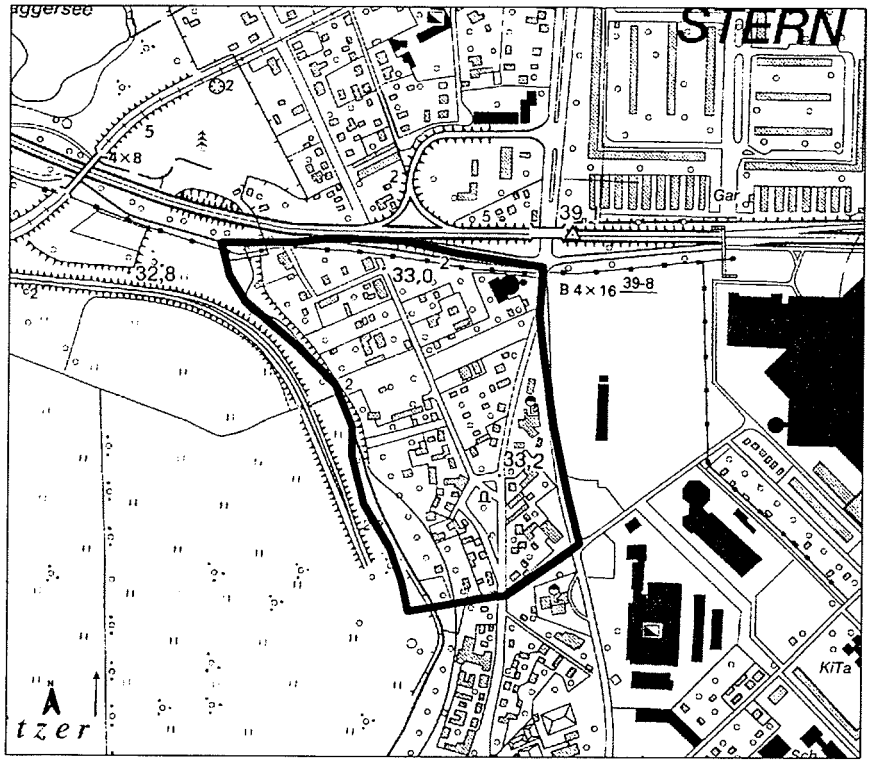
Anlage 2

Landeshauptstadt Potsdam

BEBAUUNGSPLAN NR. 85 "ALT-DREWITZ NORD"

BEGRÜNDUNG



Auftraggeber:	Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam Bereich Verbindliche Bauleitplanung Friedrich-Ebert-Str. 79 / 81 14469 Potsdam
Planverfasser:	Lahr-Eigen & Partner Freie Architekten und Stadtplaner Pestalozzistr. 4 10625 Berlin
Planungsstand:	17.06.2005

(gefördert mit Mitteln des Landes Brandenburg)

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Verfahrensdurchführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- § 244 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) i.V.m. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 BGBl. I S. 137) zuletzt geändert durch Artilkel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Europaanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359),
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.06.1992, zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes vom 20.04.2004, bekannt gemacht am 26.05.2004 (GVBl. I S. 350),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I. S. 273).

Darüber hinaus gelten das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), das Brandenburgische Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.06.1999 (GVBl. I S. 211) sowie das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.1991 (GVBl. S. 311) in der gemäß Artikel 3 des Gesetzes zur Neuregelung des Denkmalschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 (GVBl. I Nr. 9 S. 215) zum 01.08.2004 in Kraft getretenen Fassung.

Dem Bebauungsplan wird der Gemeinsame Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MUNR) und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" vom 29. April 1997 zugrunde gelegt (ABl. - Nr. 20 vom 23. Mai 1997, S. 410).

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 "Alt-Drewitz-Nord" in Potsdam besitzt eine Größe von ca. 12 ha. Er umfasst den zwischen der Nuthestraße im Norden, der Neuendorfer Straße bzw. der Straße Zum Kirchsteigfeld im Osten, der Gerlachstraße im Süden und den Nuthewiesen im Westen gelegenen nördlichen Teil der Dorflage von Alt-Drewitz.

Zum Plangebiet gehören Teile der Flur 1 und der Flur 7 der Gemarkung Drewitz. Im Einzelnen befinden sich folgende Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Flur 1: 116/1, 116/2, 118/1, 118/2, 119, 120, 121, 122, 125, 126, 127, 129/1, 129/2, 129/4, 129/5, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136/1, 136/2, 136/3, 136/4, 136/5, 137, 138, 139 teilweise, 246, 247, 249, 250, 251, 252, 253 272, 273 274 und 275; sowie

Flur 7: 255/1, 256/1, 258/2, 259/2, 260/1, 261/1, 262, 265/1, 265/3, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272/1, 272/2, 273/1, 274, 275/2, 325/1, 326/1, 327, 328/1, 329/1, 330/1, 332, 333, 334, 335/1, 353/3, 354/1, 356/1, 357, 358/1, 359, 360, 361, 362, 363, 364/1, 364/2, 364/5, 365, 366, 367, 368/1, 368/2, 368/3, 369/1, 369/2, 370, 371, 372, 373, 375, 377, 378, 380/3, 382/3, 385, 386, 387/8, 388/8, 388/11, 389/9, 390, 391, 392/5, 634/17, 634/18, 636/5 teilweise, 923, 924, 947, 948 986, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1038, 1057 und 1058.

1.3 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat am 15.09.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 "Alt-Drewitz-Nord" beschlossen. Dieser Beschluss wurde danach ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan sollte ursprünglich in Form eines Textbebauungsplanes erarbeitet werden. Textbebauungspläne bestehen lediglich aus textlichen Festsetzungen ohne Planzeichnung. Hinsichtlich der festzusetzenden Planinhalte war die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes (s.a. § 30 Abs. 3 BauGB) vorgesehen.

Nachdem die Zielstellungen für den Textbebauungsplan und mögliche Varianten mit den Ämtern und Fachbereichen der Verwaltung diskutiert worden sind, wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan als Textbebauungsplan in drei alternativen Planungsvarianten vorgelegt. Dieser Vorentwurf wurde im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens in der Zeit vom 08.12.2000 bis 22.12.2000 der Öffentlichkeit vorgestellt. Außerdem wurden am 01.02.2001 und am 02.05.2001 mit interessierten Bürgern zwei Erörterungsveranstaltungen im Gasthaus „Lindenhof" in Alt-Drewitz durchgeführt. Die Bürger konnten sich im Rahmen des Beteiligungsverfahrens über die Ziele und Zwecke, sich wesentlich unterscheidende Lösungen (Varianten 1 bis 3) sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Während der Dauer der Auslegung hat niemand Vorschläge und Kritik zum Vorentwurf des Bebauungsplans vorgebracht. Auf den Erörterungsveranstaltungen hat die Mehrheit der Bürger die Planvariante 1 abgelehnt und sich für die Weiterführung der Planung auf der Grundlage der Variante 2 ausgesprochen.

Mit Anschreiben vom 19.01.2001 wurden entsprechend § 4 BauGB erstmalig die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange (TöB) beteiligt. Im Ergebnis haben insgesamt vier TöB Anregungen und Hinweise gegeben. Die Anregungen und Hinweise wurden ausgewertet.

Im Ergebnis haben sich die Belange des Immissionsschutzes als inhaltlicher Schwerpunkt für die weitere Planung herausgestellt. Die Stadtverwaltung hat daraufhin das Akustik-Ingenieurbüro Dahms & Partner mit der Erarbeitung eines Gutachtens zur Lärmimmissionsprognose für die vorläufig favorisierte Planvariante 2 des Vorentwurfes beauftragt. Das Gutachten wurde am 31.10.2001 mit dem Ergebnis vorgelegt, dass der Weiterführung der Pla-

nung auf Grundlage der Vorentwurfsvariante 2 bei Berücksichtigung der erteilten Empfehlungen keine grundsätzlichen Immissionsprobleme entgegenstünden.

Im Verlauf der Planung wurde weiterhin deutlich, dass insbesondere aufgrund der Vielzahl der zu treffenden Festsetzungen und der Größe des Plangebietes das Instrument des Textbebauungsplanes für die zu lösende Planaufgabe nicht optimal geeignet ist.

Die Stadtverwaltung hat deshalb entschieden, das Verfahren auf der formalen Grundlage eines Bebauungsplanes, der aus Planzeichnung und Textfestsetzungen besteht, weiterzuführen. Außerdem sollte der Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB die Kriterien eines qualifizierten Bebauungsplanes erfüllen.

Nach Herstellung einer geeigneten Vermessungsgrundlage im Jahr 2003 wurde ausgehend von der Vorentwurfsvariante 2 des Textbebauungsplanes (Planungsstand Dezember 2000) und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens im Jahr 2001 sowie der Empfehlungen des Schalltechnischen Gutachtens vom 31.10.2001 entsprechend der geänderten Planungsvorgaben in der ersten Jahreshälfte 2004 der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Mit Anschreiben vom 22.07.2004 wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Fachbereiche / Bereiche der Statdtverwaltung zur geänderten Planung nochmals beteiligt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 02.03.2005 die zum Entwurf eingegangenen Anregungen der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie der Fachbereiche / Bereiche der Statdtverwaltung abgewogen und den im Ergebnis der Abwägung teilweise überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung haben die Planunterlagen im Zeitraum vom 08.04. bis 10.05.2005 öffentlich ausgelegen. Die Bürger konnten sich im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens über die im Zuge der Weiterführung der Planung seit Dezember 2000 vorgenommenen Änderungen der Planung informieren und ihre Anregungen vorbringen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... über die zum Entwurf eingegangenen Anregungen der Bürger entschieden. Die Bürger, die sich im Rahmen des Beteiligungsverfahrens geäußert haben, sind über die Abwägungsentscheidung unterrichtet worden.

Im Ergebnis der Abwägung sind keine erneuten Änderungen der Planinhalte erforderlich geworden. Der Bebauungsplan wurde von den Stadtverordneten auf derselben Sitzung als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann dann den Bebauungsplan und die Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

1.4 Grünordnung und Umweltverträglichkeit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Alt-Drewitz - Nord" wird kein grünordnerischer Fachbeitrag für das Plangebiet erarbeitet. Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Das Plangebiet umfasst überwiegend bereits baulich genutzte Flächen. Das vorhandene Baurecht nach § 34 BauGB wird nicht erweitert. Der Bebauungsplan dient lediglich der Bestandsfestschreibung

bzw. dem Ausschluss einzelner Nutzungen. Aus diesem Grund kann gemäß Punkt 5. des gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg vom 29. April 1997 zur Bauleitplanung und Landschaftsplanung auf den grünordnerischen Fachbeitrag verzichtet werden.

Gemäß der nach § 3 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 27.07.2001) vorzunehmenden Einstufung handelt es sich beim Bebauungsplan Nr. 85 „Alt-Drewitz - Nord" um kein UVP-pflichtiges Vorhaben. Der Bebauungsplan entspricht nach der Art seiner Merkmale keinem der in der Anlage 1 des Gesetzes aufgeführten UVP-pflichtigen Vorhaben. Es besteht daher keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und zur Erarbeitung eines Umweltberichtes als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB.

Der Verzicht auf die Erarbeitung eines grünordnerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan und die fehlende UVP-Pflichtigkeit entbinden allerdings nicht davon, die umweltschützenden Belange als öffentliche Belange gemäß § 1a BauGB im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes in die Abwägung einzustellen und so ihre Berücksichtigung zu gewährleisten

2. Ausgangssituation

2.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans "Alt-Drewitz - Nord" sind der Veränderungsdruck auf das Gebiet, der sich in den letzten Jahren durch das verstärkte Eindringen von gewerblichen Nutzungen in den östlichen Randbereich des Gebietes bemerkbar gemacht hat, und die daraus bereits entstandenen wechselseitigen bodenrechtlichen Spannungen zwischen gewerblichen Nutzungen und der gebietsprägenden Wohnnutzung.

Die Fertigstellung der Neubau-Großprojekte Kirchsteigfeld und Sterncenter sowie der Planungen für den Freizeitpark Drewitz in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes machen die Ortslage von Alt-Drewitz in zunehmendem Maße für gewerbliche Nutzungen attraktiv. Das Eindringen von ortsuntypischen gewerblichen Fremdnutzungen in das Gebiet, wie beispielsweise Tankstellen und Autohandel, droht die dörflich geprägte Struktur aus Gehöften und freistehenden Einzelhäusern und die bestehende Identität des Ortes zu überformen. Die ortstypischen Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzung, werden durch die gewerblichen Nutzungen verdrängt, die ortsbildprägenden Bebauungsstrukturen erfahren durch ortsuntypische und nur unzureichend integrierte Neubauung nachteilige Veränderungen. Zunehmender Leerstand und der Abbruch von historischen Gehöften sowie eine in Teilbereichen ungeordnete städtebauliche Entwicklung haben zu einer Überformung der alten Bausubstanz geführt hat. Zwar ist Anfang des Jahres 2000 eine Erhaltungssatzung in Kraft getreten (siehe Kapitel 2.2), durch diese kann aber das Eindringen von gewerblichen Nutzungen nur insofern gelenkt werden, dass negative Auswirkungen auf die städtebaulich relevanten und erhaltenswerten Merkmale des Ortsbildes, des Landschaftsbildes und der Stadtgestalt durch Umnutzungen und Neubauten ausgeschlossen werden können. Eine Verdrängung der gebietsprägenden Wohnnutzung aus der bestehenden Bausubstanz ist aber weiterhin möglich.

In den Gebietsteilen, in denen in den vergangenen Jahren bereits mehrere gewerbliche Nutzungen entstanden sind, insbesondere zwischen der Straße Am Kirchsteigfeld und der Neu-

endorfer Straße sowie teilweise zwischen der Neuendorfer Straße und der Turmstraße, kommt es zu Konflikten zwischen diesen Nutzungen und der vorhandenen Wohnnutzung, sodass die jeweiligen Nutzungsansprüche nur eingeschränkt verwirklicht werden können.

Zu Konflikten kommt es außerdem durch das Begehren einzelner Grundstückseigentümer, im Plangebiet vereinzelt vorhandene Baulücken sowie rückwärtig gelegene Grundstücksteile mit Einfamilienhäuser zu bebauen. Dadurch droht der Verlust prägender und das Plangebiet gliedernder Grünflächen.

Das Plangebiet wird außerdem von mehreren Hauptversorgungsleitungen durchquert, deren Bestand planungsrechtlich gesichert werden muss.

Da diese Spannungen im Baugenehmigungsverfahren nicht abschließend geklärt werden können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der die bestehenden Nutzungskonflikte auffängt und künftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Nur mit einem Bebauungsplan können potentielle Nutzungskonflikte vermieden und ein stabiles städtebauliches Gefüge geschaffen werden.

Im Rahmen der Erarbeitung eines ersten Vorentwurfes zum Bebauungsplan und des dazu durchgeführten Beteiligungsverfahrens hat sich herausgestellt, dass zur Umsetzung dieser Ziele ein einfacher Bebauungsplan in Form eines Textbebauungsplanes, der im Wesentlichen nur Festsetzungen zur Art der Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen trifft, nicht genügt. Der Bebauungsplan wird deshalb als qualifizierter Bebauungsplan, bestehend aus einer Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, augestellt. Der Bebauungsplan trifft insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, zur Bauweise, zu den Verkehrsflächen, Grünflächen und Versorgungsleitungen sowie zum Schutz vor Lärmimmissionen.

2.2 Übergeordnete Planungen und sonstige bestehende Planungen

Für die Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Alt-Drewitz-Nord" gibt es Vorgaben durch bestehende Planungen der Stadt Potsdam, die im folgenden kurz dargestellt werden. Darüber hinaus wird auch ein Überblick über die sonstigen Planungen gegeben, deren Inhalte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden müssen.

Flächennutzungsplanung

Für die Stadt Potsdam existiert ein Flächennutzungsplan (FNP), der am 04.10.2001 mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Potsdam wirksam geworden ist. Wesentliches Ziel des FNP ist es, die Nutzungsanforderungen, die durch Potsdams Funktionen als Landeshauptstadt, Oberzentrum, Universitätsstadt, historisch geprägte Kulturstadt sowie als Wohn- und Arbeitsort entstehen, miteinander in Einklang zu bringen.

