Straße 16) vor, um dieses als gebietsdienendes Zentrum zu entwickeln.

Des Weiteren sind für die Baugrundstücke Karl-Marx-Straße 72 und August-Bebel-Straße 2 eine geringfügig höhere GRZ von 0,2 und GFZ von 0,4 und für das Baugrundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 178 eine GRZ von 0,3 und GFZ von 0,6 zulässig. Hier können und sollen größere Baumassen vertretbar sein, um das Areal als Gebietseingang zu betonen.

Im Einzelfall werden mögliche Überschreitungen der in der Planzeichnung dargestellten GRZ- und GFZ-Werte bei Bestandsgebäuden nur im Sinne des Bestandsschutzes geduldet. Werden sie durch einen Neubau ersetzt, so müssen sie die in der Planzeichnung dargestellten Festsetzungen einhalten.

- Zulässige Grundfläche (GR) und Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund der besonderen Lage am See und der großen Grundstücksgrößen und unter Berücksichtigung der privatrechtsmäßigen seeseitigen Grundstücksgrenze ist die Gefahr, daß die Uferseite zugebaut wird, sehr groß. Aus diesem Grund wurde das Baudichtekonzept auf den seeseitigen Grundstücken, unabhängig von der tatsächlichen rechtmäßigen Grundstücksgröße, aus der bestehenden Körnigkeit der Einzelbaukörper bzw. dem städtebaulichen Ensemble abgeleitet, um die bestehende durchgrünte, transparente Baustruktur weiterhin zu sichern.

Daher wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf den seeseitigen Baugrundstücken entsprechend § 16 Abs. 3 BauNVO durch die vom GRZ-Wert unabhängige individuelle Festsetzung der zulässigen Größe der Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der zulässigen Geschosfläche kann durch die zulässige Grundfläche und die in der Planzeichnung festgesetzte Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß ermittelt werden.

Unter Berücksichtigung der besonderen Lage am Gebietseingang und der Nutzung der Teilfläche des Grundstücks als öffentliche Grünfläche sieht der Bebauungsplan für das Grundstück Karl-Marx-Straße 73 das selbe vor.

- Überschreitungen der zulässigen Grundfläche
(textliche Festsetzung 2.1)

Aufgrund der starken Einschränkungen durch relativ niedrig festgesetzten GRZ-Werte, die prinzipiell den Grundflächen der Hauptgebäude entsprechen, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässige bauliche Anlagen möglich. Der Bebauungsplan sieht eine gemäßigte Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß §19 Abs. 4 BauNVO vor, um die Geländeoberfläche möglichst stark von baulichen Anlagen freizuhalten.

Eine Überschreitung der GRZ durch oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu 50% der festgesetzten Grundflächenzahl bzw. Grundflächen zulässig. Dabei werden aus ökologischen Gründen die wasserdurchlässig angelegten Stellplätze nur zu 50% angerechnet.

Ferner ist, um die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen zu fördern, die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu 50% zulässig, wenn die betroffenen Tiefgaragenteile vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen und ihre Oberflächen begrünt oder durch untergeordneten Bauteile, z.B. Terrassen überdeckt sind (vergl. textliche Festsetzung 4.4)

Eine Überschreitung über das nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Maß von 50% hinaus kann im Einzelfall erforderlich werden. Davon soll bei Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen auf bereits bebauten Grundstücken Gebrauch gemacht werden können. Auf dieser Grundlage ermöglicht der Bebauungsplan gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Ausnahmefallbestand die Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche durch Tiefgaragen und deren Zufahrten um bis zu 100%, wenn die betroffenen Tiefgaragenteile vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen und ihre Oberfläche gärtnerisch begrünt ist.

- Keine Anrechenbarkeit von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen bei der Bestimmung der zulässigen Geschoßfläche

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen, solange sie keine Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO sind. Durch diese BauNVO-Regelung wird der Dachgeschoßausbau unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe (siehe S. 71), sowie der gestalterischen Festsetzungen grundsätzlich zulässig sein.

- Keine Berücksichtigung von Nebenanlagen bei der Bestimmung der zulässigen Geschoßfläche

Gemäß §20 Abs.4 BauNVO bleiben Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

- Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Gebiet sieht der Bebauungsplan in Anlehnung an den Bestand vor, daß grundsätzlich maximal zwei Vollgeschosse mit einem Dachgeschoß bzw. einem Staffelgeschoß mit geneigtem Dach zulässig sind, wobei durch eine ausdrücklich festgesetzte Ausnahmeregelung gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO ein Dachgeschoß als ein zusätzliches Vollgeschoß im Dachraum und ein Staffelgeschoß als ein zusätzliches Vollgeschoß interpretiert werden darf.

In der Planzeichnung ist nur die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ohne Dachvollgeschoß bzw. Staffelgeschoß festgesetzt. Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse ist erforderlich, um eine gebietstypische Zonung der Gebäude aufgrund der differenzierten Geschosse - Sockel, Vollgeschoß und Dachgeschoß - zu gewährleisten.

Abweichend von der Festsetzung von zwei Vollgeschossen setzt bei einigen denkmalgeschützten sowie für den Denkmalschutz vorgesehenen und wegen ihrer städtebaulichen Eigenart erhaltenswerten Gebäuden der Bebauungsplan im Sinne der Erhaltung die Zahl der vorhandenen Vollgeschosse mit drei als höchste Grenze der zulässigen Vollgeschosse fest.

Abgesehen von einem zusätzlichen Dachvollgeschoß kann die in der

Planzeichnung festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bei einigen denkmalgeschützten sowie erhaltenswerten Gebäuden unter der realen Vollgeschosßzahl liegen, wenn das Gebäude ein Souterraingeschosß aufweist, das gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO ein Vollgeschosß ist (Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 m über der Geländeoberfläche) und sich durch dessen Anrechnung eine höhere Zahl der Vollgeschosse ergibt.

Drei Vollgeschosse bei nicht erhaltenswerten Gebäuden, z.B. Rudolf-Breitscheid-Straße 178, werden nur im Sinne des Bestandsschutzes geduldet. Werden sie neu bebaut, so gilt hier eine Festsetzung von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen.

Für die vorhandenen kleinteiligen Einfamilienhäuser mit in der Regel einem Vollgeschosß sieht der Bebauungsplan eine generelle Festsetzung einer maximal zulässigen Vollgeschosßzahl von zwei vor, um der gebietstypischen Gebäudehöhe entgegenzukommen. Bei der Erhaltung der vorhandenen Gebäude mit einem Vollgeschosß können die zwei Vollgeschosse durch die Aufstockung eines Vollgeschosses realisiert werden, solange die zulässige GFZ nicht überschritten wird. Diese Regelung soll zur gestalterischen Aufwertung der vorhandenen kleinteiligen Einfamilienhäuser beitragen.

- Zulässigkeit zusätzlicher Vollgeschosse als Dach- oder Staffelgeschosse (textliche Festsetzung 2.2)

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Dachlandschaft für das Stadtbild des Planungsgebietes sieht der Bebauungsplan gemäß §16 Abs. 6 BauNVO vor, daß zusätzlich zur in der Planzeichnung festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschosß zulässig ist, wenn es sich hierbei um ein Vollgeschosß im Dachraum oder Staffelgeschosß gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO handelt. Jedoch gilt diese Regel für die vorhandenen Gebäude mit drei Vollgeschossen nicht, um die Aufteilung der geschlossen wirkenden Dachflächen durch Dachaufbauten zu vermeiden und darüber hinaus die relativ einheitliche Gebäudehöhe im Planungsgebiet zu gewährleisten.

Bei Staffelgeschossen soll gestalterisch sichergestellt werden, daß es sich hier um nur ein zusätzlich zulässiges Staffelgeschosß handelt. Aus diesem Grund wird die Ausnahmeregelung an die Einhaltung gestalterischer Vorgaben gebunden; so sind Außenwände von Staffelgeschossen allseitig um mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzusetzen (siehe textliche Festsetzung 6.1).

- Höhe der baulichen Anlagen

In Ergänzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist gemäß §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO die maximale Höhe der baulichen Anlagen als weiterer, konkreter Parameter für die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt (siehe textliche Festsetzung 6.3).

Die maximale Höhe der baulichen Anlage ist in Abhängigkeit von zwei Vollgeschossen in der Regel durch das Maß der maximalen Traufhöhe von 8 m und der maximalen Firsthöhe (höchster Punkt des Gebäudes) von 13 m über der Geländeoberfläche festgesetzt.

Diese Festsetzung der maximalen Traufhöhe sowie Firsthöhe gilt nicht für denkmalgeschützte, zum Denkmalschutz vorgesehene und im Plan mit E gekennzeichnete erhaltenswerte Gebäude. Hier sollen in der Regel im Sinne der Erhaltung die vorhandene Trauf- und Firsthöhe als maximale zulässige Höhen der baulichen Anlage gelten. Sollte ein Anbau genehmigt werden, soll die maximale Höhe dieses Gebäudeteils im Einzelfall überprüft werden und deutlich niedriger unter der vorhandenen Firsthöhe liegen. Eine Ausnahme davon ist zulässig, wenn eine Rekonstruktion nach dem ursprünglichen historischen Bauzustand dies erfordert.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs.1 und 3 BauNVO in der Regel durch Baugrenzen so festgesetzt, daß die villenartige offene Bebauungsstruktur mit Einzelbaukörpern entsprechend dem städtebaulich-architektonischen Bebauungskonzept des Planungsgebietes (siehe S. 24) planungsrechtlich gesichert wird. Dabei sind die vorhandenen Gebäude eingeschlossen, sofern sie dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes nicht widersprechen.

Durch die Einzelbaukörper- bzw. Einzelbaufensterausweisungen ist die zusätzliche Festsetzung der Bauweise gemäß §22 BauNVO entbehrlich.

In der Abwägung mit dem öffentlichen Belang der Erhaltung des Planungsgebietes als Villengebiet ist die Einschränkung der privaten Bau- und Gestaltungsfreiheit durch relativ enge Einzelbaukörper- und Einzelbaufensterausweisungen vertretbar. Da die Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet bleibt und die Einschränkung der privaten Baufreiheit zugunsten des Gemeinwohls zu einem qualitativollen Gebietsbild beitragen, wird jeder von einem hohen kollektiven Grundstückswert profitieren.

Baukörperausweisung

- denkmalgeschützte, denkmalwerte und erhaltenswerte Gebäude

Für die Baudenkmale bzw. zum Denkmalschutz vorgesehene Gebäude sieht der Bebauungsplan eine Einzelbaukörperausweisung durch Baulinien, die sich an der jeweiligen Gebäudegrundfläche orientieren, vor, um ihren Zustand zu sichern. Auch bei den in der Planzeichnung wegen ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Eigenart des Gebietes mit E vermerkten Gebäuden wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine gebäudebezogene enge Baugrenze festgesetzt.

Dabei bleiben Abweichungen von der festgesetzten Baugrenze an Baulinie durch Anbauten sowie Erweiterungen in der Regel auf der straßenabgewandten Seite möglich. Jedoch sollen sie im Einzelfall je nach den baulichen Gegebenheiten des einzelnen Objektes und des dazugehörigen Grundstückes überprüft werden und dürfen nur unter Einhaltung der maximalen Gebäudebreite und -tiefe zugelassen werden (siehe textliche Festsetzung 3.3).

- private Grundstücke im "Blockinnenbereich" ohne Neubaupotential

Im Sinne der Freihaltung der Blockinnenbereiche sieht der Bebauungsplan in der Regel kein Neubaupotential auf den Grundstücken, die sich im Blockinnenbereich befinden und nicht direkt von öffentlichen Straßen aus erschlossen sind bzw. nur über das Nachbargrundstück erschließbar sind, vor.

Für die Bestandsgebäude auf solchen Grundstücken sieht der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Freihaltung der Blockinnenbereiche von Bebauung eine Baukörperausweisung durch die sich an der jeweiligen Gebäudegrundfläche orientierende Baugrenze vor: Behringstraße 14a und Domstraße 5b.

Eine Ausnahme bildet das Flurstück 67/1. Hier setzt der Bebauungsplan ausnahmsweise eine neu definierte Baugrenze fest, die die vorhandene Grundfläche überschreitet. Diese Überschreitung der vorhandenen Grundfläche ist als Ersatz für das bereits auf dem Flurstück 68/1 vorhandene Gebäude zu sehen. Dies entstand unter der Berücksichtigung der vorliegenden Bauanfrage.

- Baufenster- bzw. Baukörperausweisung für die kleinteiligen Nachkriegsgebäude

Die kleinteiligen Nachkriegsgebäude auf kleinen Grundstücken sollen zwar Bestandsschutz genießen, aufgrund ihres gebietsuntypischen Erscheinungsbildes wird ihre Erhaltung jedoch langfristig nicht festgeschrieben. Insbesondere bei den kleinteiligen Nachkriegsgebäuden an der Karl-Marx-Straße sollen Neubauten als villenartige Gebäude ermöglicht werden, um die Karl-Marx-Straße als repräsentative Straße für das Planungsgebiet abzurunden.

Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan auf folgenden Grundstücken vor, neue Gebäudeanordnungen durch Zusammenlegung von zwei Grundstücken zu ermöglichen. Die neuen überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt:

- Karl-Marx-Straße 14b und 14c
- Karl-Marx-Straße 14a und 14d
- Karl-Marx-Straße 14e und Flurstück 230/3
- Karl-Marx-Straße 14f und 14g
- Karl-Marx-Straße 46c und 46b
- Karl-Marx-Straße 47b und 47c
- Karl-Marx-Straße 52a und August-Bier-Straße 15
- Karl-Marx-Straße 53 und August-Bier-Straße 1

Jedoch darf diese Festsetzung nicht zwingend gelten. Die Entscheidung dazu bleibt letztendlich beim Eigentümer.

Sonstige kleinteilige Nachkriegsgebäude an anderen Straßen, die nicht von übergeordneter Bedeutung sind, werden über den Bestandsschutz hinaus weiter im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Hier sieht der Bebauungsplan eine Einzelbaukörperausweisung durch Baugrenzen vor, die sich an der jeweiligen Gebäudegrundfläche orientieren, wobei eine gestalterische Aufwertung durch Fassadenneugestaltung und Aufstockung eines Satteldaches aber im Einzelfall nicht ausgeschlossen wird.

Damit sind die bereits bebauten gebietsuntypischen kleinen Grundstücke mit kleinteiligen Nachkriegsgebäuden weiter als Baugrundstücke gesichert.

- Baufenster für Neubaupotential

Baufenster für Neubaupotentiale sind im Sinne der Erhaltung des Gebietscharakters durch Baugrenzen mit unterschiedlichen konkreten Vorgaben zur Lage der Gebäude festgesetzt, indem die jeweiligen Grundstückszuschnitte, die vorhandene Bebauung und die erhaltenswerten Bäume berücksichtigt worden sind.

Einige Bestandsgebäude sind jedoch nicht berücksichtigt und planungsrechtlich nicht gesichert, da sie dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes - z.B. Freihaltung der Blockinnenbereiche von Bebauung und zur Straße hin orientierte Bebauung - widersprechen. In diesem Fall sind die festgesetzten Baufenster für Neubaupotentiale nur als Ersatz für die bereits bestehenden Gebäude zulässig.

Bei der Festsetzung der Dimensionierung der einzelnen überbaubaren Baufenster ist die zulässige Grundflächenzahl kein allein bestimmender Parameter. Sie ist in der Annäherung an den zulässigen maximalen GRZ-Wert auf die gebietstypische maximale Breite und Tiefe der unmittelbaren Umgebungsgebäude bezogen, um bei Neubauten die für das Planungsgebiet typische Gebäudemasse einzelner Baukörper zu sichern (siehe textliche Festsetzung 3.2). Infolgedessen ist auf einigen sehr großen Grundstücken ihre Grundflächenzahl nicht ausgeschöpft. Dies betrifft die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 263, 171, 174, 178, 157 und 261. Grundlage dafür sind die im Absatz "Erhaltung der vorhandenen Baustruktur" auf S. 20 dargestellten Ziele der Planung sowie das Gestaltungskonzept der Bebauung wie es im Kapitel "Städtebauliches Konzept" auf der Seite 24 beschrieben ist. Die Durchgrünung sowie ein ausgewogenes Verhältnis von Baukörperbreite und Baulücke, mit dem Ziel einer größeren Baulücke als der Baukörper, spielen bei den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 261, 157 und 174/176 (das Baufeld ist auf 174 eingetragen. Flurstücksnummer 176 hat auch entsprechend der Textlichen Festsetzung 3.1 kein Baufeld erhalten) die entscheidende Rolle.

Auf den Flurstücken 171 und 178 ist neben der Begründung auf S. 20 zur Erhaltung der Bebauungsstruktur und auch auf S. 24 zum Gestaltungskonzept der Bebauung vor allem die Fernwirkung der aus denkmalpflegerischer Sicht hochwertigen Gebäude sowie die städtebauliche Dominanz und Gebietsprägung der Gebäude auf dem Grundstück, bzw. bei dem Flurstück 157 auf dem Nachbargrundstück, von entscheidender Bedeutung für die Freihaltung der jeweils am Hang stehenden Gebäude.

Diese rechnerischen niedrigeren GRZ-Werte der tatsächlich überbaubaren Baufenster sind jedoch in der Abwägung der öffentlichen Belange - die Ausprägung der Einzelbaukörper im Grünen und ihre Bedeutung für das Gesamtbild - notwendig. Dabei werden zur Sicherung der möglichst klaren Körnigkeit die Mindestabstände der einzelnen Gebäude zur seitlichen und zur straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Ferner setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Mindestbreite der Baugrundstücke von 18 m und gleichzeitig die Mindestgröße von 800 m² fest, um gebietsuntypische Neubauten mit auffallend kleinen Baumassen bzw. eine Aufteilung der großen Grund-

stücke in zu kleine Baugrundstücke zu verhindern (textliche Festsetzung 3.1). Infolgedessen sind auf den Flurstücken 162,141/13, 32/4, 40/6, 47/2, 79/1, 121/3, 121/5, 106/3 und 105/3 keine potentiellen Baufenster festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für die bereits bebauten kleinen Grundstücke mit kleinteiligen Nachkriegsgebäuden, welche in der Regel durch die Festsetzung der sich an den Bestandsgebäuden orientierenden Baugrenze als Baugrundstücke gesichert sind.

- Längenbeschränkung der Gebäude einschließlich untergeordneter Bauteile (textliche Festsetzung 3.2)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO setzt der Bebauungsplan die maximale Breite und Tiefe der baulichen Anlagen einschließlich untergeordneter bzw. vorgebauten Bauteile fest, um die gebietstypische Gebäudemasse und deren Körnigkeit, insbesondere die Durchlässigkeit zwischen Gebäuden weitgehend zu erhalten. Somit haben diese Breiten- und Tiefenbegrenzungen für bauliche Anlagen neben dem nutzungsrechtlichen einen städtebaulich-gestalterischen Aspekt.

So dürfen einschließlich untergeordneter bzw. vorgebauter Bauteile die maximal zulässige Gebäudebreite von 18 m und die maximal zulässige Gebäudetiefe von 22 m nicht überschritten werden.

Bei den denkmalgeschützten, zum Denkmalschutz vorgesehenen und im Sinne von § 172 BauGB erhaltenswerten Gebäuden ist eine maximale Gebäudebreite von 30 m und eine maximale Gebäudetiefe von 25m zulässig, wenn es sich um eine ausnahmsweise Überschreitung der Baufenster (siehe S. 50) handelt, wobei der festgesetzte Mindestabstand von 5 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden muß.

Für das überbaubare Baufenster auf dem Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 178 am Gebietseingang (Flurstücke 78, 79 und 80) sieht der Bebauungsplan keine maximale Gebäudebreite und -tiefe wie oben genannt vor, um den Gebietseingang durch ein längliches Gebäude zu markieren. Hier ist die Baugrenze und ihre maximal zulässige Überschreitung von 2,5 m maßgebend.

Für einige Bestandsgebäude, deren vorhandene Gebäudebreite und -tiefe weitgehend über das ausnahmsweise zulässige Maß hinaus gehen, gelten diese Breite und Tiefe als maximales Maß.

Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien

- Oberirdisches Überschreiten (textliche Festsetzung 3.3)

Die in der Planzeichnung dargestellten Baufenster sind als Fläche für Kernbaukörper vorgesehen und in der Regel kleiner als die nach GRZ

zulässige Fläche festgesetzt, um das Ausgleichen der Flächendifferenz durch Vorbauen untergeordneter Bauteile zu ermöglichen und eine Baukörpergliederung durch Vor- und Rücksprünge als wichtiges Merkmal der gebietstypischen Villenarchitektur zu sichern. Insofern ist auf der Grundlage des § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO die Zulässigkeit einer Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile notwendig. Voraussetzung ist, daß zur Sicherung der Vorgartenzone sowie der seitlichen Abstände von der Außenwand dieser vortretenden Bauteile zur Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5 m eingehalten wird, und die Breite der vortretenden Bauteile die Hälfte der Breite der betroffenen Fassade nicht überschreitet.

