

Landeshauptstadt Potsdam  
**Bebauungsplan Nr. 60**  
**"Bertinistraße"**

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

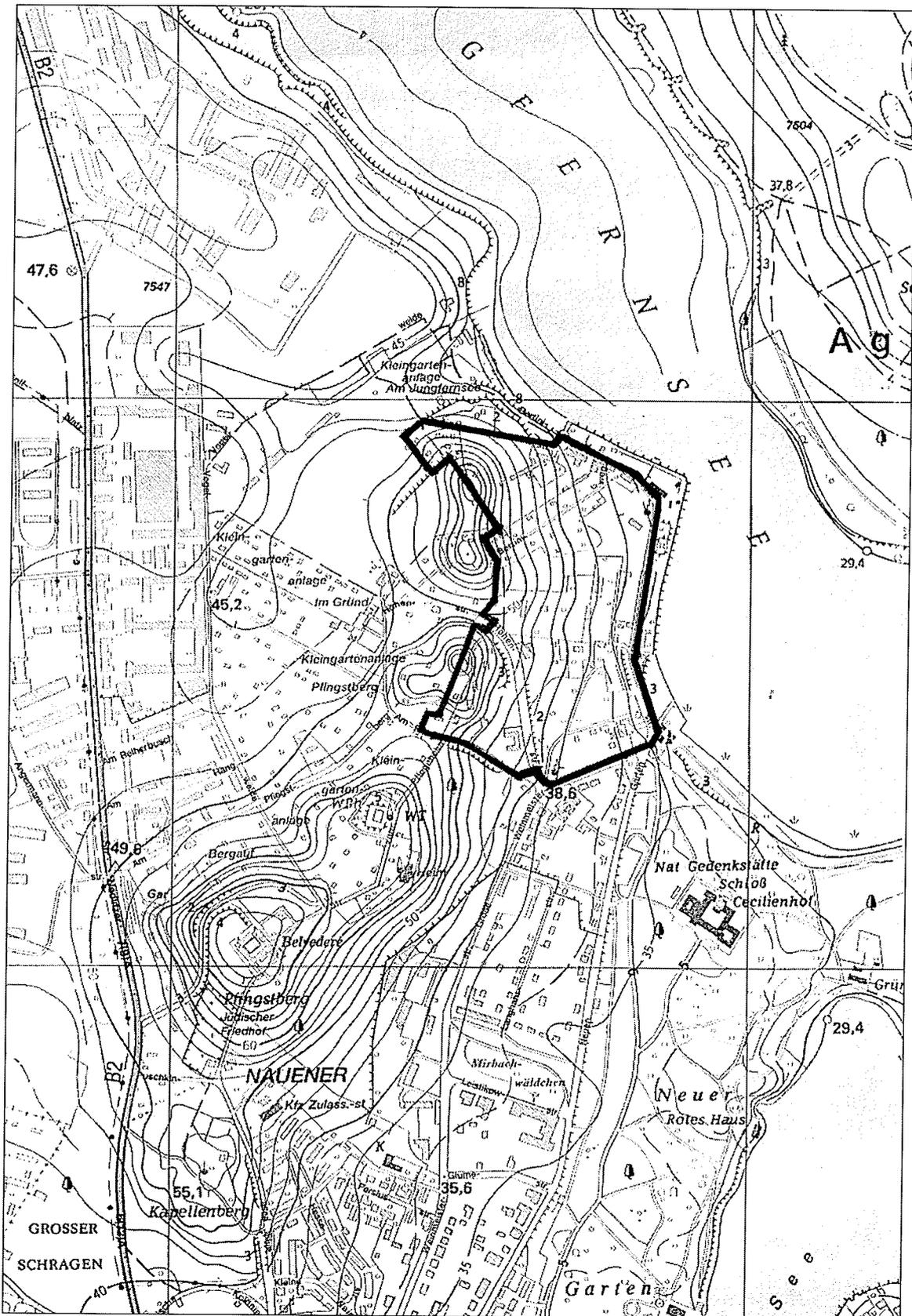
März 2005

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

gefördert mit Mitteln des Landes Brandenburg

**INHALT**

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
3.1	Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung	4
3.2	Städtebauliche Struktur / Orts- und Landschaftsbild	5
3.3	Denkmalschutz	7
3.4	Soziale Infrastruktur	8
3.5	Naturhaushalt	8
3.6	Altlasten und Kampfmittelbelastungen	10
3.7	Erschließung	10
3.8	Eigentumsverhältnisse	11
3.9	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>12</b>
4.1	Landes- und regionalplanerische Vorgaben	12
4.2	Flächennutzungsplan	12
4.3	Landschaftsplan	13
4.4	Räumliche Bereichsentwicklungsplanung für die nördlichen Vorstädte	13
<b>5.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>14</b>
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	14
5.2	Städtebauliches Konzept	15
<b>6.</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und Abwägung der von der Planung berührten Belange</b>	<b>17</b>
6.1	Nutzung der Baugrundstücke und Gemeinbedarfsflächen	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung	19
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	20
6.4	Verkehrsflächen sowie Geh- und Fahrrechte	21
6.5	Grünflächen	23
6.6	Grünfestsetzungen	25
6.7	Ausgleichsmaßnahmen für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft	27
6.8	Gestaltungsregelungen	28
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>29</b>
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	29
7.2	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung und Wohnfolgebedarfe	29
7.3	Verkehrliche Auswirkungen und Folgebedarfe an Ver- und Entsorgungsanlagen	30
7.4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	30
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	32
7.6	Einnahmen und Ausgaben	33
<b>8.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>35</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>40</b>
<b>10.</b>	<b>Plananhang und textliche Festsetzungen</b>	<b>40</b>



Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 60 "Bertinistraße"

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 umfasst ein rund 18 ha großes Gebiet im Norden der Stadt Potsdam, das wie folgt begrenzt wird:

- nach Norden und Osten durch den Bertiniweg und die Bertinistraße in ihren geplanten Grenzen (die künftigen Verkehrsflächen liegen vollständig im Geltungsbereich)
- nach Süden durch die Große Weinmeisterstraße und die Straße Am Pfingstberg (die Straßenverkehrsflächen gehören nicht zum Geltungsbereich),
- nach Westen durch Kleingärten (Kleingartensparte am Pfingstberg) sowie durch Wiesen und Brachflächen (künftige Grünflächen des Bebauungsplans Nr. 95).

Im Einzelnen liegen folgende Flurstücke aus Flur 1 der Gemarkung Potsdam im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60:

241 (tw.), 315 (tw.), 520/1, 520/2, 520/3, 521/2 (tw.), 521/7 bis 521/22, 521/23 (tw.), 523/1 bis 523/11, 524/1, 524/2, 530, 531/2, 532/4, 533, 535/1, 535/2, 536/4 bis 536/8, 536/9 (tw.), 539/3 (tw.), 542/1, 542/3, 543/1, 544/1, 544/2 (tw.), 545 (tw.), 546/1, 550/1 (tw.), 555/3, 555/4, 556, 557, 558/1, 558/2, 559 bis 562, 564 bis 566, 568/1, 570, 571, 573, 574, 575/1, 575/2, 576/1, 576/2, 577, 578 (tw.), 579, 580/1, 580/2, 582/1 (tw.), 741 (tw.), 789, 790, 791 (tw.), 792 (tw.), 793 (tw.) 879, 885 bis 916, 918, 919, 922, 923.

Im Süden grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48 "Am Neuen Garten" an das Planungsgebiet an, der große Teile der Nauener Vorstadt umfasst. Nach Norden und Osten schließen der Bebauungsplan Nr. 10 "Bertinistraße / Jungferensee", mit dem der Ufergrünzug entlang des Jungferensees gesichert werden soll, und im Westen der Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich des Pfingstbergs / Vogelweide“, der vordringlich der Entwicklung eines neuen Wohngebietes dient, an das Planungsgebiet Bertinistraße. Für die Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 95 sind die frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligungsverfahren durchgeführt worden; der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 95 soll in 2006 öffentlich ausgelegt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 schließt die Verkehrsflächen der Bertinistraße und des Bertiniweges im geplanten, über den Bestand hinausgehenden Umfang vollständig ein.

## 2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Planungsgebiet Bertinistraße liegt nördlich der Nauener Vorstadt, die durch eine Villen- und Landhausbebauung von hoher städtebaulicher und landschaftlicher Qualität geprägt wird. Neben parkartig angelegten Baugrundstücken, die überwiegend in den 10er- und 20er-Jahren des 20. Jahrhunderts mit Landhäusern bebaut worden sind, weist das Planungsgebiet Bertinistraße eine Reihe von Veränderungspotentialen auf. Für einzelne Flächen wurden daher in den vergangenen Jahren von den Grundstückseigentümern vermehrt Bauabsichten geäußert bzw. Bauvoranfragen und Bauanträge gestellt. Dabei standen die privaten Entwicklungsvorstellungen nicht immer in Einklang mit den städtischen Entwicklungszielen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, um ein behutsames Einfügen von Neubauten in die vorhandene Villen- und Landhausstruktur zu gewährleisten. Dabei geht es vor allem um die Sicherung des Parkcharakters und somit um eine Begrenzung der Bebauungsdichte. Darüber hinaus reicht der § 34 des Baugesetzbuches als Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben nicht aus, um auch die Berücksichtigung baugestalterische Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren einfordern zu können. Dabei geht es gleichermaßen um die Erhaltung vorhandener Gestaltqualitäten der Landhausbebauung, insbesondere hinsichtlich der Ausbildung von Walm- und Mansarddächern im Bestand, wie um die Vorgabe weniger, aber klarer Gestaltungsvorgaben für Neubauvorhaben, die sich einerseits in der Gebäudedimension und –proportion einfügen, sich aber andererseits hinsichtlich der Dachgestaltung deutlich vom Bestand abheben. Da Planungsgebiet weder im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung noch im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Nauener Vorstadt liegt, ist die Aufnahme von Gestaltungsregelungen in den Bebauungsplan erforderlich. Regelungen zur Gestaltung der Gebäude sowie zur

Begründung der Baugrundstücke bzw. zur Erhaltung orts- und landschaftsbildprägender Baumbestände sind jedoch nicht allein wegen der Binnenwirkung des Gebietes, sondern auch wegen seiner Fernwirkung erforderlich. So ergeben sich vor allem durch die Lage des Planungsgebietes zwischen Jungfernsee und dem Pflingstberghöhenzug und zahlreiche Blickbeziehungen von Aussichtspunkten der Potsdamer Park- und Kulturlandschaft auf das Plangebiet bzw. darüber hinweg besondere Anforderungen an das Einfügen von Neubauten in das Landschaftsbild.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist auch deshalb erforderlich, weil Teile der Potentialflächen planungsrechtlich bisher dem Außenbereich zuzurechnen sind, so dass § 34 des Baugesetzbuchs als Genehmigungsgrundlage für die beabsichtigte bauliche Entwicklung nicht herangezogen werden kann.

Für eine Umgestaltung der Bertinistraße als Panoramastraße im Sinne der Lenne'schen Landschaftsverschönerung muss die Straßenverkehrsfläche in östlicher Richtung verbreitert werden. Auch hierfür ist der Bebauungsplan Voraussetzung.

Im Norden des Planungsgebietes dient der Bebauungsplan vor allem der Sicherung von Kleingartenflächen sowie der Umstrukturierung eines Wochenendhausgebietes mit eingestreuten Einfamilienhäusern zu einem Wohngebiet.

### **3. Ausgangssituation**

#### **3.1 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung**

Das Planungsgebiet Bertinistraße liegt im Norden des Potsdamer Stadtgebietes, nördlich der durch Villen- und Landhausbebauung geprägten Nauener Vorstadt. Nach Norden und Osten wird es durch Kleingärten und Brachflächen von den Siedlungsbereichen der Nedlitzer Kaserne und der Roten Kaserne getrennt. Während der südliche Teil des Planungsgebietes noch durch die letzten Grundstücke vorstädtischer Landhausbebauung aus den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhundert geprägt ist, bestimmen Kleingärten und Wochenendhausgrundstücke aus den letzten Jahrzehnten den nördlichen Teil des Planungsgebietes.

Landschaftsräumlich liegt das Planungsgebiet in attraktiver Lage am westlichen Ufer des Jungfernsees eingebettet zwischen dem Landschaftspark des Neuen Gartens und dem in großen Teilen bewaldeten Höhenzug, der sich vom südlich gelegenen Pflingstberg nach Norden erstreckt und östlich des Plangebietes zwei Höhenkuppen ausbildet. Von diesem Höhenzug fällt das Gelände nach Norden und Osten zum Jungfernsee ab. Die parkartig angelegten Gärten der Landhausgrundstücke an der Bertinistraße und an der Höhenstraße prägen mit ihren Großbaumbeständen den landschaftlichen Charakter dieses Siedlungsbereichs.

Nach drei Seiten grenzt das Planungsgebiet Bertinistraße unmittelbar an Bereiche an, die im Rahmen der Denkmalschutzsatzung zum Schutz des in die UNESCO-Liste eingetragenen Weltkulturerbes Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft unter Schutz gestellt sind. Hierzu gehören der nördlich des Planungsgebietes gelegene Garten der ehemaligen Villa Jacobs sowie der gesamte Uferbereich zwischen Bertinistraße und Jungfernsee, die zusammen mit dem südöstlich anschließenden Neuen Garten die landschaftlich geprägte Uferansicht vom Wasser und von den östlich gelegenen Parks bestimmen. Das Planungsgebiet liegt ferner im direkten Wirkungsfeld des südwestlich gelegenen Pflingstberges und des Belvederes, dem bedeutendsten Aussichtspunkt der Insel Potsdam.

Die landschaftliche Gestaltung dieses Bereiches ist auf die persönliche Einflussnahme König Wilhelm IV auf seine Planer zurückzuführen. Nach dem Prinzip des Landschaftsgartens wurden die topographisch geeignetsten Punkte der Havellandschaft mit der hineinwirkenden Uferstraße durch architektonische Akzente hervorgehoben. So wurden Anfang, Mitte und Ende der Bertinistraße durch vertikal wirkende Baukörper (Meierei im Neuen Garten, Villa Jakobs und Gregorius'sches Haus) angelegt, während die dazwischen liegenden Gebäude deutlich horizontal,

traufständig zur Straße ausgerichtet sind (z.B. Bertinistraße 1-5). Der mit der künstlerischen Ausschmückung beauftragte Architekt K.F. Schinkel, dessen Schüler und der Gartenarchitekt P.J. Lenné waren vom König aufgefordert, der Bertinistraße als Panoramastraße besondere Bedeutung beizumessen.

Noch heute verbinden sich die parkartig gestalteten Gärten an der Bertinistraße und am Höhenweg mit den genannten Parks am Jungfernsee zu einer großen Parklandschaft. Durch seine exponierte Lage prägt der begrünte Höhenzug den Charakter dieser Parklandschaft nachhaltig. Für die Sichten auf die prospektartig angelegte Meierei im Neuen Garten bildet der Planbereich einen Teil der Landschaftskulisse. Die von Baumkronen gebildete Silhouette über dem Jungfernsee weist durch die Türme des Pfingstberg-Belvederes und der Villa Henkel zwei bauliche Dominanten auf, die dem Höhenzug sein charakteristisches Profil und damit dem Jungfernsee einen Teil seiner Identität verleihen.

#### Sichtbeziehungen aus dem Gebiet und auf das Gebiet

Aufgrund seiner landschaftsräumlichen Lage und seiner Topographie wirkt das Planungsgebiet Bertinistraße als Landschaftssilhouette zahlreicher Sichten vom Pfingstberg-Belvedere, aus dem Neuen Garten, dem Park Babelsberg, dem Park Klein-Glienicke und dem Sacrower Park. Der Höhenzug über der Bertinistraße stellt am Jungfernsee ein prägendes Landschaftselement dar, das von vielen Standorten aus sichtbar ist.

So wird das Planungsgebiet von den Sichten vom Königswald / Schwarzer Berg in Sacrow und zurück aus dem Park Sacrow auf den Pfingstberg als Panorama überstrichen. Weiterhin tangieren die Sichten aus den Veduten vom Schloss Babelsberg, von der Großen Neugierde und vom Casino (beide im Park Klein-Glienicke gelegen) zum Kirchberg in Fahrland über die ehemalige Villa Jakobs und deren Garten den nördlichen Bereich der Bertinistraße. Gleiches gilt für den Glienicker Blick vom hohen Ufer und der Teufelsbrücke zur Villa Jakobs.

Aus dem Park Babelsberg (u.a. Schlossvorfahrt, Bowlinggreen, Uferweg Glienicker Lake, Tiefer See), aus dem Schlossgarten Glienicke (Große Neugierde, Casino) und aus dem Neuen Garten (u.a. Meierei, Quapphorn, Eremitage) erscheint das Planungsgebiet räumlich zwischen dem Höhenzug nördlich des Pfingstberges und dem Garten der ehemaligen Villa Jakobs. Beim Blick vom Riesterhorn in Sacrow auf den Pfingstberg und den angrenzenden Höhenzug wirkt das Planungsgebiet als Grünmassiv.

Neben den Sichten aus den Parkanlagen ist auch die Erlebbarkeit der Landschaft am Jungfernsee vom Wasser aus von Bedeutung.

### **3.2 Städtebauliche Struktur / Orts- und Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 60 umfasst Bereiche unterschiedlicher städtebaulicher Prägung. Im südlichen Teil bestimmen Landhäuser auf großen, baumbestandenen Gartengrundstücken die Bebauungs- und Freiraumstruktur. Insbesondere das im südlichen Abschnitt der Bertinistraße gelegene Grundstück des Landhauses Mendelssohn-Bartholdy sowie das nördlich angrenzende Grundstück des Landhauses Starck prägen mit ihren weitläufigen Gartenanlagen den Parkcharakter des Planungsgebietes und zeugen von der historischen Entwicklung als Weinbergparzellen mit straßenseitig (am Fuße des Weinbergs) gelegenen Weinmeisterhäusern.

Zum ehemaligen Mendelssohn-Bartholdy-Anwesen gehören neben dem langgestreckten zweigeschossigen Landhaus das ehemalige Waschhaus (nördlich) sowie ein Gärtnerwohnhaus und Stallgebäude (südlich), die ebenso noch erhalten sind wie die Allee, die von der Kreuzung Große Weinmeisterstraße/Höhenstraße zum Landhaus führt. Zur Gartenanlage gehörten ursprünglich auch die heutigen Kleingartenflächen an der Höhenstraße sowie die bis vor kurzer Zeit kleingärtnerisch genutzten Flächen an der Großen Weinmeisterstraße.

Das nördlich angrenzende ehemalige Grundstück Starck erstreckt sich von der Bertinistraße bis zum Höhenweg. Neben Garten- und Wiesenflächen gehört auch das nördlich anschließende "Wäldchen" mit ausgedehnten Flächen am Ufer mit Bootshaus und Gartenhaus zum ehemals Starck'schen Anwesen. Zur historischen Bebauung des Grundstücks zählten neben dem erhaltenen zweigeschossigen Landhaus noch einige an der Bertinistraße gelegene Nebengebäude auf südlichen Grundstücksteilen. Im Wäldchen befinden sich nahe der Bertinistraße eingeschossige Baracken, die zu DDR-Zeiten durch eine Grenzhundestaffel genutzt wurden.