Planerische Leitlinie der Stadt Potsdam ist es, die charakteristischen, historisch geprägten Strukturen der Stadt und ihrer Teilbereiche zu erhalten und weiter zu entwickeln. Neue Nutzungen sollen sich behutsam in diese Strukturen einfügen. Der Innenentwicklung wird grundsätzlich eine hohe Priorität eingeräumt. Außerdem soll in allen Teilbereichen Potsdams eine ausgewogene Nutzungsstruktur hergestellt werden, um lebendige Quartiere und eine Stadt der kurzen Wege zu schaffen. Der vorhandene Wohnungsbestand soll dabei grundsätzlich gesichert werden, neue Wohnungsbaupotenziale vorrangig in den bereits besiedelten Räumen erschlossen werden. Ein großer Stellenwert wird schließlich der Sicherung und der Ergänzung des Freiflächenangebotes eingeräumt. Grünzüge und Wege sollen die Erholungsflächen un-

tereinander und dichtbebaute Quartiere mit größeren Parks und Landschaftsräumen verbinden.

Das Gebiet des Bebauungsplans ist im FNP überwiegend als Mischgebiet (MI 2) dargestellt. Dies betrifft sämtliche Flächen östlich der Turmstraße sowie einen Teil der Flächen westlich der Turmstraße bzw. westlich der Neuendorfer Straße im Süden des Gebietes. Lediglich der nordwestliche Teil des Plangebietes nördlich des Mühlengrundstücks ist als Allgemeines Wohngebiet (WA 2) dargestellt. Für die Entwicklung von Bebauungsplänen verbleibt hinsichtlich der Art der Nutzung insofern ein Spielraum, als im Bebauungsplan für Teilflächen unter einer Größe von 0,5 ha und für größere Teilflächen, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, auch eine andere Art der Nutzung festgesetzt werden kann, wenn diese nach Art und Störungsgrad mit der Umgebung verträglich ist und der Charakter des im FNP dargestellten Baugebietes insgesamt gewahrt bleibt.

Der FNP stellt darüber hinaus für die Wohngebiete und Mischgebiete das allgemeine Maß der baulichen Nutzung in Form von baugebietsbezogenen Dichtestufen dar, die als Orientierung für diesbezügliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. im Baugenehmigungsverfahren dienen. Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden jeweils der Dichtestufe 2 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 bis 0,5 zugeordnet. Dies entspricht in der Regel einer offenen Bauweise bzw. einer Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern mit ein oder zwei Geschossen. Die Dichtestufen können unter bestimmten Voraussetzungen unter- oder überschritten werden.

Die Baugebiete werden im Westen des Plangebietes durch Grünflächen begrenzt. Diese Darstellung umfasst im wesentlichen die die an die Nuthewiesen angrenzenden rückwärtigen privaten Gartenbereiche der Grundstücke westlich der Bebraer Straße, der Turmstraße und des südlichen Abschnitts der Neuendorfer Straße. Die Grenze der Baugebiete entspricht dabei überwiegend der im FNP dargestellten Grenze des nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebietes (LSG), die allerdings nicht mit der Grenze in den ausgefertigten Karten zur Verordnung zum LSG identisch ist. Lediglich im Bereich der Grundstücke, die an den “Denkmalplatz” westlich der Neuendorfer Straße anschließen, wird eine größere, als öffentliche Grünfläche spezifizierte Fläche dargestellt, die über die Grenze des LSG hinaus geht.

Eine Darstellung als Grünfläche erfolgt im FNP auch für den nördlichen, unbebauten Teil des Mühlengrundstücks und die nördlich angrenzende Freifläche. Diese Grünfläche wird als “Grünfläche mit Waldcharakter” konkretisiert, d. h. sie weist zwar einen prägenden Großbaumbestand auf, unterliegt aber nicht vorrangig einer forstwirtschaftlichen Nutzung. Sie ist in Funktion und Bedeutung eher mit einer städtischen Grünfläche vergleichbar.

Eine weitere im FNP dargestellte Grünfläche begleitet die Nuthestraße auf der Südseite. Die Fläche besitzt in der FNP-Darstellung eine Breite von etwa 20 bis 25 Meter. Ursprünglich war in diesem Bereich eine Straßenbahntrasse geplant, die in längerfristiger Option für eine Schienenverbindung in Richtung Teltow freigehalten werden sollte. Entsprechende Planungen werden jedoch gegenwärtig nicht weitergeführt. Die Fläche soll aber dennoch freigehalten werden. Im Sinne des Immissionsschutzes erfüllt sie als Abstandsstreifen zu den angrenzenden Baugebieten eine wichtige Pufferfunktion.

Aus Grünflächen können gemäß FNP-Erläuterungsbericht in der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich keine Baugebiete entwickelt werden, möglich sind allenfalls untergeordnete Grenzkorrekturen. Private Grünflächen sind im FNP nur dann gesondert dargestellt, wenn sie für die Gliederung der Siedlungsstruktur oder das Einfügen von Siedlungen in den Land-

schaftsraum besondere städtebauliche Funktionen erfüllen. Der FNP verleiht dort dem Ziel der grundsätzlichen Freihaltung von Bebauung besonderen Ausdruck. Es sollen deshalb gemäß Erläuterungsbericht in diesen Bereichen im Bebauungsplan keine Hauptnutzungen festgesetzt werden.

Die Teilflächen der Grundstücke westlich der Bebraer Straße, der Turmstraße und des südlichen Abschnitts der Neuendorfer Straße, die sich gemäß FNP im LSG "Nuthetal - Beelitzer Sander" befinden, sind darüber hinaus als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Diese Maßnahmenflächen erstrecken sich auch auf die angrenzenden Nuthewiesen mit dem Ziel, den Niederungsbereich durch Gehölzpflanzungen etc. im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufzuwerten.

Die nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzende Nuthestraße ist im FNP dem Bestand entsprechend als autobahnähnliche Straße dargestellt. Entlang dieser Straße wurden gemäß Erläuterungsbericht die höchsten Lärmbelastungen in Potsdam mit bis zu 80 dB(A) am Tag gemessen. Erheblich davon belastet ist auch der Dorfbereich von Drewitz. Durch die Umsetzung des im FNP dargestellten Verkehrskonzeptes wird zwar eine Reduzierung der Lärmimmissionen erwartet, die jedoch für die Nuthestraße langfristig nicht unter 70 dB(A) sinken werden.

Die Straße Zum Kirchsteigfeld ist Teil des im FNP dargestellten Straßenhauptnetzes mit mindestens stadtteilverbindender Funktion und dient der Erschließung des Wohngebietes Kirchsteigfeld, der Ortslage Drewitz und der benachbarten Gewerbe- und Sondergebiete. Alle Straßen im Bebauungsplangebiet "Alt-Drewitz-Nord" haben nur eine untergeordnete Bedeutung und sind im FNP Bestandteile der Baugebiete.

Schließlich enthält der FNP die Darstellung eines Standortes für Gasversorgung im Nordosten des Bebauungsplangebietes zwischen Nuthestraße und der Straße Zum Kirchsteigfeld. Außerdem wurde ein Bodendenkmal im Nordwesten des Bebauungsplangebietes nachrichtlich in den FNP übernommen.

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet gibt es keine verbindlichen Bauleitplanungen.

Erhaltungssatzung

Anfang des Jahres 2000 ist für das Gebiet "Drewitz" in Potsdam eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Kraft getreten. Das Plangebiet dieser Satzung umfasst das gesamte Gebiet von Alt-Drewitz zwischen der Nuthestraße im Norden, der Kirchstraße im Süden, der Straße Zum Kirchsteigfeld und ihrer Verlängerung im Osten und den Nuthewiesen im Westen. Das Bebauungsplangebiet "Alt-Drewitz-Nord" liegt, mit Ausnahme des Grundstückes an der südlichen Abfahrt der Nuthestraße zur Neuendorfer Straße, auf dem sich zurzeit eine Baustoffhandlung befindet, und des durch die Tankstelle genutzten Grundstücks, innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung. Ziel der Satzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt.

Die Erhaltungssatzung dient dazu, den städtebaulichen Charakter und das Orts- und Landschaftsbild mit seinen prägenden Merkmalen zu erhalten sowie den Verlust vorhandener städtebaulicher Qualitäten zu verhindern. Sie steckt einen Rahmen für das Einfügen von neu-

en Gebäuden in die städtebauliche Gestalt des Gebietes, um Störungen und Beeinträchtigungen der städtebaulichen Eigenart zu verhindern. Nutzungsänderungsprozesse sollen verträglich gesteuert werden.

Die Begründung für den Beschluss zum Erlass einer Erhaltungssatzung für Drewitz enthält eine umfassende Stadtbildanalyse, in der die Elemente und Merkmale, die das Orts- und Landschaftsbild und die städtebauliche Gestalt des Gebietes prägen, differenziert dargestellt werden und jedes Gebäude nach dem Grad der Erhaltenswürdigkeit als Grundlage für abgestufte Erhaltungsziele beurteilt wird.

Die Erhaltungssatzung dient für den vorliegenden Bebauungsplan unter anderem als Orientierung für die den Erhaltungszielen Rechnung tragenden Festsetzung zu Art und Maß der Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche. Auf diese Weise können Bebauungsplan und Erhaltungssatzung zusammen eine umfassende Grundlage für die städtebauliche Sicherung der ortstypischen Qualitäten des dörflich geprägten Ortsteils Potsdam-Drewitz bilden.

Sonstige Planungen

Als weitere Planung liegt für das Gebiet von Alt-Drewitz eine städtebauliche Rahmenplanung von 1998 vor, die allerdings nur den südlichen Teil von Alt-Drewitz umfasst. Lediglich das Verkehrskonzept und das Grün- und Freiraumkonzept beziehen auch den nördlichen Teil von Alt-Drewitz – Bebauungsplangebiet - in die Planungen ein. Die Ergebnisse dieser Konzepte sind auch in den vorliegenden Bebauungsplan eingeflossen.

Für den Ausbau der Landesstraße L 40 (Nuthestraße) zwischen den Anschlussstellen Alt Nowawes und Neuendorfer Straße wurde im Zeitraum 1998 bis 2000 ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Alt-Drewitz – Nord" wird von den beschlossenen Straßenbaumaßnahmen durch einen baulichen Eingriff an der südlichen Abfahrt zur Neuendorfer Straße (Fahrbahnerweiterung) berührt. Der Planfeststellungsbeschluss sieht eine finanzielle Entschädigung für Aufwendungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen (als Ausgleich für die im Ergebnis des baulichen Eingriffs zu erwartende Steigerung der Lärmbelastung) lediglich für die bereits bebauten Grundstücke Turmstraße 54 und 55 sowie Bebraer Straße 3 vor. Generelle Lärmschutzmaßnahmen für die an der L 40 gelegenen Wohngebiete beinhaltet der Planfeststellungsbeschluss nicht.

2.3 Bestandsanalyse

Lage des Plangebietes

Das etwa 12 Hektar große Plangebiet befindet sich im Südosten der Landeshauptstadt Potsdam, im Norden der Dorflage von Alt-Drewitz, zwischen Nuthestraße, Straße Zum Kirchsteigfeld, Gerlachstraße und den Nuthewiesen.

Über die Neuendorfer Straße ist das Plangebiet mit dem Wohngebiet "Am Stern" nördlich der Nuthestraße und über die Straße Zum Kirchsteigfeld mit dem neuen Wohngebiet "Kirchsteigfeld" im Süden verbunden; östlich befindet sich das Einkaufszentrum "Stern-Center". Die Nuthestraße ermöglicht dem motorisierten Verkehr eine direkte Verbindung in die Innenstadtbereiche bzw. zum Autobahnring A 10.

Westlich des Plangebietes schließt sich die Nutheniederung mit den Drewitzer Nuthewiesen an. Die Nutheniederung bildet im Verbund mit anderen Grün- und Freiflächen einen der zusammenhängenden Großgrünräume in Potsdam.

Nutzungsstruktur

Das Bebauungsplangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Besonders die östlichen Gebietsteile weisen jedoch auch einen erheblichen Anteil an gewerblichen Nutzungen auf, der in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen hat und teilweise zu Nutzungskonflikten führt.

Der Bereich westlich der Turmstraße bzw. des "Denkmalplatzes" bis zu den Nuthewiesen ist fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Die Hauptnutzung konzentriert sich vor allem in den Gebäuden entlang der Bebraer Straße, der Turmstraße und dem "Denkmalplatz". Die zugehörigen Nebengebäude - vor allem Scheunen und Remisen - nehmen ergänzende Funktionen auf und werden beispielweise als Garagen, Geräteschuppen etc. genutzt. An die baulich genutzten Grundstücksflächen schließen sich bis zur Nutheniederung private Nutz- und Ziergärten an. In den rückwärtigen Bereichen wurden in den vergangenen Jahren außerdem in einer zweiten Baureihe mehrere neue Wohngebäude errichtet. In der Mitte der Turmstraße befindet sich eine Mühle, die vorübergehend von einem Betrieb zur Herstellung von Spezialfuttermitteln für Pferde genutzt wurde. Zurzeit findet auf dem Grundstück keine gewerbliche Nutzung statt. Der nördliche Teil dieses Grundstücks ist durch Freiflächen und waldartigen Baumbestand gekennzeichnet, an den sich nördlich eine weiterer Grünstreifen anschließt, über den ein öffentlicher Weg führt. Weitere gewerbliche Kleinbetriebe sind im Süden dieses Bereiches am "Denkmalplatz" vorhanden. Außerdem befinden sich noch einzelne Grundstükke mit einer Wochenendnutzung im Norden um die Bebraer Straße und in der Turmstraße 58.

Im Bereich zwischen Turmstraße und Neuendorfer Straße, nördlich des "Denkmalplatzes", sind in den vergangenen Jahren verstärkt gewerbliche Nutzungen entstanden, die teilweise zu Konflikten mit der im Gebiet überwiegenden Wohnnutzung führen. Zu diesen gewerblichen Nutzungen gehören eine Kfz-Werkstatt in der Turmstraße 5 und das Ende der 90er Jahre genehmigte Autohaus an der Kreuzung Abfahrt Nuthestraße / Neuendorfer Straße, welches inzwischen zu einer Baustoffhandlung umgewidmet wurde. Ein vorübergehend auf dem Grundstück Neuendorfer Straße 47 eingerichteter Gebrauchtwagenhandel existiert inzwischen nicht mehr. Für das Grundstück wurde Anfang 2004 ein Vorbescheid zur Errichtung von vier Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus erteilt. Im Abschnitt nördlich dieses Grundstückes sind an der Turmstraße Wohngebäude mit zugehörigen privaten Freiflächen (Zier- und Nutzgärten, teilweise auch Waldbaumbestand) und einzelnen Nebengebäuden vorhanden. An der Neuendorfer Straße gibt es auf dem südlich an das ehemalige Autohaus angrenzenden Grundstück bisher lediglich ein Wohngebäude. Der südliche Abschnitt dieses Bereichs ist dagegen bis auf die Kfz-Werkstatt und ein rückwärtig angrenzendes Wochenendgrundstück ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Auch zu diesen Wohngebäuden gehören ausgedehnte private Freiflächen mit Zier- und Nutzgärten sowie einzelne Nebengebäude. Zu Konflikten zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung kommt es vor allem durch die Lärm- und Abgasimmissionen der gewerblichen Nutzungen, unter anderem auch durch an- und abfahrende Kfz über die Turmstraße.

Der östliche Bereich des Plangebietes, die Fläche zwischen Neuendorfer Straße, Straße Zum Kirchsteigfeld und Gerlachstraße, stellt sich als Gemengelage aus unterschiedlichen Nutzungen dar. Dabei konzentriert sich in den Gebäuden an der Neuendorfer Straße die Wohnnutzung, an der Straße Zum Kirchsteigfeld und an der Gerlachstraße die gewerbliche Nutzung. An eine Freifläche auf der nördlichen Spitze zwischen Neuendorfer Straße und Straße Zum

Kirchsteigfeld schließen sich nach Süden eine Tankstelle und ein Kfz-Instandsetzungsbetrieb an. Den südlichen Abschluss des Bereiches bilden eine weitere Kfz-Werkstatt und ein Autohandel. Außerdem befinden sich etwa in der Mitte dieses Bereiches mehrere Garagenkomplexe. Die unmittelbare Nähe dieser unterschiedlichen Nutzungen, insbesondere von Wohnnutzung und den vorhandenen gewerblichen Nutzungen, führen in diesem Bereich zu Konflikten, da zum einen die Wohnnutzung durch die Emissionen der gewerblichen Nutzungen bzw. den Kfz-Verkehr, den diese Nutzungen anziehen, beeinträchtigt wird und zum anderen die Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten auf den gewerblichen Grundstücken durch die unmittelbar angrenzende Wohnnutzung eingeschränkt sind.