So läßt der Bebauungsplan ein Überschreiten der Baugrenzen im Regelfall um bis zu 2,5 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Loggien und Wintergärten zu. Jedoch dürfen die Gebäudebreite und -tiefe einschließlich dieser untergeordneten Bauteile die textlich festgesetzte maximale Gebäudebreite und -tiefe nicht überschreiten (siehe textliche Festsetzung 3.2).

Nur ausnahmsweise ist das Überschreiten der Baugrenze, das über die in der Regel zulässige maximale Tiefe von 2,5 m hinaus geht, zulässig, wenn es sich um die Anbaumöglichkeit bei den im Sinne von § 172 BauGB erhaltenswerten Gebäuden handelt. Jedoch ist dieses ausnahmsweise Überschreiten nur im Rahmen der textlich festgesetzten maximalen Gebäudebreite von 30 m und -tiefe von 25 m (siehe textliche Festsetzung 3.2) zulässig. Das Gleiche gilt gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 auch für die Baulinien, die die denkmalgeschützten, bzw. zum Denkmalschutz vorgesehenen Gebäude sichern. Diese Regelung soll zur Förderung des Anbauens anstelle eines möglichen zweiten Baukörpers beitragen, um die bestehende Grünfläche zu erhalten.

- Unterirdisches Überschreiten
(textliche Festsetzungen 3.3)

Die relativ engen Einzelbaukörper- und Baufensterausweisungen erschweren nicht selten die angestrebte Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen. Aus diesem Grund läßt der Bebauungsplan gemäß § 16 Abs. 5 und § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ein unterirdisches Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen einschließlich Ein- und Ausfahrten bis zu 7 m zu, um die nicht überbaubaren Flächen im Sinne des Bodenschutzes möglichst von Unterbauteilen freizuhalten.

Ausnahmsweise dürfen die Tiefgaragen auf bereits bebauten Grundstücken außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden, wenn die betroffenen Tiefgaragen vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen und ihre Oberfläche gärtnerisch begrünt ist. Jedoch dürfen sie den erhaltenswerten Baumbestand nicht beeinträchtigen,

wobei ihre genaue Lage im Einzelfall untersucht werden soll.

Unter Berücksichtigung der angestrebten Erhaltung der denkmalgeschützten oder sonstigen erhaltenswerten Gebäude kann im Einzelfall den Belangen des Ortsbildes, die in der Regel die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen sinnvoll erscheinen lassen, gegenüber Belangen des Bodenschutzes Vorrang eingeräumt werden.

Nebenanlagen, Stellplätze, Ein- und Ausfahrten

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO werden gemäß §23 Abs. 5 BauNVO in den Vorgärten (zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie) nicht zugelassen, um die Vorgartenzone als unverbauten und gestalteten Grünbereich zu sichern.

Ausnahmsweise können Mülltonnenschränke in Vorgartenzonen zugelassen werden, wenn die Gestaltungsvorschriften (siehe textliche Festsetzung 6.7) eingehalten werden. Desweiteren können Gartenpergolen sowie Gartenpavillons, welche gemäß §6 Abs. 9 Nr. 2 BbgBO Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Grundfläche von insgesamt nicht mehr als 10 m² sind, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn von diesen Anlagen ein Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie und zu seitlichen Grundstücksgrenzen eingehalten wird (textliche Festsetzung 3.4).

Oberirdische Garagen sind gemäß §12 Abs. 6 BauNVO gänzlich ausgeschlossen, und ebenerdige Stellplätze sind nur in beschränktem Umfang von 3 Stellplätzen je bauliche Anlage mit Hauptnutzung innerhalb der im Plan eingetragenen Flächen zulässig (textliche Festsetzung 3.5).

Durch diese Regelung soll die grundsätzliche Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen angestrebt und die Häufung von Nutzungen mit hoher Verkehrsfrequenz und damit hohem Stellplatzbedarf begrenzt werden.

5.4 Erschließungsfläche

Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die vorhandenen öffentlichen Straßen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen fest.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die Spitzweggasse und einen im Plan vermerkten Teil der Virchowstraße und der Robert-Koch-Straße unter Berücksichtigung ihrer geringen Straßenbreite und der Art der angrenzenden Nutzung oder ihrer Lage an den geplanten Grünflächen als verkehrsberuhigte Straßen

vor. Am Ende der Spitzweggasse muß durch eine geringfügige Veränderung der Straßenbegrenzungslinie und die Anlage eines Wendehammers u.a. die Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge sowie Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr gesichert werden.

Die weitere planerische Festlegung der Straßenquerschnitte erfolgt in Abstimmung mit der Abt. Verkehrsplanung und dem Tiefbauamt im Rahmen der Ausführungsplanung. Die in der Plangrundlage enthaltene Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes.

- Erschließung der Grundstücke im Blockinnenbereich

Für die bereits bebauten Grundstücke im Blockinnenbereich sichert im Sinne des Bestandsschutzes der Bebauungsplan die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Dazu gehören folgende Stichwege:

- Stichweg von der Robert-Koch-Straße zu den Flurstücken 91 und 96, der auf dem Flurstück 93 verläuft
- Stichweg von der August-Bier-Straße zum auf dem Flurstück 113/1 bestehenden Jugendclub, der auf dem Flurstück 115 verläuft
- Stichweg von der Karl-Marx-Straße zum Flurstück 88/4 auf dem Flurstück 85
- Stichweg von der Rosa-Luxemburg-Straße zum Flurstück 25/3 und 25/5 auf dem Flurstück 25/4
- Stichweg von der Sauerbruchstraße zum Flurstück 42/6
- Stichweg von der Rosa-Luxemburg-Straße zum Flurstück 47/3 auf dem Flurstück 47/4
- Stichweg von der Sauerbruchstraße zum Flurstück 129/3 auf dem Flurstück 129/1
- Stichweg von der Domstraße zur Domstraße 5b

Im Sinne des Freihaltens der Blockinnenbereiche von Bebauung sieht der Bebauungsplan keine neue Erschließung der bis jetzt nicht erschlossenen Grundstücke vor.

Eine Ausnahme bildet im Zuge der Überplanung der stillgelegten Gewerbeflächen die Erschließung der geplanten Neubauten im hinteren Bereich der Flurstücke 136, 137, 138, 141/16, 142/1 durch einen privaten Stichweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Sauerbruchstraße. Auf die Anlage einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge und Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr kann dabei verzichtet werden, wenn auf der Grundstücksfläche entsprechende Flächen für eine Wendemöglichkeit vorgesehen werden.

Die vorhandene Erschließungsfläche von der Domstraße zum Flurstück 50/1, die sich auf dem Flurstück 50/7 befindet, und der von dieser Erschließungsfläche abgehende Fußweg zur Otto-Erich-Straße sind

durch die Ausweisung als öffentlicher Geh-, Fahr- und Leitungsweg gesichert, wobei der schmale Fußweg zur Otto-Erich-Straße ausgebaut werden muß. Ferner werden die bereits bebauten Flurstücke 50/13, 50/14 und 50/15 durch einen ebenfalls von der Erschließungsfläche auf dem Flurstück 50/7 abzweigenden privaten Geh-, Fahr- und Leitungsweg zur Karl-Marx-Straße erschlossen.

- öffentliche Geh- und Fahrradwege

Im Sinne der Sicherung und Verstärkung der öffentlichen Zugänge zum Wasser bzw. Uferweg sieht der Bebauungsplan gemäß §9 Abs. 1. Nr.21 BauGB die Ausweisung von Flächen für öffentliche Geh- und Fahrradwege vor. Insgesamt sind sechs Stichwege zum Ufer geplant, die teilweise vorhanden, teilweise auf den privaten Grundstücken neu einzurichten sind. Dabei werden die privaten Belange der betroffenen Grundstückseigentümer in Abwägung mit dem öffentlichen Interesse landschaftlicher Erholung und Freiraumnutzung zurückgestellt. Diese Zurückstellung der privaten Belange ist vertretbar, da die Nutzbarkeit der verbleibenden Flächen nach der Abtrennung der für den Stichweg benötigten Flächen nicht unzumutbar eingeschränkt wird.

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind im einzelnen folgende Flächen betroffen:

Der vorhandene Gehweg zwischen Spitzweggasse und Karl-Marx-Straße auf dem Flurstück 180 (Gehweg 1-b) wird nördlich der Karl-Marx-Straße auf dem Flurstück 181 (Gehweg 1-a) bis zum Uferweg durch die Ausweisung der öffentlichen Geh- und Fahrradwege verlängert.

Analog wird der bestehende Bergweg (Gehweg 2-b) durch einen geplanten Weg auf dem Flurstück 188 (Gehweg 2-a) zum Uferweg fortgesetzt, der Johann-Strauß-Platz durch einen Weg auf den Flurstücken 194 und 195 (Gehweg 3) und die Domstraße durch einen Weg auf den in Privatbesitz befindlichen Flurstücken 264 und 268 (Gehweg 5-b) und einen Weg auf dem Flurstück 266 (Gehweg 5-a) bis zum Uferweg.

Ein weiterer geplanter öffentlicher Geh- und Fahrradweg verläuft auf dem Flurstück 91/4 zwischen der Karl-Marx-Straße und dem Uferweg (Gehweg 6-a) und wird durch zwei Wege auf dem Flurstück 82 (Gehweg 6-b und 6-c) bis zur August-Bebel-Straße und Rudolf-Breitscheid-Straße verlängert.

Die vorhandene Durchwegung, die auf dem Flurstück 212 zwischen der Karl-Marx-Str. 16 und 15a beginnt (Gehweg 4-b) und auf dem Flurstück 214 bis zum Wasser verläuft (Gehweg 4-a), wird durch die Festsetzung als öffentlicher Geh- und Fahrradweg gesichert.

5.5 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

• Grüne Plätze

Da der Flächenanteil an öffentlichen Grünflächen im Planungsgebiet sehr gering ist, sieht der Bebauungsplan ein Ausgleichspotential in Straßenräumen sowie gebietstypischen kleinen Stadtplätzen, den sogenannten "Schmuckplätzen" vor, die der wohnungsnahen Erholung dienen sollen. Sie sollen teilweise entsiegelt werden. Die Entsiegelung dient als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme AE1 gemäß Forderung des GOP (siehe textliche Festsetzung 4.1).

Von der Festsetzung als öffentliche Grünplätze sind die Flurstücke 146 (Johann-Strauß-Platz), 83 (Ecke Rosa-Luxemburg- / Domstraße), 259 (Ecke Karl-Marx- / Virchowstraße) im Flur 23, das Flurstück 51 im Flur 2 (an der Hermann-Maaß-Straße) und das Flurstück 50/8 im Flur 4 (Zwischen der Domstraße und der Otto-Erich-Straße) vollständig, das Flurstück 82 im Flur 4 (Karl-Marx-Straße 73) teilweise betroffen. Davon befindet sich das Flurstück 50/8 im Flur 4 in Privateigentum, die anderen im Eigentum der Stadt.

• Spielplätze

Das durch das vollkommene Fehlen von Spielplatzeinrichtungen vorhandene Versorgungsdefizit im Plangebiet soll durch die Anlage dreier Spielplätze für Kinder und Jugendliche gleichermaßen gedeckt werden. Dazu setzt der Bebauungsplan einen an eine Grundschule angelagerten sowie zwei an zentrale öffentliche Grünanlagen angelagerte Spielplätze für Kinder und Jugendliche gleichermaßen fest:

- am Nordwestende der Rosa-Luxemburg-Straße (1930 m²): Flur 23 / Flurstück 5/2
- an der Virchowstraße (1400 m²): Flur 23 / Flurstück 210
- am Durchgang zur Grundschule 33 an der Domstraße (1440 m²): Flur 4 / Flurstück 27/2

Die Spielplätze sollen im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme AE1 gemäß Forderung des GOP teilweise entsiegelt und im Rahmen der AE2 gemäß Forderung des GOP bepflanzt werden (siehe textliche Festsetzung 4.1).

Die 1930 m² große Fläche des ehemaligen Schmuckrondells am Nordwestende der Rosa-Luxemburg-Straße befindet sich im Besitz des Landes (Flur 23 / Flurstücke 5/2).

Die 1400 m² große Fläche an der Ecke Virchowstraße/Stichweg zum Ufer in Verlängerung der August-Bier-Straße befindet sich in Privateigentum (Flur 23 / Flurstück 210).

Die 1440 m² große Fläche an der Domstraße am Durchgang zur Grundschule 33 (Flur 4 / Flurstück 27/2) befindet sich ebenfalls in Privateigentum.

- Erhaltungsbindungen für öffentliche Straßen

Die Festsetzung einer Erhaltungsbindung für die Alleebäume in den Alleen Karl-Marx-Straße, Domstraße, Robert-Koch-Straße, August-Bier-Straße, Rosa-Luxemburg-Straße, Virchowstraße, Sauerbruchstraße, Behringstraße und Johann-Strauß-Platz als gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da sie gemäß §31 BbgNatSchG bereits unter Schutz stehen. In der textlichen Festsetzung wird darauf hingewiesen (siehe Hinweis textliche Festsetzung S. 10).

Desweiteren sind auf der Grundlage von §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB die Straßenbäume, die ihrer städtebaulichen Bedeutung und der hohen Qualität wegen erhaltenswert sind, in der Planzeichnung als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Dazu gehören die 44 Platanen in der August-Bier-Straße, die der Grünordnungsplan zur Eintragung als Naturdenkmale gemäß 23 BbgNatSchG vorschlägt.

Grünfläche auf den Baugrundstücken

- Erhaltungsbindungen für Bäume auf Baugrundstücken

Den Darstellungen des Grünordnungsplanes entsprechend sollen gemäß § 24 BbgNatSchG die für das Stadt- und Landschaftsbild besonders wertvollen 146 Einzelbäume sowie die 51 zur Eintragung als Naturdenkmale vorgeschlagenen Bäume im Plangebiet auf der Grundlage von §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltende Bäume festgesetzt werden.

Davon befinden sich 140 der als Einzelbäume festzusetzenden Bäume auf Privatgrundstücken. Von den 51 zur Eintragung als Naturdenkmale vorgeschlagenen Bäume befinden sich sieben auf Privatgrundstücken.

Die bauliche Nutzung der einzelnen Grundstücke wird durch die festgesetzten Erhaltungsbindungen für Bäume nicht in unzumutbarer Art und Weise beeinträchtigt, da bei der Ausweisung der Baufenster die Baumstandorte berücksichtigt wurden. Allenfalls können die Baumstandorte in

Konflikt zur Errichtung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen stehen. In diesen Fällen muß eine Einzelfallprüfung vorgenommen werden. Die Errichtung dieser Anlagen soll jedoch explizit gering gehalten werden. Angesichts der überwiegend großen Grundstücke und damit der Verfügbarkeit ausreichender anderer Flächen für die Bebauung mit Nebenanlagen muß ein gegebenenfalls vorhandenes Bauinteresse für die Errichtung untergeordneter baulicher Anlagen gegenüber der Schutzwürdigkeit des Einzelbaumes zurückstehen.

Da das Beseitigen von Bäumen, die gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten sind, nach § 213 Abs. 3 BauGB nur als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 20.000 DM geahndet werden kann, wird eine Verpflichtung für gleichartige, weitestgehend gleichwertige Ersatzpflanzung bei Abgang festgesetzt (textliche Festsetzung 4.2). Die Bindung der Ersatzpflanzung erfolgt daher genauso aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes, wie auch die festgesetzten Erhaltungsbindungen erfolgt sind.

Ungeachtet der im Bebauungsplan festgesetzten Erhaltungsbindungen gelten die Regelungen der Baumschutzverordnung für alle unter die Verordnung fallenden Bäume fort. Dasselbe gilt für die neun derzeit als Naturdenkmale gem. § 23 BbgNatSchG im Untersuchungsgebiet eingetragenen Bäume (siehe Planzeichnung).

- Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken
- Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken
(textliche Festsetzung 4.3)

Zur Sicherung des hohen Durchgrünungsgrades setzt der Bebauungsplan gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB fest, daß je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum oder zwei Obsthochstämme vorhanden sein bzw. gepflanzt werden sollen.

Darüberhinaus setzt der Bebauungsplan eine Fläche mit Pflanzbindung im sonstigen Sondergebiet fest (siehe Planzeichnung). Davon sind die Flurstücke 211 und 210 teilweise betroffen.

In Abwägung mit dem privaten Bedürfnis nach individueller Gartengestaltung sowie unter Berücksichtigung des Gebots 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.

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 wird zudem in Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an einem durch Bäume geprägten Landschaftsbild und der privaten Gestaltungsfreiheit für vertretbar gehalten, da die Verpflichtung für Neupflanzungen erst bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben, in der Regel also bei baulichen Veränderungen auf den Baugrundstücken, zur Anwendung gelangt.

- Begrünung von Fassaden und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (textliche Festsetzung 4.5)

Entsprechend dem Vorschlag des GOP setzt der Bebauungsplan gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB fest, daß Nebenanlagen sowie fensterlose Gebäudewände von mehr als 100 m² je angefangene 100 m² Außenwandfläche mit Kletter-, Schling- oder Rankpflanzen zu begrünen sind, um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Gartenflächen zu pflegen und das vorhandene durchgrünte Ortsbild des Planungsgebiet zu erhalten.

- Tiefgaragenbegrünung (textliche Festsetzung 4.4)

Im Sinne der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird festgesetzt, daß die Oberkante der außerhalb der Gebäudeumfassungsmauern gänzlich unterirdisch errichteten Tiefgaragen bzw. -teilen mindestens unter einer Erdschicht von 0,8 m unter der Geländeoberfläche liegen soll, welche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist.

Bei einer Überdeckung der unterirdischen Stellplatzanlage durch Wintergärten, Terrassen, etc. bis max. 1 m über Geländeniveau entfällt diese Begrünungspflicht, wenn die Gestaltung der sichtbaren Mauern, Zugänge oder Verkehrsflächen in ein Gartengestaltungskonzept integriert ist. Ansonsten ist die Tiefgarage so anzulegen, daß sie nicht über die natürliche Geländeoberfläche hinausragt.

5.6 Festsetzung und Zuordnung von Sammelausgleichsmaßnahmen

Erfordernis der Festsetzung von Sammelausgleichsmaßnahmen

Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts sind Veränderungen von

Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder den Erholungswert des betrachteten Gebiets erheblich bzw. nachhaltig beeinträchtigen können. Für diese Flächen kann vom Eingriffstatbestand im Sinne des §8a Abs. 1 BNatSchG ausgegangen werden.

Im Plangebiet 45 "Karl-Marx-Straße" gibt es insgesamt nur acht Baugrundstücke auf denen Ausweisungen gemacht werden, die über den derzeitigen planungsrechtlichen Bestand hinausgehen (siehe Planzeichnung):

- Rosa-Luxemburg-Straße 23a (Flur 3 / Flurstück 14),
24a (Flur 3, Flurstück 16), 33a (Flur 2 / Flurstück 32/2)
- Hermann-Maas-Str. 5a (Flur 2 / Flurstück 46/2)
- Sauerbruchstraße 14a/16a (Flur 2 / Flurstücke 136, 142/1 und 141/16)
- Domstraße 18a (Flur 4, Flurstück 20, 21/2)
- hinter Domstraße 6 (Flur 4 / Flurstück 50/6),
- am öffentlichen Geh-, Fahr- und Leitungsweg zur Otto-Erich-Straße
(Flur 4 / Flurstück 50/1)

Für Grundstücke, für die der Bebauungsplan nur bestandsorientierte Festsetzungen trifft, d. h. das bestehende Nutzungsmaß festschreibt oder nur geringfügige Erweiterungen ermöglicht, besteht in der Bauleitplanung kein Ausgleichserfordernis. In die Eingriffsbilanzierung, die als Grundlage für die Bestimmung des Kompensationserfordernisses dient, werden daher ausschließlich die acht oben genannten Baugrundstücke einbezogen, die nach bisherigem Planungsrecht - nach §34 BauGB - nicht oder geringer bebaubar sind. In Abwägung mit dem Ziel der Wohnraumschaffung in der Villenkolonie Neubabelsberg sind die Eingriffe selbst nicht vermeidbar. Aufgrund der geringen Nutzungsdichte, die der Bebauungsplan für die betreffenden Grundstücksflächen zuläßt, wird die Schwere des Eingriffs gering gehalten.

Gemäß §12 Abs. 2 BbgNatSchG besteht für nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ein Ausgleichserfordernis, das entweder auf dem Eingriffsgrundstück selbst oder auf Gemeinbedarfsflächen kompensiert werden kann. Der Bebauungsplan sieht Sammelausgleichsmaßnahmen für die bebauungsplanbedingten Eingriffe vor, für die auf dem Eingriffsgrundstück selbst jedoch keine ausreichende Kompensierung erfolgen kann.