Die Höhenstraße ist nur einseitig (westlich) durchgängig mit Landhäusern angebaut. Dabei tritt die Bebauung beginnend mit dem Landhaus Oppen über das Landhaus Roux von der Höhenstraße zurück, um sich im weiteren Verlauf wieder der Straße anzunähern. Die auf den höher gelegenen Grundstücksteilen gelegenen Landhäuser werden teils über die Straße am Pflingstberg, teils über einen am Ende der Höhenstraße beginnenden Fahrweg erschlossen. Zu den prägenden Merkmalen der überwiegend in den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhundert errichteten meist zweigeschossigen Landhäusern gehören Walmdächer und eine traufständige Anordnung zur Straße (und zu den Höhenlinien). Die schmalen Grundstücke weisen einen alten Großbaumbestand auf, der das Erscheinungsbild der Straße ebenso prägt wie das Orts- und Landschaftsbild aus der Ferne vom Jungferensee und den angrenzenden Parkanlagen aus (siehe landschaftsräumliche Einbindung)

Von der vormaligen Bebauung des letzten Grundstücks auf der Westseite der Höhenstraße (Nr. 7) sind nur noch die Grundmauern erhalten. Gegenüberliegend ist auf der Ostseite der Höhenstraße lediglich das Grundstück Höhenstraße 8 bebaut.

Die südlich davon gelegenen Kleingärten unterbrechen den Bebauungszusammenhang auf der Ostseite der Höhenstraße und wirken an dieser Stelle strukturfremd. Gleiches gilt für die auf dem Mendelssohn-Bartholdy-Grundstück gelegenen (bisherigen) Kleingärten an der Großen Weinmeisterstraße. Die Erschließung der Kleingärten erfolgt teilweise über die auf dem Mendelssohn-Bartholdy-Grundstück gelegene, unter Naturschutz stehende Allee.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird einerseits durch die historische Bebauung entlang der Bertinistraße, andererseits entlang der Bertinistraße durch ein heterogen wirkendes Wochenendhausgebiet mit einzelnen (Dauer-)Wohnhäusern, aber auch einigen Brachflächen geprägt.

Kernstück der historischen Bebauung des nördlichen Teilbereichs ist das Grundstück Villa Gutmann (Bertinistraße 16/16A) mit seinem Mitte des 19. Jahrhunderts entstandenen und zu Beginn des 20. Jahrhunderts für den Bankier Gutmann umgebauten Villengebäude. Zur historischen Anlage gehören eine Wagenremise mit Pferdestall sowie ein Gärtnerwohnhaus auf rückwärtigen Grundstücksteilen. Die historische Gartenanlage umfasste neben den Grundstücksflächen südlich des Villengebäudes auch seeseitig gelegene Flächen mit einem nicht mehr erhaltenen Badehaus. Das Villengebäude steht heute leer, die Gartenanlage ist weitgehend zugewachsen. Das Gärtnerhaus wird zu Wohnzwecken genutzt.

Östlich der Villa Gutmann liegen zwei ebenfalls um die Jahrhundertwende entstandene Wohngebäude (Bertinistraße 14 und 15). Das angrenzende zu einem Schulungs- und Kongresszentrum umgebautes Villengebäude (Bertinistraße 12-13) steht gegenwärtig leer. Das westlich der Villa Gutmann gelegene Gebäude Bertinistraße 16b ist Teil der historischen Bebauung des Villa-Jacobs-Geländes.

Zwischen dem Garten der Villa Gutmann und dem Wäldchen erstreckt sich eine Kleingartenanlage; deren Parzellen die über einen mittig angelegten Fußweg erschlossen werden. Ein an der nordwestlichen Grenze des ehemaligen Grundstücks Starck durch das Wäldchen verlaufender Weg wird von den angrenzenden Kleingartenutzern zur Fahrerschließung und als Pkw-Abstellfläche genutzt. Die Kleingartenparzellen sind teils zum Wochenendwohnen ausgebaut.

Die Umwandlung eines Kleingartengebietes zu einem Wochenendhausgebiet ist beiderseits des Bertiniweges ablesbar, wobei die Entwicklung mit dem Ausbau einzelner Wochenend- zu dauerhaft genutzten Wohnhäusern fortgeschritten ist. Lediglich auf den unmittelbar an das Grundstück Bertinistraße 16b anschließenden Flächen sind noch Kleingärten vorhanden, die jedoch bereits teilweise brach gefallen sind. Die geringe städtebauliche Qualität des Wochenendhausgebietes wird durch das weitgehende Fehlen von Großbäumen auf den Grundstücken verstärkt.

Eine Karte mit der Darstellung des Bestandes ist im Anhang beigefügt.

### **3.3 Denkmalschutz**

#### Denkmalbereichssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 schließt nach drei Seiten (Norden, Osten und Süden) unmittelbar an den Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalsbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 1. Januar 1991, - Denkmalbereichssatzung - vom 30.10.1996 an. Der räumliche Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung umfasst neben anderen Bereichen den Jungfernsee und das südliche Ufer des Sees vom Garten der ehemaligen Villa Jacobs bis zur Meierei im Neuen Garten sowie den gesamten Bereich der Siedlung Nauener Vorstadt zwischen Neuem Garten und Pflingberg.

Gemäß § 4 der Denkmalbereichssatzung unterliegen die historischen Park- und Siedlungsgrundrisse, die räumliche Struktur, die Silhouetten und optischen Bezüge der einzelnen Teilgebiete einschließlich der vom sachlichen Geltungsbereich erfassten baulichen Anlagen, Straßenräume und Grünflächen mit ihrer das äußere Erscheinungsbild tragenden Substanz den Schutzvorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

Der Uferbereich des Jungfernsees soll als landschaftlich gestaltete Uferzone erhalten werden.

#### Baudenkmale

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

- Bertinistraße 1-5 (Villa von Mendelssohn-Bartholdy mit Gärtnerwohnhaus, Waschhaus, Stallgebäude, Gartenanlage mit Platanenallee),
- Bertinistraße 16/16a (Villa Gutmann mit Nebengebäuden und wertvollen Innenräumen)
- Höhenstraße 1/2 (Landhaus Oppen mit Gartenanlage)
- Höhenstraße 3 (Landhaus Roux mit Gartenanlage)
- Höhenstraße 4 (Landhaus Marie von Estorff mit Gartenanlage)
- Höhenstraße 5 (Landhaus Möjen mit Gartenanlage)
- Höhenstraße 6 (Landhaus Mottau mit Gartenanlage)

#### Bodendenkmale

Im Planungsgebiet Bertinistraße ist im Bereich des Grundstücks Bertinistraße 16 b ein geschütztes Bodendenkmal bekannt, das nach § 7 Abs. 1 bis 3 und § 9 BbgDSchG in der Fassung vom 24. Mai 2004 zu erhalten ist. Hierbei handelt es sich um einen Einzelfund der Jungsteinzeit (Fundplatz Potsdam Nr. 35). Weitere als Bodendenkmale geschützte Einzelfunde sind für den dem Bodendenkmal vorgelagerten Seebereich bekannt (Fundplätze Potsdam Nr. 56 und 57).

Für die Grundstücke im Umfeld dieser Bodendenkmale (Flurstücke 524/2, 530, 532/4, 533, 535/1, 535/2, 542/1, 542/3, 576/2, 579, 580/2, 582/1, 789, bis 793, 890 und 892 aus Flur 1 der Gemarkung Potsdam) besteht aufgrund der Einzelfunde der begründete Verdacht, dass dort weitere Bodendenkmale im Boden verborgen sind. Hier können vor tiefergreifenden Bodeneingriffen archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen erforderlich sein.

### 3.4 Soziale Infrastruktur

Das Planungsgebiet weist keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur auf. Südlich grenzt die bereits heute mit Kinderbetreuungseinrichtungen unterversorgte Nauener Vorstadt an. Durch die nordwestlich des Planungsgebietes vorgesehene Entwicklung eines Wohngebietes (an der weide) wird sich der Bedarf noch verstärken. Da die Zahl der im Bereich der ehemaligen Nedlitzer Kaserne geplanten Kita-Standorte von zwei auf eine reduziert worden ist und im Bereich zwischen Nedlitzer Kaserne und Nauener Vorstadt keine Kita-Standorte vorhanden sind, besteht hier ein dringender Bedarf der Standortvorsorge.

Da auch bezüglich der Versorgung mit Grundschulplätzen im Potsdamer Norden eine Unterversorgung besteht, sieht der Flächennutzungsplan nordwestlich des Planungsgebietes eine Standortversicherung vor (siehe auch 4.2).

### 3.5 Naturhaushalt

Der Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt des Planungsbeginns wird in einem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 60 erfasst und bewertet. Die nachfolgenden Aussagen zu den abiotischen Naturhaushaltsfaktoren sowie zu den Arten und Biotopen sind auszugsweise dem Fachbeitrag entnommen. (Zum Landschaftsbild siehe unter 3.1 und 3.2.)

#### Boden und Wasser

Das Plangebiet wird entlang des Osthangs des Pfingstberg aus älteren eiszeitlichen Geschiebesanden der End- und Grundmoränen (untere Sand des Diluviums) und im weiteren Uferbereich des Jungfernsees durch nacheiszeitliche Flusssande aufgebaut. Entsprechend der geologischen Verhältnisse dominieren sandige Bodenarten, wobei sich der Oberboden im Bereich der Grund- und Endmoränenplatten durch einen höheren Lehmanteil auszeichnet.

Das Planungsgebiet Bertinistraße weist insgesamt nur eine geringe Versiegelung auf.

Nach der hydrogeologischen Karte der DDR liegt der Grundwasserflurabstand vom Ufer des Jungfernsees bis ca. 200 m westlich der Bertinistraße zwischen 5 und 10 m. Die generelle Fließrichtung des Grundwassers ist in nordöstlicher Richtung zum Jungferensee. Die Grundwasserneubildungsrate ist im Planungsgebiet trotz der geringen Versiegelung relativ gering. Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Nedlitz.

Verunreinigungen des Bodens sowie des Grund- und Oberflächenwassers durch vormalige gewerbliche oder andere Nutzungen im Planungsgebiet sind nicht bekannt und aufgrund der gegenwärtig und zuvor ausgeübten Nutzungen auch nicht zu erwarten.

#### Klima und Lufthygiene

Die Stadt Potsdam liegt im stärker maritim geprägten Binnentiefenland. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 588 mm, die mittleren Jahregänge der Lufttemperatur liegen im Mittel bei 8°C. Vorherrschende Winde wehen aus West bis Südwest.

Laut Potsdamer Stadtklimagutachten sind die Durchlüftungsverhältnisse im gesamten Planungsgebiet gering, so dass die – potenzielle – Gefahr zur Anreicherung von Schadstoffen relativ hoch ist. Der Bereich zwischen der Höhenstraße und der Bertinistraße ist Kaltluftammelgebiet. Aufgrund der Hangneigung findet ein geringfügiger Abfluss der Kaltluft zum Jungferensee statt. Stärker bewaldete Areale fungieren als Frischluftentstehungsgebiete.

Die bioklimatische Belastung im Plangebiet ist u.a. aufgrund des niedrigen Versiegelungsgrads überwiegend gering bis mittel.

#### Arten und Biotope

Dem Wäldchen im nördlichen Teil des ehemaligen Grundstücks Starck ist aufgrund seines naturnahen Laubmischwaldbestandes aus Ahornen, Linden, Eichen und Buchen eine sehr hohen

Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zuzumessen. Gleiches gilt für die alten Linden-Alleen in der Höhenstraße und in der Großen Weinmeisterstraße sowie für die Platanenallee auf dem Grundstück Bertinistraße 1-5.

Gemäß landschaftsplanerischem Fachbeitrag ist der Gartenbrache mit Obstbäumen auf den östlichen Teilflächen des ehemaligen Grundstücks Starck sowie der Parkanlage auf dem Villa-Gutmann-Grundstück, die im hinteren Teil einen fast flächendeckenden alten Baumbestand aus Spitzahornen, Eichen, Linden und Buchen aufweist und in ihrem derzeitigen Zustand als naturnah eingeschätzt werden kann, eine hohe Biotopwertigkeit beizumessen. Als kleinere Fläche mit hoher Biotopwertigkeit ist außerdem der Robinienvorwald auf dem Grundstück nördlich der Kleingartenanlage zu nennen.

Zu den Biotoptypen mit mittlerer Biotopwertigkeit zählen die parkartig gestalteten Grundstücke Mendelssohn-Bartholdy und Starck sowie der Siedlungsbereich zwischen Höhenstraße und Pflingstberg, der durch einen geringen Versiegelungsgrad und einen hohen Anteil alter Bäume und Laubgebüsche geprägt ist.

Hingegen haben die intensiv genutzten Kleingartenanlagen und Wochenendhausgrundstücke als naturferne Biotoptypen nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz.

Der Lebensraum der Tiere wird im Plangebiet im wesentlichen durch vielgestaltige Gehölzbestände (mehr oder weniger naturnahe Wald- und Parkareale, Hecken und Gebüsche, Baumgruppen und -reihen, Allee- und Einzelbäume), ausgedehnte Rasenflächen und Ziergärten geprägt. (Zu den in den diesen Bereichen anzutreffenden Tier- und Pflanzenarten wird auf die Ausführungen im landschaftsplanerischen Fachbeitrag verwiesen.)

Die Standortvielfalt, die Fülle des Nahrungsangebots sowie der bedingt naturnahe Charakter von Teilen des Plangebiets lassen auf eine arten- und individuenreiche Fauna schließen (mittlere bis hohe Wertigkeit). Die eher naturfernen Bereiche wie Kleingärten und Flächen mit Abstandsgrün bieten hingegen nur Allerweltsarten Lebensraum (geringe Wertigkeit).

#### Geschützte Bäume und Alleen

Das Planungsgebiet weist einen hohen Anteil an Laubbäumen auf, die ihm seinen parkähnlichen Charakter verleihen. Besonders die an der Höhenstraße gelegenen Villengärten sowie die Landhausgrundstücke Mendelssohn-Bartholdy, Starck und Gutmann sind von mächtigen Bäumen geprägt. In den Kleingärten und der Gartenbrache sind überwiegend Obstbäume vorhanden. Insgesamt muss der Baumbestand als äußerst wertvoll und erhaltenswert eingestuft werden; er verfügt über eine weitgehend hohe Vitalität und prägt das Orts- und Landschaftsbild in besonderem Maße.

Die umfangreiche Baumbestand des Plangebietes fällt überwiegend unter die Schutzbestimmungen der Potsdamer Baumschutzverordnung. Darüber hinaus ist der Straßenbaumbestand in der Höhenstraße gemäß § 31 BbgNatSchG als Allee geschützt. Gleiches gilt für die Allee auf den Grundstücken Bertinistraße 3-5.

#### Waldbestand

Der auf den nördlichen Teilflächen des ehemaligen Grundstücks Starck vorhandene dichte Baumbestand ist Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes. Vom heutigen Eigentümer des Grundstücks ist beim zuständigen Forstamt eine Waldumwandlung beantragt worden. Das Forstamt sowie die untere Naturschutzbehörde haben keine Bedenken gegen die Waldumwandlung. Die erforderlichen Ersatzaufforstungen werden vom Antragsteller mit dem Forstamt abgestimmt. Das Waldumwandlungsverfahren wird zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan abgeschlossen sein. Die zur Wiederherstellung des ursprünglichen Parkcharakters erforderlichen Auslichtungen sind vom Eigentümer mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden.

### 3.6 Altlasten und Kampfmittelbelastungen

Das städtische Altlastenverdachtsflächenkataster weist für das Planungsgebiet Bertinistraße keinen Altlastenverdacht aus.

Nach Auskunft des staatlichen Munitionsbergungsdienstes befindet sich das Planungsgebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet, so dass für die Ausführung von Erdarbeiten ein Munitionsfreistellungsbescheinigung zu beantragen ist.

### 3.7 Erschließung

#### 3.7.1 Verkehrliche Erschließung

##### Straßennetz

Das Planungsgebiet "Bertinistraße" ist über die Straße Am Neuen Garten und die Große Weinmeisterstraße an die Potsdamer Innenstadt angebunden. Die Bertinistraße und die Höhenstraße schließen an diesen Straßenzug und haben eine reine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke. Beide Straßen bilden den nördlichen Abschluss des Erschließungsstraßennetzes der Nauener Vorstadt und verfügen über keine Anbindung an die Nedlitzer Straße.

Die Höhenstraße endet nach rd. 300 m als Sackgasse. Sie ist mit einem Gesamtquerschnitt von 19,0 m (davon 10,0 m Fahrbahn) großzügig dimensioniert und repräsentativ gestaltet (gut erhaltenen Großsteinpflasterung der Fahrbahn, Gehwege mit Mosaikgehbahnen und alter Alleebaumbestand).

Demgegenüber ist der Ausbauzustand der Bertinistraße eher unbefriedigend. Die Fahrbahnbreite schwankt zwischen 4,0 und 5,0 m, ein Gehweg ist nicht vorhanden. Aufgrund fehlender Stellplätze auf angrenzenden Grundstücken wird insbesondere im Bereich der Schiffsanlegestelle an der Meierei sowie im Bereich der Straßenbiegung am Fahrbahnrand geparkt. Im Bereich der Villa Gutmann (zwischen Bertiniststraße 12/13 und 16b) ist noch die historische Straßenbefestigung mit unregelmäßigem Großsteinpflaster erhalten.

Auf Höhe der Villa Gutmann verläuft die Bertinistraße (als Erschließungsweg der ehemaligen Villa Jacobs) weiter in Richtung Nordwesten. Nach Westen schließt der bis an die nordwestliche Grenze des Plangebietes reichende Bertiniweg an, der nur teilweise befestigt ist.

Im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes zwischen dem heutigen Datschengebiet am Bertiniweg und der Roten Kaserne (Bebauungsplan Nr. 95, "Nördlich des Pfingstberges / Vogelweide") ist die Herstellung einer neuen Straßenverbindung zur Nedlitzer Kaserne vorgesehen. An diese neue Erschließungsstraße soll der Bertiniweg angebunden werden.

##### Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr

Das Planungsgebiet wird am südlichen Rand durch die Buslinie 692 tangiert, die es mit der Potsdamer Innenstadt verbindet. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Großen Weinmeisterstraße zwischen Bertinistraße und Höhenstraße. Legt man für den Einzugsbereich der Haltestelle einen Radius von 300 m zugrunde, so kann nur der südliche Teil des Planungsgebietes als ausreichend erschlossen angesehen werden. Für die nördlich des Waldstückes gelegenen Grundstücke ergeben sich für die ÖPNV-Benutzung unattraktive Entfernungen zwischen 500 und 700 m.

##### Rad- und Fußwegeverbindungen

Das Planungsgebiet weist gegenwärtig einige straßenunabhängige Fußwegeverbindungen auf, die jedoch nicht miteinander vernetzt sind.

Die in den übergeordneten Planungen entlang des Jungfernsees vorgesehenen Grün- und Wegeverbindungen sind bisher nur teilweise nördlich des Plangebietes Bertinistraße hergestellt worden. Hingegen fehlt zwischen der Bertinistraßenbiegung und der Schiffsanlegestelle an der Meierei bisher eine Forstsetzung. Da die Bertinistraße zudem auf der Uferseite zum Teil geparkt

wird und Blicke auf und über den See nur an wenigen Stellen möglich sind, besitzt der Straßenzug gegenwärtig eine geringe Attraktivität für Fußgänger.