Südlich der Einmündung der Turmstraße in die Neuendorfer Straße befindet sich der "Denkmalplatz", eine Freifläche, die derzeit erhebliche Nutzungs- und Gestaltungsdefizite aufweist. Eine weitere Freifläche erstreckt sich südlich entlang der Nuthestraße mit einem unbefestigten Weg für die Wartung der dort verlaufenden Fernwärmeleitung, an die sich östlich der Turmstraße eine weitere, derzeit brachliegende Freifläche anschließt. Auf dieser Fläche hat sich ein zwar noch junger, aber dichter Baumbestand entwickelt.

Bebauungsstruktur / Ortsbild

Die vorhandene Bebauung ist überwiegend an der Turmstraße, der Bebraer Straße und der Neuendorfer Straße sowie um den Denkmalplatz konzentriert. Signifikante bauliche Bezugspunkte für das Plangebiet sind insbesondere das nur kurzzeitig genutzte Autohaus - inzwischen Baustoffhandlung - mit dem mehrgeschossigen Glasturm als städtebaulicher Dominante im Nordosten des Gebietes sowie das Gelände der Tankstelle an der östlichen Grenze des Plangebietes.

Südlich an die Tankstelle schließt sich eine relativ ungeordnete städtebauliche Struktur aus gewerblich genutzten Gebäuden (versetzte Baukörper in unterschiedlichen Kubaturen), freistehenden ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern an der Neuendorfer Straße mit rückseitig gelegenen Nebengebäuden sowie einem Garagenkomplex auf dem Grundstück Neuendorfer Straße 16 an. Während sich die gewerblich genutzten Gebäude und die Nebengebäude in ihrer städtebaulichen Struktur vor allem an den seitlichen Grundstücksgrenzen orientieren, stehen die Wohngebäude an der Neuendorfer Straße (am "Denkmalplatz") teilweise auch traufständig (parallel) zur Straße. Fast sämtliche Wohngebäude besitzen Vorgärten. Einige der historischen Wohn- und Nebengebäude wurden als erhaltenswert bzw. denkmalverdächtig eingeschätzt. Als ortsbildstörend ist der vorhandene Garagenkomplex auf dem Grundstück Neuendorfer Straße 16 einzustufen. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen fügen sich mit ihren ortsuntypischen Kubaturen nur unzureichend in die ansonsten eher kleinteiligen Bebauungsstrukturen ein.

Westlich des "Denkmalplatzes" und im südlichen Abschnitt des Bereiches westlich der Turmstraße sind die für Alt-Drewitz typischen historischen Hofstrukturen auf langgestreckten Grundstücksparzellen mit zugehörigen Gärten in den rückwärtigen Bereichen zur Nutheniederung überwiegend noch erhalten. Diese ortsbildprägenden Hofstrukturen sind durch straßenbegleitende traufständige, eingeschossige Wohngebäude mit teilweise ausgebautem Dach und rückseitig anschließenden, ein- bis zweigeschossigen Nebengebäuden gekennzeichnet. Die Bebauung stammt überwiegend aus dem Ende des 19. Jahrhunderts und ist größtenteils als erhaltenswert, teilweise auch als denkmalwert einzustufen. Die straßenbegleitenden Gebäude sind dabei in der Regel um mehrere Meter von der Straße abgerückt. Durch die rück-

wärtige Scheunenreihe entsteht eine deutliche Raumkante zum Landschaftsraum, die allerdings in den vergangenen Jahren durch neue Einfamilienhäuser in einer zweiten Baureihe (z. B. Turmstraße 67a, 70a und 71 sowie Neuendorfer Straße 55a, 57a, 57b und 60a) aufgebrochen wurde. Auch wurden bestehende Baulücken in den vorderen Grundstücksbereichen durch einzelne Einfamilienhäuser geschlossen (beispielsweise Turmstraße 60, 61 und 67), die in ihrer Form teilweise von der charakteristischen Baustruktur abweichen, das Ortsbild jedoch nicht beeinträchtigen. Dieser durch die historischen Hofstrukturen geprägte Bereich schließt mit dem Mühlengrundstück Turmstraße 65 ab. Dort befindet sich zusätzlich zur straßenseitigen Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich ein dreigeschossiges Gewerbegebäude mit einem Silo und zwei eingeschossigen Nebengebäuden.

Nördlich des Grünstreifens am Mühlengrundstück, beiderseits der Turmstraße sowie entlang der Bebraer Straße, ist die sonst den historischen gewachsenen Dorfbereich von Alt-Drewitz prägende Bebauungsstruktur kaum vorhanden. Mit Ausnahme der beiden zweigeschossigen, als denkmalwert einzustufenden Siedlungsbauten mit zugehörigen Nebengelassen aus den 20er / 30er Jahren des 20. Jahrhunderts am nördlichen Ende der Turmstraße ist das Gebiet überwiegend von eingeschossigen Einfamilienhäusern, zum Teil mit ausgebautem Dachgeschoss, geprägt. Diese befinden sich vor allem in den vorderen Grundstücksbereichen und nehmen die parallel zur Straße ausgerichteten Baufluchten auf. Die Grundstücke weisen meist einen hohen Freiflächenanteil auf, der als Nutz- oder Ziergarten dient.

Auf den Grundstücken zwischen Neuendorfer Straße und Turmstraße ist der Charakter der Bebauung sehr uneinheitlich. Insbesondere im nördlichen Bereich sind die Grundstücke teilweise gar nicht oder nur mit Nebengebäuden in geringer Dichte bebaut. Südlich des unbebauten -vorübergehend als Gebrauchtwagenmarkt genutzten - Grundstückes Neuendorfer Straße 47 / Turmstraße 6 und der Kfz-Werkstatt mit dem zurückgesetzten Werkstattgebäude (Turmstraße 5) sind die Grundstücke bis zum "Denkmalplatz" vor allem von straßenseitig gelegenen, ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit teilweise villenartigem Charakter gekennzeichnet. Die Kfz-Werkstatt springt stark aus der vorhandenen Bauflucht zurück und fügt sich auch in ihrer Gestaltung nicht in das typische Ortsbild ein. Die rückwärtigen Bereiche sind durch ausgedehnte Freiflächen mit Gartennutzung und einzelne eingeschossige Nebengebäude geprägt.

Das Plangebiet wird ebenfalls stark durch den alleeartigen Baumbestand beidseitig der Neuendorfer Straße geprägt, der sich bis zum "Denkmalplatz" fortsetzt und gleichzeitig dessen östlichen Abschluss bildet. Der "Denkmalplatz" ist der alte Dorfanger und hat eine ovale Form (halber Rundling). Heute weist die Platzanlage erhebliche Gestaltungsdefizite auf. Sie wird teilweise zum Parken genutzt und in keiner Weise ihren Potenzialen als Aufenthalts- und Veranstaltungsort o.ä. für die ortsansässige Bevölkerung gerecht.

Charakteristisch für die westliche Hälfte des Plangebietes sind, neben den historischen Hofstrukturen, auch die rückwärtigen Gartenbereiche auf den Grundstücken westlich der Turmstraße und des Denkmalplatzes, die zum Teil mehr als die Hälfte der Grundstücksflächen einnehmen. Vor allem die Grundstücke westlich der Bebraer Straße, aber auch die Grundstücke Turmstraße 9 und 10 und das Mühlengrundstück (Turmstraße 65) weisen einen dichten, teilweise waldartigen Baumbestand auf. Auch die Wohngrundstücke östlich der Turmstraße und der Neuendorfer Straße zeichnen sich durch einen hohen Anteil an privaten Freiflächen aus. Typisch für das Gebiet sind außerdem die den Wohngebäuden vorgelagerten Vorgärten.

Freiraum

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Nutheniederung mit den Drewitzer Nuthewiesen. Dieser bisher noch weitgehend unzerschnittene Naturraum besitzt eine bedeutende Rolle für den Biotop- und Artenschutz, als Erholungsraum und für das Potsdamer Stadtklima (als Kaltluftentstehungsgebiet und Frischluftschneise). Die Nutzbarkeit ist jedoch durch fehlende Zuwege- und Durchwegungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Der Grün- und Freiflächenanteil im Plangebiet sowie in den unmittelbar angrenzenden Bereichen kann als sehr hoch eingestuft werden. Neben der Nutheniederung tragen dazu insbesondere die ausgedehnten grundstücksbezogenen Gärten und Freiflächen einschließlich der Vorgärten, die Grünflächen bzw. Grünstreifen entlang der Nuthestraße und nördlich des Mühlengrundstücks (Turmstraße 65) sowie der Denkmalplatz im Süden des Gebietes bei. Insbesondere die gewerblich genutzten Flächen wie das Tankstellenareal und die Kfz-Betriebe weisen jedoch einen erheblichen Versiegelungsrad auf.

Entlang der Neuendorfer Straße, einschließlich des Denkmalplatzes, befindet sich beidseitig ein alleeartiger Baumbestand. Auch wenn die Straßenräume insgesamt erhebliche Gestaltungsdefizite aufweisen, muss doch ihr insgesamt geringer Versiegelungsgrad, mit Ausnahme der Neuendorfer Straße, betont werden.

Westlich der Turmstraße und des Denkmalplatzes ist noch die historische Parzellenstruktur und Grundstücksgliederung mit straßenseitig gelegenen Gehöften und zugehörigen Nutz- und Obstgärten vorhanden. Durch die Gärten in den rückwärtigen Bereichen werden die Siedlungs- und Landschaftskanten klar ausgeprägt, die Ortsränder in die Landschaft eingebunden und gleichzeitig ein landschaftlicher Übergangsbereich zu den angrenzenden Nuthewiesen mit Gräben, Altarmen und Auengehölzen gebildet.

Erschließung der Grundstücke

Die Grundstücke im Plangebiet sind zurzeit über die Neuendorfer Straße, die Turmstraße, die Bebraer Straße, die Straße Zum Kirchsteigfeld und die Gerlachstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die einzige Zufahrt für den motorisierten Verkehr in das Gebiet befindet sich im Süden des Plangebietes über die Neuendorfer Straße, entweder von der Straße Zum Kirchsteigfeld über die Gerlachstraße kommend oder von der Neuendorfer Straße aus dem südlich angrenzenden Bereich des Ortsteils Alt-Drewitz. Ausgenommen sind die direkt über die Gerlachstraße bzw. die Straße Zum Kirchsteigfeld erschlossenen Grundstücke sowie das ehemalige Autohaus - jetzt Baustoffhandlung -, dessen Zufahrt sich unmittelbar an der Kreuzung Neuendorfer Straße / südliche Abfahrt Nuthestraße befindet.

Die Turmstraße und die Bebraer Straße enden jeweils am südlichen Böschungsfuß der Nuthestraße. Die Neuendorfer Straße ist an der Gabelung mit der Straße Zum Kirchsteigfeld unterbrochen und in diesem Bereich als Sackgasse ausgebildet. Eine Zufahrt zur Straße Zum Kirchsteigfeld, die Teil des Potsdamer Straßenhauptnetzes ist, ist an dieser Stelle ausgeschlossen. Lediglich für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr besteht hier die Möglichkeit, die Gebietsgrenze zu queren. Die Straßen innerhalb des Plangebietes dienen damit nicht dem Durchgangsverkehr, sondern überwiegend dem Anliegerverkehr.

Einige gewerbliche Einrichtungen wie die Tankstelle und die Kfz-Werkstatt werden über die Straße Zum Kirchsteigfeld erschlossen, sodass der Kundenverkehr dieser Einrichtungen das

Gebiet nur am Rand tangiert und zu keinen starken Immissionsbelastungen führt. Die gewerblichen Einrichtungen, die über Straßen innerhalb des Gebietes erschlossen werden, insbesondere die Kfz-Werkstätten in der Turmstraße, ziehen dagegen motorisierten Individualverkehr der Besucher an, der zur Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet führt. Bei einer weiteren Zunahme derartiger gewerblicher Nutzungen sind deshalb Konflikte mit der gebietsprägenden Wohnnutzung absehbar.

Durch den Grünstreifen nördlich des Mühlengrundstückes verläuft ein unbefestigter Weg, der eine Fuß- und Radwegeverbindung zu den westlich angrenzenden Nuthewiesen ermöglicht. Es fehlt allerdings in diesem Bereich eine weiterführende Querungsmöglichkeit zur Neuendorfer Straße, sodass Fußgänger und Radfahrer zu Umwegen gezwungen werden. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine unbefestigte Wartungsstraße für die Fernwärmeleitung.

Durch die direkte Lage des Gebietes an der Nuthestraße mit den Ab- bzw. Auffahrten an der Neuendorfer Straße ist eine hervorragende Anbindung für den motorisierten Verkehr an die Potsdamer Innenstadt eine gute Einbindung in das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

Die im Gebiet vorhandene Bebauung ist über Strom- und Gasleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen. Über das von der Neuendorfer Straße bis zur Turmstraße reichende - vorübergehend als Gebrauchtwagenmarkt genutzte - Flurstück 268 der Flur 7 und das nördlich des Mühlengrundstückes an der Turmstraße gelegene unbebaute Flurstücke 371 der Flur 7 verläuft quer durch das Bebauungsplangebiet eine Erdgasleitung (unterirdische Gasdruckleitung) der EMB, ein 10 KV-Elektrokabel (Erdkabel) der EWP sowie eine Überlaufleitung für Regenwasser aus dem östlich des Plangebietes gelegenen Einkaufszentrums "Sterncenter".

An das zentrale Abwassernetz waren bis vor kurzem lediglich das ehemalige Autohaus und die Tankstelle angeschlossen. Die Abwasserentsorgung im übrigen Gebiet erfolgte dezentral. Die Planungen zur Herstellung einer flächendeckenden Abwasserkanalisation sind abgeschlossen. Mit den Bauarbeiten wurde Anfang 2005 begonnen.

Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Verkehrslärm und Luftschadstoffe

Die starken Verkehrsbelastungen auf der Nuthestraße wie auch auf der Straße Zum Kirchsteigfeld führen zu teilweise erheblichen Lärmbeeinträchtigungen im Plangebiet. Der Verkehrslärm auf der Nuthestraße führt auf den am nächsten gelegenen Grundstücken (nördliche Turmstraße / Bebraer Straße) im ungünstigsten Fall zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von bis zu 11 dB(A) am Tag und 14 dB(A) in der Nacht.

Im Plangebiet ist infolge des Verkehrsaufkommens auf den umgebenden Straßen auch mit einer erhöhten Konzentration an Luftschadstoffen (insbesondere Ruß) zu rechnen. Messergebnisse, aus denen hervorgeht, dass die zulässigen Grenzwerte im Plangebiet überschritten werden, liegen allerdings nicht vor. Für den etwa 1 km südlich des Plangebietes in der Ortsdurchfahrt Drewitz zwischen Trebbiner Straße und Neuendorfer Straße gelegenen Abschnitt der Sternstraße liegen gemäß Mitteilung des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg vom 25.04.2001 Berechnungen des Landesumweltamtes Brandenburg vor, wonach dort von einer Überschreitung des Ruß-Konzentrationswertes auszugehen ist. Vor diesem Hintergrund wurde die Untersuchung der tatsächlichen lufthygienischen Situation im Plangebiet empfohlen.

Eigentumsstruktur

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich überwiegend im Eigentum einzelner Privatpersonen. Eigentümer der Grundstücke am nördlichen Ende der Turmstraße mit den Siedlungsbauten aus den 20er / 30er Jahren (Flurstücke 364/5, 947 und 948 der Flur 7) ist die Gemeinnützige Wohn- und Baugesellschaft Potsdam mbH. Eigentümer des durch eine Kfz-Werkstatt genutzten Grundstücks an der Gerlachstraße (Flurstück 392/5 der Flur 7) ist die Kirchengemeinde Drewitz.

Das öffentliche Straßenland, der Denkmalplatz mit dem umlaufenden Wegeflurstück (Flurstück 137 der Flur 1) sowie einzelne Flächen nördlich des Denkmalplatzes (Flurstücke 136/2, 136/3, 136/4 und 136/5 der Flur 1), im Bereich des Grünstreifens südlich der Nuthestraße (Flurstücke 255/1, 256/1, 258/2, 275/2, 328/1, 353/3, und 354/1 der Flur 7) und am westlichen Rand des Plangebietes (Flurstücke 358/1 und 363 der Flur 7) befinden sich im Eigentum der Stadt Potsdam bzw. in der Verfügungsberechtigung der Stadt Potsdam (Grundbucheintrag: Eigentum des Volkes, Rechtsträger: Rat der Stadt Potsdam). Die Stadt hat für die Flurstücke in ihrer Verfügungsberechtigung die Zuordnung beantragt.

Eigentümer einiger Grundstücke im Norden des Plangebietes, insbesondere östlich der Turmstraße und nördlich des in Ost-West-Richtung verlaufenden Abschnitts der Turmstraße, ist die Bundesrepublik Deutschland (Flurstücke 260/1, 262, 326/1, 327, 356/1, 362, 995, 997 und 1000 der Flur 7). Außerdem befinden sich dort mehrere Flurstücke im Eigentum der BVVG (Flurstücke 259/2, 261/1, und 391 der Flur 7).