Ausgleich für Eingriffe auf Baugrundstücken (textliche Festsetzung 4.1)

- Sicherung von Flächen für Sammelausgleichsmaßnahmen

Erforderliche Sammelausgleichsmaßnahmen sollen zwecks Sicherung

ihrer Umsetzung ausschließlich auf festgesetzten Flächen durchgeführt werden (textliche Festsetzung 4.1). Wesentliches Ziel der Bebauungsplanung ist somit die Sicherung der für die Durchführung von Sammelausgleichsmaßnahmen erforderlichen Flächen. Falls sich die benötigten Flächen in Privateigentum befinden, ist der Flächenerwerb mit dem Ziel der Sicherung als öffentliche Grünfläche mit vordringlicher ökologischer Ausgleichsfunktion Bestandteil der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

Als Ausgleich für bebauungsplanbedingte Versiegelung von 1 m² Boden in von Eingriffen betroffenen Bereichen wird in Analogie zur Herleitung im GOP die Sicherung von 1 m² Grünfläche angestrebt.

- Festgesetzte Sammelausgleichsmaßnahmen

Auf der Grundlage der Vorschläge des GOP setzt der Bebauungsplan als Ausgleich für den Verlust von Biotopflächen, der durch die Bebauung bisher nicht bebaubarer Grundstücksflächen entsteht, Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest.

Bei der Herleitung des Kompensationserfordernisses für den Verlust von Biotopflächen wird ergänzend zur verbal-argumentativen Herleitung auf ein standardisiertes Bewertungsverfahren zurückgegriffen, das den einzelnen Biotopen entsprechend ihrer ökologischen Wertigkeit unterschiedliche Wertigkeiten zwischen 0,0 und 1,0 zuordnet. Insgesamt sollen Biotopflächenverluste in der Größenordnung von ca. 1800m², die bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans auf Grundstücken des allgemeinen und des reinen Wohngebiets entstehen, mit einem abstrakten Biotopwert von 1,0 weitgehend kompensiert werden.

Die anrechenbare Steigerung der Versiegelung um 1800m² auf den von Eingriffen betroffenen Grundstücken ist durch Entsiegelung einer gleich großen Fläche auf den Kinderspielplätzen, Schmuckplätzen und Stichwegen zum Ufer zu kompensieren:

- Kinderspielplatz am Nordwestende der Rosa-Luxemburg-Straße (ehemaliges Rondell)
- Kinderspielplatz an der Ecke Virchowstraße / Stichweg zum Ufer in Verlängerung der August-Bier-Straße
- Kinderspielplatz am Durchgang zur Grundschule 33 an der Domstraße
- Neuanlage obstbaumbestandener Stichwege in wassergebundener Decke

Die anrechenbare Vernichtung von Vegetationsflächen auf den von Eingriffen betroffenen Grundstücken ist durch Anlegen der Strauchgehölzflächen von 1800 m² auf obengenannten drei Kinderspielplätzen auszugleichen.

Ferner weist der Bebauungsplan entsprechend der Empfehlungen des GOP hin, daß auf privaten Grundstücken genehmigte Baumfällungen durch Ersatzpflanzungen im öffentlichen Raum, z.B. Straßenbaumpflanzungen zur Ergänzungen der vorhandenen Baumreihen oder durch Obstbaumpflanzungen an den Stichwegen, ausgeglichen werden können.

In der Gesamtbilanz kann durch die Umsetzung der Sammelausgleichsmaßnahmen der Biotopflächenverlust, welcher durch die eingriffsverursachenden Grundstücksflächen verursacht wird, vollständig ausgeglichen werden.

Ausgleich für Eingriffe auf Straßenverkehrsflächen

Durch öffentliche Straßenflächen ist keine Steigerung der Versiegelung infolge bebauungsplanbedingter Festsetzungen zu erwarten, da im Bebauungsplangebiet keine neue Straße geplant ist.

Zuordnung der Sammelausgleichsflächen und -maßnahmen (textliche Festsetzung 4.1)

Der Bebauungsplan ordnet auf der Grundlage des §8 Abs. 1 Satz 4 BNatSchG den Erwerb der Flächen für Sammelausgleichsmaßnahmen sowie die Durchführung der Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß §8 Abs. 2 BNatSchG den Eingriffsverursachern zu.

• Durchführung und Kostensatzung

Die den eingriffsverursachenden WA- und WR-Grundstücksflächen zugeordneten Sammelausgleichsmaßnahmen sind in Anwendung einer Kostensatzung auf die Baugrundstücke zu verteilen.

Die Erhebung der Kosten für die Sammelausgleichsmaßnahmen findet auf der Grundlage der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Potsdam vom 4. 2. 1998 (Amtsblatt 3/98) statt.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflanzungen

- Pflanzungen auf den Baugrundstücken

Im Sinne der Sicherung des hohen städtebaulichen, gartenkünstlerischen Wertes der Kolonie sollten auch Pflanzungen geregelt werden. Den öffentlichen Belangen des Landschaftsbildes im allgemeinen und der Denkmalpflege im besonderen sollte in Abwägung mit privaten Belangen Vorrang eingeräumt werden. Die Einschränkung der privaten Gestaltungsfreiheit auf den Baugrundstücken ist an sich vertretbar, da die Nutzung der Grundstücke durch die Gestaltungsbindung nicht in unzumutbarer Art und Weise eingeschränkt wird.

Jedoch wird auf die Festsetzung einer Artenliste für Baum- und Strauchpflanzungen angesichts der rechtlichen Festsetzungsproblematik verzichtet.

Anstelle der Festsetzung werden im Sinne der Erhaltung und Pflege des vorhandenen Landschaftsbildes gebietstypische Arten empfohlen. z.B. werden für Neupflanzungen standortgerechte, vorwiegend heimische Baum- und Straucharten, insbesondere Laubgehölze empfohlen. Der Einsatz von Nadelgehölzen, mit Ausnahme von Waldkiefer und Eibe, ist nur dort, wo er der Gartentradition der Villenkolonie Neubabelsberg entsprechend geeignet erscheint, zu empfehlen. Strauchpflanzungen in den Vorgärten sind nicht gewünscht (siehe empfehlende Pflanzliste, Seite 10 - 11 der textlichen Festsetzung).

Minimierung der Versiegelung der Wege, Stellplätze und Zufahrten (textliche Festsetzung .4.6)

Aus gestalterischen sowie ökologischen Gründen ist der Versiegelungsgrad des Bodens auf den privaten Grundstücken generell so gering wie möglich zu halten. Nicht überbaute Flächen sollen gemäß §9 Abs. 1 BbgBO gärtnerisch angelegt und wasserdurchlässig angelegt werden. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte relativ enge Einzelbaufensterausweisung mit niedriger GRZ, Beschränkung der maximal zulässigen oberirdischen Stellplätze auf drei Stellplätze je bauliche Anlage mit Hauptnutzung sowie Beschränkung der zulässigen Überschreitung der Baugrenzen und -linien wurde die Minimierung der Versiegelung des Bodens im Planungsgebiet weitgehend berücksichtigt.

Zur weiteren Minimierung der Versiegelung von Verkehrsflächen sollen alle Wege sowie Stellplätze in Wohnbereichen, die nicht Zufahrten oder Hauptzugangswege sind, zu mind. 75% nur mit einem luft- und wasser-durchlässigen Aufbau hergestellt werden. Jedoch dürfen Zufahrten und Hauptzugangswege nicht vollständig versiegelt bzw. zubetoniert werden. Dadurch soll das Regenwasser vollständig auf dem Grundstück versickern können. Ortbeton ist nicht zulässig, Asphalt nur als Straßenbelag.

Regenwasserversickerung (textliche Festsetzung 4.7)

Es wird davon ausgegangen, daß das auf öffentlichen Straßen anfallende Regenwasser ins öffentliche Abwassernetz abgeleitet wird. Das auf befahrbaren Flächen auf den Grundstücken anfallende Regenwasser darf nur über Vegetationsflächen versickert werden.

Aus ökologischen Gründen ist ein intensiver und möglichst kurzgeschlossener Wasserkreislauf anzustreben. Aus diesem Grund ist gemäß § 54 Abs. 4 Satz 2 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Regenwasser auf den Grundstücken selbst zu versickern, und eine Einleitung in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig. Diese Regelung ist nicht nur aus ökologischen, sondern auch aus Kapazitätsgründen notwendig.

Ausnahmen von der Versickerungspflicht auf den jeweiligen Baugrundstücken können zugelassen werden, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, daß das Wasser auf einem anderen Grundstück im Plangebiet versickert wird oder das gesammelte Regenwasser im Sinne eines ressourcenschonenden Umgangs als Brauchwasser/Beregnungswasser verwendet wird. Gegebenenfalls sind ausreichend dimensionierte Wasserzweischenspeicher und Sickergruben auf den Grundstücken vorzusehen. Sollte in begründeten Fällen die Versickerung weder auf den jeweiligen Baugrundstücken noch auf einem anderen Grundstück möglich sein und auch eine zwischenspeicherung zur Brauchwassernutzung nicht in Frage kommen, kann das Niederschlagswasser auch in den Griebnitzsee geleitet werden. Die Einleitung ist gemäß §2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genehmigungspflichtig ist.

Jedoch ist in der Regel die Regenwasserversickerung ohne Zwischenspeicherung möglich, da die Versiegelung der Baugrundstücke aufgrund der niedrigen festgesetzten GRZ gering ist.

5.8 Maßnahmen zum Schallschutz

Bei der Einschätzung der Immissionssituation im Plangebiet ist eine durch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu erwartende Belastung kaum anzunehmen, da der Bebauungsplan lediglich eine geringfügige Nachverdichtung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und reinen Wohngebietes (WR) vorsieht und keine emissionsrelevanten Anlagen zuläßt.

Jedoch ist der von außen einwirkende Verkehrslärm tangierender Verkehrsstraßen zu betrachten. Das Plangebiet ist u.a. von der Rudolf-Breitscheid-Straße tangiert. Die Rudolf-Breitscheid-Straße ist durch hohes Verkehrsaufkommen geprägt. Für die Stadt Potsdam liegt im Zusammenhang mit dem Lärminderungsplan ein Schallimmissionsplan (Stand Juni 1997) vor, aus dem die Immissionsbelastung an den Gebäudefassaden für Straßen entnommen werden kann. Für die Rudolf-Breitscheid-Straße wurden gemäß der Prognoseanalyse (Prognosejahr 2010) Beurteilungspegel von 61 dB (A) am Tag und 51 dB (A) in der Nacht ermittelt. Durch die in ca. 130m Entfernung befindliche S-Bahntrasse Potsdam-Stadt-Griebnitzsee erhöhen sich die Beurteilungspegel am Tag auf ca 62 dB (A) und in der Nacht auf ca 55 dB (A). Der Bereich in der Rudolf-Breitscheid-Straße ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, so daß hier erhebliche Überschreitungen der gemäß DIN 18005 empfohlenen Schallorientierungswerte von 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) bzw. 45 dB (A) in der Nacht vorliegen. Nach Angabe des Amtes für Umwelt- und Naturschutz wurden zwar die im Lärminderungsplan empfohlenen aktiven Schallschutzmaßnahmen - Verbesserung der Straßenoberfläche - bereits durchgeführt. Dennoch bleiben Überschreitungen der Richtwerte 55 / 45 dB (A) bestehen.

Daher ist gemäß § 9 Abs. 24 BauGB die Festsetzung geeigneter Schallschutzmaßnahmen für die in diesem Bereich geplanten Neubauten sowie für die bestehende Bebauung bei Umbau- und Sanierungsarbeiten erforderlich: Das Schalldämmmaß der Außenbauteile, d.h. Wand und Fenster, im Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße muß entsprechend DIN 4109 für Wohnräume 40 dB und für Büroräume 30 dB betragen (siehe Planzeichnung und textliche Festsetzung 5).

5.9 Erhaltungskriterien (Erhaltungssatzung)

Vorbemerkung

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Bebauungsplangebietes hinsichtlich seiner Gestalt wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine Erhaltungssatzung aufgestellt, da das Instrumentarium des Denkmalschutzes nicht dafür ausreicht (siehe S. 1 f.). Die Rechtsgrundlage dafür ist § 172 Abs. 1 BauGB.

- Zweistufiges Verfahren

Die Aufstellung der Satzung stellt die 1. Stufe zur Verwirklichung der Erhaltungsziele dar. Die Gemeinde verabschiedet damit einen Genehmigungsvorbehalt, entscheidet aber an dieser Stelle noch nicht, welche Vorhaben genehmigungsfähig sind und welche nicht. Die Abwägung und Entscheidung darüber erfolgt erst in der 2. Stufe bei der Anwendung der Erhaltungssatzung.

Deshalb wird mit einer Erhaltungssatzung zunächst nur ein Bereich festgesetzt, in dem Veränderungen baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung bedürfen. Die durch den Satzungsbeschluß eingeführte Genehmigungspflicht kommt erst im Einzelfall zur Anwendung, wenn die erhaltenswerte städtebauliche Eigenart bedroht ist.

Durch diese Zweistufigkeit des Verfahrens - Satzungsbeschluß und Vorhabenprüfung - wird eine Flexibilität gewährleistet, die es ermöglicht, auf die differenzierten Anforderungen des Einzelfalles einzugehen. So wird mit der Erhaltungssatzung ein wirksames Instrument zur Verfügung gestellt, mit dessen Hilfe die bauliche Entwicklung im Sinne des Erhaltungsziels gesteuert werden kann.

Die Genehmigung zum Abbruch und zur Änderung der baulichen Anlage darf gemäß § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Gemäß § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB darf die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage auch versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Der mit der Genehmigungsversagung verbundene Eingriff in die Rechtsstellung des Eigentümers muß dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel entsprechen.

Erhaltungskriterien

Eine weitere Konkretisierung der Versagungsgründe in der Satzung ist nicht vorgesehen. Jedoch haben die Erfahrungen gezeigt, daß bei der Entscheidung über einen Genehmigungsantrag ein Erhaltungskriterienkatalog als ein Arbeitsmittel zur nachvollziehbaren Beurteilung dienlich ist.

Es handelt sich um die Kriterien der erhaltenswerten baulichen Anlage sowie ihrer gestalterischen Merkmale, die die vorhandene städtebauliche Eigenart des Planungsgebietes bestimmen und deren baulichen Veränderungen in der Regel zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart führen können.

Solch ein Kriterienkatalog kann entweder gebäudebezogen aufgebaut oder auf die einzelnen Gestaltungsmerkmale des Gebietes bezogen sein.

Aus der Analyse der städtebaulichen Eigenart des Planungsgebietes (siehe S. 11 ff.) ergibt sich der folgende Erhaltungskriterienkatalog:

- Gebäudetypologie: Villen- und Landhausarchitektur mit geneigten Dächern
- Dachlandschaft: Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer mit untergeordneten Dachaufbauten; Dachneigung von 45° bis 50°; Ausbildung der Dachaufbauten als in sich geschlossene Einzelelemente
- Geschossigkeit: Die ortsbildbestimmende Geschossigkeit liegt in der Regel bei bis zu zwei Vollgeschossen
- Gebäudegrundriß: kompakt dimensionierter "Kernteil" mit vorspringenden untergeordneten Bauteilen prägen die Gebäudegrundrisse. Sie weisen ein rechteckiges Format mit einer Gebäudebreite von 14-15m und einer Gebäudetiefe von 10-18 m auf; Eine Ausnahme bilden die prägende Gebäudebreite von 18-30 m und die Gebäudetiefe von 12-15 m auf den wasserseitigen Grundstücken

- Fassaden: Lochfassaden mit geschlossenem Charakter
 - Zonung der Fassade, bestehend aus Sockel, Geschoß, Dachgeschoß
 - Horizontale Gliederung durch geschoßweise differenzierte Öffnungsformate und -formen, Fensterreihung, Gesimse sowie Ornamente
 - Vertikale Gliederung durch auf einer Achse übereinanderliegende Fenster
 - Reiche Plastizität durch untergeordnete Bauteile, Geschoß- und Fenstergesimse und sonstige Schmuckelemente sowie Stuckverzierungen
 - Stehende rechteckige Fensterformate
- Parzellen: relativ große Parzellen von 1000 - 2000 m²
Schmalseite der Parzellen zur Straße hin bei einer Breite von 18-40 m und einer Tiefe von 60-80 m
- Gebäudeanordnung: Die Gebäudeanordnung wird in der Regel bestimmt durch zur Straße hin ausgerichtete Einzelgebäude im vorderen Grundstücksbereich und relativ große Seitenabstände zwischen den Gebäuden
- Blockinnenbereich: Der Blockinnenbereich ist geprägt durch einen hohen Anteil an Freiflächen mit großstämmigem Altbaumbestand.
- Vorgartenzone: Die Vorgartenzone weist Rasenflächen mit einer Tiefe von in der Regel 5-10 m auf
- Einfriedungen: Sie bestehen in der Regel aus Metall, auf einem Sockel sitzend, mit einer Durchschnittshöhe zwischen 1 m und 2,20 m. Insbesondere die im Bebauungsplan mit "E" vermerkten Einfriedungen stellen hinsichtlich ihrer Ausformung sowie künstlerischer Qualität repräsentative Beispiele dar.
- Öffentliche Straßenräume: Sie sind geprägt durch dichte Alleebaumpflanzungen sowie Baumbestrebungen zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg
- Platzbildung: Die Plätze sind der Straßenstruktur untergeordnet, als Rasenflächen angelegt.
- Bebauungsstruktur: Die Bebauungsstruktur weist eine offene Bauweise mit großzügigen Abständen zwischen Einzelgebäuden und vor- und rückspringendem Verlauf der Baufluchtlinie auf.

Neben den unter Denkmalschutz gestellten bzw. dafür vorgesehenen Gebäude gibt es im Planungsgebiet zahlreiche Einzelgebäude, welche als Objekt zu erhalten sind, da alle ihre gestalterischen Merkmale nach obengenannten einzelnen Erhaltungskriterien der Gebäude- bzw. Fassadengestaltung erhaltenswert sind. Sie sind im Bebauungsplan mit "E" gekennzeichnet und dienen als gebäudebezogener Erhaltungskriterienkatalog. Ihr Abbruch ist in der Regel zu versagen, weil dadurch ein prägendes Element für die städtebauliche Eigenart des Gebietes verlorengehen würde.

Auch die straßenseitigen Einfriedungen, die aufgrund ihrer alten qualitätvollen Gestaltung das Straßenbild bestimmen, sind als erhaltenswerte Einzelobjekte erfaßt und im Bebauungsplan mit "E" gekennzeichnet.

5.10 Gestaltungsvorschriften (örtliche Bauvorschriften)

Angesichts der besonderen architektonischen und städtebaulichen Bedeutung des Planungsgebietes Villenkolonie Karl-Marx-Straße werden im Rahmen des Bebauungsplanes Gestaltungsfestsetzungen für bauliche Anlagen getroffen. Die Rechtsgrundlage dafür ist § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 der BbgBO. Bei der Anwendung des Denkmalschutzgesetzes können die Gestaltungsvorschriften im Einzelfall eingeschränkt werden, um die vorhandene gestalterische Qualität der Denkmalgebäude zu sichern.

Ziel dieser Gestaltungsvorschriften ist keine Konservierung des vorhandenen baulichen Zustandes, sondern die Sicherung einer städtebaulich erhaltenswerten Ortsgestalt im Sinne der Weiterentwicklung. Neubauten sollen in das zu schützende Ortsbild des Villengebiets eingefügt und Störungen des Ortsbildes durch maßstabslose oder ortsfremde Gebäude verhindert werden.

In den vorliegenden Gestaltungsvorschriften sind die für das Planungsgebiet charakteristischen gestalterischen Merkmale, z.B. Dimensionierung und Baukörpergliederung von Gebäuden, als verbindlicher gestalterischer Rahmen für Neubau, Anbau sowie Umbau vorgegeben, wobei keine Nachahmung der historischen Gebäude, sondern eine zeitgemäße Metamorphose der vorhandenen Gestaltungsmerkmale angestrebt wird. Dabei soll jedes Gebäude ein eigenes 'Gesicht' haben. Die Summe dieser individuellen Gebäude soll einerseits eine bauliche Vielfalt schaffen, andererseits eine gewisse gestalterische Einheitlichkeit aufweisen.

Die eingeschränkte private Baufreiheit erscheint aus einem übergeord-

neten öffentlichen Interesse heraus sinnvoll, zumal die kollektive Gestaltungsqualität des gesamten Planungsgebietes durch die getroffenen Gestaltungsvorschriften gesteigert und damit die Verwertbarkeit des jeweiligen Privateigentums erhöht wird.