Am südlichen Rand des Planungsgebietes führt (von der Straße am Pflingstberg) die Straße zum Pflegeheim auf den Pflingstberg hinauf und zu dem hier gelegenen Aussichtspunkt Belvedere.

Eine in nördlicher Verlängerung der Höhenstraße vorhandene Fußwegeverbindung führt zu den hier gelegenen Kleingartenanlagen. Über den zentralen Erschließungsweg der "Kleingartensparte Bertinistraße 12/13" besteht eine Verbindung zur Bertinistraße. Der Weg ist jedoch nur während der Öffnung der Kleingartenanlage für die Öffentlichkeit benutzbar.

Ein am Südostrand der Kleingartenanlage durch das Wäldchen verlaufender Weg, wird ausschließlich von Kleingartenbesitzern zur Erschließung ihrer Parzellen genutzt. Eine Anbindung an die Wegeverbindung in Verlängerung der Höhenstraße fehlt.

Beide Fußwegeverbindungen werden durch die Kleingartenbenutzer auch befahren und an den Rändern als Pkw-Abstellfläche genutzt.

### 3.7.2 Ver- und Entsorgung

Nach Auskunft der Energie und Wasser Potsdam GmbH ist die in der Bertinistraße vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 bereits überlastet. Die Neuverlegung einer leistungsstärkeren Trinkwasserleitung ist auch unter Berücksichtigung der möglichen Neuanschlüsse erforderlich.

Die in der Bertinistraße vorhandene Schmutzwasserleitung DN 200 muss saniert werden. Im Zusammenhang mit den im Umfeld des Planungsgebietes geplanten Bauvorhaben wird von der Energie und Wasser Potsdam GmbH eine Vergrößerung der Leitungsdimensionierung geprüft.

Die Grundstücke am Bertiniweg müssen trink- und schmutzwassertechnisch neu erschlossen werden.

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

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem der durch die Stadt Potsdam festgelegten Fernwärmevorranggebiete (vgl. Anlage zur Fernwärmesatzung vom 21. Dez. 1998).

Für die Versorgung mit Erdgas bestehen ausreichende Kapazitäten in den umliegenden Netzabschnitten.

### 3.8 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planungsgebiet Bertinistraße befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Dies gilt auch für die Fläche der Kleingartensparte Bertinistraße 12/13 (Flurstück 535/2).

Das im nördlichen Teil brach liegende und im südlichen Teil durch die Kleingartensparte "Wochenendsiedler Höhenstraße e.V." genutzte Flurstück 574 befindet sich in städtischem Eigentum.

Gleiches gilt für den überwiegenden Teil der Grundstücke südlich des Bertiniweges, die von der Stadt als Erholungsgrundstücke verpachtet sind. Von einigen Pächtern liegen Kaufgesuche vor.

### 3.9 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Unter bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten sind gegenwärtig nur Teile des Plangebietes dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Nauener Vorstadt zuzuordnen. Als bisher unbebaute Flächen können auf der Grundlage des § 34 des Baugesetzbuches nur die Kleingartenfläche an der Großen Weinmeisterstraße sowie die an der Bertiniststraße (gegenüber dem Landhaus Hagen) gelegene Fläche des Grundstücks Stark einer Bebauung zugeführt werden.

Im Einzelnen sind folgende Grundstücke und Flächen aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung und Bebauung dem Außenbereich zuzurechnen und als solche weitestgehend nicht bebaubar:

- die Flächen östlich der Höhenstraße, einschließlich des Blockinnenbereichs, mit großen Teilen des Gartens der Villa Mendelssohn-Bartholdy; (Ein Bebauungszusammenhang wird auch durch das bebaute Einzelgrundstück Höhenstraße 8 nicht hergestellt.)
- das Grundstück Höhenstraße 7; der Bebauungszusammenhang endet mit dem letzten auf der Westseite bebauten Grundstück Höhenstraße 6.
- große Teile des das ehemaligen Grundstücks Starck von der Höhenstraße bis in den Blockinnenbereich mit Teilen des Villengartens, (Ein Bebauungszusammenhang wird durch das Villengebäude an der Bertinistraße nur auf einer Tiefe von etwa 50 m hergestellt.)
- das nördlich anschließende Wäldchen,
- die Kleingartenfläche zwischen Waldstück und Villa Gutmann,
- die rückwärtigen Teilflächen des Grundstücks Villa Gutmann,
- das Wochenendhausgebiet südlich des Bertiniweges; die vorhandene Lauben- und Wochenendhausbebauung mit einzelnen Wohnhäusern kann allenfalls als Splittersiedlung angesehen werden, die nicht im Bebauungszusammenhang mit der übrigen Vorstadtbebauung steht.

Eine Karte mit der Abgrenzung des Innenbereichs ist im Anhang beigelegt.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben**

Entsprechend der Funktionszuweisung im System der zentralörtlichen Gliederung Brandenburgs soll die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum im engeren Verflechtungsbereich Berlin/Brandenburg entwickelt werden (vgl. Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung). Gemäß § 4 Abs. 2 des Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms Berlin/Brandenburg LEPro soll Potsdam unter Wahrung und Entwicklung der siedlungsstrukturellen Besonderheiten in seiner Funktion als Landeshauptstadt entwickelt werden. Diesem Ziel dient auch die Unterbringung von Botschaften und Ländervertretungen, wie sie u.a. auch in Nauener Vorstadt in umfeldverträglichem Maße gefördert werden soll.

Hinsichtlich der Stadt- und Wohnungsentwicklung ist die in § 17 Abs. 7 LEPro formulierte Zielvorgabe zu berücksichtigen, wonach Flächenpotentiale für zusätzlichen Wohnungsneubau vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung durch bessere Nutzung bereits besiedelter Flächen (Lückenschließung, Abrundung, Verdichtung, Stadtumbau), insbesondere im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel, zu erschließen sind.

Von der gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg wurde im Rahmen der landesplanerischen Anfrage und der Trägerbeteiligung keine Bedenken gegen die Bebauungsplanung vorgebracht (siehe auch unter 8. Verfahren).

Der Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming weist Teile des Planungsgebietes Bertinistraße als regionalen Grünzug aus, in dem eine Siedlungsentwicklung ausgeschlossen wäre. Das von der Regionalen Planungsgemeinschaft vorgeschlagene Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich, da der Regionalplan vom 17.12.1997 durch Beschluss des OVG für das Land Brandenburg für nichtig erklärt worden ist und auch der Widerspruch der Regionalen Planungsgemeinschaft abgelehnt worden ist.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam stellt die Bauflächen im Planungsgebiet Bertinistraße ausschließlich als reines Wohngebiet der Dichtestufe 1 (GFZ < 0,3) dar. Die WR-Darstellung schließt neben den bereits bebauten Grundstücken bzw. Grundstücksteilen auch die heutige

Kleingartenfläche an der Großen Weinmeisterstraße sowie mit Ausnahme der Waldfläche das ehemalige Grundstück Starck zwischen Bertinistraße und Höhenstraße ein. Das Wäldchen selbst ist als Parkanlage mit Waldcharakter dargestellt.

Die Kleingartenanlage zwischen Wäldchen und dem Grundstück Villa Gutmann wird als Fläche für Dauerkleingärten dargestellt. Gleiches gilt für die Kleingartenanlage an der Höhenstraße.

Der westliche Teil des Datschengebietes am Bertiniweg ist in die Darstellung eines Wohngebietes (WR 1) einbezogen, dass zwischen den nördlichen Ausläufern des Pfingstberghöhenzug und der ehemaligen Roten Kaserne geplant ist (B-Plan 95). Der östliche Teil ist hingegen in die Darstellung einer Grünfläche einbezogen, die sich von der nördlichen Kuppe des Pfingstberghöhenzuges nach Norden bis zum Jungfernsee erstrecken soll.

Entlang des Südufers des Jungfernsees stellt der FNP im Anschluss an den Neuen Garten eine durchgängige Grünverbindung bzw. öffentliche Parkanlage dar.

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes stellt der Flächennutzungsplan zwischen den Wohnbereichen der Nauener Vorstadt und des Entwicklungsbereichs Bornstedter Feld einen nicht näher verorteten Schulstandort mit Nebeneinrichtungen dar.

Für die Entwicklung des ehemals Starck'schen Anwesens Bertinistraße 6-11 als Wohnbaufläche geringer baulicher Dichte sowie für die Umwandlung bisheriger Erholungsgrundstücke südlich des Bertiniweges in Wohnbauflächen ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Rahmen der FNP-Änderung ist unter Berücksichtigung des bestehenden Bedarfs (siehe 3.4) auch die Darstellung eines Kita-Standortes an der Höhenstraße vorgesehen. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan durchgeführt.

#### **4.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan Potsdam beinhaltet für das Planungsgebiet Bertinistraße die Zielsetzung des Erhalts und der Entwicklung als Wohnbauland mit hohem Grünanteil. Von dieser Darstellung ausgenommen sind die bestehenden Kleingartenanlagen.

Für das Wäldchen auf den nördlichen Teilflächen des ehemaligen Grundstücks Starck ist eine geplante Unterschutzstellung als geschützter Landschaftsbestandteil vermerkt, die bisher jedoch nicht erfolgt ist. Gleiches gilt für den baumbestandenen Garten des Grundstücks Villa Gutmann sowie für die Allee auf dem Grundstück Mendelssohn-Bartholdy.

Der Uferstreifen des Jungfernsees soll gemäß Landschaftsplan renaturiert und als öffentliche Grünfläche entwickelt werden.

#### **4.4 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung für die nördlichen Vorstädte**

Der Arbeitsbericht zur Bereichsentwicklungsplanung Pflingstberg weist u.a. dem Bereich zwischen Bertinistraße und Höhenstraße als Bereich mit Veränderungspotential für die Siedlungsentwicklung aus. Dieser Bereich "kann durch eine maßvolle am Bestand orientierte Verdichtung in offener Bauweise mit villenartigen Strukturen zur Ansiedlung einer hochwertigen Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen und Residenzen dienen." (BEP-Gutachten, S. 16).

Als Potentialflächen für eine behutsame bauliche Ergänzung werden die Kleingartenflächen an der Großen Weinmeisterstraße und an der Höhenstraße sowie Teilflächen des ehemaligen Grundstücks Starck zwischen Bertinistraße und Höhenstraße aufgezeigt. An der Bertinistraße wird ein Kita-Standort vorgeschlagen.

## 5. Planungskonzept

### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 60 "Bertinistraße" soll die vorhandenen vorstadttypischen städtebaulichen und landschaftlichen Qualitäten des Plangebietes sichern und fortentwickeln.

Städtebauliches **Leitbild** der Bebauungsplanung für das Planungsgebiet Bertinistraße ist die Erhaltung und behutsame Ergänzung der Villen- und Landhausbebauung. Dabei kommt der Sicherung des Wohnens besondere Bedeutung zu. Aus der stadträumlich exponierten Lage am Rande des Jungfernsees und der Rahmung durch "Weltkulturerbeflächen" ergeben sich besondere Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere bezüglich des Einfügens von Neubauten in die Parklandschaft. Im Einzelnen werden folgende Ziele verfolgt:

#### (1) *Sicherung der Wohngebietcharakters*

Zur Wahrung der Gebietsfunktion als innenstadtnahes, hochwertiges Wohnquartier soll der Wohnungsbestand gegen Umwandlung zugunsten gewerblicher Nutzungen wie Büros geschützt werden. Auf den Neubaugrundstücken sollen ausschließlich Wohngebäude entstehen.

#### (2) *Ermöglichen wirtschaftlicher Nutzungen für denkmalgeschützte Gebäude und Gärten*

Für die denkmalgeschützte Großvillen und Landhäuser, deren Weiternutzung als Wohnhäuser mit einer großzügigen, unter Denkmalaspekten zu erhaltenden Raumaufteilung, häufig wirtschaftlich nicht mehr tragfähig ist, sollen gebietsverträgliche Nichtwohnnutzungen ermöglicht werden. Mögliche Nutzer sind Botschaften, Bundes- und Landeseinrichtungen oder Stiftungen, für die die repräsentative Lage am Jungfernsee einen besonderen Standortvorteil darstellt. Die Ansiedlung solcher überörtlich bedeutsamer Einrichtungen ist stadtpolitisches Ziel.

#### (3) *Sicherung erhaltenswerter Gebäude*

Neben den denkmalgeschützten Gebäuden weist das Planungsgebiet eine Vielzahl von Einzelgebäuden auf, die aufgrund ihrer bauhistorischen und/oder gestalterischen Qualitäten das Ortsbild prägen. Die erhaltenswerten Gebäude sollen vor Abriss und intensiver Neubebauung geschützt werden.

#### (4) *Gebietsverträgliche bauliche Ergänzung*

Gemäß der landesplanerischen und stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung einer vorrangigen Innenentwicklung soll für bisher unbebaute Grundstücksflächen zwischen Höhenweg und Bertinistraße eine gebietsverträgliche Bebauung vorbereitet werden.

Dabei sind denkmalpflegerische Anforderungen, die sich zum einen aus dem angrenzenden UNESCO-Weltkulturerbe-Bereich, zum anderen aus dem objektbezogenen Denkmalschutz für Einzelgebäude und Gartenanlagen zu berücksichtigen.

Die stadt- und landschaftsräumlichen Qualitäten der Landhausgrundstücke, insbesondere die mit den großzügig dimensionierten Grundstücken einhergehende geringe Bebauungsdichte sind Vorbild für die Entwicklung neuer Bauflächen. Neue Gebäude sollen sich in Baukörperform und -höhe deutlich wahrnehmbar vom historischen Bestand repräsentativer Villen und Landhäuser unterscheiden, ohne deren Wirkung zu beeinträchtigen.

#### (5) *Flächensicherung für eine Kindertagesstätte*

Zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an Kinderbetreuungseinrichtungen in der Nauener Vorstadt, der durch die im Planungsgebiet und im näheren Umfeld vorgesehenen Wohnungsbaumaßnahmen noch erheblich zunehmen wird, ist eine zusätzliche Kindertagesstätte dringend erforderlich. Der Bebauungsplan soll auf städtischen Flächen an der Höhenstraße einen Standort sichern. Die bisherige Kleingartennutzung muss mittelfristig auslaufen.

**(6) Sicherung und Entwicklung der Parklandschaft**

Aufgrund der wichtigen Funktion als grüne Kulisse und Prospekt für zahlreiche Sichtbeziehungen von Aussichtspunkten der Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft auf die Stadt kommt der Erhaltung und Entwicklung der landschaftlichen Qualitäten besondere Bedeutung zu. Neben der Entwicklung eines grünen Ufersaumes zwischen Bertinistraße und Jungferensee ist vor allem die Erhaltung des landschaftsbildprägenden Großbaumbestandes Ziel der Planung. Das im Norden des ehemals Starck'schen Anwesens gelegene Wäldchen soll ausgelichtet und als Landschaftsgarten unter Erhalt und Ergänzung des Großbaumbestandes qualifiziert werden.

Wo eine Bebauung vorgesehen ist, soll der erhaltenswerte Baumbestand berücksichtigt und durch Neupflanzungen auf den Baugrundstücken ergänzt werden.

**(7) Schaffung eines attraktiven Grün- und Fußwegenetzes**

Das in Ansätzen vorhandene straßenunabhängige Fußwegenetz soll durch attraktive Grünverbindungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung ergänzt werden. Neben der Entwicklung eines Uferparks (im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10) ist die Entwicklung von Wegeverbindungen im Anschluss an die Höhenstraße vorgesehen, die zum einen im Nordosten im Bereich des Horns an den Uferpark anbinden, zum anderen im Nordwesten an den Bertiniweg anschließen.

**(8) Sicherung der Kleingartenanlage an der Bertinistraße**

Die südlich der Villa Gutmann gelegene Kleingartenanlage Bertinistraße 12/13 soll entsprechend der städtischen Kleingartenkonzeption planungsrechtlich gesichert werden.

Die Kleingärten an der Großen Weinmeisterstraße und an der Höhenstraße sollen hingegen zugunsten einer Wohnbebauung bzw. eines Kita-Standortes aufgegeben werden.

**(9) Entwicklung von Erholungsnutzungsgrundstücken zu Wohnbauflächen**

Für die heutigen Wochenendhausgrundstücke am Bertiniweg, die teilweise brachliegen oder vereinzelt mit Wohnhäusern bebaut sind, soll unter Berücksichtigung der Planungen für westlich angrenzende geplante Wohngebiet Vogelweide (Bebauungsplan Nr. 95) die Entwicklung zu einem Wohngebiet ermöglicht werden. Angestrebt wird eine Einzelhausbebauung geringer Dichte.

**(10) Entkoppelung von Bertinistraße und Bertiniweg sowie Umgestaltung bzw. Ausbau**

Im Zusammenhang mit den Erschließungsplanungen für das geplante Wohngebiet Vogelweide ist eine Anbindung des Bertiniweges an die Nedlitzer Straße vorgesehen.

Zur Entlastung der Nauener-Vorstadt-Straßen und zur Vermeidung von Durchgangsverkehren sollen Bertinistraße und Bertiniweg durch geeignete bauliche Maßnahmen voneinander abgekoppelt und als Sackgassen für den motorisierten Individualverkehr ausgebildet werden. Die Bertinistraße soll als Panoramaweg entlang des Jungferensees umgestaltet werden. Der bisher unbefestigte Bertiniweg bedarf einer erstmaligen Befestigung.

**5.2 Städtebauliches Konzept**

Unter Berücksichtigung der oben dargelegten Planungsziele ist ein städtebauliches Konzept erarbeitet worden, das Grundlage für den Bebauungsplan ist (siehe Planzeichnung im Anhang). Die Inhalte des städtebaulichen Konzeptes werden nachfolgend teilbereichsweise kurz umrissen.

**Landhausgrundstücke an der Höhenstraße**

Für die Landhausgrundstücke westlich der Höhenstraße geht die Planung von der Erhaltung und Sicherung der vorhandene Bauungs- und Freiraumstruktur aus. Die westlich der Straße auf den Hanggrundstücken Höhenstraße 1 bis 6 vorhandene Landhausbebauung soll auf dem

Grundstück Höhenstraße 7 mit einem Neubau ergänzt werden, der sich in seiner Grundfläche und Gebäudehöhe an der historischen Bebauung orientiert. Hierzu haben bereits Gespräche zwischen der Verwaltung und dem Grundstückseigentümer stattgefunden; ein Bauantrag wurde eingereicht. Die auf den Grundstücken vorhandenen Großbäume sind als lokal wie in der Fernsicht landschaftsraumprägend wirkender Vegetationsbestand zu erhalten.

#### Bisherige Kleingartenflächen östlich der Höhenstraße

Die bisherige Kleingartennutzung östlich der Höhenstraße soll mittelfristig aufgegeben werden. Aufgrund des vorhandenen Defizits an Kita-Plätzen in der Nauener Vorstadt sowie im nördlich angrenzenden Bereich ist hier auf städtischen Flächen ein Kita-Standort vorgesehen. Das künftige Kita-Grundstück umfasst neben Teilen der Kleingartenfläche auch die nördlich anschließende Brachfläche. Da eine Kleingartennutzung auf den verbleibenden Restflächen nicht sinnvoll ist und auch mit dem Gebietscharakter an dieser Stelle nicht harmoniert, soll die südliche Teilfläche des städtischen Grundstücks als Baugrundstück entwickelt werden. Die Bebauung des Kita- und des Wohngrundstücks ist auf Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde so angeordnet, dass der von der Höhenstraße vorhandene Blick über den Tiefenzug des ehemaligen Mendelssohn-Bartholdy-Anwesens unverbaut bleibt.