2.4 Ziele und Zwecke der Planung

Intention des Bebauungsplanes ist es, ausgehend von den vorhandenen Nutzungen und Baustrukturen, im Einklang und in Verbindung mit der Erhaltungssatzung im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, lokale Funktionen und bestehende Qualitäten zu sichern sowie die Entstehung von Missständen und weiteren Spannungen zu verhindern bzw. die Grundlage für die Beseitigung vorhandener Spannungen zu schaffen. Es soll die Entstehung eines funktionsfähigen städtebaulichen Gefüges begünstigt werden. Dabei soll der Bebauungsplan vor allem Festsetzungen zu Inhalten treffen, die durch die Erhaltungssatzung nur unzureichend geregelt werden können. Der Bebauungsplan soll das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB im Hinblick auf das Maß der Nutzung nicht erweitern und damit keine darüber hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten.

Wesentliche Zielsetzung ist es, durch die Festsetzungen des Bebauungsplans das Gebiet vor weiteren Überformungen zu schützen und Beeinträchtigungen langfristig auszuschließen. Während die Erhaltungssatzung die Grundlage dafür bildet, dass künftige Bauvorhaben sich gestalterisch in die überkommenen, ortsbildprägenden Strukturen einfügen, muss der Bebauungsplan dies vor allem für die Art der Nutzung sicherstellen.

Die Art der Nutzung soll nach Gebietsteilen differenziert so festgesetzt werden, dass sich in dem bereits durch eine Mischung aus Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen geprägten, östlichen Gebietsteil diese Nutzungen ohne gegenseitige Störungen entwickeln können und für die Eigentümer Planungssicherheit besteht. Eine vollständige Verdrängung der Wohnnutzung aus diesem Gebietsteil ist dabei allerdings ebenso auszuschließen wie die Wohnnutzung stark beeinträchtigende gewerbliche Nutzungen.

In den anderen, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebietsteilen steht vor allem die

angemessene Entwicklung der Wohnnutzung im Vordergrund. Das heißt, die Wohnnutzung soll dort weitestgehend vor Beeinträchtigungen, beispielsweise durch emittierende Nutzungen, und vor Verdrängung geschützt werden. Gleichzeitig ist in dem Gebietsteil, der noch durch die historischen Gehöftstrukturen geprägt ist, auch eine angemessene Nutzung der ehemals landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Scheunen und Remisen zu ermöglichen.

Ein wichtiges Ziel des Bebauungsplanes ist außerdem die Sicherung der für die Funktionalität im Gebiet erforderlichen Freiflächen.

Besondere Aufmerksamkeit muss außerdem der Ausprägung des Siedlungsrandes zu den Nuthewiesen beigemessen werden, da von dort das Gebiet bereits aus großer Entfernung wahrnehmbar ist und damit das Erscheinungsbild des Ortsteils im Landschaftsraum erheblich beeinflusst wird. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche, die sich größtenteils bereits im LSG "Nuthetal - Beelitzer Sander" befinden, müssen langfristig von Bebauung freigehalten werden. Der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet muss durch einen entsprechenden Mindestabstand der Bebauung zu diesem Schutzgebiet Rechnung getragen werden.

Durch den Bebauungsplan sollen schließlich Festsetzungen zum Schutz der Wohnfunktion vor den Lärmbeeinträchtungen durch den Verkehr auf der Nuthestraße und der Straße Zum Kirchsteigfeld getroffen werden.

3. Planinhalt

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Grünflächen und Versorgungsanlagen sowie zum Schutz vor Lärmimmissionen.

Im Rahmen einer ersten frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden den Bürgern als Vorentwurf zum ursprünglich vorgesehenen Textbebauungsplan drei Varianten vorgestellt. Die Vorentwurfsvarianten standen in engem Zusammenhang mit unterschiedlichen Lösungen für die Bewältigung der Immissionsschutzproblematik infolge des Verkehrsaufkommens auf der Nuthestraße und der Straße Zum Kirchsteigfeld. Während sich die Varianten 1 und 2 auf das gesamte Plangebiet, für das der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst worden war, bezogen, sah die Variante 3 einen geänderten - verkleinerten - Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor, der den am meisten vom Verkehrslärm beeinträchtigten Bereich südlich der Nuthestraße aus dem Plangebiet ausschloss.

Im Ergebnis des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens ist die Vorentwurfsvariante 2 des Textbebauungsplanes als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes ausgewählt worden (siehe auch Kapitel 3.7 „Lärmschutzmaßnahmen in den Baugebieten"). Außerdem ist die Entscheidung getroffen worden, das Planverfahren auf die Erarbeitung eines qualifizierten Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, umzustellen (siehe auch Kapitel 1.3 „Verfahrensablauf").

Der Bebauungsplan umfasst in seiner endgültigen Fassung die nachstehend beschriebenen Planinhalte:

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden als Baugebiete Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, Besondere Wohngebiete gemäß § 4a BauNVO und Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Dies entspricht dem Ziel der Stadt Potsdam, zum einen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Nutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und zum anderen dem Umnutzungsdruck Einhalt zu gebieten und die lokale Funktionalität des Ortsteils zu stärken.

Allgemeines Wohngebiet WA 1

Im nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes wird die Fläche zwischen der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Nuthetal - Beelitzer Sander" im Westen, der Turmstraße im Norden und Osten sowie der gemeinsamen Grenze der Flurstücke 369 / 1 und 369 / 2 mit dem Flurstück 371 (alle Flur 7) als Allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetzt.

Bestandteil des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist außerdem das Grundstück Turmstraße 54, auf dem ein bewohntes Einfamilienhaus steht. Die bauliche Nutzung dieses Grundstückes soll durch die Einbeziehung in die Fläche des Baugebietes WA planungsrechtlich gesichert werden. Im Ergebnis des im März 2000 abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens für den Ausbau der Nuthestraße sind für das Grundstück Mittel für Schallschutzmaßnahmen an der baulichen Hülle des Gebäudes bereit gestellt worden, um die weitere Nutzung des Gebäudes gewährleisten zu können.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Es sind aber außer Wohngebäuden auch andere Nutzungen zulässig, wie beispielsweise der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Anlagen für soziale Zwecke.

Die Flächen im Baugebiet WA 1 sind zurzeit fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Nur einzelne Grundstücke werden als Wochenendgrundstücke genutzt. Das Gebiete soll auch künftig in erster Linie dem Wohnen dienen. Der Charakter dieser Gebietes und der vorhandene Wohnungsbestand sollen gesichert werden. Das Eindringen von störenden gewerblichen Nutzungen soll verhindert werden.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1.1. werden die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Baugebiet WA 1 nicht zugelassen, um das Gebiet vor städtebaulich unverträglichen Nutzungen zu schützen. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sich diese nicht ohne Beeinträchtigungen des Ortsbildes in die dortige Parzellen- und Bebauungsstruktur einfügen lassen. Bei Tankstellen ist mit Beeinträchtigungen der Wohnnutzung vor allem durch Immissionen zu rechnen, da sie motorisierten Individualverkehr der Kunden anziehen. Außerdem lässt sich diese Nutzung nicht in die städtebauliche Struktur des Gebietes einbinden. Nur durch den Ausschluss dieser Nutzung kann das Verkehrsaufkommen überwiegend auf den Anliegerverkehr beschränkt werden und können Beeinträchtigungen des Ortsbildes und Nutzungskonflikte vermieden werden.

Außer dem Wohnen in Allgemeinen Wohngebieten zulässige oder ausnahmsweise zulässige sonstige Nutzungen sollen im Baugebiet WA 1 zugelassen werden. Aufgrund der Beeinträchtigungen des nördlichen Teiles des Baugebietes durch den Verkehrslärm der Nuthestraße und den sich daraus ergebenden Beschränkungen für die Wohnnutzung (siehe folgender Abschnitt) wird die vorrangige Ansiedlung dieser Nutzungen im nördlichen Bereich der Turmstraße empfohlen.

Auf der Grundlage der im Schalltechnischen Gutachten des Akustik-Ingenieurbüros Dahms & Partner (vom 31.10.2001) erteilten Hinweise wird für das Baugebiet WA 1 gemäß

Textfestsetzung 1.1.2. in dem in der Planzeichnung markierten Bereich „A1" die Zulässigkeit der Wohnnutzungen vollständig ausgeschlossen. Die im Rahmen der Erarbeitung des Schalltechnischen Gutachtens durchgeführte Lärmimmissionsprognose hat für diesen Bereich eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 15 dB (A) – an der Nordseite des Hauses Turmstraße im ungünstigen Fall sogar bis zu 20 dB (A) -, sowohl am Tag als auch in der Nacht ermittelt. Eine Wohnnutzung ist je nach Höhe der konkreten Immissionswerte in diesem Bereich „unzulässig" oder zumindest „nicht empfohlen". Als Grenze für den Ausschluss der Wohnnutzung wird eine Linie 50 m parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze festgelegt.

In einer Tiefe von 50 m bis 95 m parallel zur Plangebietsgrenze schließt sich an die mit „A1" bezeichnete Fläche die mit „A2" bezeichnete Fläche an. Gemäß Textfestsetzung 1.1.2. sind im Abstandsbereich „A2" Wohnnutzungen nur zulässig, wenn an den Außenwänden der Wohngebäude ein resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB (A) gewährleistet wird und Schlaf- und Kinderzimmer über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verfügen. Die im Rahmen der Erarbeitung des Schalltechnischen Gutachtens durchgeführte Lärmimmissionsprognose hat für diesen Bereich ebenfalls eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um 5 bis 10 dB (A) sowohl am Tag als auch in der Nacht ermittelt. Eine Wohnnutzung kann in diesem Bereich nur toleriert werden, wenn durch bauliche Vorkehrungen an den Wohngebäuden die Wohnruhe innerhalb der Gebäude - insbesondere während der Nacht - nicht gestört wird. Die erhöhten Lärmwerte in den Außenbereichen der Wohngrundstücke können dagegen als tolerierbar angesehen werden.

Durch die Festsetzungen für die Abstandsbereiche „A1" und „A2" wird sichergestellt, dass sich die Wohnnutzung auf Dauer auf den ruhigeren, südlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes konzentriert.

Der vollständige Ausschluss von Wohnnutzungen im Abstandsbereich „A1" steht der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes nicht entgegen. Die Ausschlussfläche besitzt im Verhältnis zur Gesamtfläche des Baugebietes nur einen geringen Anteil. Der Anteil der erforderlichen überwiegenden Wohnnutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet kann in den restlichen Teilen des Baugebietes gewährleistet werden.

Die Festsetzung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Allgemeines Wohngebiet WA 2

Die nicht im LSG „Nuthetal - Beelitzer Sander" gelegenen Teilflächen der bisher unbebauten Flurstücke 370, 371 und 372 sowie des nur an der Südgrenze mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebauten Flurstückes 373 (alle Flur 7) bilden das Baugebiet WA 2.

Die Teilflächen der Flurstücke 370, 372 und 373 wären auch ohne Bebauungsplan auf der Grundlage von § 34 BauGB bereits bebaubar. Einer Einbeziehung in das Baugebiet stehen keine Gründe entgegen, auch wenn die Grundstücke im FNP als Teil einer öffentlichen Grünfläche dargestellt sind. Das zwischen den Flurstücken 370 und 372 gelegene Flurstück 371 ist ebenfalls Teil des Baugebietes WA 2. Eine Bebauung ist allerdings aufgrund der über das Grundstück verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen (siehe auch Kapitel 2.3 „Bestandsanalyse", Abschnitt „Erschließung der Grundstücke") ausgeschlossen. Der Leitungsbestand und dessen Zugänglichkeit für Wartungszwecke wird im Bebauungsplan durch die Festset-

zung einer 10,00 m breiten Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll außerdem den ebenfalls im Bestand schon vorhandenen Zugang für Erholungssuchende zu den westlich des Plangebietes gelegenen Nuthewiesen von der Turmstraße aus sichern. (siehe auch Kapitel 3.10 „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte")

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Es sind aber außer Wohngebäuden auch andere Nutzungen zulässig, wie beispielsweise der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Anlagen für soziale Zwecke.

Wie im Baugebiet WA 1 werden gemäß der textlichen Festsetzung 1.1.1. die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch im Baugebiet WA 2 nicht zugelassen, um das Gebiet vor städtebaulich unverträglichen Nutzungen zu schützen. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sich diese nicht ohne Beeinträchtigungen des Ortsbildes in die dortige Parzellen- und Bebauungsstruktur einfügen lassen. Bei Tankstellen ist mit Beeinträchtigungen der Wohnnutzung vor allem durch Immissionen zu rechnen, da sie motorisierten Individualverkehr der Kunden anziehen. Außerdem lässt sich diese Nutzung nicht in die städtebauliche Struktur des Gebietes einbinden. Nur durch den Ausschluss dieser Nutzung kann das Verkehrsaufkommen überwiegend auf den Anliegerverkehr beschränkt werden und können Beeinträchtigungen des Ortsbildes und Nutzungskonflikte vermieden werden.

Außer dem Wohnen in Allgemeinen Wohngebieten zulässige oder ausnahmsweise zulässige sonstige Nutzungen sollen im Baugebiet WA 2 zugelassen werden.

Nutzungseinschränkungen aufgrund zu erwartender Lärmbeeinträchtigungen wie im Baugebiet WA 1 sind im Baugebiet WA 2 nicht erforderlich, da eine Überschreitung der zulässigen Lärmimmissionswerte nicht zu befürchten ist.

Besonderes Wohngebiet WB 1

Der nicht im Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal - Beelitzer Sander" gelegene südwestliche Teil des Bebauungsplangebietes, der die Grundstücksbereiche westlich des „Denkmalplatzes" und des bis an die südliche Grenze des ehemaligen Mühlengrundstückes (Flurstück 373 der Flur 7) reichenden südlichen Abschnitts westlich der Turmstraße umfasst und noch die für das Dorf Drewitz typischen historischen Hofstrukturen auf langgestreckten Grundstücksparzellen aufweist, wird als Besonderes Wohngebiet WB 1 festgesetzt. "Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger [...] Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll" (§ 4a BauNVO). Sie dienen vorwiegend Wohnen und darüber hinaus sonstigen Nutzungen, die nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Mit der Festsetzung dieser Baugebietskategorie wird einer Verdrängung der Wohnnutzung entgegengewirkt und gleichzeitig bezüglich der Nutzung eine qualifizierte Grundlage für die Sicherung der historischen Strukturen geschaffen. In Besonderen Wohngebieten wird der Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung die Priorität eingeräumt, wobei aber auch die Integration anderer Nutzungen möglich ist. So sind beispielsweise Läden und Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe zulässig, soweit sie nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Dies ist für diesen Bereich von Alt-Drewitz von besonderer Bedeutung, um den Eigentümern auch eine angemessene

Nutzung ihrer Nebengebäude, die früher als Scheunen und Remisen dienten, zu ermöglichen. Denn insbesondere durch eine angemessene Nutzung kann ein baulicher Verfall dieser ortsbildprägenden Baustrukturen langfristig verhindert werden. Die Festsetzung als Besonderes Wohngebiet unterstützt deshalb auch wesentlich das mit der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB (siehe Kapitel 2.2 „Übergeordnete Planungen und sonstige bestehende Planungen“) für den Ortsteil Drewitz dokumentierte Ziel der Stadt Potsdam, die historischen Baustrukturen in diesem Ortsteil zu erhalten.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.2.1. werden die in Besonderen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten im Baugebiet WB 1 ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen nicht in die örtliche Situation der historischen Gehöftstrukturen einfügen und deshalb städtebaulich unverträglich sind. Beide Nutzungsarten sind gebietsuntypisch und lassen negative Auswirkungen auf das Plangebiet befürchten. Insbesondere muss von Beeinträchtigungen der Wohnruhe, z. B. durch störenden Ziel- und Quellverkehr sowie sonstige Lärmimmissionen, ausgegangen werden, sodass diese Nutzungen Spannungen im Gebiet hervorrufen würden. Tankstellen lassen sich außerdem aufgrund ihrer flächenhaften Ausdehnung städtebaulich nicht in die vorhandenen Baustrukturen integrieren.

Darüber hinaus wird im Baugebiet WB 1 auf der Grundlage von § 4a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in den straßenbegleitenden Gebäuden der Hauptnutzung oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll eine Verdrängung der für diese Gebäude der Hauptnutzung typischen Wohnnutzung weitgehend verhindert werden. Lediglich in den Erdgeschossen sollen auch gewerbliche Nutzungen, soweit sie nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind, zugelassen werden. Dies können beispielsweise die bereits genannten Läden oder auch Schank- und Speisewirtschaften sein.