Ausbildung des Dachgeschosses und Vielfalt der Dachlandschaft

- Dachform, -neigungen und -material (textliche Festsetzung 6.1)

Die Gestaltung des Daches bestimmt den Charakter eines Gebäudes mit, insbesondere durch seine Form und Neigung. Die Gesamtwirkung der einzelnen Dächer prägt die Dachlandschaft, die nicht nur für das Planungsgebiet, sondern auch für die Gesamtstadt Potsdam ein wichtiger Gestaltungsparameter ist. Vor allem für das Straßenbild im Planungsgebiet sind Dächer ein wichtiger Gestaltungsparameter, da sie aufgrund der relativ breiten Straßen und der niedrigen Baudichte vom Straßenraum aus einsehbar sind.

Im Sinne der Erhaltung der homogenen Dachlandschaft im Planungsgebiet werden für bauliche Anlagen mit einer Grundfläche über 25 m² Vorgaben zur gestalterischen Ausbildung der Dächer festgesetzt.

In weitgehender Anlehnung an den Bestand sollen Dächer in ihrer Grundform Sattel-, Walm- und Mansarddächer sein. Damit ist Variationsmöglichkeit der Dachformen, z.B. Fußwalmdächer, Mansardgiebeldächer, Mansardwalmdächer, Mansarddächer mit Fußwalm und Zwerchdächer, weitgehend berücksichtigt, um die notwendige gestalterische Bindung entsprechend einem Villengebiet flexibel festzusetzen.

Die Dachneigungen sollen mindestens 25° betragen. Die maximale Dachneigung wird auf 50° festgesetzt, um insbesondere bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß übermäßig steile Dachflächen und damit überdimensionierte Dachausbauten zu verhindern.

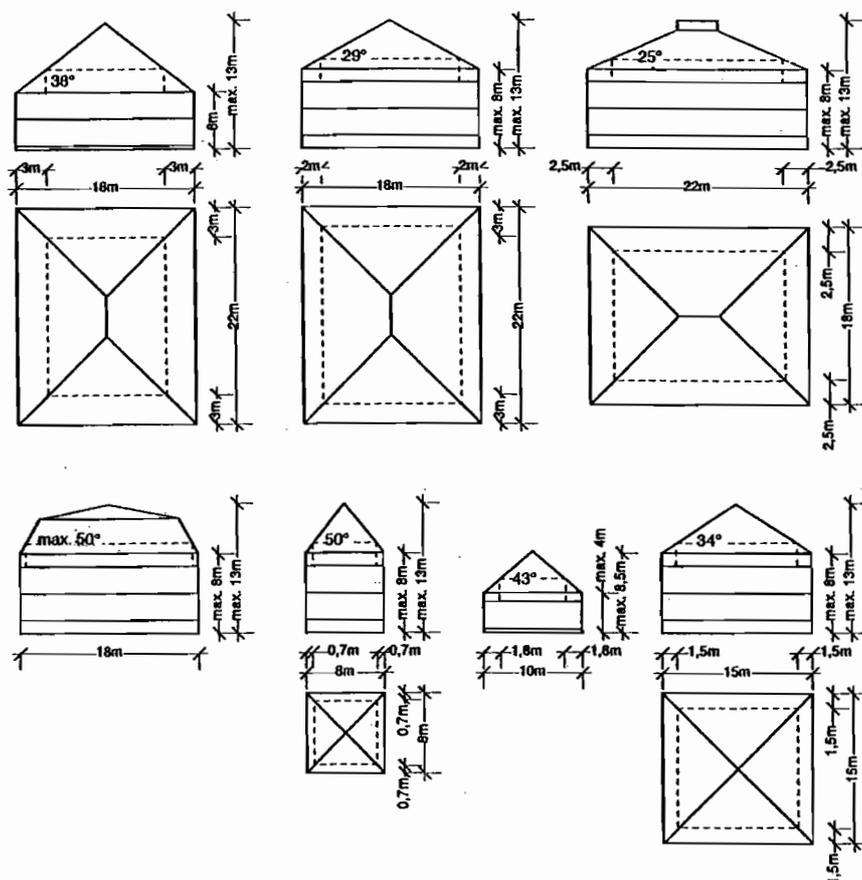
Diese Festsetzungen der Dachneigung sind notwendig, um für das Planungsgebiet untypische Höhenverhältnisse zwischen Fassadenzone und Dachzone zu vermeiden. Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe von 13 m über der Geländeoberfläche festgesetzt.

Im Sinne der Formwandlung des Satteldaches sollen Tonnendächer als Hauptdächer sowie Teildächer künftig ausnahmsweise zulässig sein. Als Richtmaß für die ausnahmsweise Zulässigkeit gilt die obengenannte Festsetzung der Dachneigungen sowie der maximal zulässigen Firsthöhe, um die klare Ausformung der Tonnen zu sichern, wobei die Dachneigung eines Tonnendaches aus den zwei Punkten der Traufe und dem höchsten Punkt des Bogens abgeleitet werden soll.

Dächer mit Dachneigung zwischen 7° und 25° sollen nur im Zusammenhang mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses zulässig sein. Durch die Zulässigkeit des Staffelgeschosses können Dachgeschosse mit "gereihten" Dachgauben, die infolge der maximalen Ausnutzung der Dachgeschoßfläche als Aufenthaltsräume entstehen, vermieden werden. Dabei soll das Staffelgeschoß so ausgebildet sein, daß es deutlich als ein Ersatz des konventionellen Dachgeschosses wahrnehmbar ist.

Weitere gestalterische Bindungen sind, daß

- Die Grundfläche des Staffelgeschosses 65% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten darf.
- Darüber hinaus sollen die Außenwände des Staffelgeschosses zu allen Seiten hin um mindestens 1,5 m eingerückt sein und die Traufhöhe des gestaffelten Daches maximal 2,5 m über der Oberkante der Decke des darunterliegenden Geschosses liegen, wobei der höchste Punkt des Gebäudes höchstens 13 m über der Geländehöhe liegen darf.



Flachdächer (Dachneigung unter 7°), die im Planungsgebiet nur bei kleinteiligen Nachkriegsgebäuden vorkommen, sind nicht erhaltenswert. Dennoch sieht der Bebauungsplan ihre ausnahmsweise Zulässigkeit vor, da ein gut gestaltetes Flachdach auch zur lebendigen Dachlandschaft des Planungsgebietes beitragen kann. Die Bedingung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist, daß Flachdachanteile einschließlich

Dachterrassen 35% der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten dürfen.

Abweichungen von den oben genannten Festsetzungen sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich hier um die Rekonstruktion historischer Zustände, z.B. denkmalgeschützter oder denkmalwerter Gebäude handelt.

Dachmaterial bestimmt die Farbe und Struktur der Dächer und ist damit ein wichtiges Element für die Gestaltung der Dachflächen. Einerseits soll die von Dachziegeln geprägte Dachlandschaft erhalten bleiben, andererseits darf und kann die teilweise Dachdeckung mit zeitgemäßen Materialien, z.B. Glas nicht ausgeschlossen werden. In diesem Sinne wird festgesetzt, daß die geneigten Dachflächen eines Gebäudes incl. Dachaufbauten höchstens mit zwei Arten von Materialien zu decken sind. Zulässig sind Ziegel, Glas und nichtglänzende Metalldeckungen, wobei die Metalldeckungen nur auf vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Flächen verwendet werden dürfen.

- Einschränkung von Dachfenstern
(textliche Festsetzung 6.2)

Im Rahmen der Festsetzung der Geschoßzahl und der Höhe baulicher Anlagen sind Aufenthaltsräume in Dachgeschossen unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich zulässig. Voraussetzung ist jedoch die städtebauliche Verträglichkeit der für die Schaffung der Aufenthaltsräume erforderlichen Dachfenster, wobei der Begriff Dachfenster, der sowohl auf den Dachflächen stehende als auch in Dachflächen liegende Dachfenster umfaßt, als Sammelbegriff zu sehen ist (Hans Koepf: Bildwörterbuch der Architektur, Kröner, S.101).

Im Sinne der Erhaltung der für das Planungsgebiet typischen Dachlandschaft wird festgesetzt, daß die Dachfenster auf vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Dachseiten nur im Rahmen eines bestimmten Dachflächen- und Trauflängenanteils zulässig sind, um optisch geschlossen wirkende Dachfläche, bzw. optische Dominanz der Hauptdachfläche zu sichern:

- Der Anteil der durch die Dachfenster abgedeckten Dachfläche darf 30% der betroffenen Dachseite nicht überschreiten, wobei der Anteil der durch die stehenden Dachfenster (Dachfenster, die dadurch gekennzeichnet sind, daß sie vertikal auf dem Dach errichtet sind) abgedeckten Dachfläche 20 % der betroffenen Dachseite nicht überschreiten darf.
- Die gesamte Ansichtbreite, die diese Dachfenster ausmachen, darf 50% der betroffenen Trauflänge nicht überschreiten.

Die Dachfenster auf nicht vom Straßenraum aus einsehbaren Dachseiten werden von den obengenannten Regeln befreit. Sie sollen zur Einzelfallprüfung der städtebaulichen Verträglichkeit unterzogen und ausnahmsweise bis zu einem Dachflächenanteil von 40% zugelassen werden. Bei einem optischen Übergewicht von Dachfenstern gegenüber der betroffenen Dachfläche ist generell von einer städtebaulichen Unverträglichkeit auszugehen.

Über diese Beschränkung der Dachfenster bezogen auf Dachflächen- und Trauflängenanteil hinaus sieht der Bebauungsplan weitere gestalterische Festsetzungen vor, um bei Dächern mit mehreren Dachfenstern eine ruhige Gesamtwirkung der Dachfläche zu sichern:

- Der Abstand der Dachfenster zu First und Graten muß mindestens 1 m betragen und von der aufgehenden Außenwand mindestens 50 cm zurückgesetzt werden.
- Die stehenden Dachfenster innerhalb einer Dachseite sollen einen einheitlichen Abstand zur Traufe aufweisen und dürfen maximal zwei unterschiedliche Größen und Arten haben. Damit sind mehrere Dachgaubenreihen übereinander und zu unterschiedliche Arten von Dachfenstern innerhalb einer Dachseite ausgeschlossen.
- Die stehenden Dachfenster sollen die Fensterachsen der betroffenen Fassade aufnehmen.

Diese Regeln gelten sowohl für vom Straßenraum aus einsehbare als auch für nicht vom Straßenraum aus einsehbare Dachseiten, um der Gestaltung von Villengebäuden mit "vier Ansichten" entgegenzukommen.

Obergrenzen für Trauf- und Firshöhen (textliche Festsetzung 6.3)

Ein wesentlicher Parameter für den zusammenhängenden gestalterischen Charakter des Planungsgebietes ist die differenzierte Gebäudehöhe, die sich innerhalb eines gemeinsamen Rahmens bewegt. Aus diesem Grund werden die maximale Trauf- und Firshöhe unter der Berücksichtigung der Gebäudemasse im Bestand festgesetzt. Bei der Festsetzung der maximalen Trauf- sowie Firshöhen in Abhängigkeit der Vollgeschoßzahl soll ein Gestaltungsspielraum innerhalb eines gemeinsamen Rahmens ermöglicht werden.

Aus Gründen der Praktikabilität wird gemäß § 6 Abs. 4 BbgBO die Traufhöhe mit der Außenwandhöhe gleichgesetzt, die bei der Bestimmung bauordnungsrechtlich erforderlicher Abstandsflächen ermittelt wird. Als Traufhöhe gilt dementsprechend das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenfläche der jeweiligen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Bei geneigter Geländeoberfläche und bei geneigtem oberem Wandab-

schluß ist die mittlere Wandhöhe maßgebend. Als Firsthöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes oder bis zur Oberkante der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ist unter Berücksichtigung der höheren Geschoßhöhe im Planungsgebiet als bei Normalwohngebäuden eine maximale Traufhöhe von 8 m festgesetzt, wobei ein Sockel mit 40 cm klar ausgebildet werden soll, um die gebietstypische klare Fassadengliederung zwischen Sockel, Geschoß und Dachgeschoß zu sichern. Dabei wird unter Berücksichtigung der Ausbildung nicht zu steil geneigter Dächer eine maximale Firsthöhe von 13 m festgesetzt (vergl. mit der textlichen Festsetzung 6.1).

Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß ist eine maximale Traufhöhe von 4 m und eine maximale Firsthöhe von 8,5 m festgesetzt. Davon sollen insbesondere die unter Bestandschutz stehenden kleinteiligen Einfamilienhäuser mit Flachdächern Gebrauch machen, indem ein Dachgeschoß aufgestockt wird, um ihr Erscheinungsbild entsprechend dem Charakter des Villengebiets zu verbessern.

Die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe für die Gebäude mit drei Vollgeschossen ist im Planungsgebiet nicht erforderlich, da die Festsetzung der Vollgeschoßzahl mit drei in der Regel für die denkmalgeschützten bzw. zum Denkmalschutz vorgesehenen Gebäude und die erhaltenswerten Gebäude erfolgt, deren bauliche Veränderung der Genehmigungspflicht nach Denkmalschutzgesetz Brandenburg oder § 172 BauGB unterliegt. Für Anbauten sollen die Bestandstrauf- und Bestandsfirsthöhe als maximale Trauf- und Firsthöhe gelten.

Abweichungen von den oben genannten Festsetzungen sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich hier um die Rekonstruktion historischer Zustände, z.B. denkmalgeschützter oder denkmalwerter Gebäude handelt.

Fassadengestaltung (textliche Festsetzung 6.4)

- Gliederung des Baukörpers durch untergeordnete Bauteile

Eine baukörperliche Gliederung in Form von Vor- und Rücksprüngen der Fassade, wie z.B. Erker, Wintergärten und Terrassen ist ein wichtiges gestalterisches Merkmal der vorhandenen Villengebäude im Planungsgebiet.

Um diese baukörperliche Gliederung als Grundgerüst für die weitere plastische Gestaltung der Fassadenoberfläche sicherzustellen soll bei

Neubauten jedes Gebäude mindestens einen vorgebauten untergeordneten Bauteil aufweisen.

- Gestaltung der Fassadenoberfläche

Ein weiteres wichtiges gestalterisches Merkmal der Villengebäude im Planungsgebiet ist eine klare dreiteilige Zonung der Fassade. Zur Wahrung dieses Merkmales muß bei Neubauten und Anbauten jede Fassade in drei Zonen - Sockel, Geschoß und Dachgeschoß - durch Gesimse, Einschnitte, Material oder Farbwechsel optisch klar gegliedert werden.

Gestaltung der Außenanlagen gemäß §89 Abs. 1. Nr. 4 BbgBO

- Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen
(textliche Festsetzung 6.5)

Im Zusammenhang mit der Nutzung von Räumen in Kellergeschossen als Aufenthaltsräume sind Abgrabungen vor den zu nutzenden Gebäudeteilen in der erforderlichen Breite von 2m häufig nicht vermeidbar (§ 50 Abs. 1 BbgBO). Bei Räumen, die 1.50m unter der Geländeoberfläche liegen, ist eine Abgrabung von 1m tiefer erforderlich, um sie als Arbeitsstätte nutzen zu können.

Da diese Abgrabungen nicht selten die Gesamtgestaltung des Baugrundstücks sowie das Straßenbild stören, werden diesbezügliche Beschränkungen festgesetzt.

Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Höhe der Geländeoberfläche werden im Sinne der Erhaltung und Gestaltung der Gartenzone nicht zugelassen. Abgrabungen infolge Tiefgaragenzufahrten bilden eine Ausnahme

Vor den Außenwänden, die sich zum Blockinneren hin orientieren bzw. nicht von den öffentlichen Straßen sowie Wegen aus einsehbar sind, sind Abgrabungen nur ausnahmsweise bis zu einem Anteil von 25 % der betroffenen Fassadenlänge zulässig, um die Nutzung von Räumen im Kellergeschoß als Aufenthaltsräume zu beschränken, wenn sie in Abhängigkeit der Lage und der topographischen Einbindung gärtnerisch ausgebildet werden.

Abgrabungen oder Aufschüttungen, die im Zusammenhang mit der notwendigen Neugestaltung des im B-Plan Nr. 8 vorgesehenen Uferwegs bzw. der seeseitigen privaten Gärten erforderlich sind, sollen nur dann zulässig sein, wenn dabei ihre Kante als "weiche Kante" naturnah, z.B. in Form grüner Böschungen gestaltet wird.

- Gestaltung der Vorgärten (textliche Festsetzung 6.6)

Die einzelnen Vorgärten im Bebauungsplangebiet bilden einen gemeinsamen gestalterischen Rahmen gegenüber individuellen einzelnen Villengebäuden und tragen zum homogenen Straßenbild bei.

Um dieses homogene Straßenbild zu erhalten, werden gemäß §89 Abs. 1. Nr. 4 BbgBO gärtnerische Gestaltungsregeln für Vorgärten festgesetzt: Der Mindestabstand von der Straßenkante bis zur vorderen Hauskante soll mindestens 5 m betragen und als Ziergarten so angelegt und unterhalten werden, daß die architektonische Qualität der Gebäude vom Straßenraum aus sichtbar bleibt.

- Abstellplatz für Müllbehälter (textliche Festsetzung 6.7)

Angesichts der durchsehbaren Einfriedungen ist die Abschirmung der Abstellplätze für Müllbehälter erforderlich, um das Erscheinungsbild der Vorgartenzone und damit der Straßenräume nicht zu beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang werden gemäß §89 Abs. 1. Nr. 4 BbgBO die Gestaltungsregeln für die Errichtung der Abstellplätze der Müllbehälter wie folgt festgesetzt:

Abstellplätze für Müllbehälter sollen in der Regel als Teil des Gebäudes errichtet werden, z.B. im Hauseingangsbereich, oder als ein niedriger Mauerteil der Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 140 cm integriert werden. Im Einzelfall dürfen sie als ein Teil der ebenerdigen Stellplätze errichtet werden. In diesem Fall sollen sie ausschließlich durch Rankpflanzen abgeschirmt werden.

- Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (textliche Festsetzung 6.8)

Im Sinne der gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten werden gemäß §89 Abs. 1. Nr. 4 BbgBO Gestaltungsregeln für die oberirdischen Stellplätze festgesetzt.

Die Errichtung oberirdischer Garagen ist aufgrund ihrer geschlossenen Baustruktur gänzlich unzulässig, um die freie Sicht auf dem Grundstück, insbesondere in der Vorgartenzone, zu gewährleisten.

Es sind maximal bis zu 3 ebenerdige Stellplätze je bauliche Anlage mit Hauptnutzung zulässig (vgl. textliche Festsetzung 3.5, Begründung S. 51). Sie sind nur offen oder in Form von Carports zulässig, die eine leichte Konstruktion aus Metall oder Holz aufweisen und eventuell mit Kletterpflanzen begrünt werden können.

Die Stellplatzflächen einschließlich Wege und Zufahrten sind im Sinne der Erhaltung und Pflege der Vorgärten wasserdurchlässig auszubilden. Sie sollen als Teilfläche der weichen Gartenfläche von Rasen bewachsen sein.

Einfriedungen (textliche Festsetzung 6.9)

Im Interesse eines homogenen Straßenbildes und zur Sicherung transparenter Einfriedungen und der Erlebbarkeit der Vorgärten sind Gestaltungsregeln für Einfriedungen festgesetzt. Im Zusammenhang mit den Gestaltungsregeln für Einfriedungen wird darauf hingewiesen, daß die in der Planzeichnung mit E vermerkten Einfriedungen im Sinne vom § 172 BauGB als Einzelobjekte erhaltenswert sind.

Aus der Stadtbildanalyse ergibt sich, daß das gebietstypische Straßenraumbild durch die straßenseitigen Einfriedungen in Form von auf einem Mauersockel aufgesetzten Metallgittern und die vom Straßenraum aus einsehbaren Vorgärten geprägt ist. Die Gestaltungsregeln, die aus der Analyse der erhaltenswerten Einfriedungen abgeleitet sind, sind als wesentliches Grundgerüst der Gestaltung hinsichtlich Höhe, konstruktivem Aufbau und Material zu betrachten, um das Gesamtbild störende Gestaltungen auszuschließen (siehe S. 13ff).

Unter Berücksichtigung der privaten Gestaltungsfreiheit sind die Gestaltungsregeln für Einfriedungen auf die Grundstücksgrenzen, die in den öffentlichen Raum hineinwirken, beschränkt. Hierzu zählen insbesondere die straßenseitige Grundstücksgrenzen. Aus diesem Grund soll jede straßenseitige Grundstücksgrenze eine Einfriedung aufweisen. Die seitlichen und rückseitigen Einfriedungen dürfen entfallen. Werden sie jedoch vorgesehen, müssen sie die Gestaltungsregeln einhalten, sofern sie vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind.