Kita- und Wohngrundstück werden von der Höhenstraße aus erschlossen, so dass die bisherige Nutzung der Allee auf dem ehemaligen Mendelssohn-Bartholdy-Grundstück entfallen kann. Über das Kita-Grundstück sollen auch die beiden am nördlichen Rand des ehemaligen Mendelssohn-Bartholdy-Grundstücks gelegenen Einfamilienhäuser (siehe unten) erschlossen werden.

#### Ehemalige Kleingärten an der Großen Weinmeisterstraße

Die bisher kleingärtnerisch genutzten Teilflächen des ehemaligen Mendelssohn-Bartholdy-Anwesens Bertinistraße 1-5 sollen als Wohnbaugrundstücke entwickelt werden. Abweichend von der anfänglich im Planungsverfahren vertretenen Auffassung, die Neubauung solle ein Spiegelbild der gegenüberliegenden Landhausbebauung darstellen und müsse entsprechend Walm-dächern aufweisen und traufständig zur Straße stehen, ist eine Bebauung vorgesehen, die in stärkerem Maße von der Straße zurücktritt und somit den Übergang zum anschließenden Landschaftsraum des Mendelssohn-Bartholdy-Garten bildet. Durch die Stellung der Gebäude mit den Schmalseiten zur Straße werden Durchblicke in den Garten freigehalten.

Die 2- bis 3-geschossige Bebauung orientiert sich in der Höhe an der umgebenden Bebauung. Hinsichtlich der Gestaltung wird jedoch eine Bebauung angestrebt, die sich in ihrem Erscheinungsbild deutlich von der denkmalgeschützten Landhausbebauung unterscheidet. Durch die Ausprägung flach geneigter Dächer wird die Unterordnung der Neubauten gegenüber dem Bestand mit ortsbildprägenden Dachflächen hervorgehoben. Die Baukonzeption wurde unter Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde mit dem Bauherrn abgestimmt.

#### Landhausgrundstück Mendelssohn-Bartholdy einschließlich Flurstücken 575/1 und 575/2

Der denkmalgeschützte Garten des Grundstücks soll weiterhin von zusätzlicher Bebauung freigehalten werden. Dies schließt auch die im Zufahrtsbereich zum Grundstück gelegene Dreiecksfläche an der Höhenstraße ein.

Das an der nördlichen Grenze des historischen Grundstücks vorhandene Einfamilienhaus (Flurstück 575/2) genießt Bestandschutz. Auf dem Nachbargrundstück (575/1) ist die Errichtung eines weiteren kleinvolumigen Baukörpers als Einfamilienhaus verträglich. Eine anfänglich für die Flurstücke 575/1 und 575/2 in Betracht gezogene ergänzende Bebauung zum Landhaus Mendelssohn-Bartholdy steht aufgrund der Eigentumsverhältnisse und inzwischen eingeleiteter Sanierungsmaßnahmen nicht mehr zur Diskussion.

Die Erschließung der beiden Einfamilienhausgrundstücke soll neu organisiert werden, da die Zufahrt – auch von Müllfahrzeugen – über die geschützte Allee aus Baumschutzgründen nicht länger vertretbar ist. Die Stadtverwaltung ist mit dem Eigentümer des Mendelssohn-Bartholdy-Grundstücks in Gesprächen bezüglich der Gewährung eines Fahrrechtes über das künftige Kita-Grundstück (nördlich des geplanten Gebäudes).

### Ehemaliges Grundstück Starck

Das ehemalige Grundstück Starck (Bertinistraße 6-11) soll für eine moderne Landhausbebauung auf großzügig dimensionierten Grundstücken entwickelt werden. Der ursprüngliche Parkcharakter des Anwesens soll durch Auslichtung durch Wildwuchs entstandenen Wäldchens wieder erlebbar gemacht werden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden die zu erhaltenden Bäume und Standorte für Neupflanzungen festgelegt. Da der historische Großbaumbestand erhalten bleibt, wird auch die Fernwirkung dieses Grundstücksteils als grüner Hang nicht beeinträchtigt. Die Bebauung fügt sich in die Parkstruktur ein.

Die Baukonzeption für das Grundstück wurde im Laufe des Planungsverfahrens in der Art geändert, dass die Gebäude untereinander größere Abstände aufweisen und die neu entstehenden Grundstücke (wie die umliegenden) großzügig bemessen sind (mindestens 3.500 m<sup>2</sup>). Die geplante in der Höhe gestaffelte Neubauung weist in der Regel zwei bis drei Geschosse auf. Lediglich das am weitesten westlich und damit hoch am Hang gelegene Gebäude soll nur zweigeschossig sein. Am nördlichen Ende des Grundstücks soll hingegen auf Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde eine stärkere bauliche Ausprägung mit einem eckbetonenden drei- bis viergeschossigen Baukörper ermöglicht werden. Das Umfeld des Landhauses Starck wird weitläufig von Bebauung freigehalten.

Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze soll eine Wegeverbindung hergestellt werden, die im Norden an den Uferpark am Jungfernsee und im Süden an die Höhenstraße anschließt.

### Grundstücke südlich der Bertinistraße, einschließlich Villa Gutmann

Für die südlich der Bertinistraße gelegenen Grundstücke Bertinistraße 12 bis 16b geht die Bebauungsplanung vom Erhalt der bestehenden Bebauung aus. Bauliche Ergänzungen sind lediglich auf dem Villa-Gutmann-Grundstück Bertinistraße 16/16a vorgesehen.

Aufbauend auf einer Baukonzeption zur Nutzung als Versammlungs- und Konferenzstätte für eine Unternehmensvereinigung soll an der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung ermöglicht werden. Die betreffende Fläche war ursprünglich mit einer Menagerie bebaut. Eine am historischen Zustand orientierte Wiederherstellung denkmalgeschützten Gartenanlage würde somit durch die Grenzbebauung nicht beeinträchtigt.

### Heutiges Wochenendhausgebiet südlich des Bertiniweges

Das südlich des Bertiniweges gelegene Wochenendhausgebiet soll als Wohngebiet entwickelt werden. Die Baukonzeption berücksichtigt die mit einer Baugenehmigung errichteten bzw. umgebauten Einfamilienhäuser. Entlang des Bertiniweges soll eine zweigeschossige Neubauung entstehen, die sich im Erscheinungsbild von einer einfachen Einfamilienhausbebauung abhebt. Auf den höher am Hang gelegenen Flächen sollen hingegen nur eingeschossige Neubauten entstehen, um Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen vom Pflingstberg-Belvedere zum Jungfernsee bzw. zur Villa Jakobs nicht zu beeinträchtigen.

Die am Hang gelegenen Grundstücke sollen über einen Privatweg erschlossen werden. Die vorgesehene Ringerschließung schließt im Osten an der östlichen Grenze des städtischen Flurstücks 523/3 und im Westen an den vorhandenen Stichweg des Bertiniweges an.

## **6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und Abwägung der von der Planung berührten Belange**

Eine Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplans sowie die textlichen Festsetzungen sind im Anhang beigefügt.

### **6.1 Nutzung der Baugrundstücke und Gemeinbedarfsflächen**

#### **6.1.1 Reines und Allgemeines Wohngebiet**

Zur Sicherung der Wohnfunktion im Bestand wie für den Neubau setzt der Bebauungsplan den überwiegenden Teil der Baugrundstücke im Planungsgebiet als reines Wohngebiet gemäß § 3

BauNVO fest. Lediglich für die Villen- bzw. Landhausgrundstücke Mendelssohn-Bartholdy, Starck und Gutmann wird allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, so dass hier auch wohngebietsverträgliche Nichtwohnnutzungen zulässig sind. Die genannten Grundstücke eignen sich vor allem wegen ihrer parkartigen Gartenanlagen für die Nutzung durch Einrichtungen mit Repräsentationsfunktionen wie Botschaften, um deren Ansiedlung sich die Stadt Potsdam bemüht. Unter Berücksichtigung ausgeübter bzw. genehmigter Nichtwohnnutzungen erstreckt sich die WA-Festsetzung auch auf die Grundstücke Höhenstraße 1-2 und 3 sowie auf das Grundstück Bertinistraße 12-13.

Durch die Festsetzung als reines und allgemeines Wohngebiet sind auch Nichtwohnnutzungen durch Freiberufler und vergleichbare Gewerbetreibende beschränkt. Gemäß § 13 BauNVO sind in diesen Gebäude nur einzelne Räume für diese Berufsgruppen zulässig. Eine vollständige Büronutzung ist somit ausgeschlossen. Zudem ermöglicht § 15 BauNVO im Einzelfall die Ablehnung von Nutzungen, wenn sie nach ihrem Umfang der Eigenart des Baugebietes – und die ist im reinen Wohngebiet eindeutig das die Nutzungsstruktur bestimmende Wohnen – widersprechen. Vor dem Hintergrund dieser bestehenden Einflussmöglichkeiten zur Begrenzung von Nichtwohnnutzungen ist eine darüber hinausgehende Bebauungsplanfestsetzung entbehrlich.

Um die Wohngebietsverträglichkeit von Läden, Gaststätten, Handwerksbetrieben und Anlagen für sportliche Zwecke aufgrund der potenziell von ihnen ausgehenden Störungen im Einzelfall überprüfen zu können, wird die Zulässigkeit dieser Nutzungen auf den Ausnahmetatbestand beschränkt (TF 1.2). Da Tankstellen und Gartenbaubetriebe regelmäßig nicht mit dem Gebietscharakter des Landhausviertels vereinbar sind, können sie auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden (TF 1.1).

#### Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Ausgehend von der vorhandenen Nutzungsstruktur einer Einzelhausbebauung mit maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude wird die Zahl der Wohneinheiten für Gebäude mit einer zulässigen Grundfläche von bis zu 350 m<sup>2</sup> entsprechend begrenzt. Auf Wohngrundstücken mit einer zulässigen Grundfläche unter 200 m<sup>2</sup> ist maximal eine Wohneinheit je Gebäude zulässig.

Die Beschränkung der Wohneinheiten je Gebäude stellt keine unverhältnismäßige Beschränkung der privaten Grundstücksnutzung dar. Ziel der Planung ist es, die durch großbürgerliche Landhäuser geprägte Einzelhausbebauung zu erhalten und auf den Neubau zu übertragen. Die im Verhältnis zu den maximal zwei zulässigen Wohneinheiten großzügig bemessenen zulässigen Grund- und Geschossflächen sollen eine repräsentative Bebauung explizit ermöglichen. Hieraus kann nicht im Umkehrschluss gefolgert werden, dass die zulässigen Grund- und Geschossflächen die Zulässigkeit von mehreren Wohneinheiten für eine wirtschaftliche Nutzung erfordere. Die Unterbringung von mehr als zwei Wohneinheiten in einem Gebäude ist vielmehr mit dem zu erhaltenden Gebietscharakter des Planungsgebietes nicht vereinbar.

Von der Bindung ausgenommen sind lediglich sehr große Gebäude. Die als Überschreitungs-grenze festgesetzte zulässige Grundfläche von mehr als 350 m<sup>2</sup> wird im Planungsgebiet lediglich in zwei Fällen überschritten. Das Gebäude Höhenstraße 8 weist bereits heute mehr als 2 Wohneinheiten auf. Der am nördlichen Ende des Grundstücks Bertinistraße 6-11 geplante Neubau mit einer zulässigen Grundfläche von 540 m<sup>2</sup> wird ebenfalls mehrere Wohneinheiten aufnehmen.

#### **6.1.2 Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte**

Der im Planungsgebiet erforderliche Kita-Standort (zum Platzbedarf siehe 3.4, zum erforderlichen Standort im Planungsgebiet Bertinistraße siehe 4.2 FNP und 4.4 BEP) wird auf einer großzügig bemessenen Teilfläche im Norden des städtischen Flurstücks 574 als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung für eine Kindertagesstätte gesichert. Bei einer zulässigen Grundfläche von 350 m<sup>2</sup> kann hier in einem zweigeschossigen Baukörper eine Kindertagesstätte für 100 bis 120

Kinder errichtet werden. In Abwägung zwischen dem öffentlichen Belang der Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung mit Kinderbetreuungsplätzen muss der private Belang der Erhaltung der kleingärtnerischen Nutzung der betreffenden Flächen zurückstehen. Dies erscheint auch deshalb vertretbar, da die Aufgabe der Kleingartennutzung nicht kurzfristig ansteht, so dass ausreichend Zeit für die Entwicklung eines Verlagerungs- und Entschädigungskonzeptes verbleibt.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

### Zahl der Vollgeschosse bzw. Höhe baulicher Anlagen

Für den erhaltenswerten Gebäudebestand orientiert sich Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 am Bestand. In den Fällen, in denen das oberste Geschoss ein Dachgeschoss ist und künftig auch ein Dachgeschoss bleiben soll, greift eine entsprechende Gestaltungsbindung des Bebauungsplans (TF 6.1, siehe unten). Wo das oberste Geschoss als Staffelgeschoss mit flachem oder flach geneigtem Dach ausgebildet werden soll, gibt der Bebauungsplan ebenfalls eine entsprechende Bindung vor (TF 6.2, siehe unten).

### Maximal zulässige Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ)

Für den erhaltenswerten Gebäudebestand schließt der Bebauungsplan durch enge Baukörperausweisungen eine über den Bestand hinausgehende bauliche Nutzung weitgehend aus. Die zulässige Grundfläche ergibt sich in diesen Flächen aus der überbaubaren Grundstücksfläche (TF 2.1).

Für das WR-Grundstück an der Großen Weinmeisterstraße wird die insgesamt zulässige Grundfläche mit 765 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier Baukörper, auch von der unteren Denkmalschutzbehörde unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der umliegenden Baudenkmale für städtebaulich vertretbar erachtet.

Die an der Höhenstraße für das Kita- und ein Wohngebäude insgesamt zulässige Grundfläche von 600 m<sup>2</sup> bleibt hinter den Maßen anderer im Planungsverfahren diskutierter Varianten zurück. Durch die Beschränkung auf zwei auf dem Flurstück 574 zulässige Baukörper (im Planungsverfahren wurden auch Varianten mit 3 und 4 Baukörpern diskutiert) bleibt unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Umgebungsschutzaspekte zudem die Erlebbarkeit des Tiefenzuges an der Höhenstraße gewahrt.

Für die WR-Grundstücke südlich und westlich des Landhauses Starck ermöglicht der Bebauungsplan eine Grundfläche von insgesamt 2.060 m<sup>2</sup>, verteilt auf sechs Haupt- und ein Nebengebäude. Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplanverfahren ist unter städtebaulichen und denkmalpflegerischen Aspekten vertretbar, da die Verteilung auf weniger Baukörper größere Abstände zwischen den Gebäuden zulässt. Zudem ist die für die Neubebauung zur Verfügung stehende Fläche gegenüber dem Vorentwurfsstadium größer, da auch eine Bebauung weiter nördlich gelegener bisheriger Wald- und künftiger Parkflächen möglich ist, die Baumassen somit besser verteilt werden können.

Nördlich des Landhauses Starck ermöglicht der Bebauungsplan auf zwei WR-Baufeldern (Bertinistraße 10 + 11) eine Grundfläche von insgesamt 860 m<sup>2</sup>. Die Ermöglichung einer vergleichsweise hohen zulässigen Grundfläche von 540 m<sup>2</sup> auf dem Eckgrundstück Bertinistraße 11 ist erforderlich, um hier eine geplante eckbetonende Neubebauung im Bereich der Bertinistraßenbiegung zu ermöglichen.

Für das künftige reine Wohngebiet südlich der Bertinistraße wird mit einer GRZ von 0,15 nur eine geringe Grundstücksüberbauung zugelassen. Mittelbar werden somit großzügig dimensionierte

Grundstücksgrößen für den Fall der Neuparzellierung vorgegeben. Wo sich aufgrund kleiner Grundstückszerschnitte im Bestand höhere GRZ-Werte ergeben, genießen die Gebäude Bestandsschutz. Die festgesetzten GFZ-Werte von 0,15 für die südlichen, höher am Hang gelegenen Baugrundstücke und von 0,3 für die unmittelbar an der Bertinistraße gelegenen Baugrundstücke berücksichtigen die Zulässigkeit von einem bzw. zwei Vollgeschossen für die betreffenden Flächen.

#### Mögliche Überschreitungen der zulässigen Grundfläche

Da der Bebauungsplan für alle Baugrundstücke im Planungsgebiet nur eine vergleichsweise geringe Bebaubarkeit zulässt, reichen die festgesetzten GR- bzw. GRZ-Werte in der Regel nicht aus, um Stellplätze und ihre Zufahrten, Tiefgaragen, Wege, Terrassen und sonstige Nebenflächen im Rahmen der zulässigen 50%-Überschreitung zu errichten. Der Bebauungsplan ermöglicht daher gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 100 % (TF 2.2).

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Mit Ausnahme des Bereichs südlich des Bertiniweges enthält der Bebauungsplan ausnahmslos Baukörperfestsetzungen, die den Erhalt der ortsbildprägenden Bestandsgebäude sowie die bauliche Ergänzung gemäß der oben dargelegten städtebaulichen Konzeption sichern.

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

#### Enge Baukörperausweisungen für erhaltenswerte Bestandsgebäude

Für denkmalgeschützte und denkmalwerte Gebäude trifft der Bebauungsplan Baukörperausweisungen, die sich eng an der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes orientieren. Sofern bauliche Erweiterungen durch untergeordnete Anbauten mit dem Erscheinungsbild eines ortsbildprägenden Gebäudes vereinbar sind, soll ggf. von der Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden. Im Übrigen kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie darüber hinaus im Ausnahmefall gemäß textlicher Festsetzung 3.2 (siehe unten) auch ohne Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen genehmigt werden.

#### Enge und erweiterte Baukörperausweisungen für Neubaugrundstücke

Für die Baugrundstücke, auf denen gemäß städtebaulicher Konzeption erstmalig eine Neubebauung ermöglicht werden soll, sieht der Bebauungsplan Baukörperausweisungen vor. Auf den Baugrundstücken an der Großen Weinmeisterstraße und an der Höhenstraße werden enge Baukörperausweisungen vorgenommen, da hier die Umsetzung einer mit der unteren Denkmalschutzbehörde detailliert abgestimmten Bebauungskonzeption verbindlich vorgegeben werden soll. Gleiches gilt für die zwischen Bertinistraße und Höhenstraße gelegenen Bauflächen des Grundstücks Bertinistraße 6-11 (ehem. Starck) sowie für das Grundstück Höhenstraße 7, auf dem eine Neubebauung auf historischer Grundfläche ermöglicht werden soll.

#### Flächenhafte Ausweisungen für den Umstrukturierungsbereich am Bertiniweg

Für das reine Wohngebiet südlich des Bertiniweges setzt der Bebauungsplan größere zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen fest. Da die künftige Parzellierung der Grund-

stücke noch nicht abschließend feststeht, würde eine Baukörperausweisung hier eine zu enge Bindung erzeugen. Von Bebauung freigehalten werden soll in jedem Fall ein 25 m tiefer Grundstücksstreifen entlang der südwestlichen Baugebietsgrenze, die Flächen für einen künftigen Erschließungsweg sowie Flächen mit einem erhaltenswerten Baumbestand. Das Abrücken der Bebauung von der südwestlichen Baugebietsgrenze dient der Freihaltung der oberen Hanglagen von Bebauung.