Mit der Festsetzung dieses Gebietsteiles als Besonderes Wohngebiet weicht der Bebauungsplan von der im Flächennutzungsplan gewählten Darstellung der Nutzungsart als Mischgebiet ab. Diese Abweichung ist allerdings kein Widerspruch zum FNP. Dieser sieht ausdrücklich vor, dass für Teilflächen eine andere Art der Nutzung festgesetzt werden kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Nutzung nach Art und Störungsgrad mit der Umgebung verträglich ist und der Charakter des im FNP dargestellten Baugebiets insgesamt gewahrt bleibt. Dies ist der Fall, da auch die Baugebietskategorie Besonderes Wohngebiet auf ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe abstellt. Allerdings wird dem Erhalt und der Entwicklung der Wohnnutzung eine höhere Priorität eingeräumt, was angesichts des Umnutzungsdruckes und der Entwicklung, die in den vergangenen Jahren im Bebauungsplangebiet stattgefunden hat, notwendig ist, um die historische Gebietstypik und die prägende Wohnnutzung zu erhalten sowie Nutzungskonflikte auszuschließen. Die Festsetzung als Besonderes Wohngebiet ist zudem nach Art und Störungsgrad mit der Umgebung verträglich. Der Charakter des im FNP dargestellten Mischgebietes, das sich fast über das gesamte Bebauungsplangebiet erstreckt, wird insgesamt gewahrt und im Bebauungsplan lediglich unter Bezugnahme auf den Bestand differenziert. Im übrigen gehören der Erhalt der charakteristischen, historisch geprägten Strukturen der Stadt und der Schutz des vorhandenen Wohnungsbestandes, die mit dieser Festsetzung gewährleistet werden sollen, zu den wesentlichen Zielstellungen des Flächennutzungsplanes. (Siehe auch Kapitel 2.2.)

Besonderes Wohngebiet WB 2

Im Teilbereich zwischen Neuendorfer Straße im Osten und Turmstraße im Westen wird auf der gesamten südlich an die Flurstücke 269 und 270 (Neuendorfer Straße 48 und Turmstraße 5) angrenzenden und bis an die Straßenverkehrsfläche am Nordrand des „Denkmalplatzes" reichenden Fläche ein weiteres Besonderes Wohngebiet mit der Bezeichnung WB 2 festgesetzt.

Dieser Gebietsteil ist noch überwiegend durch Einfamilienhäuser mit teilweise villenartigem Charakter gekennzeichnet und bildet gemeinsam mit der Bebauung östlich und westlich des Denkmalplatzes Baugebiete WB 1 und MI 1) eine durch ihre besondere Eigenart geprägte Baustruktur. Durch die Festsetzung als Besonderes Wohngebiet können diese ortsbildprägenden Strukturen im Zusammenspiel mit der Erhaltungssatzung weitgehend geschützt werden. Außerdem kann der drohenden Verdrängung der Wohnnutzung entgegengewirkt werden. In Besonderen Wohngebieten wird der Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung die Priorität eingeräumt. Es sind zwar auch gewerbliche Nutzungen zulässig, diese müssen aber nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sein. Insbesondere kann ein Eindringen störender, großflächiger gewerblicher Nutzungen verhindert werden.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.2.1 werden im Baugebiet WB 2 die in Besonderen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Beide Nutzungsarten lassen negative Auswirkungen auf das Plangebiete befürchten. Insbesondere muss von Beeinträchtigungen der Wohnruhe, z. B. durch störenden Ziel- und Quellverkehr sowie sonstigen Lärmimmissionen ausgegangen werden, sodass diese Nutzungen Spannungen im Gebiet hervorrufen würden. Tankstellen lassen sich außerdem städtebaulich nicht in die vorhandene, kleinteilige Baustruktur einfügen.

Die dem für das Plangebiet des Bebauungsplanes angefertigten schalltechnischen Gutachten des Akustik-Ingenieurbüros Dahms & Partner vom 24.10.2001 zu Grunde gelegte Lärmimmissionsprognose hat für den östlichen Randbereich des Baugebietes eine durch den von der Straße Zum Kirchsteigfeld über die Neuendorfer Straße eindringenden Verkehrslärm zu erwartende Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Besondere Wohngebiete um 5 - 10 dB (A) sowohl am Tag als auch in der Nacht ermittelt. Eine Wohnnutzung muss zwar infolge dessen in diesem Bereich nicht zwingend ausgeschlossen werden, jedoch müssen Vorkehrungen getroffen werden, die die Wohnruhe in den Gebäuden - insbesondere während der Nacht - gewährleisten. Mit der für die in der Planzeichnung mit „A2" gekennzeichneten Abstandsfläche geltenden textlichen Festsetzung 1.2.3., wonach Wohnnutzungen nur zulässig sind, wenn an Wohngebäuden ein resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB (A) gewährleistet wird und Schlaf- und Kinderzimmer über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verfügen, folgt der Bebauungsplan den Hinweisen des schalltechnischen Gutachtens.

Für die Außenbereiche der Wohngrundstücke können die erhöhten Lärmwerte toleriert werden.

Die Festsetzung des Gebietsteils als Besonderes Wohngebiet weicht von der Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ab. Dies stellt allerdings keinen Widerspruch zum FNP dar, da der Charakter des im FNP dargestellten Mischgebiets insgesamt gewahrt bleibt. Der besondere Charakter dieses Gebietsteils erfordert außerdem diese Abweichung, um die ortsbildprägende Bebauung, die in engem Zusammenhang mit der Wohnnutzung steht, vor nachteiligen Veränderungen zu schützen und den Erhalt der charakteristischen, historisch geprägt-

ten Strukturen der Stadt zu gewährleisten. Im übrigen stellt auch die Baugebietskategorie Besonderes Wohngebiet auf ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ab.

Mischgebiet MI 1

Im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes wird, dem Potsdamer Flächennutzungsplan entsprechend, ein Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 1 festgesetzt. Auf dieser Fläche im Bereich zwischen Neuendorfer Straße, Straße Zum Kirchsteigfeld und Gerlachstraße soll die bereits vorhandene Mischung aus Wohnen und Gewerbe planungsrechtlich gesichert und unter Vermeidung von Nutzungskonflikten weiterentwickelt werden. Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete in gleichem Maße dem Wohnen wie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (beispielsweise Einzelhandelsbetriebe, Büros, Verwaltungen und sonstige Gewerbebetriebe). Durch die Lage an der stark befahrenen und auch langfristig als Hauptverkehrsstraße vorgesehenen Straße Zum Kirchsteigfeld sowie die günstige Lage zur Nuthestraße mit ihren Ab- und Auffahrten bietet dieser Gebietsteil günstige Standortvoraussetzungen für gewerbliche Nutzungen, insbesondere auch seit der Fertigstellung des “Sterncenters” und des Wohngebietes “Am Kirchsteigfeld”. Dies hat sich in den vergangenen Jahren durch eine deutliche Zunahme der gewerblichen Nutzungen bestätigt. Eine völlige Überformung dieses Gebietsteils durch gewerbliche Nutzungen soll allerdings verhindert werden, um die vorhandene ortsbildprägende Wohnbebauung und damit lebendige Ortsteile zu sichern. Dies wird durch die Festsetzung als Mischgebiet gewährleistet, da es der Eigenart des Gebietes widersprechen würde, wenn der Anteil der Wohnnutzung durch die Integration von gewerblichen Nutzungen unter 50 % fallen würde. Der als Mischgebiet festgesetzte Gebietsteil weist zurzeit etwa diese Anteile auf.

Gemäß Textfestetzung 1.3.1. ist im Mischgebiet MI 1 die regelmäßig zulässige Nutzung „Gartenbaubetriebe“ ausgeschlossen, da sich diese Nutzung nicht in die örtliche Situation und die vorhandene Struktur einfügen würde und damit städtebaulich unverträglich ist.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Straße Zum Kirchsteigfeld ist aus Gründen des Immissionsschutzes (Lärmschutz) und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzungen untereinander zusätzlich eine Gliederung des Baugebietes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO erforderlich.

Auf der Grundlage der im Schalltechnischen Gutachten des Akustik-Ingenieurbüros Dahms & Partner (vom 31.10.2001) erteilten Hinweise wird gemäß Textfestsetzung 1.3.3. in dem in der Planzeichnung markierten Bereich „A1“ die Zulässigkeit der Wohnnutzungen vollständig ausgeschlossen. Die im Rahmen der Erarbeitung des Schalltechnischen Gutachtens durchgeführte Lärmimmissionsprognose hat für diesen Bereich eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete um mindestens 5 dB (A), teilweise bis zu 15 dB (A), sowohl am Tag als auch in der Nacht ermittelt. Eine Wohnnutzung ist je nach Höhe der konkreten Immissionswerte in diesem Bereich „unzulässig“ oder zumindest „nicht empfohlen“.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die Wohnnutzung auf Dauer auf den ruhigeren, westlichen Teil des Mischgebietes konzentriert, wie dies bereits heute der Fall ist.Der für Mischgebiete geforderte Anteil von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen von jeweils 50% kann durch den Ausschluss der Wohnnutzung im Teilbereich „A1“ trotzdem gewährleistet werden, da der Bereich „A1“ deutlich weniger als 50 % der Fläche des Baugebietes einnimmt.

Für den in der Planzeichnung markierten Bereich „A2" sind gemäß Textfestsetzung 1.3.3. Wohnnutzungen nur zulässig, wenn an Wohngebäuden ein resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB (A) gewährleistet wird und Schlaf- und Kinderzimmer über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verfügen. Die im Rahmen der Erarbeitung des Schalltechnischen Gutachtens durchgeführte Lärmimmissionsprognose hat für diesen Bereich eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete um maximal 5 dB (A) sowohl am Tag als auch in der Nacht ermittelt. Eine Wohnnutzung muss in diesem Bereich allerdings nicht zwingend ausgeschlossen werden. Durch die getroffene Festsetzung kann gewährleistet werden, dass die Wohnruhe innerhalb der Gebäude - insbesondere während der Nacht - nicht gestört wird. Die erhöhten Lärmwerte in den Außenbereichen der Wohngrundstücke können dagegen als tolerierbar angesehen werden.

Mischgebiet MI 2

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird zwischen Turmstraße und Neuendorfer Straße ein weiteres, mit MI 2 bezeichnetes, Mischgebiet festgesetzt. Es umfasst im Norden die sehr nah an der Nuthestraße gelegenen und bereits baulich genutzten Grundstücke und endet im Süden an der Grenze der Flurstücke 269 und 270 zum Flurstück 271.

Durch die Festsetzung des nördlichen Gebietsteils zwischen Turmstraße und Neuendorfer Straße als Mischgebiet wird die Durchmischung von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung für diesen Teilbereich festgeschrieben. Gewerbliche Nutzungen sind bis zu einem Gesamtanteil von 50 % im Mischgebiet möglich, da Mischgebiete in gleichem Maße dem Wohnen wie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Eine weitere Verdrängung der Wohnnutzung durch gewerbliche Nutzungen kann durch diese Festsetzung zwar nur teilweise ausgeschlossen, eine völlige Überformung des Gebietsteils durch gewerbliche Nutzung aber verhindert werden.

Die Festsetzung des Gebietsteils als Mischgebiet entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Die in Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO regelmäßig zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Baugebiet MI 2 gemäß Textfestsetzung 1.3.2. nicht zugelassen. Diese Nutzungsarten würden zusätzlichen Kfz-Verkehr anziehen, der aufgrund der Erschließungssituation des Plangebiets (siehe Kapitel 2.3 „Bestandsanalyse", Erschließung der Grundstücke) das gesamte Plangebiet mit Immissionen belasten und damit neue Spannungen im Gebiet hervorrufen würde.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Nuthestraße und der Straße Zum Kirchsteigfeld ist aus Gründen des Immissionsschutzes (Lärmschutz) und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzungen untereinander zusätzlich eine Gliederung des Baugebietes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO erforderlich.

Auf der Grundlage der im Schalltechnischen Gutachten des Akustik-Ingenieurbüros Dahms & Partner (vom 31.10.2001) erteilten Hinweise wird vergleichbar mit der Festsetzung für das Baugebiet MI 1 auch für das Baugebiet MI 2 gemäß Textfestsetzung 1.3.3. in dem in der Planzeichnung markierten Bereich „A1" die Zulässigkeit der Wohnnutzungen vollständig ausgeschlossen. Die im Rahmen der Erarbeitung des Schalltechnischen Gutachtens durchgeführte Lärmimmissionsprognose hat für diesen Bereich eine Überschreitung der schalltech-

nischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete um mindestens 5 dB (A), teilweise bis zu 15 dB (A), sowohl am Tag als auch in der Nacht ermittelt. Eine Wohnnutzung ist je nach Höhe der konkreten Immissionswerte in diesem Bereich „unzulässig" oder zumindest „nicht empfohlen". Im Unterschied zum Baugebiet MI 1 dehnt sich der Bereich „A1" im Baugebiet MI 2 parallel zur Nuthestraße tiefer in das Baugebiet aus (50 m parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze) als entlang der Neuendorfer Straße bzw. Straße Zum Kirchsteigfeld. Dies ist aufgrund der noch höheren Lärmemmissionen auf der Nuthestraße und deren ungehinderteren Ausbreitung als auf der Neuendorfer Straße bzw. Straße Zum Kirchsteigfeld erforderlich.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die Wohnnutzung auf Dauer auf den ruhigeren, südlichen und westlichen Teil des Mischgebietes konzentriert. Dies ist auch der Bereich, in dem noch unbebaute Grundstücksflächen vorhanden sind (zum Beispiel Flurstück 268), die sich für Wohnnutzungen eignen.

Der für Mischgebiete geforderte Anteil von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen von jeweils 50% kann im Baugebiet MI 2 durch den Ausschluss der Wohnnutzung im Teilbereich „A1" trotzdem gewährleistet werden, da der Bereich „A1" deutlich weniger als 50 % der Fläche des Baugebietes einnimmt.

Vergleichbar der Festsetzung für das Baugebiet MI 1 sind für den in der Planzeichnung markierten Bereich „A2" im Baugebiet MI 2 gemäß Textfestsetzung 1.3.3. Wohnnutzungen nur zulässig, wenn an Wohngebäuden ein resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB (A) gewährleistet wird und Schlaf- und Kinderzimmer über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verfügen. Die im Rahmen der Erarbeitung des Schalltechnischen Gutachtens durchgeführte Lärmimmissionsprognose hat für diesen Bereich ebenfalls eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete um maximal 5 dB (A) sowohl am Tag als auch in der Nacht ermittelt. Eine Wohnnutzung muss in diesem Bereich allerdings nicht zwingend ausgeschlossen werden. Durch die getroffene Festsetzung kann gewährleistet werden, dass die Wohnruhe innerhalb der Gebäude - insbesondere während der Nacht - nicht gestört wird. Die erhöhten Lärmwerte in den Außenbereichen der Wohngrundstücke können dagegen als tolerierbar angesehen werden.

Im Unterschied zum Baugebiet MI 1 erstreckt sich im Baugebiet MI 2 der Bereich „A2" parallel zur Nuthestraße tiefer in das Baugebiet (in einer Tiefe von 50 m bis 95 m parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze) als entlang der Neuendorfer Straße bzw. Straße Zum Kirchsteigfeld. Dies ist aufgrund der noch höheren Lärmemmissionen auf der Nuthestraße und deren ungehinderteren Ausbreitung als auf der Neuendorfer Straße bzw. Straße Zum Kirchsteigfeld erforderlich, um einen ausreichenden Schutz der Wohnnutzungen vor störenden Lärmbeeinträchtigungen erreichen zu können.

Durch die Baugebietsgliederung wird die Verteilung der gewerblichen Nutzungen und der Wohnnutzung innerhalb des Baugebiets beeinflusst. Dadurch können auch Nutzungskonflikte zwischen gewerblichen Nutzungen und der Wohnnutzung reduziert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß Planzeichnung für alle Baugebiete durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschosszahl geregelt. Für einzelne Baugebiete werden außerdem ergänzende textliche Festsetzungen zur Begrenzung der Grundfläche der Gebäude, zur zulässigen Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Ga-

ragen, Nebenanlagen u.a. sowie zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ), Beschränkung der Grundflächen pro Haus

Das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl wird in den Baugebieten wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet WA 1	maximal 0,25
Allgemeines Wohngebiet WA 2	maximal 0,2
Besonderes Wohngebiet WB 1	maximal 0,25
Besonderes Wohngebiet WB 2	maximal 0,25
Mischgebiet MI 1	maximal 0,35
Mischgebiet MI 1	maximal 0,35.