• Einfriedungen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen

In Anlehnung an die vorhandenen gebietstypischen gestalterischen Merkmale sind straßenseitige Einfriedungen durchsichtig auszubilden, um eine freie Sicht auf das dahinter liegende Grundstück zu ermöglichen. Ferner sollen sie eine klare Ausbildung eines Sockels aufweisen. Jedoch darf die Höhe des Sockels 40cm nicht überschreiten.

Als Material für die straßenseitigen Einfriedungen sind Metallgitter und Holzgitter vorzusehen. Wird ein Abstellplatz für Müllbehälter in die Einfriedung integriert, können ausnahmsweise Mauerteile bis zu einer Höhe von 1,40 m zugelassen werden.

- Einfriedungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen, sowie der rückwärtigen Grundstücksgrenze

Die Gestaltungsregeln für die seitlichen Einfriedungen können mehr Gestaltungsspielraum zulassen, da ihr Einfluß auf das Straßenbild im Vergleich zu dem der straßenseitigen Einfriedungen geringer ist. Jedoch sollen sie im Interesse erlebbarer zusammenhängender Grünflächen zwischen mehreren Grundstücken durchsichtig sein. Zwar werden Metallgitter bzw. durchsehbare Zäune bevorzugt, jedoch sind Hecken sowie eine Mischung von Hecken und großstämmigen Bäumen auch zulässig, wenn die Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,20 m hergestellt werden, um die Erlebbarkeit zusammenhängender Grünfläche zwischen mehreren Grundstücke vom Straßenraum aus zu ermöglichen. Durchgehende Mauern aus Beton sowie verputztem Mauerwerk, Stein und Backstein sind nur in Form von Sitzbänken mit einer maximalen Höhe von 40 cm zulässig.

- Einfriedungen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen entlang des öffentlichen Uferwegs

Im Interesse des öffentlichen Belanges und des Umweltschutzes soll hier der landschaftliche Charakter des Uferbereiches große Berücksichtigung finden; eine relativ offene Sichtbeziehung zwischen Privatgartenflächen und sonstigem Uferbereich soll ermöglicht werden, ohne daß die Privatheit im Privatgarten dadurch beeinträchtigt wird. Da die Privatgärten in der Regel höher liegen als der Uferweg, können niedrige Einfriedungen einen ausreichenden Schutz der Privatheit vor öffentlichen Blicken gewährleisten.

Hier können Einfriedungen gänzlich entfallen, oder in Form von Hecken, niedrigen Mauern aus Naturstein als Sitzbank oder großstämmigen Baumreihen zugelassen werden, wobei die Höhe von Hecken 60 cm und die Höhe von Mauern 40 cm nicht überschreiten sollen.

- Farbe der Einfriedungen

Für das homogene Straßenbild ist die Farbgebung der Einfriedungen ein wichtiger Parameter, insbesondere die der straßenseitigen Einfriedungen, da sie als Raumkanten der Straßen und Gehwege eine unmittelbare Nahwirkung auf Fußgänger hat.

Aus diesem Grund sind die aus der Analyse abgeleiteten Farben, z.B. dunkelgrau und grau, weiß bzw. abgetöntes Weiß, beige, braun und grün für die Einfriedungen aus Metall zulässig. Für den Sockel, die Mauerenteile und Pfeiler mit Mauerwerk sind in der Regel helle warme Farbtöne,

z.B. warmes Grau, Sandfarbe, beige und abgetöntes Weiß zulässig, wobei Sichtmauerwerk als Ausnahme mit roten bis braunen Klinkern auszuführen sind. Grelle Farben, z.B. rot, orange, honiggelb, blau sind ausgeschlossen.

Werbeanlagen (textliche Festsetzung 6.10)

Im Sinne des Schutzes der vorhandenen hohen Gestaltungsqualität der einzelnen Gebäude und der ganzheitlichen Gestaltung des Planungsgebietes sind Gestaltungsregeln für die Werbeanlagen notwendig, zumal ein Anteil Nichtwohnnutzung im Planungsgebiet zugelassen wird.

Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, daß Form und Maßstab, Anbringungsort, Werkstoff und Farbe den Gesamteindruck der einzelnen Fassade und das Straßenbild nicht beeinträchtigen. Grelle Farben, wechselndes oder bewegtes Licht sind nicht zulässig. Werbeanlagen sollen nur an die Fassadenteile neben Hauseingangstüren oder an Pfeilern der Gartentür angebracht werden. Sie sind nur in Form von an die Oberfläche angebrachten Einzelbuchstaben oder Schildern zulässig. Die gesamte Breite und Höhe eines Schildes bzw. Buchstabens darf jeweils 30cm nicht überschreiten.

5.11 Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen und Hinweise

Denkmalschutz (nachrichtliche Übernahme und Hinweis)

Die zum Zeitpunkt dieser Bebauungsplanfassung in das Verzeichnis der Baudenkmale der Stadt Potsdam eingetragenen Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen worden. Auch Anlagen, deren Unterschutzstellung gegenwärtig noch geprüft wird, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bodendenkmal (Hinweise)

Zwar sind bisher keine Bodendenkmale im Bebauungsplangebiet bekannt, da Bodendenkmale jedoch im Boden verborgen sind und zumeist durch Zufallsfunde entdeckt werden, ist bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit ihrem Auftreten zu rechnen. Dies gilt insbesondere für den ufernahen Bereich.

Werden Bodendenkmale entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß

dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Brandenburg" vom 22. Juli 1991 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 20, 08. 08. 1991, S. 311 ff.)

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind gemäß § 19 Abs. 1 und 2 DSchG Bbg diese unverzüglich dem Amt für Denkmalpflege der Stadt Potsdam oder dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam, Schloß Babelsberg, anzuzeigen.

Die Fundstätte ist gemäß § 19 Abs. 3 DschG Bbg mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten ("Die zur Anzeige Verpflichteten haben die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach der Anzeige. Die oberste Schutzbehörde kann die Frist angemessen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung der Bodendenkmale dies erfordert. Sind die Bodendenkmale bei laufenden Arbeiten entdeckt worden, so soll die Frist von 5 Werktagen nur überschritten werden, wenn der Betroffene hierdurch nicht wirtschaftlich unzumutbar belastet wird.").

Die entdeckten Funde sind gemäß § 19 Abs. 4 und § 20 DschG Bbg ablieferungspflichtig.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Überplanung gewerblicher Nutzungen

Gewerbebetriebe, die derzeit hinsichtlich der Nutzung, der Baustruktur sowie der Baumasse als Fremdkörper wirken, sowie stillgelegte Gewerbeflächen sollen durch Wohnnutzungen ersetzt werden. Davon sind die Flurstücksflächen 136, 137, 138, 141/16 sowie 142/1 und 123, 124 und 125 an der Sauerbruchstraße betroffen. Die Flächen sollen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Erschließung und insbesondere der Gestaltung so umstrukturiert werden, daß sie sich in die Umgebung des Plangebiets einpassen. Ferner weist der Bebauungsplan die Flurstücke 136, 137, 138, 141/16 sowie 142/1 an der Sauerbruchstraße zum größeren Teil als reines Wohngebiet aus und schließt gewerbliche Nutzung aus, um die Wohnruhe im Blockinneren zu gewährleisten. Dies bedeutet für die angrenzenden Grundstücksnutzer eine positive Entwicklung, da die Nutzungskonflikte behoben werden und die Wohnqualität verbessert wird.

Der Bebauungsplan weist das Plangebiet weitgehend als allgemeines Wohngebiet, nur geringfügige Flächen als reines Wohngebiet, aus. Insofern stellt der Bebauungsplan für die im Planungsgebiet ansässigen Gewerbenutzungen keine wesentliche Veränderung der planungsrechtlichen Situation dar, da auch bei der Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB die Baugebietskategorie WA zugrunde gelegt werden muß. Die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen ist auch nach bisherigem Planungsrecht an die Maßgabe der Verträglichkeit mit dem Wohnen gebunden. Insofern schafft die WA-Festsetzung im Bebauungsplan keine neuen planungsrechtlichen Konflikte.

Die Festsetzung im Bebauungsplan, wonach die gebietsdienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe in den Obergeschossen nicht allgemein zulässig sind, ist in Abwägung mit dem Planungsziel der überwiegenden Wohnnutzungen vertretbar, sogar notwendig, da die Gebäude im Planungsgebiet ohnehin in der Regel zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoß besitzen. Darüber hinaus würde diese Festsetzung in Wirklichkeit keine wesentliche Beschränkung für gewerbliche Nutzungen darstellen, da in der Regel eher das Erdgeschoß aufgrund des Kundenverkehrs als Standort für solche Nutzungen bevorzugt wird.

Der Jugendclub im Blockinnenbereich von Flurstück 113/1 ist entsprechend dem Beschluß des Hauptausschusses der Stadtverordneten-

versammlung vom 13.01.1993 wieder voll funktionsfähig gemacht worden. Dabei wurde seitens des Jugendamtes zugesichert, daß alle emissionsschutzrechtlichen Rechtsvorschriften berücksichtigt werden, so daß die Wohnruhe gewährleistet wird.

6.2 Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung

Der Bebauungsplan schafft die planerischen Voraussetzungen für ergänzende Neubauten sowie Erweiterungen von vorhandenen Gebäuden.

Die derzeitige Bruttobestandsgeschoßfläche im Planungsgebiet beträgt 126.000 m².

Der Bebauungsplan sieht auf den geplanten Neubauplächen in den allgemeinen sowie reinen Wohngebieten im Geltungsbereich die Bebauung durch Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoß bzw. einem Staffelgeschoß vor. Darüber hinaus läßt der Bebauungsplan unter Einhaltung des maximal zulässigen Maßes sowie der textlichen Festsetzung gewisse Erweiterungsmöglichkeiten bei vorhandenen Gebäuden durch Anbauten oder Dachausbauten zu.

Somit ist bei der Ausschöpfung der im Bebauungsplan enthaltenen Bebauungspotentiale mit einer zusätzlichen Bruttogeschoßfläche von 90.000 m², die durch Neubau sowie Anbauten und Dachausbauten entstehen können, zu rechnen. Infolgedessen ergibt sich insgesamt eine Bruttogeschoßfläche von 216.000 m² im gesamten Bebauungsplanungsgebiet. Da der Bebauungsplan die Zulässigkeit nichtstörender gewertlicher Nutzungen auf bis zu ein Drittel (33%) der Bruttogeschoßfläche eines Gebäudes festsetzt, ist davon auszugehen, daß eine Bruttobestandswohnfläche von 84.000 m² (67% von 126.000 m²) und eine zusätzliche Bruttowohnfläche von 60.000 m² (67% von 90.000 m²) insgesamt 144.000 m² entstehen.

Unter Annahme einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100 m² pro Wohneinheit in Form der Stadtvilla ergeben sich bei etwa 840 WE im Bestand zusätzlich 600 neue WE. Jedoch ist diese Einwohnerzahl sehr langfristig anzunehmen, da die vollständige Ausschöpfung der im Bebauungsplan enthaltenen Baupotentiale erfahrungsgemäß sehr langfristig erfolgen wird.

Da das Bebauungsplanungsgebiet hinsichtlich Lage, Geschichte und nicht zuletzt Architektur einen exklusiven und begehrten Wohnstandort darstellt, ist es zu erwarten, daß die im Planungsgebiet entstehenden Wohnungen überwiegend einen gehobenen Wohnstandard aufweisen

werden. Solche Wohnungen gehören zwar zu einem gesonderten Marktbereich, jedoch ist bei einem Gesamtvolumen von 600 potentiellen Neubauwohneinheiten von einer nicht unwesentlichen Wirkung auf den Potsdamer Wohnungsmarkt auszugehen.

6.3 Wohnfolgeeinrichtungen

Aus der Bruttobestandswohnfläche von 84.000 m² ergibt sich bei der Annahme von 2.5 EW / 100 m² eine Bestandseinwohnerzahl von 2100.

Infolge der geplanten Bruttowohnflächen von 60.000 m² und unter Annahme von 2.1 EW / 100 m², ist ein Einwohnerzuwachs von etwa 1260 zu erwarten. Bei den neu geplanten Wohnflächen wird die Einwohnerzahl pro Bruttowohnfläche von 100 m² geringer als bei Bestandswohnflächen angenommen, da der Wohnflächenbedarf pro Person in Zukunft steigen wird.

Daraus ergibt sich die zu erwartende Einwohnerzahl von etwa 3360.

Kindertagesstätten

Die gebräuchlichen Richtwerte für den Kita-Bedarf gehen von einem durchschnittlichen Jahrgangsstärkenanteil von 1% aus.

Bei 3360 EW und einem Jahrgangsstärkenanteil von 1% berechnet sich ein Kita-Bedarf von:

Krippe	(0 - 3 Jahre/ 45,3% Versorgung)	= 46 Plätze
Kindergarten	(3 - 6 Jahre/ 100% Versorgung)	= 101 Plätze
Hort	(6 - 9 Jahre/ 54,3% Versorgung)	= 110 Plätze

Es werden Flächen für rund 46 Plätze in Krippen, 101 in Kindergärten und 110 in Horten benötigt. Damit ergibt sich eine Gesamtzahl von 257 benötigten Kita-Plätzen.

Nach der ersten Prognose der Gruppe Regio-Plan ist die Situation im Kita-Bereich im Planungsgebiet sehr angespannt. Laut Auskunft des zuständigen Amtes ist aufgrund des Einwohnerzuwachses der Erhalt der im Plan festgesetzten 4 Kita-Standorte in der Karl-Marx-Straße 1, 22, 69 und in der Rudolf-Breitscheid-Straße 182 dringend erforderlich (Die Kita Karl-Marx-Straße 3 der AWO wurde gemäß Beschluß STVV zum 30. 09. 97 geschlossen).

Grundschulen

Bei Annahme eines durchschnittlichen Jahrgangsstärkenanteils von 1,5% im Grundschulbereich (7 - 12 Jahre) ergibt sich langfristig bei einer zukünftigen Einwohnerzahl von 3367 ein Bedarf von 253 Grundschulplätzen im Einzugsbereich des Planungsgebietes.

Bedarf an öffentlichen Grünflächen

Bei einer geschätzten maximalen Einwohnerzunahme um ca. 1260 EW im Bebauungsplangebiet Villenkolonie Neubabelsberg ergeben sich folgende rechnerische Grün- und Flächenbedarfe:

Öffentliche Grünfläche	Versorgungsrichtwert	zusätzlicher Flächenbedarf	Flächenbedarf insgesamt
Siedlungsnaher Grünfläche	7,0 m ² /EW	8820 m ²	23.800 m ²
Wohnungsnaher Grünfläche	6,0 m ² /EW	7560 m ²	20.400 m ²
Sportplätze	3,0 m ² /EW	3780 m ²	10.200 m ²
Spielplätze	1,5 m ² /EW	1890 m ²	5.100 m ²

- Siedlungsnaher und wohnungsnaher Grünflächen

Große Parkanlagen (Schloßpark Babelsberg, Parforceheide, Park Glienicke, Uferbereich Griebnitzsee) bilden die unmittelbare Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet Neubabelsberg. Zwar sind aktive Erholungsformen in solchen denkmalgeschützten Parkanlagen nur eingeschränkt möglich, dennoch kann hinsichtlich der Versorgung mit siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen (Mindestgröße 10 ha; Einzugsbereich 1000 m Wegstrecke bzw. 750 m Radius) die gesamte Villenkolonie Neubabelsberg nach Realisierung der Bebauungsplanung und der damit verbundenen Steigerung der Einwohnerzahl auf ca. 3400 EW als versorgt angesehen werden.

Teile des Plangebietes können aufgrund ihrer Nähe zum Uferpark Griebnitzsee bereits heute auch hinsichtlich wohnungsnaher öffentlicher Grünanlagen (Mindestgröße 0,5 ha; Einzugsbereich 500 m Wegstrecke bzw. 400 m Radius) als bedingt versorgt angesehen werden. Zur Verbesserung der Zugänglichkeit sieht der Bebauungsplan zusätzlich zu den zwei bereits bestehenden die Anlage von vier weiteren Stichwegen zum Ufer vor.

Die kleinen gebietstypischen öffentlichen Grünplätze können das Angebot an wohnungsnahem Grün ergänzen, auch wenn sie strenggenommen nicht anrechenbar sind.

- Sportplätze

Der Bedarf an Sportplätzen (3 m²/EW; Einzugsbereich 1000 m Wegstrecke bzw. 750 m Radius) kann derzeit im Bebauungsplangebiet weder qualitativ noch quantitativ abgedeckt werden. Das bestehende Defizit kann zum Teil über die beiden Sportflächen der Grundschule 33 an der Domstraße und der Universität ausgeglichen werden, sofern diese der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Durch das halböffentliche Karl-Liebnecht-Stadion an der Allee nach Glienicke kann der Bedarf auch nur zu einem sehr geringen Anteil abgedeckt werden. Das Gebiet wird mit Sportanlagen unterversorgt sein.

- Kinderspielplätze

Aufgrund des bestehenden Defizits 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 bzw. 750 m Radius) besteht dringender Handlungsbedarf. Der Bedarf kann durch die geplanten drei Spielplätze, die gleichermaßen für Kinder und Jugendliche geeignet sind, gedeckt werden (siehe S. 54)

Die Gesamtflächen der im Bebauungsplangebiet geplanten Spielplätze ermöglicht auch bei der erwarteten Einwohnerzunahme um 1260 EW eine richtwertgemäße Bedarfsdeckung.

6.4 Auswirkungen auf das Flächenangebot für Büros und Einzelhandel

Der Anteil der Nichtwohnnutzungen wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes auf ein wohnverträgliches Maß beschränkt, so daß in der Regel ein Drittel (33%) der Bruttogeschosßfläche von Wohngebäuden für gewerbliche Nutzungen zulässig ist.

Es ist zu erwarten, daß diese Nichtwohnnutzungen aufgrund ihrer höheren Rentabilität realisiert werden. Insbesondere bei Denkmalgebäuden bzw. besonders erhaltenswerten Gebäuden ist davon auszugehen, daß mindestens ein Drittel ihrer Bruttogeschosßflächen aufgrund der mit Denkmalschutz verbundenen hohen Instandsetzungskosten tatsächlich als Anlagen für Verwaltungen genutzt werden.

Unter dieser Annahme können eine Bruttobestandsgeschosßfläche von 41.000 m² (33% von 126.000 m² Bruttobestandsgeschosßfläche) und eine zusätzliche Bruttogeschosßfläche von 29.000 m² (33% von 90.000

m² zunehmender Bruttogeschosßfläche), insgesamt 70.000 m² BGF für gewerbliche Nutzungen entstehen.

6.5 Verkehrliche Auswirkungen

Es muß darauf hingewiesen werden, daß die Zunahme des fließenden wie des ruhenden Verkehrs nicht unmittelbar auf den Bebauungsplan zurückgeführt werden kann, da der Bebauungsplan keine nennenswerte Neuerschließung zuläßt, und die meisten Bauvorhaben auch nach geltendem Baurecht (§ 34 BauGB) genehmigungsfähig sind. Vielmehr ermöglichen die geringen Festsetzungen der GRZ sowie der GFZ und die Festsetzung der überwiegenden Wohnnutzungen eine geminderte Zunahme des Verkehrs.

Dennoch ist davon auszugehen, daß der Bebauungsplan bei einem erwarteten Bevölkerungszuwachs von 1260 Einwohnern auf den fließenden und ruhenden Verkehr eine nicht unwesentliche Auswirkung haben wird.

- Fließender Verkehr

Der zu erwartende Bevölkerungszuwachs innerhalb des Plangebietes von langfristig 1260 EW läßt eine Steigerung des Verkehrsaufkommens im vorhandenen Straßennetz erwarten.

Dennoch müssen die vorhandenen Straßen aufgrund ihrer großen Leistungsfähigkeit nicht ausgebaut werden, bzw. muß keine neue Straße gebaut werden.

Hierzu trägt bei, daß die Neubaupotentiale im Planungsgebiet in der Regel direkt von den vorhandenen Verkehrsstraßen aus erschlossen werden, so daß keine aufwendige Erschließungsstraße benötigt wird.

Die Neubaupotentiale auf den Flurstücken 136, 137, 138, 141/16 sowie 142/1 sind durch einen Stichweg mit Fahr- und Gehrecht, der ausschließlich als privater Wohnweg dienen soll, erschlossen. Der geplante Verbindungsweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen der Karl-Marx-Straße und der Otto-Erich-Straße ist auch lediglich als privater Wohnweg ausgewiesen. Die Flächen, die bereits als Wohnwege dienen, sichert der Bebauungsplan durch die Festsetzung der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als private Stichwege (siehe S. 52). Insofern ist nur eine geringfügige Zunahme des Verkehrs auf den Bebauungsplan zurückzuführen.