#### Ausschluss von Garagen in Teilen des reinen Wohngebietes

Um die Erlebbarkeit des parkartigen Gartenanlagen des ehemaligen Mendelssohn-Bartholdy-Anwesens und des ehemals Starck'schen Anwesens aus der Großen Weinmeisterstraße bzw. aus der Bertinistraße heraus zu gewährleisten, sind Garagen und sonstige Nebengebäude außerhalb der festgesetzten Baukörper ausgeschlossen (TF 3.1). Carports gelten gemäß § 1 Abs. 2 der Brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung als Garagen.

Stellplätze sollen auf den betreffenden Grundstücken als offene Stellplätze angelegt oder als Garagen (ggf. auch als Tiefgaragen) in die Gebäude integriert werden.

#### Überschreiten von Baugrenzen durch Tiefgaragen

Auch wenn die Anlage von Tiefgaragen angesichts der Begrenzung der Wohneinheiten (siehe oben) eher auf Ausnahmefälle begrenzt sein dürfte, ermöglicht der Bebauungsplan ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen im Ausnahmetatbestand (TF 3.2). Die Festsetzung ist erforderlich, da die Baukörperausweisungen häufig keine ausreichenden Breiten für Tiefgaragen aufweisen. Außerdem wäre die nachträgliche Anlage von Tiefgaragen auf bereits bebauten Grundstücken ohne diese Ausnahmeregelung nicht möglich.

### **6.4 Verkehrsflächen sowie Geh- und Fahrrechte**

#### **6.4.1 Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Bertinistraße und Bertiniweg sollen verkehrlich voneinander entkoppelt werden, um Durchgangsverkehr zu unterbinden (vgl. 5.1 Ziele der Planung). Die Straßenverkehrsflächen der Bertinistraße und des Bertiniweges werden bis zu den Wendestellen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der dazwischen liegende Straßenabschnitt, der sich von der östlichen Grenze des Grundstücks Bertinistraße 12-13 bis zur Zufahrt zum Villa-Gutmann-Grundstück erstreckt, wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

#### Bertinistraße

Die Planung für die Bertinistraße ist eng verknüpft mit der Gestaltung des angrenzenden Ufergrünzuges. In Anlehnung an die Lenne'sche Entwurfsidee soll die Straße als uferbegleitender, gegenüber der Wasserfläche aber erhöhten Panoramaweg umgestaltet werden, der für den Fußgänger den Blick über die Grünfläche hinweg auf den Jungfernsee und darüber hinaus ermöglicht. Vom Bereich Verkehrsflächen wird ein Gesamtquerschnitt von 8,5 m für erforderlich erachtet, so dass hier eine Mischverkehrsfläche nach dem Vorbild der südlich des Neuen Gartens gelegenen Schwanenallee mit uferseitigen Entwässerungsmulden angelegt werden kann.

Da das heutige Straßengrundstück für die Anlage eines 8,5-m-Querschnitts nicht ausreicht, werden Teilflächen der angrenzenden Uferflurstücke in die Festsetzung einbezogen. Der südlich der Villa Hagen erforderlichen Flächenstreifen (Teile der Flurstücke 582/1 und 582/2) sollen im Tausch gegen westlich der Straße gelegene Böschungs- und Erschließungsflächen an die Stadt übertragen werden. Die betreffenden Teilflächen des Flurstücks 579 gehörten auch historisch zum Mendelssohn-Bartholdy-Anwesen. Mit den betreffenden Grundstückseigentümern ist ein Grundstückstausch in Vorbereitung.

Im Bereich des Landhauses Hagen kann der Querschnitt von 8,5 m nicht hergestellt werden. Die Anlage einer Entwässerungsmulde muss in diesem Bereich entfallen. Unbenommen dessen soll ein schmaler Streifen des Flurstücks 545 an die Stadt übertragen werden.

Nördlich des Landhauses Hagen werden Teile der Flurstücke 544/2 und 539/3 sowie das Flurstück 544/1 in die Straßenverkehrsfläche einbezogen. Die betreffenden Flächen werden (abgesichert durch städtebaulichen Vertrag) kostenfrei an die Stadt übertragen. Auch die Neuabgrenzung der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Bertinistraßebiegung ist durch städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer des neu gebildeten Grundstücks Bertinistraße 11 gesichert.

Vor dem Grundstück Bertinistraße 12-13 endet die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Bertinistraße. Südlich schließt der geplante, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte öffentliche Parkplatz mit etwa 20 Stellplätzen, dessen Zufahrt zugleich als Wendemöglichkeit dienen soll. Die als Parkplatz festgesetzten Teilflächen des Flurstücks 535/2 sollen (zusammen mit den Flächen für die Wegeverbindung in Verlängerung der Höhenstraße) von der Stadt erworben werden. Die Verwaltung hat diesbezüglich Gespräche mit der Eigentümergemeinschaft aufgenommen.

Der Verbindungsabschnitt zwischen dem östlichen und dem westlichen Abschnitt der Bertinistraße soll dem Anliegerverkehr sowie Müll- und Rettungsfahrzeugen vorbehalten bleiben. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "*Verkehrsberuhigter Bereich*" orientiert sich weitestgehend am Bestand. Eine Verbreiterung des schmalen Querschnitts ist auch aus denkmalpflegerischen Erwägungen nicht beabsichtigt.

Für den Begegnungsfall mit Lkw-Beteiligung ist eine Ausweichstelle erforderlich, die in der Mitte des betreffenden Bereichs liegen soll. Der Bebauungsplan sieht daher eine uferseitige Verbreiterung des Straßenraumes auf Höhe der Gebäude Bertinistraße 13 bis 15 im Bereich der Wegebiegung vor, so dass von hier aus beide Teilabschnitte bis zu den Wendeflächen überblickt werden können.

Die am östlichen Ende des verkehrsberuhigten Bereichs vorgesehene Aufweitung bildet den Übergang zum hier beginnenden öffentlichen Uferweg.

### Bertiniweg

Die Baugrundstücke am Bertiniweg sollen von Westen her erschlossen werden. Zur Erschließung des südwestlich des Bertiniweges geplanten Wohngebietes "Nördlich des Pflingstbergs / Vogelweide" ist eine neue Straßenanbindung an Nedlitzer Straße vorgesehen. Der Bertiniweg soll an diese neue Straßenanbindung angeschlossen werden. Im Zufahrtbereich zur Villa-Gutmann soll die in Ansätzen vorhandene Wendestelle bedarfsgerecht ausgebaut werden.

Der Bertiniweg wird im Abschnitt zwischen der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans und der Wendestelle als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für die Anlage der Wendestelle werden Teilflächen der städtischen Flurstücke 521/2 und 521/23 in die Straßenverkehrsflächen-Festsetzung einbezogen. Im weiteren Verlauf berücksichtigt die Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche weitgehend die vorhandenen Flurstücksgrenzen. Lediglich auf der südlichen Straßenseite bereitet der Bebauungsplan eine Begradigung zwischen der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 521/9 und der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 523/4 vor. Die von der Begradigung betroffenen Grundstücke befinden sich im städtischen Eigentum.

Entsprechend den Planungsvorstellungen des zuständigen Bereichs Verkehrsflächen ist für den Bertiniweg eine Gesamtbreite von 6,5 m ausreichend. Diese Breite wird im gesamten Verlauf der festgesetzten Straßenverkehrsfläche erreicht. Über die Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche als Mischverkehrsfläche oder in „klassischer“ Profilaufteilung mit Fahrbahn und separatem

Gehweg ist noch nicht entschieden. Beide Varianten sind innerhalb des festgesetzten Querschnitts möglich. Der Bebauungsplan setzt keine Profilaufteilung fest.

Die an den Bertiniweg anknüpfenden, den Hang hinaufführenden Stichwege werden nicht in die Straßenverkehrsflächen-Festsetzung einbezogen. Sie sollen im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung und Veräußerung von Wohngrundstücken als Privatstraßen hergerichtet und von den Anliegern unterhalten werden. Die Sicherung von Fahrrechten ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erforderlich, da sich die Flurstücke, über die der Erschließungsweg geführt werden soll, sämtlich in städtischen Eigentum befinden und eine Grundstücksparzellierung noch nicht festgelegt ist.

### Höhenstraße

Die gewidmete Straßenfläche der Höhenstraße wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Abweichungen vom Bestand ergeben sich am nördlichen Ende der Höhenstraße, wo der Bebauungsplan Flächenerweiterungen für eine Wendeanlage vorsieht. Über die neue Wendestelle sollen auch die Grundstücke erschlossen werden, die auf den westlichen Teilflächen des ehemals Strack'schen Anwesens für die hier geplanten Bauvorhaben gebildet worden sind.

Die von der Erweiterung der Straßenverkehrsfläche betroffenen Flächen befinden sich im städtischen Eigentum (Teile des Flurstücks 550/1) oder werden an die Stadt übertragen (Flurstücke 903, 906 und 913).

## **6.4.2 Geh- und Fahrrechte**

### Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit

Zur Sicherung einer durchgängigen Fußwegeverbindung zwischen der Höhenstraße und dem Bertiniweg soll im Verlauf des heutigen Wegeflurstücks 521/13 ein Wegerecht für die Allgemeinheit eingetragen werden (TF 4.1 Satz 1).

Darüber hinaus ist zwischen der Grünverbindung in Verlängerung der Höhenstraße und dem Uferpark im Bereich der Horns am Jungferensee die Sicherung eines Wegerechtes erforderlich (TF 4.2, Satz 2). Die Herstellung eines 2,5 m breiten Weges auf der 18 bis 22 m breiten und von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen ist durch städtebaulichen Vertrag geregelt.

### Geh- und Fahrrechte zugunsten von Anliegern

Zur Sicherung der vorhandenen rückwärtigen Erschließung der Grundstücke Höhenstraße 5 und 6 bereitet der Bebauungsplan die Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes vor. Der im Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung Wegeverlauf ist in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer geringfügig verändert worden.

Da die Erschließung des auf dem Flurstück 575/2 vorhandenen Einfamilienhauses, insbesondere die Müllentsorgung nicht mehr über die Allee auf dem Mendelssohn-Bartholdy-Grundstück erfolgen soll, soll den Eigentümern der Flurstücke 575/1 und 575/2 ein Fahrrecht über das städtische Flurstück 574 mit Anbindung an die Höhenstraße eingeräumt werden. Zur Herstellung der Wegeverbindung will sich der begünstigte Eigentümer des Grundstücks 571/1 verpflichten.

## **6.5 Grünflächen**

### **6.5.1 Öffentliche Grünverbindungen**

Das öffentliche Grün- und Wegenetz des Planungsgebietes Bertinistraße umfasst zum einen den uferbegleitenden Panoramaweg im Zuge der Bertinistraße, zum anderen den Höhenweg, der an der südlichen Geltungsbereichsgrenze in der Höhenstraße beginnt und an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze am Bertiniweg endet.

Der angestrebte Panoramaweg im Zuge der Bertinistraße ist im Bebauungsplan in der Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt. Der unmittelbare Uferbereich ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 10. Im nordwestlichen Anschluss an die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Bertinistraße verläuft der in Teilen bereits fertig gestellte Fußweg unmittelbar entlang des Ufers.

Die im Bebauungsplan-Vorentwurf zur Bürger- und Trägerbeteiligung noch enthaltene Wegeverbindung zwischen der Straße Am Pfingstberg und dem nördlichen Ende der Höhenstraße ist im weiteren Verfahren aufgrund von Umsetzungsproblemen und der attraktiveren Wegeführung über die Höhenstraße nicht mehr weiterverfolgt worden.

#### Öffentliche Parkanlage nördlich der Höhenstraße

Die zwischen Höhenstraße und Bertiniweg geplante öffentliche Wegeverbindung wird im Anschluss an die Höhenstraße über eine als öffentliche Parkanlage festgesetzte Fläche geführt. Die Übertragung des in großen Teilen als öffentliche Grünfläche überplanten Flurstücks 913 aus Flur 1 der Gemarkung Potsdam ist vertraglich zugesichert. Die angrenzenden Teile des Flurstücks 535/2, die bisher zur Kleingartensparte Bertinistraße 12/13 gehören, müssen voraussichtlich durch die Stadt erworben werden.

#### Grün- und Wegeverbindungen

Seine Fortsetzung findet die Wegeverbindung nördlich der Höhenstraße über die im Bebauungsplan Nr. 95 festgesetzte öffentliche Grünfläche auf der heutigen Wiesenbrache. Der Anschluss an den Bertiniweg wird über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Der Anschluss an den Uferpark am Jungfernsee wird in nordöstlicher Richtung ebenfalls über ein Gehrecht gesichert (TF 4.1, siehe auch unter Pkt. 6.4.2 der Begründung)

#### Aussichtspunkt an der Südostecke des Villa-Gutmann-Grundstücks

Eine an der südlichen Ecke des Villa-Gutmann-Grundstücks gelegene historische Aussichtsplattform mit Blick auf den Jungfernsee soll wiederhergestellt werden. Die Grundstücksfläche des Aussichtspunktes, einschließlich eines zur Bertinistraße führenden schmalen Wegestreifens (Flurstück 533) ist gegenwärtig in die Kleingartennutzung einbezogen und befindet sich in Privatbesitz. Die Wiederherstellung der Wegeführung zur Bertinistraße ist wegen Umsetzungsproblemen (Eingriff in vorhandene Kleingärten) nicht beabsichtigt. Der Aussichtspunkt soll jedoch wieder zugänglich gemacht werden. Vorgesehen ist eine Anbindung von Westen an den zwischen Höhenstraße und Bertiniweg verlaufenden Fußweg. Der Bebauungsplan setzt die Fläche des Aussichtspunktes als öffentliche Grünfläche fest.

### **6.5.2 Private Parkanlagen**

Die Grundstücksflächen der denkmalgeschützten Gartenanlagen des Landhauses Mendelssohn-Bartholdy und der Villa Gutmann setzt der Bebauungsplan als private Parkanlagen fest. Im Gegensatz zur Nutzung sonstiger nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Wohngebietsgrundstücken schließt die Grünflächenfestsetzung eine Bebauung mit Garagen oder sonstigen Nebengebäude nahezu vollständig aus.

Aus planungssystematischen Gründen wird auch die Gartenfläche des neu gebildeten Grundstücks um das Landhaus Starck (Flurstück 899) als private Parkanlage festgesetzt.

Auch die am nordwestlichen Rand des ehemals Starck'schen Anwesens geplante Grünverbindung (Flurstücke 886, 887, 891, Teile von 892, 912 und 916), für die der Bebauungsplan die Eintragung eines öffentlichen Wegerechtes vorbereitet (siehe oben), wird als private Parkanlage festgesetzt.

### 6.5.3 Dauerkleingärten

Für die südlich des Villa-Gutmann-Grundstücks gelegene Kleingartenanlage Bertinistraße 12/13 sieht der Bebauungsplan die Sicherung als private Dauerkleingärten vor. Der Festsetzung von Dauerkleingärten liegt die Annahme zugrunde, dass der Kleingartenstatus der Anlage in dem zwischen der Eigentümergemeinschaft und der Nutzergemeinschaft anhängigen gerichtlichen Verfahren bestätigt werden wird. Die Festsetzung von Kleingartenflächen im Bebauungsplan entspricht auch der städtischen Kleingartenkonzeption und der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans.

Sollte jedoch das Berufungsgericht zu der Einschätzung kommen, dass es sich bei der betreffenden Fläche um Erholungsgärten handelt, wird der Bebauungsplan vor allem aus entschädigungsrechtlichen Gründen an die Rechtsprechung angepasst werden müssen. In diesem Fall würde die Kleingartenfestsetzung in einem einfachen Änderungsverfahren in Grünflächenfestsetzung mit der Zweckbestimmung „Private Erholungsgärten“ geändert werden.

Durch textliche Festsetzung (TF 1.4) werden Wohnnutzungen, einschließlich Wochenendwohnen, ausgeschlossen und das zulässige Maß der Bebauung beschränkt. Auch wenn das Bundeskleingartengesetz bereits eine entsprechende Begrenzung von Nutzung und Bebauung beinhaltet, wird die Festsetzung auch im Hinblick auf eine ggf. erforderliche Änderung der Zweckbestimmung für private Erholungsgärten beibehalten.

### 6.6 Grünfestsetzungen

Auf der Grundlage des zum Bebauungsplan "Bertinistraße" erarbeiteten landschaftsplanerischen Fachbeitrages (Spath & Nagel, Juni 2002 mit Ergänzung März 2003 und März 2004) beinhaltet der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen. Neben der Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen (siehe oben) beinhaltet der Bebauungsplan Erhaltungs- und Pflanzbindungen.

#### Erhaltungsbindungen

Das Erscheinungsbild der Landhausgrundstücke westlich der Höhenstraße wird maßgeblich durch den dichten Großbaumbestand geprägt. Der Bebauungsplan enthält daher für die Grundstücke Höhenstraße 1 bis 7 eine allgemeine Erhaltungsbindung für Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (TF 5.1). Die Festsetzung schließt auch das östlich der Höhenstraße gelegene Grundstück Höhenstraße 8 ein, das insbesondere auf den östlichen Teilflächen über einen landschaftsbildwirksamen Großbaumbestand verfügt.

Da der auch der im Garten des Villa-Gutmann-Grundstücks vorhandene Großbaumbestand aufgrund der Hanglage des Grundstücks von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild ist, wird auch hier eine allgemeine Erhaltungsbindung für Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (TF 5.1) festgesetzt.

Die Festsetzung einer allgemeinen Erhaltungsbindung für Bäume mit einem großen Stammumfang impliziert nicht, dass Bäume mit einem geringeren Stammumfang regelmäßig nicht zu erhalten sind und gefällt werden könnten. Vielmehr greift hier – wie auch in allen anderen Fällen – die städtische Baumschutzverordnung.

Für die Grundstücke Bertinistraße 1 bis 5 (Mendelssohn-Bartholdy), Bertinistraße 6 bis 11 (ehem. Starck) sowie das an der Höhenstraße gelegene städtische Flurstück 574 wurde von der unteren Naturschutzbehörde Ortsbegehungen durchgeführt und Festlegungen zu erhaltenswerten Einzelbäumen vorgenommen. Der Bebauungsplan setzt für die ermittelten Einzelbäume und Alleen eine Erhaltungsbindung (im Plan) sowie die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen (TF 5.2) fest.

Auf den Schutzstatus der Alleen in der Höhenstraße sowie auf dem Mendelssohn-Bartholdy-Grundstück wird zudem textlich hingewiesen.

Von dem Grundsatz, in öffentlichen Grünflächen auf die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für Bäume zu verzichten, wird für die im Anschluss an die Höhenstraße festgesetzte öffentliche Parkanlage abgewichen, da sich die betreffenden Flächen noch in Privateigentum befinden und die hier auf dem Höhenrücken vorhandene Baumreihe vor allem wegen ihrer Fernwirkung zwingend zu erhalten ist.

Die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für Einzelbäume auf Baugrundstücken südlich der Bertiniweges berücksichtigt den Umstand, dass auf den heutigen Wochenendhausgrundstücken nur wenige ortsbildwirksame Großbäume vorhanden sind. Die Festsetzung dient zugleich der Erläuterung der gegenüber dem Bertiniweg zurückversetzten Bauflucht bzw. der Unterbrechung der hier festgesetzten Baufelder.

#### Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken

Zur Erhaltung und Entwicklung des durch Großbäume geprägten Landschaftsbildes sieht der Bebauungsplan die Festsetzung einer Mindestpflanzdichte für die künftigen Wohnbaugrundstücke vor, die aufgrund ihrer bisherigen Nutzung als Klein- oder Erholungsgärten neben kleinkronigen Obstbäumen keinen bzw. kaum einen landschaftsbildwirksamen Baumbestand aufweisen (WR 2 an der Großen Weinmeisterstraße und am Höhenweg sowie WR 3 südlich des Bertiniweges). Die Festsetzung (TF 5.4) bezieht auch die künftigen WR-1-Wohngrundstücke auf dem ehemals Starck'schen Anwesen mit ein, da insbesondere auf den südlich gelegenen Grundstück(steil)en ein landschaftsbildwirksamer Großbaumbestand nur sehr rudimentär vorhanden ist, während auf den nördlichen Grundstück(steil)en der Charakter einer durch Großbäume geprägten Parklandschaft auch nach Auslichtung des Wäldchens gewahrt bleibt.

Auf den genannten Flächen wird ein Baum je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche als Mindest-Baumdichte angestrebt. Vorhandene Großbäume können auf die Verpflichtung zur Baumpflanzung angerechnet werden, so dass die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf bereits baumbestandenen Grundstücken entsprechend geringer ausfällt als für bisher weitgehend baumlose Grundstücke.

Stellplatzanlagen für vier und mehr Fahrzeuge sind aus Gründen des Landschaftsbildes mit einer Rahmenbegrünung gemäß textlicher Festsetzung zu versehen. Gleiches gilt für Standflächen von Müllbehältern, die ohne eine entsprechende Eingrünung in sensiblen Lagen, z.B. in Vorgärten regelmäßig eine Beeinträchtigung des Ortsbildes darstellen. (TF 5.5).

Auch wenn die Errichtung von Tiefgaragen im Planungsgebiet auf wenige Ausnahmefälle beschränkt sein dürfte, wird durch Bebauungsplanfestsetzung eine für die Eingrünung ausreichende Erddeckung von mindestens 30 cm vorgeschrieben. (TF 5.6).

#### Pflanzbindungen in den Straßen

Für die Bertinistraße setzt der Bebauungsplan unter Berücksichtigung einer im landschaftsplanerischen Fachbetrag enthaltenen Anregung die Pflanzung von 15 Straßenbäumen fest (TF 5.3, Satz 1). In der Bertinistraße sollen drei zusätzliche Straßenbäume gepflanzt werden (TF 5.3, Satz 2). Die Festsetzung von Pflanzbindungen dient über die allgemeine Begrünung des Straßenraumes hinaus zugleich der Eingriffsminderung.

#### Sonstige Maßnahmen zum Boden- und Gewässerschutz

Zur Minderung der Bodenversiegelung durch Wege und Zufahrten schreibt der Bebauungsplan deren Herstellung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau vor (TF 5.7). Die Festsetzung ist insbesondere sinnvoll, da auf den in vielen Fällen tiefen Baugrundstücke lange Zufahrten zu den Gebäuden bzw. zu den Stellplätzen zu erwarten sind, die bei einer vollständigen Versiegelung einen vermeidbaren Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser verursachen würden. Die

Befestigung mit Natursteinpflaster gilt als Befestigung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, soweit kein Fugenverguss erfolgt und kein wasser- und luftundurchlässiger Unterbau, z.B. aus Beton hergestellt wird.

### **6.7 Ausgleichsmaßnahmen für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan bereitet durch die Festsetzung von Baugebieten auf bisher unbebauten Flächen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und Veränderungen des Landschaftsbildes vor. Der Umfang der bebauungsplanbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft und das Ausgleichserfordernis wurden im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan gutachterlich ermittelt und sind unter Punkt 7.4 der Begründung zusammenfassend dargelegt.

Für die Eingriffsgrundstücke mit einem Ausgleichserfordernis schlägt der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan die schutzgutbezogene und eingriffsnaher Kompensation auf Freiflächen im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes vor. Im Vordergrund steht dabei die Durchführung von Entsiegelungsmaßnahmen auf dem zwischen Bertinistraße und Jungfernsee gelegenen Uferstreifen sowie dessen Umgestaltung mit dem Ziel der Verbesserung der Landschaftsbildfunktion. Dies meint gleichermaßen die Verbesserung der Gestaltqualität des Uferstreifens als grüner Saum des Jungfernsees, der als solches vom Wasser bzw. von gegenüberliegenden Ufern wahrgenommen wird, wie die Verbesserung der Erlebbarkeit der Havel und gegenüberliegender Ufer aus dem Planungsgebiet Bertinistraße heraus.

Da die Ausgleichsmaßnahmen sämtlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt werden, ist eine Festsetzung der Maßnahmen in diesem Bebauungsplan nicht möglich. Auf die Festsetzung der Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen auf von der Stadt (im Uferbereich außerhalb des Geltungsbereichs) bereitgestellten Flächen im Sinne von § 9 Abs. 1a Satz 2, 2. Halbsatz BauGB, ist zugunsten vertraglicher Vereinbarungen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB verzichtet worden.

Für die ausgleichspflichtigen WR-Grundstücke Bertinistraße 6-11 liegen unterschriebene städtebauliche Verträge vor, in denen die Grundstückseigentümer die Durchführung von Abriss-, Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Flächen zwischen Bertinistraße und Jungfernsee zusichern. (Die Kosten der Maßnahmen sind bei einem Kostenansatz von 25 Euro je Quadratmeter zusätzlich versiegelbarer Fläche auf 71.125 Euro begrenzt.) Als Ausgleich für die Versiegelung von 240 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf dem Flurstück 575/1 sollen Garagen im Uferbereich auf den Flurstücken 582/1 und 792 abgerissen werden, so dass hier ein freier Blick von der Bertinistraße auf den Jungfernsee hergestellt wird. Die Durchführung der Maßnahme wird vom Grundstückseigentümer für den Fall der Beantragung einer Baugenehmigung verbindlich zugesagt.

Für die im städtischen Eigentum befindlichen Eingriffsgrundstücke (WR- und Kita-Grundstück an der Höhenstraße sowie WR-Grundstücke südlich des Bertiniweges) soll ein adäquater Ausgleich ebenfalls im Uferbereich oder auf anderen eingriffsnahen Flächen durchgeführt werden. Da eine Vorfinanzierung der Maßnahmen über den städtischen Haushalt unrealistisch ist, wird von der unteren Naturschutzbehörde eine Verfahrensweise angestrebt, bei der nach Veräußerung der Baugrundstücke ein in der Höhe noch festzulegender Teil des Verkaufserlöses zweckgebunden der unteren Naturschutzbehörde als Ausgleichsbetrag zur Verfügung gestellt wird. Zusammen mit dem Satzungsbeschluss sollte daher ein entsprechender Selbstbindungsbeschluss gefasst werden.

## 6.8 Gestaltungsregelungen

Auf der Grundlage von § 81 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 9 Nr. 1 BbgBO und § 9 Abs. 4 BauGB werden Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan übernommen. Die Gestaltungsregelungen betreffen ausschließlich die Ausgestaltung des oberen Gebäudeabschlusses als Dächer oder Staffelgeschosse sowie die Gestaltung der Einfriedungen. Die noch im Bebauungsplan-Vorentwurf zur Bürger- und Trägerbeteiligung enthaltenen umfassenderen Gestaltungsregelungen unter anderem zu Trauf- und Firsthöhen, zur Fassadengestaltung und Ausbildung von Dachaufbauten wurden im Sinne einer Reduzierung der Regelungsdichte und damit einer Stärkung der Baufreiheit "ausgedünnt".

Die mit den verbliebenen Regelungen einhergehenden Einschränkung der privaten Baufreiheit sind aus einem übergeordneten öffentlichen Interesse an der Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Eigenart vertretbar, da die Nutzbarkeit der Grundstücke durch die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen keine wesentlichen Einschränkungen erfährt und Baukostensteigerungen aufgrund der Gestaltungsanforderungen nicht zu erwarten sind.

### Erhaltung und Ergänzung ortsbildprägender Walmdächer

Für die Grundstücke mit einer ortstypischen, mit Walmdächern versehenen Landhausbebauung schreibt der Bebauungsplan im Sinne der Erhaltung des Ortsbildes die Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses als Dachgeschoss vor. Entsprechend der vorhandenen Struktur muss die Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad liegen (TF 6.1). Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude kann auf eine entsprechende Regelung verzichtet werden.

Neben den bereits mit Landhäusern bebauten Grundstücken betrifft die Festsetzung auch das Grundstück Höhenstraße 7, da sich die Neubebauung hier nach historischem Vorbild in das vorhandene Gebäudeensemble einfügen soll.

Die Vorgabe ortsbildwirksamer geneigter Dachflächen gilt auch für Grundstücke mit vorhandener bzw. geplanter einfacher Einfamilienhausbebauung nördlich des Mendelssohn-Barholdy-Grundstücks (Flurstücke 575/1 und 575/2) sowie nördlich der Straße Am Pfingstberg (Flurstücke 555/3 und 562).

### Gestaffelte Baukörper und geringe Dachneigungen im Neubau

Neubauten sollen sich in ihrer Wirkung der vorhandenen ortsbildprägenden Landhausbebauung unterordnen und nicht in gestalterische Konkurrenz zu ihnen treten. Um die ortsbildprägende Dominanz der roten Walmdachflächen der Landhausbebauung nicht zu beeinträchtigen, wird auf Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde für Neubaufächen nur eine maximale Dachneigung von 25 Grad zugelassen (TF 6.3). Die Ausbildung von flach geneigten Dächern sowie von Flachdächern bedingt darüber hinaus, dass über das Planungsgebiet verlaufende Sichtbeziehungen, z.B. vom Pfingstberg-Belvedere, nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund der diesbezüglich besonders sensiblen Hanglage des ehemaligen Grundstücks Starck, wird die Dachneigung hier (im WR 1) auf 15 Grad begrenzt. Die noch im Bebauungsplan Entwurf zur öffentlichen Auslegung für die Neubaufelder an der Großen Weinmeisterstraße enthaltene Regelung zur Anlage von einem Drittel der Gesamtdachfläche als geneigte Dachfläche ist in Absprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde aufgrund mangelnder Umsetzbarkeit entfallen.

Da die zulässigen Grundflächen für Neubauten an der Großen Weinmeisterstraße, an der Höhenstraße und auf dem ehemaligen Grundstück Starck mit 200 m<sup>2</sup> bis 340 m<sup>2</sup> großzügig bemessen sind und dreigeschossige Gebäude über die gesamt zulässige Grundfläche fehlproportioniert erscheinen, schreibt der Bebauungsplan eine Staffelung des Baukörpers vor. Hierzu darf die Geschossfläche des obersten (dritten) Vollgeschosses zwei Drittel der Geschossfläche des darunterliegenden (zweiten) Vollgeschosses nicht überschreiten (TF 6.2).

### Regelungen zu Grundstückseinfriedungen

Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Charakters des Planungsgebietes setzt voraus, dass die parkartigen Grundstücksflächen von öffentlichen Straßen und Wegen aus eingesehen werden können. Der Bebauungsplan schreibt daher die Verwendung von durchsehbaren Einfriedungen vor, die entsprechend der Vorprägung des Gebietes als Metallzäune oder als Drahtzäune mit Schuppenstruktur (typische Einfriedung für alte Landhausgrundstücke) einzufrieden sind (TF 6.4). In Abwägung zwischen den privaten Sicherheitsbelangen, die möglichst hohe Zäune erfordern, und dem öffentlichen Interesse überschaubarer Einfriedungen, wird eine maximale Höhe von 1,6 m vorgegeben. Aufgrund von denkmalpflegerisch relevanten Sichtbezügen über den Tiefengrund des Mendelssohn-Bartholdy-Grundstücks soll die Einfriedungshöhe dieses Grundstücks an der Bertinistraße hin 1,35 m nicht überschreiten.

Um die Erlebbarkeit der Parkanlagen auf den ehemaligen Grundstücken Mendelssohn-Bartholdy und Starck in ihrer Gesamtheit nicht durch Einfriedungen zwischen neu entstehenden Grundstücken sowie nicht durch geschlossene Hecken oder andere Sichtschutzvorkehrungen zu beeinträchtigen, werden diese auf den betreffenden Grundstücken ausgeschlossen (TF 6.5).

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

#### Auswirkungen auf Gebäudenutzungen

Die Baugebietsfestsetzungen des Bebauungsplans haben keine Auswirkungen auf die im Planungsgebiet ausgeübten Nutzungen. Die WA-Festsetzung für einige wenige Grundstücke berücksichtigen neben der Ermöglichung eines breiteren Nutzungsspektrums für denkmalgeschützte Gebäude auch bestehende genehmigte Nichtwohnnutzungen (i.d.R. Büronutzungen), die auch im WA genehmigungsfähig sind.

#### Auswirkungen auf Freiflächennutzungen

Durch die Überplanung bisheriger Kleingartenflächen an der Großen Weinmeisterstraße und an der Höhenstraße als reines Wohngebiet wird nicht unmittelbar eine Aufgabe der Nutzung verursacht. An der Großen Weinmeisterstraße sind die in Privatbesitz befindlichen Kleingärten jedoch bereits beräumt, da eine Bebauung von Seiten des Eigentümers bereits vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens beabsichtigt und nach § 34 BauGB auch zulässig war.

Für die Kleingärten an der Höhenstraße ist mittelfristig von dem Auslaufen der Nutzung auszugehen, da der hier geplante Kindertagesstättenstandort zur Bedarfsicherung benötigt wird. Die Stadtverwaltung strebt einvernehmliche Regelungen mit den derzeitigen Nutzern an und wird in Zusammenarbeit mit dem Kleingärtnerverband Ersatzparzellen anbieten.

### **7.2 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung und Wohnfolgebedarfe**

#### Zusätzliche Wohneinheiten und zu erwartende Bewohnerzunahme

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt 23 Gebäuden, von denen 6 bereits nach §-34-Baurecht errichtet werden könnten. Durch die im Bebauungsplan enthaltene Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf i.d.R. ein bis zwei Wohneinheiten werden im gesamten Planungsgebiet voraussichtlich rund 40, je nach Ausbau der Gebäude maximal 50 neue Wohneinheiten entstehen.

Bei einer angenommenen Belegung von 2,3 Personen ergibt sich somit eine Zunahme der Bewohner um etwa 90 bis 115 Personen. Für die Bedarfsrechnungen wird von einem Einwohnerzuwachs um 100 Personen ausgegangen.

### Zusätzliche Kita- und Grundschulplatzbedarfe

Bei Annahme eines Jahrgangsstärkenanteils von 1,5 % für die Unter-10-Jährigen ergibt sich rechnerisch für das Planungsgebiet unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Versorgungsgrade der Potsdamer Bevölkerung (Krippe: 45 % / Kindergarten 95 % / Hort 55 %) insgesamt ein zusätzlicher Bedarf von 9 Plätzen.

Durch die in der Höhenstraße geplante Kindertagesstätte könnte das bereits vorhandene Defizit an Kinderbetreuungsplätzen in der Nauener Vorstadt abgebaut werden.

Für den Grundschulbereich (7-12 Jahre) ist ebenfalls von einem rechnerischen zusätzlichen Bedarf von 9 Plätzen auszugehen.

## **7.3 Verkehrliche Auswirkungen und Folgebedarfe an Ver- und Entsorgungsanlagen**

### Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen der Entwicklung von Baugrundstücken im Planungsgebiet Bertinistraße wurden in die Entwicklung der Planungsüberlegungen einbezogen. Die Entkopplung von Bertinistraße und Bertiniweg ist wesentliches Element der verkehrskonzeptionellen Überlegungen. Weitere Maßnahmen der Verkehrsberuhigung in der Nauener Vorstadt und hier insbesondere in der Großen Weinmeisterstraße und der Straße am Neuen Garten werden in der Verwaltung unabhängig von den Bebauungsplanverfahren Nr. 60 (Bertiniweg) und Nr. 95 (Wohngebiet an der Vogelweide) diskutiert. Für die Straßen der Nauener Vorstadt ist ein Bauprogramm in Vorbereitung, das gleichermaßen verkehrslenkende Maßnahmen und Umbaumaßnahmen beinhaltet.

Die voraussichtliche Zunahme der Wohnungszahl im Planungsgebiet um 40 bis 50 Wohneinheiten lässt nur eine geringfügige Zunahme des Verkehrs in den zuführenden Erschließungsstraßen erwarten, das vom Bereich Verkehrsplanung mit maximal 140 Pkw/Tag geschätzt wird. Infolge der geplanten Entkopplung von Bertinistraße und Bertiniweg dürfte die bebauungsplanbedingte Veränderung des Verkehrsaufkommens in der Straße am Neuen Garten und in der Großen Weinmeisterstraße unterhalb der Wahrnehmungsschwelle für die Anwohner liegen.

Durch die Anlage eines neuen öffentlichen Parkplatzes südlich der Bertinistraße kann der Verlust von Stellplätzen, der durch die geplante Bebauung südlich der Bertinistraßenbiegung entsteht, weitgehend kompensiert werden.

### Auswirkungen auf Ver- und Entsorgungsanlagen

Wie unter Punkt 3.6.2 der Begründung dargelegt ist eine Erneuerung bzw. eine Erweiterung des Trink- und Schmutzwassernetzes im gesamten Planungsgebiet erforderlich.

## **7.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Die bebauungsplanbedingten Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild sind im Rahmen des aktualisierten landschaftsplanerischen Fachbeitrags (Nachtrag März 2004) teilbereichsweise ermittelt und dargelegt worden. Die wesentlichen Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### Grundstücke ohne Eingriffstatbestand

Auf den bereits bebauten Grundstücken an der Höhenstraße 1 bis 6 sowie Bertinistraße 12 bis 16b bereitet der Bebauungsplan keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Für die bereits überwiegend versiegelten bez. befestigten Straßen Bertinistraße und Bertiniweg, für die nur ein geringfügiger Ausbau vorgesehen ist, wird die Schwelle der Erheblichkeit bzw. Nachhaltigkeit der Auswirkungen auf Natur und Landschaft aufgrund der vorhandenen Ver-

siegelung nicht überschritten. Zudem tragen die geplante Anlage von Sickermulden sowie die festgesetzten Baumpflanzungen zur Eingriffminderung bei.

Auch die Wiederbebauung des Grundstücks Höhenstraße 7 bedingt keinen Eingriff, da die überbaubare Grundstücksfläche noch die Bodenplatte der vorherigen Bebauung versiegelt ist.

Für die zusätzliche Bebauung an der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Villa-Gutmann-Grundstücks wird aufgrund der vorhandenen Vorbelastung und Teilversiegelung ebenfalls nicht vom naturschutzrechtlichen Eingriffstatbestand ausgegangen. Bei der Eingriffsbewertung wird auch berücksichtigt, dass durch die Randlage der geplanten Bebauung der Villengarten im Sinne des Schutzes und der Entwicklung von Natur und Landschaft von zusätzlicher Bebauung freigehalten wird.