Bis auf das Baugebiet WA 2 orientieren sich die Grundflächenzahlen damit an den oberen Grenzen der in den jeweiligen Baugebieten im Bestand bereits vorhandenen Werten. Damit wird der planerischen Zielstellung für den Bebauungsplan entsprochen, dass das bisher nach § 34 BauGB bestehende Baurecht durch den Bebauungsplan nicht erweitert werden soll. Die festgesetzte GRZ lässt lediglich das Maß der Nutzung zu, das bisher auch im Rahmen eines auf der Grundlage von § 34 BauGB gestellten Bauantrages hätte genehmigt werden müssen. Durch die Orientierung der GRZ-Werte an den oberen Grenzen des Bestandes bleibt das Maß der Nutzung allerdings auch nicht hinter dem für die bebauten Grundstücke bestehenden Bestandsschutz zurück. Den Eigentümern der bebauten Grundstücke entstehen durch die Festsetzungen der GRZ keine Nachteile.

Im Baugebiet WA 2 kann das zulässige Maß der Nutzung nicht auf den Umfang der bereits vorhandenen Bebauung zurückgeführt werden, da der überwiegende Teil der Flächen bisher unbebaut ist. Bei der Festsetzung der GRZ im Baugebiet WA 2 ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des auf dem Flurstück 371 der Flur 7 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes GFL 2 (siehe auch Kapitel 3.10 „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte") und der Festsetzung einer Fläche für Erhaltungsbindungen zugunsten des wertvollen Vegetationsbestandes auf den Flurstücken 372 und 373 der Flur 7 (siehe auch Kapitel 3.8 „Erhaltung von Einzelbäumen und Vegetationsstrukturen in den Baugebieten") Teile des Baugebietes von der Überbaubarkeit ausgenommen sind. Auf den verbleibenden Flächenanteilen ist daher nur maximal eine Bebauung realisierbar, die einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 entspricht. Diese GRZ ist zwar geringfügig niedriger als in den benachbarten Baugebieten WA 1 (im Norden) und WB 1 (im Süden), muss aber im Hinblick auf die Abwägung mit den übrigen für dieses Gebiet zu berücksichtigenden Belange der Planung akzeptiert werden.

Da durch die Festsetzung der GRZ nicht verhindert werden könnte, dass im Bereich der erhaltenswerten Strukturen am „Denkmalplatz" und den daran anschließenden Straßenbereichen der Turmstraße und Neuendorfer Straße bei ausreichender Grundstücksgröße Gebäude mit einer größeren Grundfläche entstehen könnten als bei den bestehenden Gebäuden überwiegend vorhanden sind, werden die Festsetzungen zur GRZ in diesen Teilbereichen gemäß den textlichen Festsetzungen 2.1. und 2.2. um Festsetzungen zur Beschränkung der maximalen Grundfläche pro Haus ergänzt. Damit soll erreicht werden, dass durch neu errichtete Gebäude nicht der Charakter des Gebietes verändert wird sondern die neuen Gebäude sich hinsichtlich ihrer Grundfläche harmonisch in die historisch geprägte Umgebung einfügen. Die prägende Mehrzahl der in den Baugebieten WB 1 und WB 2 vorhandenen Wohngebäude verfügt über eine Grundfläche zwischen etwa 90 und 110 m². Nur einige wenige Häuser besit-

zen eine Grundfläche von etwa 130 bis 140 m². Im Baugebiet MI 1 verfügen die Gebäude an der Neuendorfer Straße über Grundflächen zwischen 110 und 120 m². Nur das Gebäude Neuendorfer Straße 17e, welches nicht mehr direkt am „Denkmalplatz" liegt, besitzt eine Grundfläche von etwa 140 m². Die in den textlichen Festsetzungen 2.1. und 2.2. festgesetzten Gebäudegrundflächen orientieren sich an diesen Bestandswerten.

Die Festsetzungen 2.1. und 2.2. führen zu keiner Beschränkung der für die Baugebiete zulässigen GRZ insgesamt. Überschreitet die auf der Grundlage der zulässigen GRZ und der anrechenbaren Grundstücksfläche ermittelte auf dem Grundstück insgesamt zulässige Grundfläche jedoch die festgesetzte zulässige Grundfläche pro Haus, kann diese nur ausgeschöpft werden, wenn sie auf die Grundflächen mehrerer Häuser aufgeteilt wird, sodass die Grundfläche keines der Häuser die zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung 2.1. bzw. 2.2. übersteigt.

Beispiel: Ein Grundstück im Baugebiet WB 1 besitzt eine Größe von 1.000 m². Bei einer GRZ von 0,25 ergibt sich für das Grundstück insgesamt eine zulässige Grundfläche von 250 m². Gemäß Festsetzung 2.1. darf die Grundfläche pro Haus 110 m² nicht übersteigen. Es darf also kein Haus mit einer Grundfläche von 250 m² errichtet werden, sondern die Grundfläche muss auf drei Häuser aufgeteilt werden (zum Beispiel 1 x 90 m² und 2 x 80 m²).

Zahl der Vollgeschosse; Höhe der baulichen Anlagen

Bis auf das Ausstellungsgebäude des ehemaligen „Smart"-Autohauses - jetzt Baustoffhandel - auf dem Grundstück Neuendorfer Straße 45 / Ecke südliche Abfahrt Nuthestraße und das im LSG gelegene Gebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Turmstraße 65 (ehemaliges Mühlengrundstück) gibt es im Plangebiet kein bestehendes Gebäude mit mehr als zwei Geschossen. Das zweite Geschoss ist bei fast allen Gebäuden als Dachgeschoss ausgebildet. Eine Ausnahme bilden lediglich die beiden Wohnblöcke in der Turmstraße 55 a-c und 56.

Die Festsetzung von höchstens zwei Geschossen in allen Baugebieten orientiert sich am Bestand.

Um im Bereich des „Denkmalplatzes" und des südlichen Abschnittes der Turmstraße das historisch geprägte Erscheinungsbild der Bebauung erhalten zu können, wird die Festsetzung der Geschosszahl gemäß den textlichen Festsetzungen 4.1. bis 4.2. um Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen der Gebäude ergänzt. Mit diesen Festsetzungen wird erreicht, dass das zweite Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden muss. Bei der Festsetzung der Traufhöhe von maximal 5,00 m wurde berücksichtigt, dass die Bestandsgebäude überwiegend über einen bis zu 1,00 m hohen Erdgeschosssockel, relativ große Geschosshöhen im Erdgeschoss und einen Kniestockbereich im zweiten Geschoss verfügen. Dieses Erscheinungsbild soll möglichst weitgehend auf die neu zu errichtenden Gebäude übertragen werden. Die festgesetzte Firsthöhe von maximal 9,50 m wird ebenfalls aus dem Bestand abgeleitet. Zwar gibt es im Bestand auch Gebäude, die über eine deutlich geringere Firsthöhe verfügen, mit der Festsetzung kann aber erreicht werden, dass neue Gebäude die Bestandsgebäude mit den größten Firsthöhen nicht überragen.

Die Gültigkeit der Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen erstreckt sich auch auf die rückwärtigen überbaubaren Grundstücksbereiche im Baugebiet WB 1, um am Siedlungsrand zum LSG den dem bestehenden Charakter der Bebauung entsprechenden sanften Übergang von der Bebauung in den freien Landschaftsraum erhalten und weiter ausprägen zu können.

Für alle übrigen Bereiche des Plangebietes sind Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen nicht erforderlich. Ähnlich wie bei den bestehenden Wohnblöcken im Baugebiet WA 1 bereits vorhanden, sind dort auch Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem darüberliegenden, nicht ausgebauten, Dach zulässig. Insbesondere für die zulässigen gewerblichen Nutzungen in den Baugebieten MI 1 und MI 2 wäre eine Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen nicht angemessen.

Die Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ) für die Baugebiete ist nicht erforderlich, da das Maß der Nutzung durch die Bestimmung der Grundflächenzahlen (GRZ) und der Geschosszahlen hinreichend bestimmt wird.

Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen u.ä.

In fast allen Teilbereichen des Plangebietes würde eine nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ bis zu 50 v.H. durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes und zur Erhaltung der Gebietstypik nicht ausreichen. Für viele Grundstücke im Plangebiet ist ein hoher Versiegelungsgrad der straßennahen Bereiche durch Nebengebäude und versiegelte Hofflächen typisch. Häufig übersteigt der Anteil dieser Anlagen die Hälfte der Grundfläche der Anlagen der Hauptnutzung deutlich. Im Bebauungsplan wird deshalb von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichende Bestimmungen für die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. treffen zu können. Auf dieser Grundlage wird für die Baugebiete WB 1, WB 2, MI 1 und MI 2 gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 die zulässige Überschreitung der GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO um bis zu 100 v.H. zugelassen.

Für die Baugebiete WA 1 und WA 2 trifft diese Regelung allerdings nicht zu. Dort gilt die allgemeine Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Überschreitung bis maximal 50 v.H.). Die Regelung ist für diese Baugebiete ausreichend, da der Charakter dort nicht durch einen hohen Anteil an Nebengebäuden und versiegelten Freiflächen geprägt ist. Diese ordnen sich im Umfang den Gebäuden der Hauptnutzung unter. Die Grundstücke sind deutlich stärker durchgrünt als in den übrigen Teilen des Plangebietes.

3.3 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Gebäude in offener Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen, die mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und eine Länge von 50 Meter nicht überschreiten.

Im bereits überwiegend bebauten Plangebiet des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise prägend. Da es ein Ziel des Bebauungsplanes ist, den vorhandenen Charakter des Gebietes zu erhalten, wird für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete die offene Bauweise vorgeschrieben.

In den Baugebieten MI 1 und MI 2 wird die Zulässigkeit der in offener Bauweise errichteten Hausformen nicht eingeschränkt. Es sind dort Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Größere, bis zu 50 Meter lange Gebäude oder Gebäudegruppen sind insbesondere auf den Grundstücksflächen entlang der Neuendorfer Straße / Straße Zum Kirchsteigfeld und an der Nordgrenze des Baugebietes MI 2 in Richtung Nuthestraße erwünscht, da auf diese

Weise das Eindringen des Verkehrslärms in die Tiefe des Plangebietes gemindert werden kann. Die offene Bauweise lässt außerdem ausreichend Spielraum für die Errichtung gewerblicher Bauten zum Beispiel in einer Größenordnung des ehemaligen Autohauses - jetzt Baustoffhandel - an der Ecke Neuendorfer Straße / südliche Abfahrt Nuthestraße, schützt aber gleichzeitig vor dem Eindringen von Großbauwerken, die den städtebaulichen Maßstab der vorhandenen baulichen Strukturen sprengen würden.

In den Baugebieten WA 1, WA 2, WB 1 und WB 2 wird der Charakter der vorhandenen Bebauung ausschließlich durch Einzel- und Doppelhäuser bestimmt. Die Zulässigkeit der in offener Bauweise errichteten Gebäude wird in diesen Baugebieten deshalb auf Einzelhäuser und Doppelhäuser beschränkt (siehe Festsetzung „ED“ im Kennziffernspiegel der Baugebiete). Die Festsetzung deckt sich damit mit den Zielen der Erhaltungssatzung.

Durch die textlichen Festsetzungen 2.1. und 2.2. zur Begrenzung der zulässigen Grundfläche der Gebäude in den Baugebieten WB 1, WB 2 und MI 1 (siehe Kapitel 3.2. „Maß der Nutzung“) wird verhindert, dass die Grundfläche der im Bereich der besonders erhaltenswerten Struktur um den „Denkmalplatz“ errichteten neuen Einzel- oder Doppelhäuser die der dort bereits vorhandenen übersteigt. Die neuen Gebäude fügen sich damit in ihrer Maßstäblichkeit in die zu erhaltende Struktur ein.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO wird in allen Baugebieten des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche dient der Herstellung der wesentlichen Grundzüge der städtebaulichen Ordnung im Bebauungsplangebiet. Dies ist in den genannten Gebieten zur Bewahrung der ortsbildprägenden Baustrukturen notwendig. In Einzelfällen ist es in den vergangenen Jahren durch neue Bauvorhaben zu Störungen dieser Strukturen gekommen, die künftig vermieden werden sollen.

Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen überwiegend den in der rechtskräftigen Erhaltungssatzung für Drewitz dargestellten ortsbildbestimmenden Baufluchten zur Straße und rückwärtigen Baufluchten zu den Gärten.

Die vordere Baugrenze wird in den Baugebieten fast überall in einem Abstand von fünf Metern zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Lediglich im Bereich des “Denkmalplatzes” und der Gerlachstraße (Baugebiete WB 1 und MI 1) sowie in dem in Ost-West-Richtung verlaufenden nördlichen Teil der Turmstraße (Baugebiet WA 1) wird entsprechend dem prägenden Abstand der vorhandenen Gebäude der Hauptnutzung ein geringerer Abstand von zwei bzw. drei Meter festgesetzt.

Das Orts- und Straßenbild in Drewitz wird durch die schmalen Vorgärten, insbesondere vor den historischen Gehöften, geprägt. Diese spezifische Qualität des Ortsbildes würde durch ein Heranrücken der Bebauung an die Straße zerstört werden. Die Bebauung unmittelbar am “Denkmalplatz” weist in der Regel Vorgärten in einer Tiefe von zwei bis drei Metern auf, in den übrigen Gebietsteilen ist die Vorgartenzone mit mindestens fünf Metern etwas größer. Eine Überbauung dieser Bereiche wird durch die Festsetzung der vorderen Baugrenzen verhindert. Bei einer Neubebauung wird durch die Baugrenzen die Ausprägung von Vorgartenbereichen begünstigt.

Die rückwärtigen, straßenabgewandten Baugrenzen in den Baugebieten WB 1, WA 1 und WA 2 orientieren sich ebenfalls überwiegend an den in der Erhaltungssatzung festgestellten ortsbildprägenden Baufluchten. Die rückwärtigen Baugrenzen sollen sicherstellen, dass die Gebäude der Hauptnutzung weiterhin bzw. künftig in den den Straßen zugewandten Grundstücksteilen konzentriert werden. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden im Idealfall von weiterer Bebauung freigehalten und als durchgrünte private Freiflächen gestaltet. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen soll eine zusätzliche Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen nur zugelassen werden, wenn dort im Bestand bereits auf dem Grundstück selbst oder auf den angrenzenden Grundstücken Haupt- oder Nebengebäude stehen, von denen aufgrund ihrer Größe eine prägende Wirkung ausgeht.

Im südwestlichen, noch durch die Gehöftstrukturen geprägten Teil des Bebauungsplangebietes sind in den vergangenen Jahren einige Bauvorhaben in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, in einer Art zweiten Baureihe, realisiert worden, die die historische Struktur aus straßenseitiger Bebauung und rückwärtigen Bauern- bzw. Hausgärten zu zerstören drohen. Dies hat auch zu einem Aufbrechen des bis dahin klar ausgeprägten Ortsrandes zu den Nuthewiesen und damit zu einer Beeinträchtigung der Fernwirkung von Alt-Drewitz geführt. Die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzen in diesem Gebietsteil soll dies im Einklang mit der Erhaltungssatzung in Zukunft verhindern und weitere Störungen des Ortsgrundrisses und der Stadtgestalt ausschließen. Darüber hinaus kann auf diese Weise gewährleistet werden, dass die Bebauung in diesem Gebiet und in den nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 einen ausreichenden Schutzabstand zu den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Nuthetal - Beelitzer Sander" einhält.

Durch die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzen in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WB 1 wird auch die Erhaltung des gebietsprägenden hohen Freiflächenanteils auf den Grundstücken unterstützt.

In den Baugebieten WB 2, MI 1 und MI 2 wird von der Festsetzung rückwärtiger Baugrenzen abgesehen. Dort sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bereits eine große Anzahl von Haupt- und Nebengebäuden vorhanden. Die Freihaltung durchgrünter Grundstücksbereiche bleibt dennoch gewährleistet, da die Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung in diesen Baugebieten aufgrund der relativ niedrig festgesetzten GRZ-Werte (siehe Kapitel 3.2 „Maß der Nutzung") sehr begrenzt sind. Von den rückwärtigen Grundstücksbereichen geht außerdem keine raumbildende Wirkungen aus, deren Erhalt und Entwicklung in einer Weise wie zum Beispiel an der Siedlungskante des Plangebietes zu den Nuthewiesen durch die Festsetzung von rückwärtigen Baugrenzen planungsrechtlich gesteuert werden muss.