Ferner kann eine Beschränkung des Durchgangsverkehrs innerhalb des Planungsgebiets verkehrsrechtlich und baulich so geregelt werden, daß die Belastung durch den Autoverkehr gemindert wird. In diesem Sinne sind die Spitzweggasse und der bogenförmige Teil der Virchowstraße und der Robert-Koch-Straße als verkehrsberuhigte Zonen festgesetzt.

- 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 das Parken im öffentlichen Straßenraum nicht noch zusätzlich verschärfen wird.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, daß die festgesetzte Beschränkung der oberirdischen Stellplätze auf maximal 3 Plätze je bauliche Anlage mit Hauptnutzung in gewisser Weise die verkehrsintensiven Nutzungen, z.B. Kleinwohnungen oder Büros, bremsen wird. Ferner schafft der Bebauungsplan einen Anreiz zur Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen, indem er diese begünstigt (Zulässigkeit von GRZ-Überschreitungen, textliche Festsetzung 2.1).

Die Sicherung eines ausreichenden Stellplatzangebotes wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens sichergestellt.

6.6 Immissionsauswirkungen

Der Bebauungsplan sieht keine neue Verkehrsstraße vor. Theoretisch kann die Immissionsbelastung durch zunehmenden Verkehr infolge der Nachverdichtung der vorhandenen Wohnnutzungen sowie der Ermöglichung der wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen erhöht werden. Jedoch ist es anzunehmen, daß die bebauungsplanbezogene Zunahme der Immission durch Erhaltung der dicht angelegten Alleen sowie der großzügigen Gartenflächen mit Altbaumbestand und nicht zuletzt durch Pflanzbindungen gemindert wird.

Angesichts des vorhandenen hohen Verkehrsaufkommens in der Rudolf-Breitscheid-Straße sind nach Angabe des zuständigen Amtes die im Lärminderungsplan empfohlenen aktiven Schallschutzmaßnahmen - Verbesserung der Straßenoberfläche - durchgeführt. Darüberhinaus setzt der Bebauungsplan ein bewertetes Schalldämmmaß fest, so daß eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch akustische Störungen weitgehend verhindert wird (siehe textliche Festsetzung 5).

6.7 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr.45 ist laut Auskunft des zuständigen Amtes für die Versorgung im Bestand trinkwasserseitig erschlossen. Da die Leitungen überaltert sind, besteht jedoch ein vollständiger Sanierungsbedarf. Die Leitungen weisen sehr starke Inkrustationen auf, so daß schon jetzt in Spitzenbedarfszeiten Druckprobleme bei den Abnehmern auftreten. Daraus folgt, daß die Sicherung der vorhandenen Trinkwasserversorgung eine grundlegende Sanierung erfordert und jede zusätzliche Bebauung eine Erweiterung des Trinkwassernetzes notwendig macht.

Die Sanierung, Auswechslung und Erweiterung dieser Trinkwasserleitungen ist in dem Investitionsplan der Wasserbetriebe Potsdam bis zum Jahre 2002 nicht enthalten. Eine Kostenschätzung des zuständigen Amtes bzw. Betriebes liegt zur Zeit noch nicht vor.

Abwasserentsorgung

Die Regenentwässerungsnetze, die das gesammelte Regenwasser über private Grundstücke in den Griebnitzsee einleiten, sind in einem sehr schlechten Zustand und bedürfen grundsätzlich der Erneuerung. Das Regenentwässerungskonzept sieht deshalb vor, durch die Festsetzung des Bebauungsplanes das vorhandene Regenwassernetz durch neue Bauvorhaben nicht zusätzlich zu belasten, sondern das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser auf diesen selbst oder an anderer geeigneter Stelle des Planungsgebietes zu versickern.

Schmutzwassertechnisch ist das Planungsgebiet unvollständig erschlossen. Die Straßenzüge sind teilweise unvollständig, teilweise überhaupt nicht mit öffentlichen Schmutzwasserleitungen ausgestattet; häufig wird Schmutzwasser über Grundstücke Dritter in öffentliche Kanäle geleitet. Darüber hinaus ist die Sanierung bestehender Kanäle notwendig.

So wurden schon 1997 die Kosten allein für die schmutzwassertechnische Erschließung der Virchowstrasse, von Abschnitten der Rosa-Luxemburg-Straße, der Behringstraße, der Sauerbruchstraße, der August-Bier-Straße und der Robert-Koch-Straße auf eine Höhe von 2,5 Mio.DM geschätzt. Dazu kommen noch unbekannte Kosten für die Sanierung bestehender Kanäle und die Kosten für den sich aus den durch den Bebauungsplan zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten ergebenden Schmutzwasseranfall. Im Einzelfall kann bei Neubauvorhaben vor

der grundlegenden Sanierung und Erweiterung des entsprechenden Kanalnetzteils die Erschließung nur eingeschränkt gesichert sein.

Sanierung, Austausch und Erweiterung des Schmutzwasserentsorgungsnetzes sind in dem Investitionsplan der Wasserbetriebe Potsdam bis zum Jahre 2002 nicht vollständig enthalten. (Vgl. Schreiben 60.21 v.14.8.98). Jedoch sieht die Wasserbetrieb Potsdam GmbH noch im Jahre 1999 am nördlichen Ende der Rosa-Luxemburg-Straße und in der August-Bier-Straße Schmutzwasserkanäle zur Erschließung der dort geplanten Bauvorhaben vor. Eine vollständige Kostenschätzung des zuständigen Amtes bzw. Betriebes liegt zur Zeit noch nicht vor.

6.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

6.8.1 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Entsprechend dem Ziel des Bebauungsplanes - Erhaltung des Gebietscharakters im Sinne der Weiterentwicklung - geht der Bebauungsplan sehr behutsam mit der Natur und Landschaft um und strebt eine geringfügige Nachverdichtung an, so daß die eventuellen Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft gering gehalten werden. Aufgrund der neugeplanten Stichwege oder Grünplätze in Verbindung mit der gegebenen Landschaft ist zu erwarten, daß bei Umsetzungen des Bebauungsplanes die reale Erlebbarkeit und Nutzbarkeit von Natur und Landschaft verbessert wird.

Die Auswirkungen der Planumsetzung auf Natur und Landschaft sind im Rahmen der eigenständigen Grünordnungsplanung schutzgutbezogen ermittelt worden. Die nachfolgenden Ausführungen bezüglich der bebauungsplanbedingten Veränderungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Biotope und Arten bauen auf den GOP-Darstellungen auf. Die ebenfalls im GOP dargelegten Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Grün- und Freiflächenversorgung sind unter GOP 6.7 abgehandelt.

Bei den nachfolgenden schutzgutbezogenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen werden nur jene Veränderungen von Natur und Landschaft berücksichtigt, die unmittelbar auf den Bebauungsplan zurückgeführt werden können. Veränderungen auf Baugrundstücken, die auch nach bisherigem Planungsrecht möglich sind, bleiben als nicht bebauungsplanbedingt außer Betracht.

Schutzgut Boden

Eine Steigerung der Versiegelung bewirkt einen zunehmenden Ausschluß des Bodens von biologischen Prozessen, eine Behinderung der Regenwasserversickerung und eine Reduzierung der für die Vegetation verfügbaren Flächen. Deshalb sollte der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten werden.

Ausgehend von der zulässigen Grundfläche, die sich aus der Festsetzung in der Planzeichnung, der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeit sowie den örtlichen Bauvorschriften ergibt, ermöglicht der Plan im gesamten Plangebiet potentiell eine Neuversiegelung von ca. 2,75 ha. Davon sind 1.800 m² auf acht Grundstücken als unmittelbar bebauungsbedingt zu betrachten, da alle anderen baulichen Ausnutzungen auch heute schon mit Baugenehmigungen nach §34 BauGB möglich sind (siehe S. 58).

Für diese Neuversiegelung, die einen Eingriff im Sinne des Gesetzes darstellen, sieht der Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Grünordnungsplanes Ausgleichsmaßnahmen vor, die auf öffentlichen Grünflächen im Plangebiet (insgesamt 13.600 m² öffentliche Kinderspielplätze, Grünplätze und Stichwege) durchgeführt werden sollen. Dies wird durch die entsprechende textliche Festsetzung 4.1 fixiert.

Da keine bebauungsplanbedingte Versiegelung durch neue Straßen zu erwarten ist, entsteht hierdurch auch kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Wasserhaushalt

Die geplanten Neubauten können im Zusammenhang mit der Bodenversiegelung zu einer verminderten flächigen Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken sowie zu einer Verringerung der aktiven Verdunstung von Wasser durch Vegetation und damit zu einer Beeinträchtigung des kleinen natürlichen Wasserkreislaufs (Verdunstungs- / Taubildungszyklus etc.) führen.

Jedoch sind aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten geringen Bebauungsdichten, der Verpflichtung zur Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken (textliche Festsetzung 4.7) sowie der Erhaltungs- und Pflanzbindungen (textliche Festsetzungen 4.2 und 4.3) solche Folgen für das Bebauungsplangebiet Neubabelsberg nicht zu erwarten.

Ferner kann es im Zuge von Baumaßnahmen zu lokalen Grundwasserabsenkungen kommen, wenn das abgepumpte Wasser nicht wieder dem Grundwasser in der Umgebung zugeführt wird oder mit geschlos-

senen Baugruben gebaut wird. Angesichts der gegebenen Grundwasser- und Bodenverhältnisse sind Gefährdungen des Baumbestandes im näheren Umfeld von Baugruben zu befürchten, wenn nicht durch bautechnische Maßnahmen ein gleichbleibender Grundwasser-Flurabstand gewährleistet wird. Entsprechende Auflagen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erteilen.

Anfallendes Regenwasser sollte generell nicht künstlich aus dem Gebiet herausgeleitet werden, sondern vollständig auf dem Grundstück versickert werden. Lediglich das Wasser auf befahrbaren Flächen muß einer gesonderten Reinigung zugeführt werden.

Schutzgut Klima / Luft

Aufgrund ihrer Lage innerhalb stark durchgrünter und von ausgedehnten Wasserflächen umgebener Landschaftsräume, kommt der Villenkolonie Neubabelsberg eine wichtige klimatische (Entlastungsgebiet) und luft-hygienische (Austauschbahn) Funktion für Babelsberg zu. Das Areal ist durch die Lage in einer der Hauptklimaschneisen ein Klimasicherungsgebiet, insbesondere auch für die Metropole Berlin (Windrichtung!). Dementsprechend fordert der Landschaftsrahmenplan die Vermeidung von Baumassenkonzentrationen, die die Kühlfunktion beeinträchtigen, den Ausschluß zusätzlicher Emissionsquellen sowie die Vermeidung städtebaulicher Formationen, die als geschlossene Riegel quer zur Hauptwindrichtung liegen.

Durch die bebauungsplanbedingte mögliche Zunahme der Versiegelung um 2,75 ha und den Verlust der entsprechenden Vegetationsflächen ist mit einer Verschlechterung der klimatischen Situation im Plangebiet zu rechnen.

Die potentiell mit einer Bebauung einhergehenden klimatischen Auswirkungen werden im Plangebiet aufgrund der im Plan festgesetzten geringen Bebauungsdichten, der offenen Bebauungsstruktur und der Begrenzung der Gebäudehöhe sowie durch die textlichen Regelungen zur Begrünung des Plangebiets weitgehend vermieden bzw. minimiert, so daß Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Die Luftbelastung innerhalb der in der Abluftfahne Potsdams gelegenen Villenkolonie Neubabelsberg durch Stäube, SO₂ und NO_x kann nur zu einem geringen Teil auf der Plangebietsebene gesenkt werden. Die Zulassung starker Emissionsquellen wird durch die Festsetzungen als allgemeines bzw. reines Wohngebiet weitestgehend ausgeschlossen. Die im Plan enthaltenen Regelungen zur Begrünung des Plangebiets tragen zur Verbesserung der Staubbildung und Schadstofffilterung durch Biomasse bei.

Schutzgut Vegetation

- Biotope

Eine zusätzliche Bebauung der Baugrundstücke führt zu einem Verlust bzw. einer Veränderung von Biotopflächen. Auf den Eingriffsgrundstücken werden vor allem offene Sandflächen und Gartenbrachen ersetzt. Eine Zunahme der Biotopflächen wird es bei den Hausgärten geben. Sie haben lediglich mittleren ökologischen Wert.

Auf den Eingriffsflächen ergibt sich bei Umrechnung auf einen abstrakten Biotopwert von 1,0 ein rechnerischer Biotopflächenverlust von insgesamt 1.800 m². Der Kompensationsbedarf auf den Eingriffsgrundstücken kann aufgrund der vollständigen Umsetzung der im GOP vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen gemäß textliche Festsetzung 4.1 als vollständig kompensiert angesehen werden.

- Bäume

Nach GOP-Berechnungen werden bei einer maximalen Ausnutzung der im Bebauungsplan zulässigen Baufenster mindestens 176 geschützte Bäume, davon etwa 40 Obstbäume entfernt. Dies ist angesichts der Größe des Plangebiets und der Anzahl der vorhandenen Bäume vergleichsweise wenig.

Darüber hinaus trägt der Bebauungsplan durch umfassende Erhaltungs- und Pflanzbindungen zur Sicherung und Entwicklung des Baumbestandes in der Villenkolonie Neubabelsberg bei.

Die geschützten Landschaftsteile, die Alleen in der Karl-Marx-Straße, Domstraße, Behringstraße, Virchowstraße, Rudolf-Koch-Straße, August-Bier-Straße und am Johann-Strauß-Platz sowie die Naturdenkmale werden von der Neubebauung nicht beeinträchtigt.

6.8.2 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild der Villenkolonie Neubabelsberg wird gegenwärtig von freistehenden Villen und Landhäusern auf großen Grundstücken mit reichem Altbaumbestand und gestalteten Gärten geprägt.

Die durch den Bebauungsplan verfolgte sensible Nachverdichtung in offener Bauweise kommt den ökologischen Erfordernissen sowie der Transparenz des Planungsgebiets entgegen.

Durch die Anlage von Uferstichwegen werden die vielfältigen Blickbeziehungen zum gegenüberliegenden Schloß und Park Glienicke ermöglicht und somit die Erlebbarkeit der Landschaft verbessert (vgl. Herleitung im GOP).

Hinsichtlich der Prägung des Ortsbildes durch freistehende Villen und Landhäuser trägt der Bebauungsplan durch bestandsorientierte Festsetzungen (enge Baukörperausweisungen und Ausweisung von Baufronten mit villengebietstypischen, sehr geringen Baudichten) wesentlich zu dessen Erhaltung und Fortentwicklung bei.

Zur Wahrung des prägenden Charakters einer von Großbäumen dominierten Gartenlandschaft trägt der Bebauungsplan durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen, insbesondere Erhaltungsbindungen für besonders stadtbildprägende Bäume sowie Baumpflanzbindungen auf den Baugrundstücken bei.

Ferner wird der Bebauungsplan durch Gestaltungsvorschriften bezüglich der Vorgärten sowie der Stellplätze und des Ausschlusses von undurchsehbaren straßenseitigen Einfriedungen die Erlebbarkeit des grünen Erscheinungsbildes der Straßenräume erhöhen.

Neben dem Einfluß, den die bauliche und landschaftliche Veränderung des Plangebietes auf das Erscheinungsbild der Villenkolonie Neubabelsberg hat, ist auch ihre Fernwirkung zu beachten. Dies trifft insbesondere auf die Ufergrundstücke entlang des Griebnitzsees zu. Durch die weitgehend bestandsbezogene Festsetzung der uferseitigen Bebauung trägt der Bebauungsplan dazu bei, daß die Ansicht der Villenkolonie Neubabelsberg für den Betrachter von Glienicke oder dem Griebnitzsee aus nicht beeinträchtigt wird.

Durch die festgesetzte Höhenbeschränkung der Gebäude auf in der Regel maximal zwei Normalvollgeschosse wird sichergestellt, daß Neubauten die Kronenhöhe des Großbaumbestandes nicht überschreiten.

6.9 Kosten und Finanzierung

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurechten. Unmittelbare Kosten entstehen durch seine Festsetzungen nicht. Mittelbare Kosten können dadurch entstehen, wenn Ämter durch den Bebauungsplan geschaffene Baurechte ausnutzen und Mittel zur Verwirklichung von Projekten in den Haushalt einstellen.

Für die öffentlichen Grünplätze, Kinderspielplätze, Gehwege und Erschließungswege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten entstehen Ko-

sten durch Herstellung und zum Teil auch durch Grunderwerb.

Anlage öffentlicher Wege

Aus den im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen mit Geh-, Fahrrad- und Leitungsrechten ergibt sich eine Gesamtfläche von 2400 m²:

- Gehweg 1-a: 105 m² (Flur 23 / Flurstück 181: Eigentum des Landes)
- Gehweg 1-b: 210 m² (Flur 23 / Flurstück 180: Eigentum der Stadt)
- Gehweg 2-a: 195 m² (Flur 23 / Flurstück 188: Eigentum der Stadt)
- Gehweg 2-b: 585 m² (Flur 23 / Flurstück 169: Eigentum der Stadt).
- Gehweg 3: 210 m² (Flur 23 / Flurstück 194: Eigentum des Ministerrates DDR; Flurstück 195: Eigentum des Landes)
- Gehweg 4-a: 180 m² (Flur 23 / Flurstück 214: Eigentum der Stadt)
- Gehweg 4-b: 330 m² (Flur 23 / Flurstück 212: Eigentum der Stadt)
- Gehweg 5-a: 90 m² (Flur 23 / Flurstück 266: Eigentum der Stadt)
- Gehweg 5-b: 165 m² (Flur 23 / Flurstück 264 und 268: Privateigentum)
- Gehweg 6-a: 210 m² (Flur 4 / Flurstück 91/4: Privateigentum)
- Gehweg 6-b: 60 m² (Flur 4 / Flurstück 82: Eigentum der Stadt)
- Gehweg 6-c: 60 m² (Flur 4 / Flurstück 82: Eigentum der Stadt)

Dabei müssen der Gehweg 1-b (210 m²) und der Bergweg / Gehweg 2-b (585 m²) als vorhandene Gehwege nicht neu hergestellt werden. Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche von 1605 m² für die herzustellenden Gehwege.

Unter der Annahme, daß alle Wege sowohl aus gestalterischen als auch aus ökologischen Gründen nicht versiegelt, sondern mit wasserdurchlässigen Boden hergestellt werden sollen, liegt der durchschnittlichen Baupreis bei 30 DM / m², ohne Grunderwerb.

• Herstellungskosten ohne Grunderwerb

1605 m ² X 60,- DM		96.300,- DM
20% Planungskosten		19.260,- DM
	netto	115.560,- DM
zzgl. MwSt 16%		18.489,- DM
Herstellungskosten	brutto	134.049,- DM

Anlage öffentlicher Geh-, Fahr- und Leitungswege

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Geh-, Fahr- und Leitungswege dienen bereits als solche. Insofern handelt sich um ihre planerische Sicherung durch Festsetzung. Jedoch müssen sie funktionsgerecht gestaltet werden, da sie zur Zeit eher offene Brachfläche darstel-

len. Unter der Voraussetzung, daß ihre Fläche aus ökologischen Gründen nicht versiegelt werden und mit kleinem Mosaikpflaster verlegt werden, betragen die durchschnittlichen Kosten 150DM/m².

Die betroffenen Flächen sind insgesamt 1200 m²:

- Erschließung zur Grundschule 33: 600 m² (Flur 4 / Flurstück 29, 28, 27/1 und 21/1: Eigentum der Stadt)
- Verlängerung zur Otto-Erich-Straße: 600 m² (Flur 4 / Flurstück 50/7: Privateigentum)

• Herstellungskosten

1200 X 150 DM		180.000,- DM
20% Planungskosten		36.000,- DM
	netto	216.000,- DM
zzgl. 16% MwSt		34.560,- DM
	brutto	250.560,- DM

Anlage Grünplätze

Der Bebauungsplan sieht insgesamt eine Gesamtfläche von 3.470 m² als öffentliche Grünplätze vor. Dabei handelt es sich zum großen Teil um die Sicherung der vorhandenen Grünplätze:

- Johann-Strauß-Platz: 900 m² (Flur 23 / Flurstück 146: Eigentum der Stadt)
- Grünplatz an der Ecke Virchow- / Karl-Marx-Straße: 750 m² (Flur 23 / Flurstück 259: Eigentum der Stadt)
- Grünplatz an der Hermann-Maaß-Straße: 340 m² (Flur 23 / Flurstück 51: Eigentum der Stadt)
- Grünplatz an der Ecke Rosa-Luxemburg- / Robert-Koch-Straße: 860 m² (Flur 23 / Flurstück 83: Eigentum der Stadt)
- Grünplatz am Gebietseingang (Karl-Marx-Straße 73): 500 m² (Flur 4 / Flurstück 82: Eigentum der Stadt)
- Grünplatz an der Verbindungsstraße zur Otto-Erich-Straße: 120 m² (Flur 4 / Flurstück 50/8: Privateigentum)

Davon muß der Grünplatz an der Verbindungsstraße zur Otto-Erich-Straße neu hergestellt werden. Der Grünplatz auf dem Flurstück 82 im Flur 4 (120 m²) wird über einen städtebaulichen Vertrag realisiert.