#### Bauflächen mit Eingriffstatbestand, aber ohne Ausgleichserfordernis

Für die Bebauung der ehemaligen Kleingartenflächen an der Großen Weinmeisterstraße ist bei einer vollständigen Ausnutzung der möglichen Grundstücksüberbauung von einer Versiegelung von bis zu 1.500 m<sup>2</sup> und somit vom naturschutzrechtlichen Eingriffstatbestand auszugehen. Da der Bebauungsplan jedoch keine Bebauung über das auch schon heute nach § 34 BauGB zulässige Maß ermöglicht, besteht hier kein Ausgleichserfordernis.

Gleiches gilt für die südlich des Landhauses Starck unmittelbar an der Bertinistraße gelegene Baufläche, mit einem Versiegelungspotenzial von insgesamt 640 m<sup>2</sup>.

Für das westlich daran anschließende Baufeld mit gleich großem Versiegelungspotenzial ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück bis zur Beräumung in Vorbereitung der künftigen Bebauung in stärkerem Maße überbaut war. Ein Ausgleich soll und kann hier daher nicht gefordert werden.

#### Bauflächen mit Ausgleichserfordernis

Der Bebauungsplan bereitet durch die Festsetzung von Baugebieten für die folgenden Grundstücke ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft vor:

- a) künftiges Wohngebiet südlich des Bertiniweges,
- b) nordöstliche Teilfläche des ehemaligen Grundstück Starck,
- c) westliche Teilfläche des ehemaligen Grundstücks Starck (Teilfläche an der Höhenstraße),
- d) künftiges Kita-Grundstück an der Höhenstraße (nördlicher Teil des Flurstücks 574),
- e) Wohnbaugrundstück südlich des Kita-Grundstücks (südlicher Teil des Flurstücks 574),
- f) bisher unbebautes Flurstück 575/1 (nordwestlich des Landhauses Mendelssohn-Bartholdy).

#### *zu a) künftiges Wohngebiet südlich des Bertiniweges.*

Der Bebauungsplan ermöglicht durch die Umwandlung bisheriger Wochenendhausgrundstücke in (Dauer-)Wohngrundstücke eine Zunahme der Versiegelung um 1.500 m<sup>2</sup> sowie eine Verringerung des Biotopwerts um ca. 9.000 Punkte, was zusammen eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes darstellt. Ein schutzgutbezogener Ausgleich (d.h. z.B. Entsiegelung als Ausgleich für Versiegelung) im Planungsgebiet nicht möglich ist, wird im Bereich des Ufergrünzuges am Jungferensee ein adäquater Ausgleich insbesondere durch landschaftsbildverbessernde Umgestaltungsmaßnahmen hergestellt werden. Zwar können die Ausgleichsmaßnahmen erst nach Veräußerung der Grundstücke durchgeführt werden, da die erforderlichen Finanzmittel erst dann zur Verfügung stehen (siehe auch 6.7), die bebauungsplanbedingten Eingriffe sind aber auch erst nach Neuparzellierung, Veräußerung und Neubebauung zu erwarten.

zu b) und c): *nordöstliche und westliche Teilfläche des ehemaligen Grundstücks Starck*

Auf den bisher unbebauten Teilflächen im nördlichen und westlichen Teil des Grundstücks Bertinistraße 6-11 ermöglicht der Bebauungsplan eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 2.845 m<sup>2</sup> und einen Biotopwertverlust von insgesamt 51.000 Punkten. Durch Abriss-, Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen sowie durch eine Verbesserung der Landschaftsbildqualität im Bereich des angrenzenden Uferparks wird der Eingriff weitgehend ausgeglichen. Die Durchführung der Maßnahmen ist durch städtebauliche Verträge mit den betroffenen Grundstückseigentümern gesichert (siehe auch 6.7).

Für die Entlassung der im nördlichen Grundstücksteil gelegenen Waldfläche aus dem Waldstatus wird ein eigenständiges Waldumwandlungsverfahren durchgeführt, in dem die zuständige Forstbehörde eine angemessene Ersatzaufforstung vorschreibt. Der Grundstückseigentümer hat die Waldumwandlung beantragt. Das Verfahren wird vor Beschluss über den Bebauungsplan abgeschlossen sein.

zu d) und e) *künftiges Kita-Grundstück an der Höhenstraße und südlich angrenzendes Wohngrundstück (Flurstücks 574)*

Auf dem städtischen Flurstück 574 ermöglicht der Bebauungsplan eine Versiegelung von insgesamt 1.200 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der Überbauung mit Lauben verbleibt eine bebauungsplanbedingte Versiegelungszunahme um 900 m<sup>2</sup>. Die Verschlechterung des Biotopwertes wird gutachterlich mit 1.600 Punkten bilanziert.

Da Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich sind, wird die untere Naturschutzbehörde analog zur Vorgehensweise bei den städtischen Flächen am Bertinieweg Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Ufergrünzuges durchführen.

f) *Flurstück 575/1 nordwestlich des Landhauses Mendelssohn-Bartholdy*

Als Ausgleich für eine bebauungsbedingte Versiegelung des Flurstücks 575/1 auf einer Fläche von maximal 240 m<sup>2</sup> und einer Verschlechterung des Biotopwertes um 560 Punkte werden Garagen im Uferbereich des ehemaligen Mendelssohn-Bartholdy-Grundstücks abgerissen und die Fläche als Teil der privaten Uferfreifläche begrünt, so dass hier schutzgutbezogen ein adäquater Ausgleich herbeigeführt werden kann. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme ist vertraglich zugesagt.

Fazit: Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 keine Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, muss in der kleinräumigen Betrachtung eine planungsbedingte Verschlechterung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes konstatiert werden. Die Eingriffe, die sich insbesondere als Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts resultieren, werden jedoch eingriffsnah durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Scherpunkt der im Bereich des Ufergrünzuges vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ist vor allem die Verbesserung der Landschaftsbildqualität dieses Bereiches. Dies betrifft gleichermaßen die Erlebbarkeit eines grünen Ufersaumes vom Wasser und von gegenüberliegenden Ufern wie die Erlebbarkeit der Berlin-Potsdamer-Kulturlandschaft vom Panoramaweg Bertinistraße aus.

## 7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch, d.h. die Durchführung von Umlegungs- oder Grenzregelungsverfahren, sind nicht vorgesehen. Wo Grundstücksflächen künftig für öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen in Anspruch genommen werden sollen, werden einvernehmliche Regelungen mit den Eigentümern durch Tausch oder Erwerb der betreffenden Flächen angestrebt.

### Grundstückstausche

Die für die uferseitige Verbreiterung der Bertinistraße erforderlichen Flächen werden durch Tausch an die Stadt übertragen. Die Stadtverwaltung hat diesbezügliche Abstimmungen mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke Bertinistraße 3-5 und Bertinistraße 6-11 geführt und vertragliche Regelungen getroffen bzw. verbindliche Zusagen erwirkt. Mit den Eigentümern der Grundstücke Bertinistraße 6-11 ist in städtebaulichen Verträgen auch die Übertragung der als Straßenverkehrsfläche (Höhenstraße) bzw. öffentliche Grünfläche festgesetzten Flurstücke 903, 908 und 913 an die Stadt sowie die Einräumung eines Gehrechtes auf den Flurstücken 886, 887, 891, 892 (tw.), 907, 912 und 916 zur Sicherung einer Wegeverbindung zwischen Höhenstraße und Bertinistraße geregelt.

Im Zusammenhang mit der Neuabgrenzung der Straßenverkehrsfläche im südlichen Abschnitt der Bertinistraße (einschließlich Einmündung in die Große Weinmeisterstraße) werden insgesamt rund 200 m<sup>2</sup> der östlich angrenzenden Uferflurstücke 582/1, 791, 792 und 793 an die Stadt abgetreten und im Gegenzug ca. 950 m<sup>2</sup> der östlich angrenzenden Flurstücke an die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke Bertinistraße 1 bis 5 veräußert.

### Grundstückserwerb

Vom Eigentümer des Flurstücks 535/2 müssen Flächen für die Verlängerung der öffentlichen Parkanlage bis zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze (ca. 615 m<sup>2</sup>) sowie für den öffentlichen Parkplatz (ca. 1195 m<sup>2</sup>) erworben werden.

Gleiches gilt für die beabsichtigte Wiederherstellung einer öffentlich zugänglichen Aussichtsplattform südlich des Villa-Gutmann-Grundstücks (ca. 100 m<sup>2</sup>).

Für die Verbreiterung der Bertinistraße im Bereich des Landhauses Hagen muss eine ca. 90 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 545 erworben werden.

### Grundstücksveräußerungen

Südlich der Bertinistraße können ca. 10.800 m<sup>2</sup> städtische Grundstücksflächen (ggf. abzgl. erforderlicher Privatstraßen) als Wohnbauflächen veräußert werden.

Nach Verlagerung der Kleingärten können an der Höhenstraße ein ca. 3.180 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück sowie eine ca. 4.085 m<sup>2</sup> große Fläche für eine Kita veräußert werden. Alternativ zur Veräußerung des künftigen Kita-Grundstücks kommt auch die Vergabe in Erbpacht in Betracht.

## **7.6 Einnahmen und Ausgaben**

### **7.6.1 Einnahmen**

Durch die Veräußerung städtischer Grundstücksflächen können Einnahmen in Höhe von rund 3,34 Mio. Euro erzielt werden (Zusammensetzung siehe unten). Mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans wären die Rechtsgrundlagen für die Grundstücksveräußerungen geschaffen. Die Veräußerung von Grundstücken setzt jedoch die Durchführung straßenbaulicher Maßnahmen im Bereich des Bertiniweges bzw. die Verlagerung von Kleingärten am Höhenweg voraus (siehe Ausgaben), so dass mit den Einnahmen nicht vor 2010 gerechnet werden kann.

Als Einnahmen sind darüber hinaus Erbpachtzinsen für das Kita-Grundstück an der Höhenstraße zu berücksichtigen.

### Einnahmen durch Grundstücksveräußerungen bzw. -tausch

Für die Veräußerung von Wohngrundstücken am Bertiniweg legt der Bereich Bodenmanagement und Grundstücksbewertungen Quadratmeterpreise in der Größenordnung von 250 Euro/m<sup>2</sup> zu Grunde, so dass sich für insgesamt rund 9.500 m<sup>2</sup> veräußerbarer Grundstücksflächen ein Gesamterlös von ca. 2.375.000 Euro ergibt.

Für die Veräußerung des auf der südlichen Teilfläche des Flurstücks 574 entstehenden Baugrundstücks an der Höhenstraße werden 300 Euro/m<sup>2</sup> angenommen, so dass sich für das 3.180 m<sup>2</sup> große Grundstück ein Verkaufspreis von 954.000 Euro ergibt.

Durch Grundstückstausche im südlichen Teil der Bertinistraße infolge der Neuabgrenzung der Verkehrsfläche wird die Stadt rund 750 m<sup>2</sup> mehr an private Eigentümer abtreten als sie im Gegenzug übertragen bekommt. Bei einem angenommenen Grünflächenpreis von 10 Euro je Quadratmeter wird eine Einnahme von rund 7500 Euro in die Bilanz eingestellt. Diese Einnahmen können voraussichtlich noch in 2006 realisiert werden, da der Grundstückstausch gegenwärtig verhandelt wird.

#### Einnahmen aus der Verpachtung von Grundstücksflächen

Für das an einen freien Träger zu vergebende Kita-Grundstück auf den nördlichen Teilflächen des Flurstücks 574 wird von einer Vergabe in Erbpacht ausgegangen, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch nicht genauer kalkuliert werden kann. Bei einer Veräußerung könnte nur ein sehr niedriger Kaufpreis von ca. 25 bis 50 Euro/m<sup>2</sup> veranschlagt werden, so dass der Gesamtkaufpreis 100.000 bis 200.000 Euro kaum überschreiten würde.

#### Sonstige (nicht in die Einnahmen-Ausgaben-Bilanz eingestellte) Einnahmen

Für die Einräumung eines Geh- und Fahrrechtes geht der Bereich Bodenmanagement und Grundstücksbewertungen von Entschädigungsforderungen in Höhe von 15.000 Euro aus, da die Grundstücksverwertung durch das Fahrrecht erheblich eingeschränkt wird.

Für die erstmalige Herstellung des Bertiniweges können die Straßenbaukosten nach Erschließungsbeitragsatzung zu 90 % refinanziert werden. Wie oben dargelegt, befindet sich der überwiegende Teil der anliegenden Grundstücke jedoch in städtischem Eigentum. Da die Einnahmen durch Grundstücksveräußerungen von erschlossenen Grundstücken ausgehen, können die Einnahmen aus Refinanzierungsmitteln für den Straßenneubau hier nicht eingestellt werden. In welchem Umfang der geplante Umbau der Bertinistraße durch die Straßenausbaubeitragsatzung refinanziert werden kann, ist noch zu prüfen.

Die an die Stadt zu zahlenden Ausgleichszahlungen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der Ausgaben-Einnahmenrechnung nicht eingestellt, da es sich hier um zweckgebundene Mittel handelt, die unmittelbar an die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen durch die untere Naturschutzbehörde gebunden sind.

### **7.6.2 Ausgaben**

Die mit rund 2,68 Mio. Euro kalkulierten Gesamtkosten setzen sich zusammen aus Grunderwerbskosten (60.500 Euro), Straßenbaukosten (2.191.500 Euro), Gartenbaukosten (100.000 Euro) und Verlagerungs- bzw. Entschädigungskosten (325.000 Euro).

Von der Realisierung der aufgeführten Maßnahmen kann nach der Beteiligung der Fachbereiche, die für die Durchführung verantwortlich sind, ab dem Haushaltsjahr 2010 ausgegangen werden.

#### Grunderwerbskosten

Für den erforderlichen Erwerb von insgesamt ca. 1.810 m<sup>2</sup> des Flurstücks 535/2, die der Bebauungsplan als öffentliche Parkanlage und Parkplatz überplant, wird ein Quadratmeterpreis von 20 Euro angesetzt, so dass sich ein kalkulierter Gesamtkaufpreis von rund 36.000 Euro ergibt.

Für den Erwerb einer ca. 100 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 533, die für die Anlage einer öffentlich zugänglichen Aussichtsplattform benötigt wird, werden Kosten in Höhe von 2.000 Euro veranschlagt.

Für den Erwerb einer ca. 90 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 545, die für die Verbreiterung der Bertinistraße benötigt wird, werden bei einem angesetzten Quadratmeterpreis von 250 Euro Kosten in Höhe von 22.500 Euro angesetzt.

#### Straßenbaukosten

Durch den Beschluss des Bebauungsplans Nr. 60 entstehen für die Stadt Potsdam keine unmittelbaren Verpflichtungen zum Ausbau von Bertinistraße und Bertiniweg. Jedoch setzt die Ver-

äußerung von Grundstücken südlich des Bertiniweges den Ausbau des Bertiniweges (einschließlich der zur Bertinistraße gehörenden Wendeanlage) voraus.

Für den Ausbau des 250 m langen Abschnitts des Bertiniweges (einschließlich der zur Bertinistraße gehörenden Wendeanlage) werden bei einer Gesamtfläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup> und durchschnittlichen Baukosten von 245 Euro/m<sup>2</sup> Gesamtherstellungskosten in Höhe von 588.000 Euro veranschlagt. Die Straßenbaukosten können gemäß Erschließungsbeitragssatzung zu 90 % refinanziert werden (siehe sonstige Einnahmen).

Für den rund 650 m langen Abschnitt der Bertinistraße zwischen Großer Weinmeisterstraße und der Wendestelle vor dem Villa-Gutmann-Grundstück werden bei einer Gesamtfläche von annähernd 6.000 m<sup>2</sup> und durchschnittlichen Baukosten von 225 Euro/m<sup>2</sup> Gesamtumbaukosten von 1.350.000 Euro veranschlagt. Aufgrund der erforderlichen Neuverlegungen von Leitungstrassen im Verlauf der Bertinistraße ist eine Neubefestigung ohnehin erforderlich. Die Straßenumbaukosten können voraussichtlich teilweise gemäß Straßenausbaubeitragssatzung refinanziert werden (siehe sonstige Einnahmen).

Bei angenommenen Herstellungskosten von 150 Euro/m<sup>2</sup> für die Herstellung von 1.280 m<sup>2</sup> Parkplatzfläche sind 192.000 Euro in die Kostenkalkulation einzustellen.

Für den Umbau der Wendestelle am nördlichen Ende der Höhenstraße werden bei einer Umbaufläche von ca. 250 m<sup>2</sup> und durchschnittlichen Herstellungskosten von 245 Euro/m<sup>2</sup> Gesamtherstellungskosten von rund 61.500 Euro veranschlagt.

#### Gartenbaukosten

Für Herstellung die Grünverbindung in Verlängerung der Höhenstraße, für die u.a. auch Neueinfriedungen einzelner Kleingärten erforderlich sind, werden pauschal 100.000 Euro in die Kalkulation eingestellt.

#### Verlagerungs- und Entschädigungskosten

Für die Verlagerung der Kleingärten bzw. die Entschädigung der Kleingärtner an der Höhenstraße werden pauschal 250.000 Euro in die Kalkulation eingestellt.

Für die Entschädigung von Lauben- und Bungalowbesitzern südlich des Bertiniweges werden rund 75.000 Euro in die Kalkulation eingestellt,

## **8. Verfahren**

### Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 07.06.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 "Bertinistraße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 22. Juni 1995 im Amtsblatt der Stadt Potsdam (Nr. 6/1995) ortsüblich bekannt gemacht worden.

### Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung

Die erste Anfrage nach den landesplanerischen Zielen für die Entwicklung des Planungsgebietes Bertinistraße erfolgte im Februar 1997 auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses. Mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (GL) vom 16. Mai 1997 erging eine erste Mitteilung der Ziele der Raumordnung und der Landesplanung. Die GL sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme über den Vorentwurf des Bebauungsplans informiert.

Gemäß Stellungnahmen der GL, zuletzt mit Schreiben vom 23. Mai 2003, bestehen keine Bedenken gegen die Inhalte der Bebauungsplanung. Die zuvor von der GL geforderte geringe bauliche Dichte sowie die Berücksichtigung der landschaftlichen Prägung des Gebietes und der Nachbarschaft zum angrenzenden Denkmalschutzbereich (UNESCO-Weltkulturerbe) werden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming geäußerten Bedenken zur Überplanung eines im Regionalplan ausgewiesenen Grünzuges werden in Abwägung mit den Entwicklungszielen der Stadt Potsdam für diesen Bereich nicht berücksichtigt. Aufgrund der fehlenden Rechtskraft des Regionalplans ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nicht erforderlich (siehe auch unter Pkt. 4.1 der Begründung)

#### Keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da mit dem Bebauungsplan nicht die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

#### Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan

Zu den im Ämterbeteiligungsverfahren vorgestellten Bebauungsplan-Alternativen wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt.<sup>1</sup> Der landschaftsplanerische Fachbeitrag mit Stand: Juni 2002 wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Aufgrund der Änderungen des Bebauungsplan-Vorentwurfes nach der Beteiligung der Fachbereiche und nach Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung wurden Nachträge zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag mit Stand April 2003 und März 2004 erarbeitet, in dem die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie das daraus resultierende Grünordnungskonzept in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde an die geänderte Bebauungskonzeption angepasst worden sind.