Verzichtet wird außerdem auf die Festsetzung rückwärtiger bzw. seitlicher Baugrenzen im Bereich des zum Baugebiet WA 1 gehörenden Furstückes 999 auf der Nordseite des in Ost-West-Richtung verlaufenden Teilabschnittes der Turmstraße und an der nördlichen Grenze des Baugebietes MI 2. Diese Teile der Baugebiete grenzen an die als private Grünflächen festgesetzten Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes. Dort kann von der Festsetzung von Baugrenzen abgesehen werden, da im Rahmen des Bebauungsplanes umzusetzende besondere Ziele zur Wahrung bzw. Herstellung der städtebaulichen Ordnung nicht bestehen.

An den Grundstücksgrenzen, an denen keine Baugrenzen festgesetzt sind, richtet sich der einzuhaltende Abstand der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen nach den bauordnungsrechlichen Vorschriften des § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) - Abstandsflächen -.

An der südlichen Grenze des Flurstückes 371 der Flur 7 im Baugebiet WA 2 und an der nördlichen Grenze des Flurstückes 268 der Flur 7 im Baugebiet MI 2 wird im Bebauungsplan eine jeweils 10,00 Meter breite Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert (siehe Kapitel 3.10 „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“). Dieser Bereich muss von Bebauung freigehalten werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten WA 2 und MI 2 werden deshalb in zwei Teile – nördlich und südlich der Flächen für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – aufgeteilt. Die Baugrenzen werden jeweils entlang der Grenzen zur Fläche für das Geh-, Fahr,- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden lediglich die planungsrechtlichen Aspekte hinsichtlich der Freihaltung der Flächen für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und des zulässigen Heranrückens der Bebauung auf den angrenzenden Grundstücksflächen an die GFL-Fläche geregelt. Da sich im Bereich der festgesetzten GFL-Flächen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden, zu denen aufgrund technischer Vorschriften Schutzabstände einzuhalten sind, wird darauf hingewiesen, dass es im Einzelfall erforderlich werden kann, dass neu geplante Gebäude von der GFL-Fläche abgerückt werden müssen, obwohl dies aufgrund der festgesetzten Baugrenzen nicht erforderlich wäre. Dies hängt von der genauen Lage der entsprechenden Leitungen ab, und ist im Rahmen eines künftigen Antrages auf Vorbescheid oder Baugenehmigung zu klären.

Aus den überbaubaren Grundstücksflächen werden die Flächen ausgenommen, auf denen Bindungen zur Erhaltung von Einzelbäumen sowie zur Erhaltung der Vegetationsstrukturen auf den Flurstücken 372 und 373 der Flur 7 festgesetzt sind (siehe auch Kapitel 3.8 „Erhaltung von Einzelbäumen und Vegetationsstrukturen in den Baugebieten“). Dadurch wird sichergestellt, dass das gesunde Wachstum der Bäume nicht durch in den Kronen- und Wurzelbereich hinein reichende Gebäude beeinträchtigt werden kann.

Im Rahmen der durch die Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksflächen haben die Grundstückseigentümer die Möglichkeit, ihre Gebäude nach eigenem Ermessen nach Maßgabe der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Erhaltungssatzung zu errichten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Ausmaß ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen über die Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies betrifft beispielsweise Erker, Balkone und Eingangsüberdachungen.

Neben den Festsetzungen von Baugrenzen trifft der Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen 5.1. bis 5.2. auch Regelungen zur Überbaubarkeit der Grundstücksflächen durch Stellplätze und Garagen sowie durch Nebenanlagen, die teilweise auch außerhalb der durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen liegen dürfen. (siehe hierzu Kapitel 3.5. „Stellplätze und Garagen“ und Kapitel 3.6. „Nebenanlagen“).

3.5 Stellplätze und Garagen

Auf der Grundlage von § 12 Abs. 6 BauNVO wird die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im gesamten Plangebiet auf die durch die festgesetzten Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt (siehe textliche Festsetzung 5.1.1., Satz 1). Abweichungen bzw. Ausnahmen davon sind nur in eng begrenztem Umfang für Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken Neuendorfer Straße 57a und 57b sowie Turmstraße 67a, 70a und 71 (siehe textliche Festsetzung 5.1.1., Satz 2) sowie für Stellplätze im Bereich von Erhaltungsbindungen für Einzelbäume und in den Abstandsbereichen zwischen der flächenhaften Erhaltungsbindung auf den Flurstücken 372 und 373 der Flur 7 und den dazu parallel verlau-

fenden Baugrenzen (siehe textliche Festsetzung 5.1.2.) zulässig.

Unzulässig ist demnach die Errichtung von Stellplätzen und Garagen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der zur Straße orientierten Baugrenze, wodurch Beeinträchtigungen des Straßenbildes durch das Hervortreten abgestellter Fahrzeuge oder durch - oftmals unterschiedlich gestaltete - Garagen oder Carports vor die Baugrenzen verhindert werden können. Statt dessen soll die Ausbildung von begrünten Vorgartenbereichen, wie sie ortstypisch sind, gefördert werden.

Ausgeschlossen ist auch die Errichtung von Stellplätzen und Garagen in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WB 1 auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen zwischen rückwärtiger Baugrenze und der Grenze des Baugebietes zum Landschaftsschutzgebiet. Durch den Ausschluss können Beeinträchtigungen der Freiraumqualitäten dieser Grundstücksbereiche durch Lärm- und Abgasimmissionen minimiert werden. Die Festsetzung dient aber auch dem Schutz des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes.

Für die Grundstücke Neuendorfer Straße 57a und 57b sowie Turmstraße 67a, 70a und 71 gilt die Beschränkung aus der textlichen Festsetzung 5.1.1., Satz 1 nicht. Diese Grundstücke sind bereits bebaut, liegen aber komplett bzw. überwiegend außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Die Festsetzung 5.1.1., Satz 1 wäre auf diesen Grundstücken überhaupt nicht erfüllbar. Damit auch auf diesen Grundstücken bei Bedarf Stellplätze oder Garagen errichtet werden können, ist es erforderlich den Bereich der genannten Grundstücke von den Beschränkungen der Festsetzung 5.1.1., Satz 1 auszunehmen.

Eine Ausnahme von der textlichen Festsetzung 5.1.1., Satz 1 kann gemäß der textlichen Festsetzung 5.1.2. bei der Planung von Stellplätzen im Bereich von Erhaltungsbindungen für Einzelbäume oder in den Abstandsbereichen zwischen der flächenhaften Erhaltungsbindung und den dazu parallel verlaufenden Baugrenzen auf den Flurstücken 372 und 373 der Flur 7 gemacht werden, wenn innerhalb dieser Bereiche die Befestigung der Stellplätze und der zu diesen führenden Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Materialien ausgeführt wird. Diese Auflage ist erforderlich, damit es nicht durch starke Bodenversiegelungen zu einer Verschlechterung der Existenzbedingungen für die zu erhaltenden Bäume und Vegetationsstrukturen kommt. Da der Bau von Garagen stets mit einer vollständigen Bodenversiegelung einhergeht und bei Fundamentarbeiten das Wurzelwerk der Bäume beschädigt werden würde, sind Ausnahmen für die Errichtung von Garagen in den in der Festsetzung 5.1.2. genannten Bereichen nicht Gegenstand dieser Festsetzung.

Gemäß der textlichen Festsetzung 5.1.3. sind Tiefgaragen im gesamten Plangebiet unzulässig, da die Einfahrten von Tiefgaragen das Ortsbild stören würden und mehrheitlich zu zusätzlichen Flächenversiegelungen führen würden.

3.6 Nebenanlagen

Gemäß der textlichen Festsetzung 5.2.a) wird die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO - dies sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Grundstücks oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen - auf der Grundlage von § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO so eingeschränkt, dass im gesamten Plangebiet in den Vorgartenbereichen (Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) lediglich die Flächen für Zufahrten (zu den Stellplätzen oder Garagen) und für Zugänge (zum Hauseingang) sowie Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung

dienen (zum Beispiel Stellflächen für Mülltonnen, Abwasserschächte, Breifkastenanlagen etc.), zulässig sind. Diese Festsetzung dient der Erhaltung des typischen Orts- und Straßenbildes. Es soll vermieden werden, dass das Straßenbild durch eine Vielzahl von Nebenanlagen unterschiedlicher Art und Gestaltung verunstaltet wird. Die Vorgartenbereiche sollen vorrangig der Begrünung dienen. Der Umfang der Nebenanlagen sollte dort auf ein erforderliches Mindestmaß beschränkt bleiben.

Darüber hinaus sind gemäß der textlichen Festsetzung 5.2.b) in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WB 1 im Bereich zwischen rückwärtiger Baugrenze und der Grenze der Baugebiete zum Landschaftsschutzgebiet nur Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig. Nebenanlagen gehören in diesen Gebietsteilen zum typischen Charakter der Bebauung und werden deshalb nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Um Störungen des erhaltenswerten Ortsbildes auszuschließen, sollen sie sich jedoch den Baukörpern in den für eine Bebauung vorgesehenen vorderen Grundstücksbereichen unterordnen. Durch diese Festsetzung sollen auch negative Auswirkungen auf die Fernwirkung des Gebiets zu den Landschaftsräumen und sonstige Beeinträchtigungen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes ausgeschlossen werden.

Auf der Grundlage der textlichen Festsetzung 5.2.c) soll schließlich verhindert werden, dass die zur Erhaltung bestimmten Einzelbäume sowie der Vegetationsbestand im Bereich der Fläche für Erhaltungsbindungen (auf den Flurstücken 372 und 373 der Flur 7) durch Nebenanlagen, die zu einer flächenhaften Versiegelung führen, geschädigt werden. Es sind deshalb nur Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von maximal 2 m² zulässig, wie zum Beispiel eine Aufstellfläche für Mülltonnen oder eine Gerätebox für Gartengeräte. Bei derart kleinen Anlagen kann noch davon ausgegangen werden, dass die Austauschfunktionen des Bodens nicht wesentlich gestört werden und es deshalb zu keiner Beeinträchtigung der Entwicklungsbedingungen für die zu erhaltenden Bäume und Vegetationsstrukturen kommt. Größere Nebenanlagen, wie zum Beispiel Geräteschuppen oder Gewächshäuser sollten dagegen einen größeren Abstand wahren und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

3.7 Lärmschutzmaßnahmen in den Baugebieten

Wie bereits in Kapitel 3.1 „Art der baulichen Nutzung“ beschrieben, werden innerhalb der Baugebiete WA 1, WB 2, MI 1 und MI 2 Festsetzungen zum Schutz vor den in das Plangebiet eindringenden Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Nuthestraße und der Neuendorfer Straße / Straße Zum Kirchsteigfeld getroffen.

Gemäß Planzeichnung werden in den Baugebieten WA 1, MI 1 und MI 2 die Teile bis zu einer Tiefe von 50 Meter parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Nuthestraße (identisch mit der nördlichen Plangebietsgrenze) und 16 Meter parallel zur Neuendorfer Straße / Straße Zum Kirchsteigfeld (identisch mit der östlichen Plangebietsgrenze) mit der Bezeichnung der Abstandsfläche „A1“ sowie in den Baugebieten WA 1, WB 2, MI 1 und MI 2 die Teile im Bereich von 50 bis 95 Meter parallell zur Straßenbegrenzungslinie der Nuthestraße und 16 bis 55 Meter parallel zur Neuendorfer Straße / Straße Zum Kirchsteigfeld mit der Bezeichnung der Abstandsfläche „A2“ als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Durch die textliche Festsetzungen 1.1.2., 1.2.3. und 1.3.3. werden die in den Baugebieten zulässigen Nutzungen in der Weise beschränkt, dass innerhalb der Flächen „A1“ Wohnnutzungen überhaupt nicht zulässig und innerhalb der Flächen „A2“ Wohnnutzungen nur dann zulässig sind, wenn an Wohngebäuden

ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenwände von 40 dB gewährleistet wird und Schlaf- und Kinderzimmer über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verfügen.

Die Festsetzungen folgen den Empfehlungen des am 31.10.2001 vom Akustik-Ingenieurbüro Dahms & Partner, Potsdam, vorgelegten Schalltechnischen Gutachtens zur Lärmimmissionspronose für das Plangebiet, welches vom Amt für Immissionsschutz Brandenburg im Januar 2002 als inhaltlich richtig bestätigt wurde.

Im ersten Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Dezember 2000 wurden hinsichtlich des Umganges mit der Verkehrslärmproblematik drei Lösungsvarianten diskutiert:

Variante 1 sah die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vor. Der Teilbereich des Plangebietes zwischen Neuendorfer Straße und Turmstraße wurde vollständig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Variante hätte den Vorteil gehabt, dass das Plangebiet gegen Lärmimmissionen von der Nuthestraße weitgehend geschützt worden wäre. Durch die Errichtung der Lärmschutzwand wäre es möglich gewesen, das Gebiet zwischen der Turmstraße und der Neuendorfer Straße als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die Wohnnutzung hätte wirkungsvoll vor Verdrängung geschützt und in ihrer Ausprägung gestärkt werden können. Das Entstehen neuer Spannungen zwischen gewerblichen Nutzungen und der Wohnnutzung hätte vermieden werden können. Die Wohnruhe im Gebiet würde nicht durch zusätzliche gewerbliche Nutzungen beeinträchtigt und die im Plangebiet gelegenen Straßen würden nicht durch weiteren Gewerbeverkehr belastet. Die Lärmschutzwand hätte außerdem zu einer Lärmminderung auch in den Außenwohnbereichen der Grundstücke geführt. Aufgrund dieser Vorteile hat das Amt für Immissionsschutz Brandenburg in seiner Stellungnahme vom 25.04.2001 die Variante 1 favorisiert.
Gegen die Variante 1 sprach allerdings, dass es – bei verhältnismäßig hohen Kosten für die Errichtung der Lärmschutzwand - nur auf einer relativ geringen Zahl von Grundstücken zu einer Verringerung der Lärmbelastung gekommen wäre. Da die Kosten für die Lärmschutzwand von den von der Lärmschutzwand nutznießenden Grundstückseigentümern bis zu einem Anteil von 90 Prozent anteilig hätten getragen werden müssen, wäre es zu einer unverhältnismäßig hohen Kostenbelastung für diese Eigentümer gekommen. Da es im Plangebiet nur noch wenige neue Bauflächen gibt, hätte die finanzielle Belastung vor allem die bereits ansässigen Bewohner, die fast ausschließlich Eigennutzer ihrer Grundstücke sind, getroffen. Die Lärmschutzwand hätte außerdem keinen Schutz vor dem östlich von der Neuendorfer Straße / Straße Zum Kirchsteigfeld und westlich über die Nuthewiesen von der Nuthestraße seitlich eindringenden Verkehrslärm gewährleisten können. Bei nur begrenzter Wirksamkeit der in Variante 1 geplanten Lärmschutzmaßnahme wäre diese zudem mit einem ungünstigen Kosten-Nutzen-Verhältnis verbunden gewesen. Aufgrund dieser Nachteile hat sich im Rahmen der Erörterung der Planung mit den Bürgern am 01.02. und am 02.05.2001 die Mehrzahl der Anwohner gegen die Variante 1 ausgesprochen.

Variante 2 sah den Verzicht auf die Errichtung einer Lärmschutzwand vor. Der nördliche Teil des Gebietes zwischen Turmstraße und Neuendorfer Straße wurde als Mischgebiet (MI 2) festgesetzt. Für die am stärksten vom Verkehrslärm beeinträchtigten Bereiche der Baugebiete an der Nuthestraße und an der Neuendorfer Straße / Straße Zum Kirchsteigfeld sollten Nutzungsbeschränkungen zur Zulässigkeit der Wohnnutzung festgesetzt werden. Die Wohnnutzungen sollten dadurch auf die von den Hauptverkehrsstraßen weiter entfernten ruhigeren Bereiche des Plangebietes konzentriert werden. Dennoch auftretende Lärmbelastungen an Wohngebäuden sollten durch – im Rahmen der weiteren Planung noch zu konkretisierende –

bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden gemindert werden.
Unter der Voraussetzung, dass dadurch ein ausreichender Schutz der Wohnnutzungen vor Lärm erreicht werden kann, stellt die Variante 2 gegenüber der Variante 1 in wirtschaftlicher Hinsicht eine wesentlich günstigere Lösung dar als die Variante 1. Durch diese Variante könnte allerdings kein zusätzlicher Schutz der Außenwohnbereiche erreicht werden. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes könnte es im nördlichen Bereich zwischen Turmstraße und Neuendorfer Straße gegebenenfalls zu zusätzlichen gewerblichen Nutzungen kommen.
Da die Variante 2 einen Schutz der Wohnnutzungen vor Lärm nicht in dem hohen Maß gewährleisten könne wie die Variante 1 hat das Amt für Immissionsschutz Brandenburg in seiner Stellungnahme vom 25.04.2001 die Variante 2 nicht zur Weiterverfolgung favorisiert. Dagegen hat sich im Rahmen der Erörterungsveranstaltungen vom 01.02. und 02.05.2001 die Mehrzahl der Anwohner für die Weiterverfolgung der Planung auf der Grundlage der Variante 2 ausgesprochen. Auf eine Lärmschutzwand solle verzichtet werden, da die Wirksamkeit zweifelhaft sei und voraussichtlich mit zu hohen Kostenbelastungen für die ansässigen Grundstückseigentümer verbunden wäre.