- Herstellungskosten ohne Grunderwerb

120 X 130,- DM ohne Grundstückserwerb:	15.600,- DM
20% Planungskosten	3.120,- DM
	netto 18.720,- DM
zzgl. 16% MwSt	2.995,- DM
Herstellungskosten	brutto 21.715,- DM

Anlage öffentlicher Kinderspielplätze

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Kinderspielplätze müssen neu hergestellt werden:

- Spielplatz am Nordwestende der Rosa-Luxemburg-Straße: 1930 m² (Flur 23 / Flurstück 5/2: Eigentum des Landes)
- Spielplatz an der Virchowstraße: 1400 m² (Flur 23 / Flurstück 210: Privateigentum)
- Spielplatz am Durchgang zur Grundschule 33: 1440 m² (Flur 4 / Flurstück 27/2 : Privateigentum)

Daraus ergibt sich insgesamt eine Fläche von 4770 m²

- Herstellungskosten ohne Grunderwerb

4770 X 150,- DM ohne Grundstückserwerb:	715.500,- DM
20% Planungskosten	143.100,- DM
	netto 858.600,- DM
zzgl. 16% MwSt	137.376,- DM
Herstellungskosten	brutto 995.976,- DM

Ausgleichsmaßnahmen, die Baugrundstücken zugeordnet sind

Gemäß §8 Abs. 2 BNatSchG ist der Erwerb der Flächen für Sammelgleichsmaßnahmen sowie die Durchführung der Sammelgleichsmaßnahmen den Eingriffsverursachern zuzuordnen.

Jedoch sollen entsprechend GOP-Vorschlag die Sammelgleichsmaßnahmen durch die Stadt an Stelle der Vorhabenträger bzw. der Grundstückseigentümer durchgeführt werden. Da eine Vorfinanzierung durch die Stadt Potsdam zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich ist, sollen auf der Grundlage der Kostensatzung Vorauszahlungen angefordert werden.

- Durchführungskosten ohne Grunderwerb

Die zu entsiegelnden Flächen: 1783 m ²		
1783 X 60,- DM		106.980,- DM
Die zu herstellenden Grünflächen: 1783 m ²		
Anlage Gehölzflächen auf Spielplätzen		
1783 X 30,- DM		53.490,- DM
	Zwischensumme	160.470,- DM
20% Planungskosten		32.090,- DM
	netto	192.560,- DM
zzgl. 16% MwSt		30.810,- DM
Herstellungskosten	brutto	223.370,- DM

Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen

Da die notwendigen Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes sowohl hinsichtlich der Bestandssicherung wie der bebauungsplanrelevanten Abdeckung des zusätzlichen Ver- und Entsorgungsbedarfes, der sich aus dem Bebauungsplan ergibt, nach dem gegenwärtigen Investitionsplan der WBP GmbH nicht vor 2002 erfolgen können, kann der Bebauungsplan nur unter der Voraussetzung beschlossen werden, daß die sich daraus ergebenden Verpflichtungen für die Ver- und Entsorgung erst nach dem Jahre 2002 realisiert werden können und die Erschließung nur mit hohem Aufwand gesichert werden kann.

Nachdrücklich ist außerdem darauf hinzuweisen, daß jede Investition in das Ver- und Entsorgungssystem eine Gebührensteigerung zur Folge haben muß - unabhängig vom Bebauungsplan. Refinanzierungsmöglichkeiten gemäß BauGB bzw. KAG sind vorhanden, können aber erst nach Vorliegen verlässlicher Kostenschätzungen dargestellt werden.

Eine vollständige Kostenschätzung für die Ver- und Entsorgung des B-Plangebietes durch die zuständigen Ämter bzw. Betriebe liegt weder für die Bestandssicherung des Ver- und Entsorgungsnetzes noch für die zusätzlichen Kosten, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, vor. Sie erscheint auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt angesichts des frühesten Investitionsbeginns im Jahre 2003 fragwürdig.

Grunderwerb

Sofern die Stadt Flächen für öffentliche Anlagen erwerben muß und nicht alle erforderlichen Flächen durch Tausch zur Verfügung gestellt werden

können, sind zusätzlich Grunderwerbskosten für folgende Flächen anzusetzen.

- für die öffentlichen Gehwege (siehe S. 92)

Für die Realisierung des Gehweges 5-b müssen die privaten Grundstücksflächen von 165 m² erworben werden, wobei der Gehweg 6-a über einen städtebaulichen Vertrag realisiert wird.

Für die Gehwegflächen 1-a und 3 von 315 m² wird ein Flächentausch mit dem Land Brandenburg angestrebt. Jedoch kann theoretisch durch das Land Brandenburg ein Übernahmeverlangen gestellt werden.

Bei der folgenden Kalkulation der Grunderwerbskosten werden gemäß Bodenrichtwertkarte folgende Kaufpreise im Planungsgebiet Neubabelsberg angenommen:

- ein Kaufpreis von etwa 600,-DM / m² für Wohnbauland mit einer GFZ von 0,3
- ein Kaufpreis von 150,- DM / m² für nicht überbaubare Teile erschlossener Baugrundstücke (25% des Kaufpreises gemäß Bodenrichtwertkarte)
- ein durchschnittlicher Kaufpreis von 40 DM/ m² für Grünflächen oder Gehwege

Bei dieser Annahme entstehen folgende überschlägige Grunderwerbskosten für Gehwege 1-a, 3 und 5-b:

480 m ² X 150 DM	72.000,- DM
zzgl. 10% Nebenkosten	7200,- DM
Grunderwerbskosten insgesamt	79.200,- DM

- für die Öffentlichen Geh-, Fahr- und Leitungswege

Für die Realisierung des Geh-, Fahr- und Leitungsweges zur Otto-Erich-Straße müssen die Privatgrundstücksflächen von 600 m² erworben werden (siehe S. 93):

600X40 DM	24.000,- DM
zzgl. 10% Nebenkosten	2.400,- DM
Grunderwerbskosten insgesamt	26.400,- DM

- Für die Kinderspielplätze (siehe S. 94) am Nordwestende der Rosa-Luxemburg-Straße (1930 m²), an der Virchowstraße (1400 m²) und am Durchweg zur Grundschule 33 (1440 m²):

4779 m ² X 150	715.500,- DM
zzgl. 10% Nebenkosten	71.550,- DM
Grunderwerbskosten insgesamt	787.050,- DM

Die Kosten für Maßnahmen zur richtwertgerechten öffentlichen Grünversorgung sowie die Grunderwerbskosten zur Realisierung der öffentlichen Grünversorgung entstehen der Stadt Potsdam im Zuge ihrer Verpflichtung zur Herstellung geordneter städtebaulicher Verhältnisse.

Grunderwerbskosten für die Sammelausgleichmaßnahmen erübrigen sich durch die Grunderwerbskosten für öffentliche Grünflächen, da die Sammelausgleichmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen durchgeführt werden.

Kostenwirksamkeit der Erhaltungssatzung

- Kosten von Gestaltungsanforderungen

Den Grundstückseigentümern im Erhaltungsgebiet werden durch die Satzung Mehrkosten auferlegt, die durch die Erhaltung und Sanierung historischer Gebäude und Bauteile entstehen. Ihnen verbleibt aber im Regelfall eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzbarkeit. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, daß das Gebiet aufgrund seiner Eigenart eine solche städtebauliche Bedeutung hat, daß diese Besonderheit es rechtfertigt, die Interessen der Eigentümer an der ungehinderten Veränderung baulicher Anlagen gegenüber dem allgemeinen Interesse an der dem Gemeinwohl dienenden Erhaltung prägender Gebäude und Strukturmerkmale zurückzustellen.

Bei der Handhabung des Genehmigungsvorbehaltes ist darauf zu achten, daß die zusätzlich erforderlichen Aufwendungen in einem angemessenen Verhältnis zum Ziel der Erhaltungssatzung - der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart - stehen.

- Anspruch auf Übernahme

Im Einzelfall können hierdurch für den Eigentümer Aufwendungen erforderlich werden, die ihm die weitere Erhaltung eines Gebäudes unmöglich machen. Die Eigentümerinteressen werden in einem solchen Fall durch

§172 Abs. 2 BauGB geregelt. Er kann dann eine Übernahme durch die Gemeinde fordern, wobei die Übernahme eines Gebäudes durch die Stadt nur ein Zwischenerwerb ist, da gemäß §89 BauGB eine Wiederveräußerungspflicht besteht.

Im BauGB wird der Übernahmeanspruch in Erhaltungsgebieten durch den §173 BauGB in Verbindung mit §40 Abs. 2 BauGB geregelt. Grundsätzlich werden mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung noch keine Entschädigungsansprüche ausgelöst, d.h. zunächst entfaltet das Instrument keine enteignende Wirkung. Auswirkungen im Sinne eines Eingriffs in das Eigentum können sich erst bei der Entscheidung im Einzelfall ergeben, wenn eine Genehmigung versagt werden muß.

Die Erhaltungssatzung führt dort zu einer gebundenen Entscheidung, d.h. durch die Vollzugsbehörden kann rein rechtlich kein Ermessen ausgeübt werden, z.B. im Hinblick auf die Berücksichtigung fiskalischer Argumente.

In der Praxis kann es bei der vorgeschriebenen Erörterung des Antrags zu einer Annäherung divergierender Einschätzungen kommen, bei der dann im Hinblick auf das Gebot der Verhältnismäßigkeit der Mittel möglicherweise kostenintensive Gestaltungsanforderungen reduziert werden.

- wirtschaftliche Unzumutbarkeit

Ein Übernahmeanspruch besteht dann, wenn durch das Versagen einer Genehmigung dem Eigentümer wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann, das Grundstück zu behalten. Die Erhaltung einer baulichen Anlage ist dann unzumutbar, wenn die Kosten ihrer Bewirtschaftung nicht durch ihre Erträge oder den Nutzungswert aufgewogen werden können.

Die Zumutbarkeit bezieht sich nicht auf eine betriebswirtschaftliche Optimierung des Objekts, sondern auf eine normale Bewirtschaftung. Daher wird z.B. die Versagung eines Antrags, mit dem das Aufstocken eines Gebäudes auf die Höhe der Nachbargebäude beabsichtigt wird, regelmäßig nicht zu einem Anspruch auf Übernahme führen. Der Eigentümer muß den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltungsforderungen der Gemeinde führen.

- geringes Haushaltsrisiko

Aufgrund der Erfahrungen in anderen Städten sind die durch diese Übernahmeregulierung für die Gemeinde entstehenden Haushaltsrisiken aber als gering einzuschätzen. Es ist davon auszugehen, daß die sorgsame

Erhaltung von historischen Gebäuden zu keinen übermäßigen Beeinträchtigungen der Eigentümer führen wird. Durch die Erhaltungssatzung wird im Gegenteil zur nachhaltigen Sicherung der Wohnqualität in den Vorstädten und damit auch zur Sicherung langfristig stabiler Mieteinnahmen beigetragen.

7. Planungsablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 13.02.1995 beschlossen, einen Bebauungsplan und einen Grünordnungsplan für das Gebiet der ehemaligen Villen- und Landhauskolonie Neubabelsberg in seinen historischen Grenzen aufzustellen und den Bebauungsplan durch eine Erhaltungssatzung sowie eine Gestaltungssatzung zu ergänzen. Der Aufstellungsbeschluß für den B-Plan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" wurde im Amtsblatt und in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht.

Wegen der komplexen Aufgabenstellung wurden vier unterschiedliche Bebauungsplankonzepte im Laufe der Bearbeitung des Plans entwickelt, deren letzte Fassung diesem Bebauungsplan zugrunde liegt. Gleichzeitig wurden in einer Gestaltungsanalyse die Grundlagen einer Erhaltungssatzung und einer Gestaltungssatzung erarbeitet. Die Gestaltungssatzung ist entsprechend dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung in der Form besonderer örtlicher Bauvorschriften gemäß §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §89 BbgBO in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingearbeitet worden. Parallel dazu ist der Grünordnungsplan erstellt worden, dessen wesentliche Aussagen in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

Zur Sicherung der Planungsziele beschloß die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam auf ihrer Sitzung am 02.09.1995 den Erlaß einer Satzung über eine Veränderungssperre für den Bebauungsplanbereich, welche am 22. 09. 1995 in Kraft getreten war.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung für das Bebauungsplangebiet wurde in der Zeit vom 10. 02.1997 bis zum 24. 02.1997 durchgeführt. Während der Ausstellung des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanentwurfes wurde eine öffentliche Erörterungsveranstaltung durchgeführt. Die Ziele, Inhalte und Konsequenzen des Bebauungsplanes wurden vorgestellt und mit den Anwesenden diskutiert. Die Stellungnahmen der Bürger wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozeß eingegangen.

Zur weiteren Sicherung der Planungsziele bis zum Beschluß des Bebauungsplans hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pots-

dam in Ihrer Sitzung am 03. 09. 1997 die Satzung über die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB bis 22. 09. 1998 verlängert.

Jedoch mußte im Januar 1998 nach der Erstellung einer aktuellen Vermessungskarte als digitale Plangrundlage im M 1 : 1000 der Bebauungsplan überprüft und zum großen Teil verändert werden.

Nach erneuter Erstellung einer amtlichen Vermessungskarte und Ämterbeteiligung im April 1998 wurde die fünfte Fassung (August 1998) als Bebauungsplan erarbeitet, die Aussagen der Erhaltungssatzung formuliert und die Aussagen des Grünordnungsplanes eingearbeitet.

Angesichts der besonderen Komplexität des Plangebiets sowie der sachlichen Lage wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 23. 07. 98 die Satzung über die Veränderungssperre nochmals um ein Jahr für den Zeitraum vom 21. 09. 98 bis zum 21. 09. 99 verlängert.

Zur Vorbereitung der Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange wurde in der vorliegenden Fassung (Januar 1999) die Stellungnahme der Ämter aus der vorgezogenen Ämterbeteiligung vom April 1998 bis Juli 1998 abgewogen und eingearbeitet (Siehe der Abwägung der vorgezogenen Ämterbeteiligung 1998).

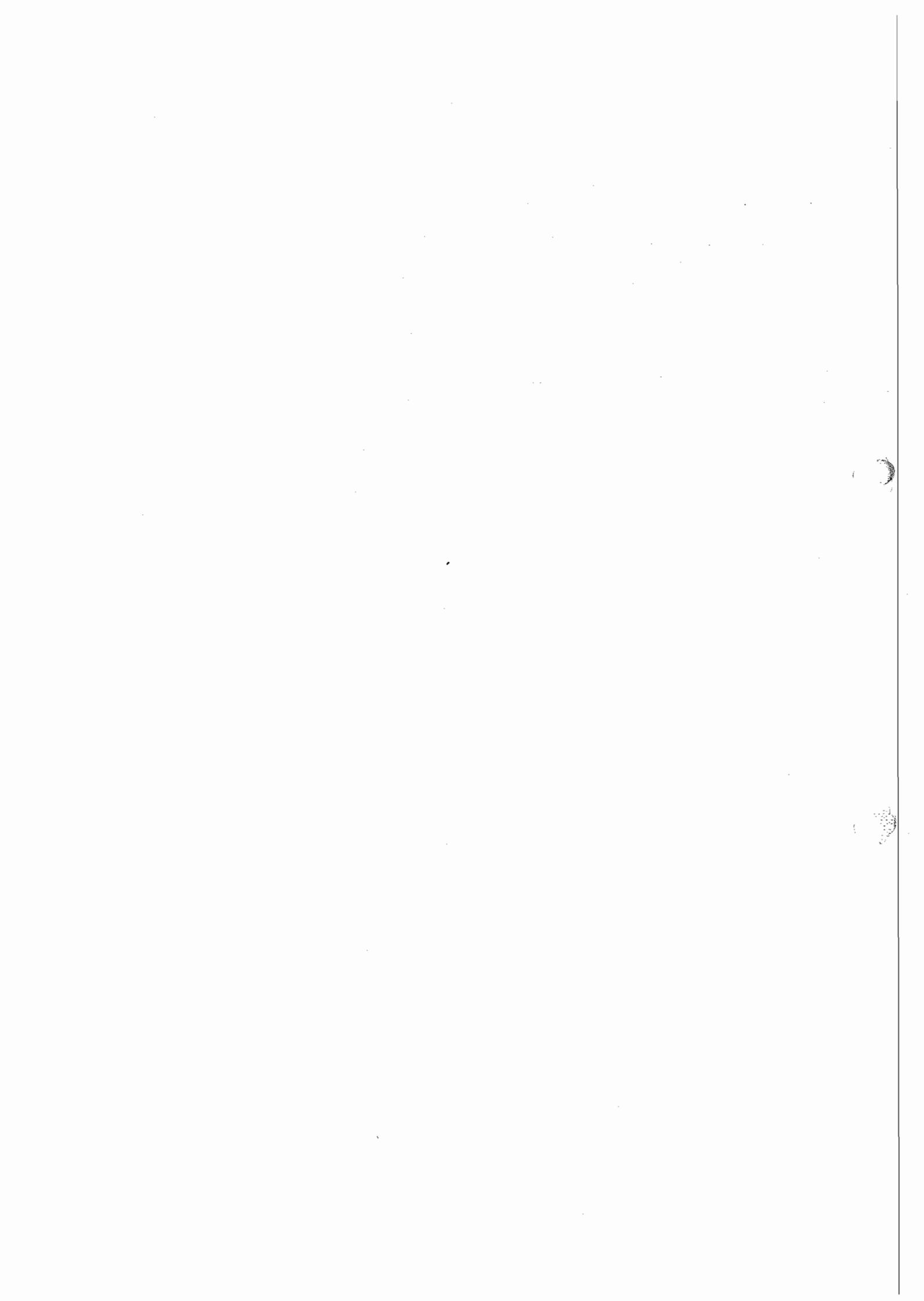
Vom 9. Februar 1999 bis zum 8. März 1999 wurden auf der Grundlage der Bebauungsplanfassung vom Januar 1999 die Träger öffentlicher Belange beteiligt, die Abwägung durchgeführt und die bebauungsplanrelevanten Ergebnisse in die vorliegende 7. Fassung des Bebauungsplanes vom März 1999 eingearbeitet. Gleichzeitig wurde die Ämterzeichnung durchgeführt, die Stellungnahme geprüft und die Ergebnisse, soweit bebauungsplanrelevant in die vorliegende Fassung vom März 1999 eingearbeitet.

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 01. Juni 1999 bis zum 02. Juli 1999 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt. Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden geprüft und die bebauungsplanrelevanten Ergebnisse in die Bebauungsplanfassung vom August 1999 eingearbeitet.

8. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen sind § 233 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) und das

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 1994 (BGBl. I S. 766), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1997 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06. August 1993 (BGBl. I S. 1458), das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), geändert durch 1. ÄndG vom 15.12. 1993 (GVBl. I S. 210) sowie die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 02. Juni 1998 (GVBl. I S. 82).



Landeshauptstadt Potsdam

Satzung zum
Bebauungsplan Nr. 45
Karl-Marx-Straße

Textliche Festsetzung

Januar 2000

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße"

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1.1 WA1 mit hohem Wohnanteil

Folgende Nutzungen sind nur bis zum 1. Vollgeschoß zulässig:

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

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

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen nur bis zum 1. Vollgeschoß zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

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

1.1.2 WA2 mit reduziertem Wohnanteil

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

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

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

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

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

Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

- Anlagen für sportliche Zwecke im Freien

1.2 Reines Wohngebiet (WR)
gemäß §3 i.V.m. §1 Abs.7 BauNVO

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

1.3 Sonstiges Sondergebiet
gemäß §11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Das SO dient der Unterbringung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerks- und Gewerbebetrieben, die der Versorgung des umliegenden Wohngebietes dienen und Räumen für freie Berufe.

Zulässig sind im 1. Vollgeschoß die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe. Oberhalb des 1. Vollgeschosses sind Büros, nichtstörende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässigkeit von GR und GRZ - Überschreitungen
gemäß §19 Abs. 4 BauNVO

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

Die Überschreitung durch Tiefgaragen einschließlich Zufahrten ist bis 50% zulässig. Soweit eine in der Planunterlage als Bestand dargestellte Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erhalten wird, ist die Überschreitung durch Tiefgaragen einschließlich Zufahrten ausnahmsweise bis 100% zulässig, wenn die betroffenen Tiefgaragenteile vollständig unterirdisch liegen.