#### Verwaltungsinternes Beteiligungsverfahren

Auf der Grundlage eines in Alternativen erarbeiteten Bebauungsplan-Vorentwurfes (Stand: Januar 2002) wurden im Februar und März 2002 die von Planung berührten Fachbereiche und Bereiche der Potsdamer Stadtverwaltung über die Planung informiert. Im Rahmen von anschließenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem planaufstellenden Bereich Stadtplanung und den Bereichen Denkmalschutz; Umwelt und Verkehrsplanung wurde ein weitestgehend konsensfähiges städtebauliches Konzept als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

#### Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 07.04.2003 bis zum 30.04.2003 in Form Ausstellung und einer Erörterungsveranstaltung (15.04.2003) durchgeführt. Ausstellung und Erörterungsveranstaltung wurden von zahlreichen Bürgern besucht und die Planung intensiv diskutiert. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gingen 25 Schreiben von Bürgern, Verbänden bzw. Vereinen und Eigentümervertretern beim Fachbereich Verbindliche Bauleitplanung ein. Die in den Schreiben dargelegten Anregungen wurden von der Verwaltung geprüft und haben in Teilen zu Änderungen der Planung geführt. Von den Bürgern wurde insbesondere die hohe Regelungsdichte durch Gestaltungsfestsetzungen kritisiert. Der Entwurf des Bebauungsplans zur öffentlichen Auslegung wurde diesbezüglich vereinfacht. Für das Grundstück Bertinistraße 6-11 wurde die Bebauungskonzeption auf der Grundlage von konkreten Entwürfen der Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und der unteren Naturschutzbehörde überarbeitet.

---

<sup>1</sup> Gemäß Aufstellungsbeschluss war die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Aufstellung eines Grünordnungsplans verbunden. Da die Verpflichtung zur Aufstellung eines Grünordnungsplans mit der Änderung des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. S. 124) entfallen ist, wenn im Bebauungsplan diese Festsetzungen zur Begründung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich enthalten, sind die abwägungsrelevanten Belange von Natur und Landschaft in einem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan zusammengestellt worden.

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt worden. In diesem Zusammenhang sind auch die von der Planung berührten Fachbereiche der städtischen Verwaltung in das Teilnahmeverfahren einbezogen worden. Von den 13 beim Bereich Verbindliche Bauleitplanung eingegangenen Stellungnahmen enthielten 11 Anregungen und Hinweise zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Anregungen wurden geprüft und haben in Teilen zu Änderungen der Planung geführt.

Auf Anregung des städtischen Jugendamtes sieht der Bebauungsplan zur öffentlichen Auslegung an der Höhenstraße die Flächensicherung für einen benötigten Kita-Standort vor.

Für die bisherige Kleingartenfläche an der Großen Weinmeisterstraße und an der Höhenstraße wurde die bisherige Bebauungskonzeption auf der Grundlage von Anregungen der unteren und der oberen Denkmalschutzbehörde, so dass die Belange des denkmalpflegerischen Umgebungsschutzes für angrenzende Baudenkmale (Gebäude und Gärten) in stärkerem Maße als bisher berücksichtigt werden. Die Erlebbarkeit des parkartigen ehemaligen Mendelssohn-Bartholdy-Gartens von der Großen Weinmeisterstraße und von der Höhenstraße wird durch größere Abstände zwischen den Gebäuden verbessert.

Im Bereich Bertiniweg wurden die Anregungen der oberen Denkmalschutzbehörde dahingehend berücksichtigt, dass auf den oberen Hanglagen nur eingeschossige Gebäude mit flach geneigten Dächern zulässig sind, so dass Blicke vom Pfingstberg-Belvedere über das Gebiet nicht durch hohe, weithin sichtbare Dachflächen geprägt wird.

### Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 2. Juni 2004 die öffentliche Auslegung des mit Stand März 2004 vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 60 und des Entwurfs der zugehörigen Begründung mit einer Änderung beschlossen. Die beschlossene Änderung beinhaltet für das reine Wohngebiet südlich des Bertiniweges eine geringfügige Verschiebung der Abgrenzung zwischen Flächen mit einer zulässigen Bebauung von zwei Vollgeschossen und solchen mit einer zulässigen Bebauung von einem Vollgeschoss. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 60 und der Entwurf der zugehörigen Begründung mit Stand Juni 2004 sowie der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans haben in der Zeit vom 18. August 2004 bis einschließlich 20. September 2004 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert.

Während und nach der Auslegung gingen 74 Bürger-Schreiben mit 88 Unterzeichnern bei der Stadtverwaltung ein. Dabei handelt es sich überwiegend um ein Standardschreiben von Anwohnern der Nauener Vorstadt, die sich für eine bauliche Sicherstellung der Entkoppelung von Bertinistraße und Bertiniweg und gegen einen übermäßigen Ausbau der Bertinistraße aussprechen (48 Schreiben mit 57 Unterzeichnern).

Etwa die Hälfte der übrigen Einwenderschreiben wie auch die Stellungnahme des VGS-Kreisverbandes Potsdam richten sich gegen die Überplanung der Kleingartensparte Höhenstraße (12 Schreiben mit 16 Unterzeichnern, sämtlich Kleingartenutzer an der Höhenstraße). Die gegen die Errichtung einer Kita an der Höhenstraße und für den Erhalt der Kleingärten vorgebrachten Argumente wurden von der Verwaltung geprüft. Im Rahmen der Abwägung mussten die privaten Nutzungsinteressen gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Sicherung einer ausreichenden Kita-Versorgung für die Nauener Vorstadt und die nördlich angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbereiche zurückstehen (siehe auch 6.1.2).

Ein weiterer im Rahmen der Auslegung vorgebrachter Einwand war der planerische Umgang mit der anderen im Plangebiet gelegenen Kleingartenanlage Bertinistraße 12/13. Während die Eigentümergemeinschaft auf eine Änderung der Festsetzung in „Grünfläche für Erholungs-gärten“ drängt, wird von Nutzerseite (Einzelstellungennahmen und VGS Kreisverband Potsdam) auf eine Beibehaltung der Kleingartenfestsetzung gedrungen. In der Abwägung ist die Klein-

gartenfestsetzung unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele beibehalten worden. Für den Fall einer abschließenden gerichtlichen Verneinung des Kleingartenstatus wird die Anpassung der Bebauungsplanung unter Berücksichtigung der Anregung der Eigentümergemeinschaft geprüft werden (siehe auch 6.5.3).

Die Forderung eines Einwenders nach vollständigem Ausschluss von Lauben kann und soll unter Berücksichtigung der gegenwärtigen und künftigen Nutzung und Bebauung nicht berücksichtigt werden.

Die von der Eigentümerseite angeregte Bebaubarkeit der Dreiecksfläche Höhenstraße / Ecke Große Weinmeisterstraße soll unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange auch weiterhin nicht berücksichtigt werden

Die von einem Anwohner mit dem Verweis auf vermeintliche Überregelungen erfolgte Anregung zur Streichung der im Bebauungsplan enthaltenen Baumerhaltungsbindungen ist im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde nicht berücksichtigt worden.

Alle übrigen in Bürger-Schreiben geäußerten Anregungen waren bereits berücksichtigt bzw. sind in vereinfachten Änderungsverfahren berücksichtigt worden (siehe unten). Die nicht unmittelbar für die Bebauungsplanung relevanten Hinweise, z.B. zur baulichen Ausgestaltung der Bertinistraße oder zur Erforderlichkeit verkehrslenkender und straßenbaulicher Maßnahmen in den Straßen der Nauener Vorstadt sind an die zuständigen Stellen der Verwaltung weitergeleitet worden. Für die Nauener Vorstadt ist ein Maßnahmenkonzept in Vorbereitung.

Die von einigen Pächtern von Erholungsgrundstücken am Bertiniweg geforderte Berücksichtigung des Gebäudebestandes bei der Ausweisung von Baufeldern ist bereits weitestgehend im Bebauungsplan berücksichtigt. Interessenbekundungen bezüglich einer möglichst langen Aufrechterhaltung der Pachtverhältnisse oder bezüglich eines Grundstückskaufs sind an den zuständigen Kommunalen Immobilienservice (KIS) weitergeleitet worden.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange enthielten nur die Schreiben der untern Denkmalschutzbehörde, der unteren Natur- und Bodenschutzbehörde, der unteren Forstbehörde sowie des VGS-Kreisverbandes Potsdam Anregungen bzw. Hinweise zur Planung.

Angesichts der vielfältigen denkmalpflegerischen Anforderungen, die bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigenden waren, ist herauszustellen, dass weder von der oberen Denkmalschutzbehörde noch von der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Änderungsvorschläge vorgebracht wurden, so dass hier von einer Zustimmung zu den Bebauungsplaninhalten ausgegangen werden kann. Die von der unteren Denkmalschutzbehörde vorgebrachte Anregung zum deutlichen gestalterischen Absetzen des Neubaus vom Bestand ist bereits durch die textlichen Festsetzungen zur Ausbildung von Staffelgeschossen (TF 6.2) und zur Ausbildung von flachen Dächern (TF 6.3) berücksichtigt. Die vorgebrachte Anregung bezüglich durchsehbarer Einfriedungen hat zur klarstellenden redaktionellen Überarbeitung der textlichen Festsetzung 6.4 geführt (siehe unten).

Die nachrichtlichen Übernahmen zum Denkmalschutzstatus von Gebäuden und Gärten sind in der Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplans an den aktuellen Stand der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung angepasst, die denkmalrechtlichen Verweise auf das neue Brandenburgische Denkmalschutzgesetz umgestellt worden.

Die Anregungen der unteren Natur- und Bodenschutzbehörde hinsichtlich des Ausbaugrades der Bertinistraße (der nicht die gesamte festgesetzte Straßenverkehrsfläche umfasst), der Beurteilung der planungsrechtlichen Ausgangssituation (Feststellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für eine planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB durch den FB Stadtplanung und Bauordnung) und der Feststellung des Eingriffstatbestandes (Berücksichtigung der Schwelle der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen gemäß § 18 BNatSchG und § 10 BbgNatSchG) sind im Rahmen der Prüfung der Anregungen klargestellt worden.

Das parallel zur Bebauungsplanung durchgeführte Waldumwandlungsverfahren für die bisherige Waldfläche am nördlichen Rand des Grundstücks Bertinistraße 6-11 ist inzwischen von der unteren Forstbehörde abgeschlossen worden.

Vom VGS-Kreisverband wurde neben der Anregung zum Erhalt der Kleingartensparte Höhenstraße (siehe oben) weitere die Kleingartenanlage Bertinistraße 12/13 betreffende Anregungen vorgebracht. Die gegen die Umwandlung der Stellplatzfläche an der Bertinistraße in einen öffentlichen Parkplatz, gegen die Umwandlung des bisher kleingarteninternen Weges am westlichen Rand der Kleingartenanlage in eine öffentliche Grün- und Wegeverbindung sowie gegen die Führung eines Wegerechtes zugunsten der Allgemeinheit entlang der südlichen Grenze der Kleingartenanlage gerichteten Anregungen konnten in Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an der Sicherung öffentlicher Parkplätze und an der Vervollständigung des öffentlichen Wege-rechtes nicht berücksichtigt werden.

#### Vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplan in Teilen geringfügig geändert worden. Da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, sind gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt worden. Die Verwaltung hat die zustimmenden Stellungnahmen der von den Änderungen betroffenen Bürger/ Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange eingeholt. Vereinfachte Änderungsverfahren sind im Einzelnen durchgeführt worden für:

- die geringfügige Verschiebung der Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche der Bertinistraße gegenüber dem Grundstück Bertinistraße 11 und dem westlich anschließenden Parkplatz sowie die Anpassung der Abgrenzung zwischen dem reinen Wohngebiet (Bertinistraße 11) und dem angrenzenden Parkplatz an die tatsächlichen Grundstücksgrenzen.
- die geringfügige Verschiebung des Verlaufs der auf dem Grundstück Höhenstraße 7 mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche,
- die Streichung von Satz 3 der textlichen Festsetzung 6.3, der die Anlage von mindestens einem Drittel der Gesamtdachfläche als geeignete Dachfläche für das WR 2 an der Großen Weinmeisterstraße vorsah,

Darüber hinaus sind die die Einfriedungen betreffenden textlichen Festsetzung 6.4 und 6.5 im Sinne einer eindeutigeren Auslegung redaktionell überarbeitet worden, ohne dass sich hierdurch der Festsetzungsinhalt verändert hätte. In der Planzeichnung ist die Abgrenzung der Dauerkleingärten Bertinistraße 12/13 gegenüber dem angrenzenden WR-Grundstück Bertinistraße 14 an die tatsächlichen Grundstücksgrenzen angepasst worden. Auch die die geringfügige Erhöhung der zulässigen Grundfläche für den kleinsten der an der Großen Weinmeisterstraße geplanten Baukörper (von 120 m<sup>2</sup> auf 135 m<sup>2</sup> entsprechend abgestimmtem Bauantrag) sowie die nachrichtlichen Übernahmen des Denkmalschutzstatus an den aktuellen Stand der Unterschutzstellung stellen redaktionelle Änderungen dar.

#### Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 ist der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 geändert worden. Inhalte der 10. Änderung des FNP waren die Erweiterung der reinen Wohngebiete WR 1 an der Bertinistraße und am Bertiniweg sowie die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche für die an der Höhenstraße geplante Kindertagesstätte. Die bisherigen Darstellungen von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten für die betreffenden Flächen sind Entfallen. Das FNP-Änderungsverfahren ist im parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan durchgeführt worden. Die 10. Änderung des FNP wurde am 31. August 2005 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 6. Dezember 2005 durch das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung genehmigt.

#### Satzungsbeschluss und Bekanntmachung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31. August 2005 den Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ als Satzung beschlossen. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 60 und die Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans sind am 28. Dezember 2005 im Amtsblatt 16/2005 der Landeshauptstadt Potsdam bekannt gemacht worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

## 9. Rechtsgrundlagen

- Rechtsgrundlage für den Aufstellungsbeschluss war das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486)

Die weiteren Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens sind auf der Grundlage des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) durchgeführt worden. Rechtsgrundlage für diese Umstellung war § 233 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs in der neuen Fassung. Die Umstellung der Rechtsgrundlage war erforderlich, da die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erst mit dem Bau- und Raumordnungsgesetz von 1998 in das Baugesetzbuch integriert worden ist und in diesem Zusammenhang eine Klarstellung zum nicht vorhandenen Ausgleichserfordernis für bereits zulässige Eingriffe (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB) erfolgt ist.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß §§ 233 Abs. 1 Satz 1 und 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB des Baugesetzbuches in der heute geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) nach „altem Recht“, d.h. auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) zu Ende geführt. Die Beendigung des Bebauungsplanverfahrens nach altem Recht ist möglich, da das Verfahren vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird, und sinnvoll, da andernfalls ein Umweltbericht erstellt werden müsste, der nach neuem Recht vorgeschrieben ist, und die vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren mit dem Umweltbericht wiederholt werden müssten.

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

## 10. Plananhang und textliche Festsetzungen

Karte Bestand

Karte Innenbereichsabgrenzung

Städtebauliches Konzept

Bebauungsplan-Entwurf zur Satzungsbeschluss im Maßstab 1 : 2.000  
(Verkleinerung des Originals im Maßstab 1 : 1.000, Original mit Vermaßung der Festsetzungen)

Bebauungsplan-Legende

Textliche Festsetzungen

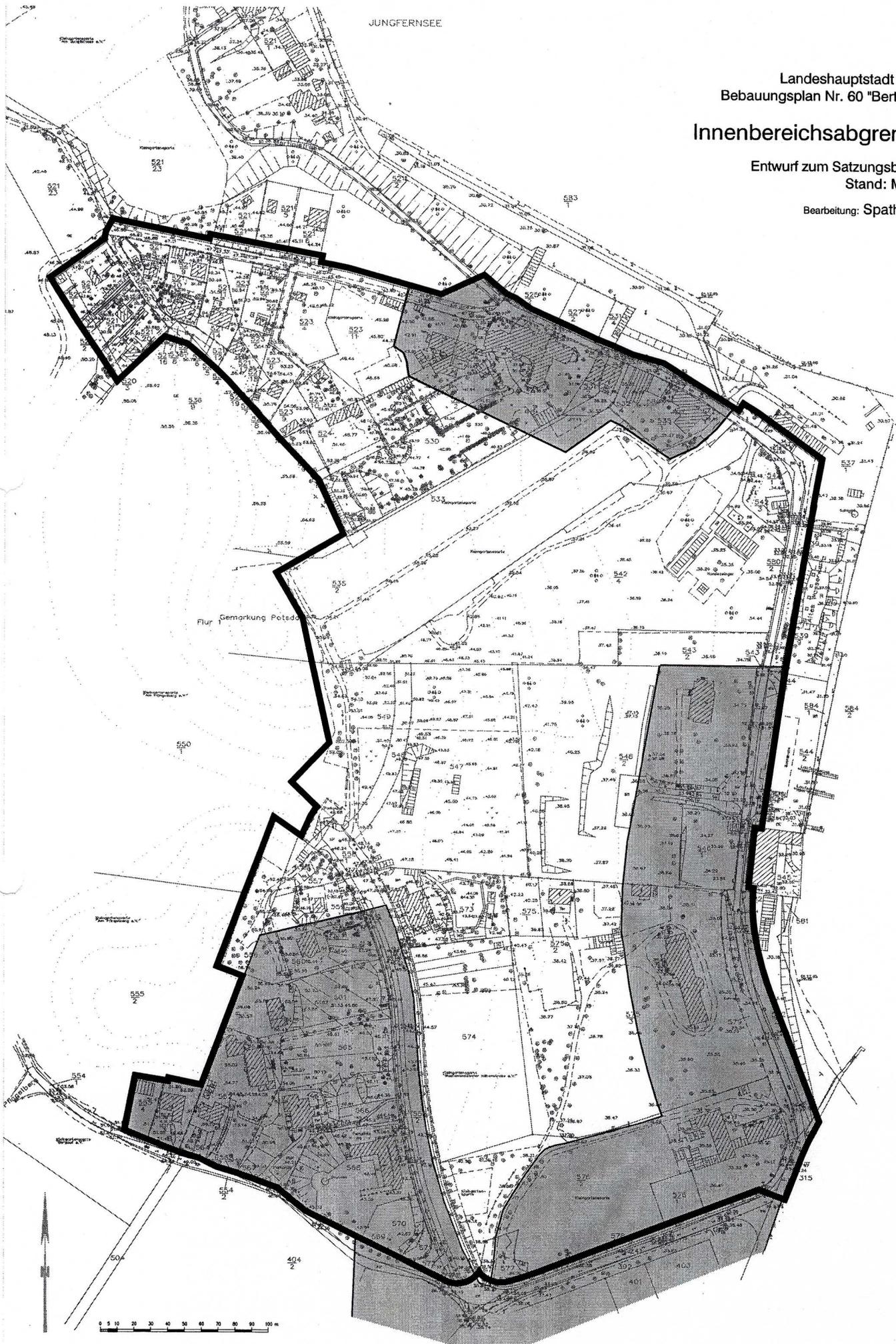
JUNGFERNSEE

Landeshauptstadt Potsdam  
Bebauungsplan Nr. 60 "Bertinistraße"

## Innenbereichsabgrenzung

Entwurf zum Satzungsbeschluss  
Stand: März 2005

Bearbeitung: Spath & Nagel



0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

# Bestand

Entwurf zum Satzungsbeschluss  
Stand: März 2005

Bearbeitung: Spath & Nagel



# Städtebauliches Konzept

Entwurf zum Satzungsbeschluss  
Stand: März 2005

Bearbeitung: Spath & Nagel