2.2 Zulässigkeit zusätzlicher Vollgeschosse
gemäß §16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. §2 Abs.4 BbgBO

Abweichend von einer festgesetzten Ein- oder Zweigeschossigkeit ist ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoß in Form eines Dachgeschosses oder Staffelgeschosses zulässig, wenn die gestalterischen Vorschriften eingehalten (siehe textliche Festsetzung 6.1) werden und die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Mindestgröße der Baugrundstücke
gemäß §9 Abs.1 Nr.3 BauGB

Die Breite eines Baugrundstücks muß mindestens 18 m betragen, welches gleichzeitig eine Mindestgröße von 800 m² aufzuweisen hat.

3.2 Längenbeschränkung der Gebäude gemäß §22 Abs.4 und §23 BauNVO

- a) Einschließlich untergeordneter Bauteile dürfen die maximal zulässige Gebäudebreite von 18 m und die maximale Gebäudetiefe von 22 m nicht überschritten werden.
- b) Ausnahmsweise ist eine maximale Gebäudebreite von 30 m und eine Gebäudetiefe von 25 m zulässig, wenn es sich um die Anbaumöglichkeiten bei den denkmalgeschützten, zum Denkmalschutz vorgesehen und mit "E" gekennzeichneten Gebäuden (als erhaltenswert im Sinne von §172 Abs.3 BauGB eingestufteten Gebäuden) handelt.
- c) Die textlichen Festsetzungen a) und b) gelten nicht für die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 178 (Flurstück 78, 79 und 80). Hier ist die Baugrenze und ihre maximal zulässige Überschreitung von 2,5 m (siehe textliche Festsetzung 3.3 Satz 1) maßgebend.

Anmerkung :

Die Gebäudebreite im Sinne dieser Festsetzung ist die Länge der straßenseitigen Fassadenansicht einschließlich untergeordneter Bauteile, wobei die Straße maßgeblich ist, die als Adresse für das Baugrundstück gilt.

Die Gebäudetiefe ist die Länge der zu den seitlichen Grundstücksgrenzen orientierten Fassadenansicht einschließlich untergeordneter Bauteile.

Untergeordnete Bauteile im Sinne dieser Festsetzung sind die Bauteile, deren Breite nicht mehr als 5m beträgt, und deren Gesamtbreite die Hälfte der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

3.3 Überschreiten der Baugrenzen und -linien gemäß §23 Abs.2 und 3 i.V.m. §16 Abs. 5 BauNVO

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

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

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

- einschließlich dieses und der vorhandenen vortretenden Bauteile die maximale Gebäudebreite von 30 m und die maximale Gebäudetiefe von 25 m nicht überschritten werden,
- von der Außenwand dieses vortretenden Bauteils zur Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5 m eingehalten wird und
- die Breite des vortretenden Bauteils die Hälfte der Breite der betroffe-

nen Fassade nicht überschreitet.

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

3.4 Ausschluß von Nebenanlagen in Vorgartenzonen gemäß §14 Abs. 1 i.V.m. §23 Abs.5 BauNVO

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

- a) Mülltonnenschränke
- b) Gartenpergolen sowie Gartenpavillons, wenn sie gemäß §6 Abs.9 Nr.2 BbgBO Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Grundfläche von insgesamt nicht mehr als 10 m² sind. Von diesen Anlagen ist ein Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie und den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Anmerkung :

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

3.5 Ausschluß von oberirdischen Garagen und Beschränkung ebenerdiger Stellplätze gemäß §12 Abs.6 BauNVO

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

4. Baumerhaltungs- und Pflanzbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Flächen für Sammelausgleichsmaßnahmen

Alle öffentlichen Grünflächen, Kinderspielplätze und Durchwegungen sind zugleich Flächen, auf denen Sammelausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind.

- a) Als Ausgleichsmaßnahme für die anrechenbare Steigerung der Versiegelung im von Eingriffen betroffenen Bereich im Plangebiet um 1800 m² sind insgesamt 1800 m² versiegelte Flächen im Plangebiet auf den öffentlichen Grünflächen, Kinderspielplätzen oder Durchwegungen zu entsiegeln.
- b) Als Ausgleichsmaßnahme für die anrechenbare Vernichtung von Vegetationsflächen im Plangebiet sind insgesamt 1800 m² Strauchgehölzflächen im Plangebiet auf den öffentlichen Kinderspielplätzen gem. Pflanzliste 1 anzulegen.

Die Kosten der Durchführung der Sammelausgleichsmaßnahmen wer-

den den in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücken zugeordnet. Verteilungsmaßstab für die Kosten für die Sammelausgleichsmaßnahmen ist die Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Potsdam vom 4. 2. 98 (Amtsblatt 3/98).

4.2 Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr.25b BauGB

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

4.3 Baumpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB

Je 300 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum oder zwei Obsthochstämme zu pflanzen. Dabei werden vorhandene Bäume angerechnet.

4.4 Tiefgaragenbegrünung gemäß §9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB

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

4.5 Fassadenbegrünung gemäß §9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie fensterlose Gebäudewände von mehr als 100 m² Größe sind je angefangene 100 m² Außenwandfläche mit mindestens einer rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanze zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung besteht nicht für technische Einrichtungen und Baudenkmäler.

4.6 Versiegelung auf Baugrundstücken

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

4.7 Regenwasserversickerung gemäß §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §45 Abs.4 BbgBO

Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Eine Einleitung in das öffentli-

che Entwässerungssystem ist nicht zulässig. Das auf befahrbaren Flächen anfallende Regenwasser darf nur über Vegetationsflächen versickert werden. Zur Regenwasserversickerung sind ggf. ausreichend dimensionierte Wasserzweischenspeicher und Sickergruben auf den Grundstücken vorzusehen. Von einer Regenwasserversickerung kann abgesehen werden, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, daß das Wasser auf einem anderen Grundstück versickert wird oder wenn das gesammelte Regenwasser als Brauchwasser / Beregnungswasser verwendet wird.

5. Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 24 BauGB

Die Außenbauteile, d.h. Wand und Fenster, im Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße (siehe Planzeichnung) müssen entsprechend DIN 4109 ein Schalldämmmaß von 35dB für Wohnräume und 30dB für Büroräume aufweisen.

6. Gestaltungsvorschriften (örtliche Bauvorschriften gemäß §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §89 BbgBO)

6.1 Dachform und Dachneigung gemäß §89 Abs.1 Nr.1 und 2 BbgBO

Bei baulichen Anlagen mit einer Grundfläche über 25 m² werden folgende Vorgaben zur Gestaltung der Dächer festgesetzt.

- a) Der höchste Punkt des Gebäudes darf 13 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- b) Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Mansarddächer mit einer Dachneigung von mind. 25° und max. 50°.
- c) Ausnahmsweise sind Tonnendächer zulässig, wenn ihre Dachneigung, die aus den zwei Punkten der Traufe und dem höchsten Punkt des Bogens abzuleiten ist, die festgesetzte mindeste Dachneigung von 25° und maximale Dachneigung von 50° einhält.
- d) Ausnahmsweise sind flachgeneigte Dächer zulässig, wenn
 - sie als Staffelgeschoß ausgebildet sind und die Dachneigungen zwischen 7° und 25° liegen und
 - die Grundfläche des Staffelgeschosses 65% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet,
 - die Außenwände des Staffelgeschosses zu allen Seiten hin um mindestens 1,5 m eingerückt sind
 - die Traufhöhe des gestaffelten Daches, gemessen von der Oberkante der darunterliegenden Decke, maximal 2,5 m beträgt.
- e) Flachdachanteile unter 7° einschließlich Dachterrassen dürfen höchstens 35% der Gebäudegrundfläche ausmachen.
- f) Geneigte Dachflächen eines Gebäudes incl. Dachaufbauten sind höchstens mit zwei Arten von Materialien zu decken. Zulässig sind Ziegel, Glas und nichtglänzende Metalldeckungen, wobei die Metalldeckungen nur auf vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Flächen verwendet werden dürfen.

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

6.2 Dachfenster gemäß §89 Abs.1 Nr.1 und 2 BbgBO

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

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

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

6.3 Trauf- und Firsthöhen gemäß §89 Abs.1 Nr.1 und 2 BbgBO

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

- a) Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß darf die maximale Traufhöhe von 4 m und die maximale Firsthöhe von 8,5 m nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.
- b) Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen darf die maximale Traufhöhe von 8 m und die maximale Firsthöhe von 13 m nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.
- c) Bei Umbau und baulicher Ergänzung von denkmalgeschützten, zum Denkmal vorgesehenen und bei den mit "E" gekennzeichneten Gebäuden gilt die vorhandene Traufhöhe und Firsthöhe als maximales Maß.

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

Anmerkung :

Als Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt gemäß §6 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 3 BbgBO die Außenwandhöhe. Dabei sind Außenwände von Staffelgeschossen, die mindestens 1,5 m hinter die darunterliegende Außenwand zurückversetzt sind, nicht einzurechnen. Als Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes oder bis zur Oberkante der Dachhaut.

6.4 Fassade gemäß §89 Abs.1 Nr.1 und 2 BbgBO

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

Jede Fassade muß mindestens in drei Zonen - Sockel, Geschoß und

Dachgeschoß - durch Gesimse, Einschnitte, Material oder Farbwechsel optisch klar gegliedert sein.

6.5 Abgrabungen und Aufschüttungen gemäß §89 Abs.1 Nr.4 BbgBO

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

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

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

6.6 Gestaltung der Vorgärten gemäß §89 Abs.1 Nr.4 BbgBO

Die Vorgärten sind zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

6.7 Abstellplatz für Müllbehälter gemäß §89 Abs.1 Nr.4 BbgBO

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

Ausnahmsweise dürfen sie im Zusammenhang mit ebenerdigen Stellplätzen errichtet werden. In diesem Fall sind sie durch Rankpflanzen einzugrün.

6.8 Ebenerdige Stellplätze einschließlich Zufahrten und Wege gemäß §89 Abs.1 Nr.4 BbgBO

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

6.9 Einfriedungen gemäß §89 Abs.1 Nr.5 BbgBO

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

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

- b) Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind:
- durchsehbare Metall- bzw. Holzgitter,
 - Hecken sowie eine Mischung von Hecken und großstämmigen Bäumen zulässig, wenn die Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,20 m hergestellt werden.
 - Durchgehende Mauern aus Beton oder verputztem Mauerwerk, Stein und Backstein sind nur in Form von Sitzbänken mit einer Höhe von 40 cm zulässig.
- c) Für Einfriedungen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen entlang des öffentlichen Uferwegs am Griebnitzsee sind:
- Hecken bis zu einer Höhe von 60 cm, niedrige Mauern aus Naturstein als Sitzbank bis zu einer Höhe von 40 cm oder hochstämmige Baumreihe zulässig.
- d) Farbe der Einfriedungen
- Für die Bauteile aus Metall sind die Farben Grau bis Dunkelgrau, Weiß, Beige, Braun und Grün zulässig.
 - Für Sockel, Mauerteile sowie Pfeiler mit Mauerwerk sind helle warme Farbtöne, z.B. warmes Grau, Sandfarbe, Beige und abgetöntes Weiß zulässig.
 - Sichtmauerwerk ist mit roten bis braunen Klinkern auszuführen.
 - Grelles Rot, Orange, Gelb und Blau sind ausgeschlossen.

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen für Teilungen nach dem 1. 1. 98 sind unzulässig.

6.10 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den Fassaden neben Hauseingangstüren oder an Pfeilern der Gartentür zulässig. Sie sind nur in Form von an die Oberfläche angebrachten Einzelbuchstaben oder Schildern zulässig. Die gesamte Breite und Höhe eines Schildes bzw. Buchstabens darf jeweils 30 cm nicht überschreiten.

Hinweis Denkmalschutz

Bei der Anwendung des Denkmalschutzgesetzes können die o.g. Gestaltungsvorschriften im Einzelfall eingeschränkt werden.

Nachrichtliche Übernahme

Die Alleen in der August-Bier-Straße, Behringstraße, Domstraße, Karl-Marx-Straße, Robert-Koch-Straße, Rosa-Luxemburg-Straße, Sauerbruchstraße, Virchowstraße und am Johann-Strauß-Platz sind nach §31 BbgNatSchG gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft und werden als solche nachrichtlich übernommen.

Hinweis Bodendenkmal

Werden Bodendenkmale entdeckt, sind gemäß §19 Abs. 1 und 2 DSchG Bbg diese unverzüglich dem Amt für Denkmalpflege der Stadt Potsdam oder dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam, Schloß Babelsberg anzuzeigen.

Empfehlung

Im Planungsgebiet sollen standortgerechte, vorwiegend heimische Baum- und Straucharten, insbesondere Laubgehölze gemäß Pflanzliste 2 verwendet werden.

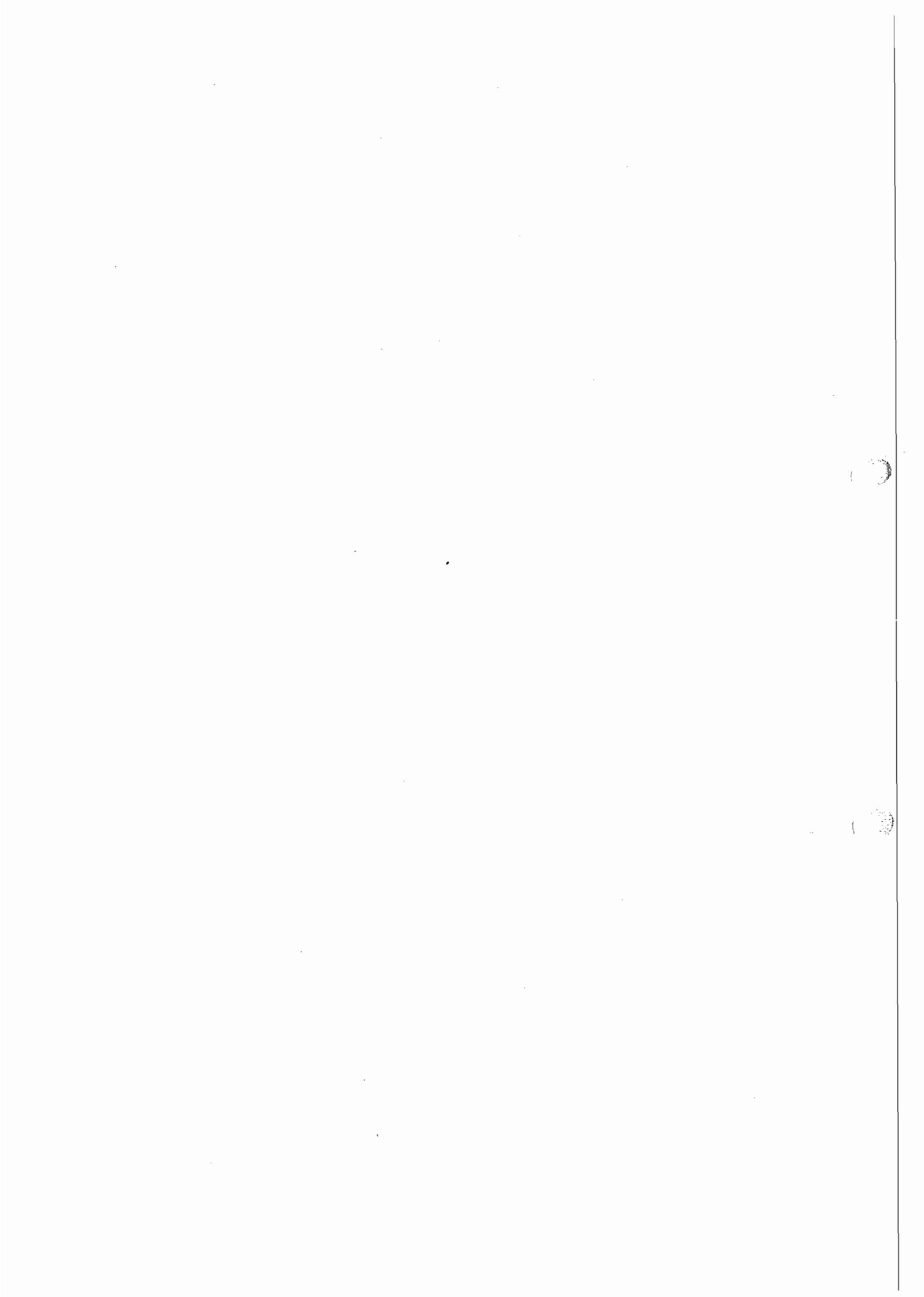
Liste 1: Empfohlene Gehölze auf den Kinderspielplätzen

Acer negundo - Eschenahorn
 Amelanchier laevis - Felsenbirne
 Betula pendula - Sandbirke
 Buddleja davidii - Sommerflieder
 Cornus alba - Weißer Hartriegel
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Corylus avellana - Haselnuß
 Malus spec. - Apfel
 Philadelphus coronarius - Falscher Jasmin
 Pyrus spec. - Birne
 Salix aurita - Ohrchenweide
 Salix purpurea - Purpurweide
 Salix purpurea 'Nana' - Zwergpurpurweide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Spirea vanhouttei - Prachtspiere
 Syringa vulgaris - Flieder

Liste 2: Empfohlene Bäume auf den Grundstücken

Acer negundo - Eschenahorn
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Aesculus hippocastanum - Roßkastanie
 Alnus glutinosa - Schwarzperle
 Amelanchier laevis - Felsenbirne
 Betula pendula - Sandbirke
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Cornus alba - Weißer Hartriegel
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Corylus avellana - Haselnuß
 Crataegus monogyna - Weiß-/ Rotdorn
 Fagus sylvatica - Rotbuche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Malus spec. - Apfel
 Pinus sylvestris - Waldkiefer
 Populus alba - Silberpappel
 Populus x canadensis - Kanadische Schwarzpappel
 Populus tremula - Zitterpappel
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Prunus spec. - Kirsche/ Pflaume
 Prunus spinosa - Schlehe
 Pyrus spec. - Birne
 Quercus petraea - Traubeneiche
 Quercus robur - Stieleiche
 Salix alba - Silberweide
 Salix aurita - Ohrchenweide
 Salix cinerea - Grauweide
 Salix purpurea - Purpurweide
 Salix viminalis - Korbweide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Sorbus aucuparia - Eberesche

Syringa vulgaris - Flieder
Taxus baccata - Eibe
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus laevis - Flatterulme



Anhang

Erhaltungskriterien
im Sinne vom §172 BauGB



Erhaltungskriterienkatalog für die Charakteristik

- Gebäudetypologie: Villen- und Landhausarchitektur mit geneigten Dächer
- Dachlandschaft: Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer mit untergeordneten Dachaufbauten; Dachneigung von 45° bis 50°;
- Geschossigkeit: bis zu zwei Vollgeschossen
- Gebäudegrundriß: kompakt dimensionierter "Kernteil" mit vorspringenden untergeordneten Bauteilen, ein rechteckiges Format, Gebäudebreite von 14-15m, Gebäudetiefe von 10-18 m, Ausnahme bilden die Gebäudebreite von 18-30 m und die Gebäudetiefe von 12-15 m auf den wasserseitigen Grundstücken
- Fassaden:
 - Lochfassaden mit geschlossenem Charakter
 - Dreiteilige Zonung der Fassade; Sockel, Geschoß, Dachgeschoß
 - Horizontale Gliederung durch geschoßweise differenzierte Öffnungsformate und -formen, Fensterreihung, Gesimse sowie Ornamente
 - Vertikale Gliederung durch auf einer Achse übereinanderliegende Fenster
 - Reiche Plastizität durch untergeordnete Bauteile, Geschoß- und Fenstergesimse und sonstige Schmuckelemente sowie Stuckverzierungen
 - Stehende rechteckige Fensterformate
- Parzellen: Größe von 1000 - 2000 m²
Schmalseite der Parzellen zur Straße hin bei einer Breite von 18-40 m und einer Tiefe von 60-80m
- Gebäudeanordnung: zur Straße hin ausgerichtete Einzelgebäude im vorderen Grundstücksbereich, relativ große Seitenabstände zwischen den Gebäuden
- Blockinnenbereich: Freiflächen mit großstämmigem Altbaumbestand

- **Vorgartenzone:** Rasenflächen mit einer Tiefe von in der Regel 5-10 m
- **Einfriedungen:** Metallgitter auf einem Sockel, Durchschnittshöhe zwischen 1 m und 2,20 m
- **Öffentliche Straßenräume:** dichte Alleebaumpflanzungen, Baumbeetstreifen zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg
- **Platzbildung:** der Straßenstruktur untergeordnete Rasenflächen
- **Bebauungsstruktur:** offene Bauweise mit großzügigen Abständen zwischen Einzelgebäuden, vor- und rückspringendem Verlauf der Baufluchtlinie

Erhaltungskriterienkatalog für Einzelobjekterfassung

- **Gebäude:** Alle in der Planzeichnung mit E gekennzeichnete Gebäude
- **Einfriedungen:** Alle in der Planzeichnung mit E gekennzeichnete Einfriedungen