Variante 3 sah die Herausnahme des gesamten nördlichen Teiles des Plangebietes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Die planerische Auseinandersetzung mit der Verkehrslärmbelastung durch die Nuthestraße wäre damit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht mehr erforderlich gewesen. Die Lärmschutzproblematik hätte nur noch in dem wesentlich geringer belasteten östlichen Bereich parallel der Straße Zum Kirchsteigfeld gelöst werden müssen. Im aus der Planung ausgeklammerten, vom Verkehrslärm aber am stärksten betroffenen nördlichen Bereich hätte keinerlei Lärmschutzverbesserung erwirkt werden können.
Die Ausklammerung wesentlicher Teile der Lärmschutzproblematik aus der Planung wurde im Rahmen der Stellungnahmen und Äußerungen zu den Varianten von niemandem als vertretbare Handlungsweise angesehen. Die Weiterverfolgung der Variante 3 wurde deshalb aufgegeben.

Um eine Entscheidung zwischen den Varianten 1 und 2 herbeiführen zu können, wurde das eingangs bereits genannte Schalltechnische Gutachten in Auftrag gegeben. Da im Ergebnis des Gutachtens nachgewiesen werden konnte, dass bei Berücksichtigung der gegebenen Empfehlungen zur Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen und passiven Schallschutzmaßnahmen die Schallschutzproblematik im Rahmen der Weiterverfolgung der Variante 2 ausreichend bewältigt werden kann, wurde diese als Grundlage für die Weiterführung der Planung bestimmt.

In der vorliegenden Endfassung des Bebauungsplanes werden die unter Punkt 5.4. des Schalltechnischen Gutachtens gegebenen Empfehlungen vollständig berücksichtigt. Darüber hinaus wird die Fläche des Baugebietes MI 2 gegenüber der ursprünglichen Planvariante 2 im nordöstlichen Bereich reduziert (jetzt private Grünfläche allgemeiner Zweckbestimmung – siehe auch Kapitel 3.12 „Grünflächen" -) und im südlichen Bereich um das Flurstück 268 erweitert (siehe auch Kapitel 3.1 „Art der baulichen Nutzung", Abschnitt „Mischgebiet MI 2"). Dadurch wird der mögliche 50-prozentige Anteil der Wohnnutzungen in die weniger stark vom Verkehrslärm betroffenen Teile des Baugebietes verlagert. Die festgesetzte Grünfläche sowie die im nördlichen Bereich des Baugebietes MI 2 zulässigen gewerblichen Nutzungen können eine zusätzliche Pufferfunktion zwischen Nuthestraße und den Wohnnutzungen im südlichen Teil des Baugebietes MI 2 bilden.

Nicht verbindlich festgesetzt werden die unter Punkt 5.3. des Schalltechnischen Gutachtens gegebenen Empfehlungen zur günstigen Anordnung von schutzbedürftigen Räumen und zu schallabschirmenden Gebäudeformen, da diese keine zwingenden Voraussetzungen dafür sind, dass die Einhaltung des Lärmschutzes in Bezug auf die zulässigen Nutzungen in den Baugebieten gewährleistet werden kann, sondern lediglich unterstützenden Charakter besitzen.
Die Gutachter empfehlen, Schlafräume auf die von der Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen (im sogenannten „Lärmschatten" der Gebäude). Gleiches ist - obwohl von den Gutachtern nicht ausdrücklich benannt - ebenfalls für Kinderzimmer sowie für die Anordnung von Balkonen und Terrassen sinnvoll. Die Entscheidung hierüber ist allerdings den Bauherren freigestellt. Der Bebauungsplan folgt hier dem Gebot der planerischen Zurückhaltung.
Nicht umsetzen lässt sich die Empfehlung der Gutachter, entlang der Nuthestraße eine geschlossene Riegelbebauung für gewerbliche Nutzungen zu errichten, die dann wie eine Schallschutzwand wirken würde. Eine solche Art der Nutzung und Form der baulichen Verdichtung wäre nicht mit den grundsätzlichen Zielstellungen des Bebauungsplanes vereinbar.

3.8 Erhaltung von Einzelbäumen und Vegetationstrukturen in den Baugebieten

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete gibt es nur wenige Einzelbäume, die nach ihrer Art und ihrer bereits vorhandenen Entwicklung bzw. ihres künftigen Entwicklungspotenzials als wertvoll einzustufen sind. Es handelt sich um

- eine Linde auf dem Flurstück 253 der Flur 1 (an der vorderen Grundstücksgrenze zum Denkmalplatz),
- eine Kastanie auf dem Flurstück 267 der Flur 7 (an der südlichen Grundstücksgrenze zwischen Wohnhaus und Nebengebäude),
- eine Kiefer auf dem Flurstück 272/1 der Flur 7 (an der nördlichen Grundstücksgrenze im vorderen Grundstücksbereich) sowie
- dicht beieinander stehend eine Linde und ein Ahorn an der Grenze zwischen den Flurstücken 272/2 der Flur 7 und 130 der Flur 1 (etwa in Höhe der hinteren Gebäudeecke des Hauses Neuendorfer Str. 50).

Desweiteren befinden sich an der südlichen Grenze des als Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung „Elektrizität") festgesetzten Flurstückes 136/3 der Flur 1 dicht beieinander stehend eine Eiche und eine Esche, die ebenfalls als wertvoll anzusehen sind.

Da ein öffentliches Interesse daran besteht, dass die Existenz dieser Bäume aufgrund ihrer bereits heute bestehenden oder künftig zu erwartenden prägenden Wirkung auf das Siedlungsbild dauerhaft gesichert werden soll, werden für diese im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB Bindungen zur Erhaltung festgesetzt. Sofern sich die Bäume im Bereich der in den Baugebieten durch die Festsetzung von Baugrenzen beschriebenen überbaubaren Grundstücksflächen befinden, wird der Standort des jeweiligen Baumes in einem Durchmesser von 10 m aus der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen (siehe auch Kapitel 3.4 „Überbaubare Grundstücksfläche"). Dadurch wird sichergestellt, dass das gesunde Wachstum der Bäume nicht durch in den Kronen- und Wurzelbereich hinein reichende Gebäude beeinträchtigt werden kann.

Für die sich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grün- und Verkehrsflächen befindenden wertvollen Baumbestände (wie zum Beispiel der Alleebaumbestand in der Neuendorfer Straße) ist die Festsetzung von Erhaltungsbindungen nicht erforderlich, da eine die Exi-

stenz der Gebäude gefährdende Bebauung auf diesen Flächen generell unzulässig ist. Die Verkehrsflächen und der Denkmalplatz befinden sich außerdem im Eigentum der Stadt, sodass dort das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Bäume als bereits grundsätzlich gewahrt angesehen werden kann.

An der Turmstraße befindet sich auf den Flurstücken 372 und 373 der Flur 7 eine ausgedehnte Fläche mit dichtem Baumbestand und Unterwuchs aus Sträuchern. Dieser Bestand markiert die zwischen den Grundstücken Turmstraße 61 und 65 derzeit bestehende etwa 70 m breite Bebauungslücke in markanter Weise. Nördlich der bewachsenen Fläche führt ein unbefestigter Weg von der Turmstraße in die Nuthewiesen. Dieser Weg soll durch die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes GFL 2 dauerhaft gesichert werden (siehe auch Kapitel 3.10 „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“). In Zusammenhang mit der Wegeverbindung stellt der Baum- und Strauchbestand auf den Flurstücken 372 und 373 ein wichtiges Vernetzungselement zwischen Nuthewiesen und den unbebauten Gartenbereichen der östlich der Turmstraße gelegenen Baugebiete dar. Ohne die Bebaubarkeit der beiden Flurstücke vollständig auszuschließen wird deshalb auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB auf einer Fläche von 25 x 25 Meter eine Erhaltungsbindung für den dort vorhandenen Vegetationsbestand festgesetzt. Durch das begleitende Zurücksetzen der Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eindeutig abgegrenzt (siehe auch Kapitel 3.4 „Überbaubare Grundstücksfläche“). Die auf den Flurstücken 372 und 373 derart ausgewiesene Baufläche ist ausreichend groß, um eine Bebauung im Rahmen des für das Baugebiet WA 2 festgesetzten maximal zulässigen Maßes der Nutzung realisieren zu können (siehe auch Kapitel 3.2 „Maß der Nutzung“). Die Festsetzung der Erhaltungsbindung schränkt deshalb die Bebaubarkeit der beiden Flurstücke nicht in unzulässiger Weise ein.

3.9 Verkehrsflächen

Die Grundstücke im Plangebiet werden über die öffentlich gewidmeten Straßen - Neuendorfer Straße, Turmstraße und Bebraer Straße - sowie über die unmittelbar an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Straßen - Gerlachstraße und Straße Zum Kirchsteigfeld - erschlossen. Die Erschließung der Grundstücke westlich des “Denkmalplatzes” ist über das ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Flurstück 137 der Flur 1 gesichert. Die innerhalb des Gebietes gelegenen, öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Eine Ausnahme stellt das Flurstück 121 der Flur 1 dar, dass nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, da eine privatrechtliche Regelung als ausreichend betrachtet wird.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen beschränkt sich bis auf geringfügige Flächenaufweitungen im Winkel des Flurstückes 137 der Flur 1 am Denkmalplatz und an der Ecke Turmstraße im Norden des Plangebietes auf die Bestandssituation. Die Flächenaufweitungen, für die jeweils nur kleine Teilflächen des Flurstückes 138 der Flur 1 sowie des Flurstückes 364/5 der Flur 7 in Anspruch genommen werden, sind erforderlich, da sonst die Befahrbarkeit (Kurvenradien beim Abbiegen) in den beschriebenen Bereichen zum Beispiel mit dreiachsigen Müllfahrzeugen dauerhaft behindert und dadurch die Verkehrssicherheit gefährdet werden würde.

Die Festsetzung gänzlich neuer Straßenverkehrsflächen oder eine durchgängige Verbreiterung der vorhandenen öffentlich gewidmeten Straßen ist für die Erschließung des Gebietes nicht erforderlich. Der im Bestand vorhandene Querschnitt und Ausbaustandard der Straßen

im Plangebiet ist der zu erfüllenden Erschließungsfunktion, die sich ausschließlich auf den Anliegerverkehr – ohne jeglichen Durchgangsverkehr – beschränkt, angemessen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen in Fahrbahn und Gehweg ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Diese ist eine Obliegenheit des Baulastträgers.

3.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowohl im Bereich der vorhandenen - das Plangebiet im nördlichen Randbereich parallel zur Nuthestraße durchquerenden - Fernheizleitung (GFL 1) als auch im Bereich des über die privaten Flurstücke 268 und 371 der Flur 7 quer durch das Plangebiet verlaufenden Leitungsbestandes (GFL 2) festgesetzt.

Die vorrangig für die Sicherung des Leitungsbestandes erforderlichen Festsetzungen (siehe auch Kapitel 3.11 „Flächen für Versorgungsanlagen; Versorgungsleitungen") werden gemäß der textlichen Festsetzung 6. jeweils mit einem Gehrecht für Fußgänger und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit kombiniert. Damit wird den Zielstellungen entsprochen, die parallel zur Fernheizleitung verlaufende Wartungsstraße - außer für Wartungszwekke an der Fernheizleitung - auch als Teil der entlang der Nuthestraße geplanten Radwegeverbindung zwischen Stadtzentrum und den Neubaugebieten Am Stern und Drewitz nutzen zu können und über die Flurstücke 268 und 371 der Flur 7 eine Wegeverbindung herzustellen, die Spaziergängern und Radfahrern einen möglichst umwegfreien und weniger lärmbeeinträchtigten Zugang zu den Nuthewiesen ermöglicht.

Auf dem Flurstück 268 der Flur 7 deckt sich die Zielstellung zur Anlage eines Weges entlang der nördlichen Grenze mit der Absicht des Grundstückeigentümers, in diesem Bereich einen Anliegerweg zur Erschließung der im südlichen Bereich des Flurstückes geplanten Bebauung anzulegen. Da es sich jedoch um eine private Fläche handelt, muss die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit durch die Festsetzung eines entsprechenden Geh- und Fahrrechts planungsrechtlich abgesichert werden.

Zwischen Turmstraße und dem westlichen Rand des Plangebietes verläuft im Bereich des Flurstückes 371 der Flur 7 bereits ein unbefestigter Weg. Durch die Festsetzung der Fläche GFL 2 kann der bestehende Weg planungsrechtlich gesichert werden. Der Zugang für Fußgänger und Radfahrer von der Turmstraße zu den Nuthewiesen bleibt erhalten.

3.11 Flächen für Versorgungsanlagen; Versorgungsleitungen

Trafostation am Denkmalplatz

An der Nordseite des Denkmalplatzes (zwischen Turmstraße und Neuendorfer Straße) befindet sich auf dem stadteigenen Flurstück 136 / 3 der Flur 1 eine Trafostation, die auch künftig für die Stromversorgung des Gebietes benötigt wird. Das Flurstück wird deshalb auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität" festgesetzt.

Die Festsetzung ist auch unter dem Gesichtspunkt sinnvoll, dass das Flurstück nur 76 m² groß ist und deshalb für anderweitige Nutzungen kaum geeignet wäre.

Fernwärmeleitung an der Nuthestraße

Im Bebauungsplan wird die im Bestand vorhandene - im nördlichen Randbereich das Plange-

biet parallel zur Nuthestraße in Ost-West-Richtung durchquerende - oberirdische Fernwärmeleitung mit der parallel verlaufenden Wartungsstraße durch die Festsetzung eines 10 Meter breiten Korridors für ein Leitungsrecht und ein Fahrrecht zugunsten des Erschließungsträgers gesichert. Die Festsetzung ist gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung Nr. 6 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit kombiniert (GFL 1). Dadurch soll ermöglicht werden, dass die für die Fernwärmeleitung erforderliche Wartungsstraße auch als Fuß- und Radweg genutzt werden kann (siehe auch Kapitel 3.10 „Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte").

Langfristig ist vorgesehen, die derzeitig noch oberirdisch verlaufende Fernwärmeleitung durch eine unterirdische zu ersetzten. Für Leitungstrasse und parallel geführte Wartungsstraße ergibt sich eine notwendige Trassenbreite von mindestens 7 Metern. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass eine neue unterirdische Leitung neben der alten oberirdischen verlegt werden muss, bevor die alte Leitung beseitigt werden kann, wird im Bebauungsplan für die Fläche GFL 1 eine Breite von 10 Metern festgesetzt. Damit liegt die vorhandene oberirdische Leitung – bis auf Teile der Ausdehnungsbögen und einen kurzen Leitungsabschnitt im Bereich der Flurstücke 326/1 und 327 – sowie die Wartungsstraße innerhalb der festgesetzten Fläche und es ist möglich, bei Bedarf nördlich der vorhandenen Leitung eine unterirdische Ersatzleitung zu verlegen.

Die Flurstücke im Bereich der festgesetzten Fläche GFL 1 befinden sich nur teilweise in der Verfügungsberechtigung der Stadt Potsdam. Ein weiterer Teil der Grundstücke befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn und der BVVG (siehe Kapitel 2.3 „Bestandsanalyse", Abschnitt „Eigentumsverhältnisse"). Einige kleinere Teilflächen befinden sich außerdem im Besitz privater Einzeleigentümer.

Leitungsbestand auf den Flurstücken 268 und 371 der Flur 7

Über die in Privateigentum befindlichen Flurstücke 268 und 371 der Flur 7 verlaufen im Bestand mehrere unterirdische Versorgungsleitungen, welche zum Teil über die Versorgung des Gebietes hinausgehende Bedeutung besitzen (siehe Kapitel 2.3 „Bestandsanalyse", Abschnitt „Erschließung der Grundstücke"). Um den Leitungsbestand und dessen Zugänglichkeit für Wartungszwecke auf den privaten Grundstücken dauerhaft sichern zu können, ist für den Bereich des Leitungsbestandes die Belastung mit einem Leitungsrecht und mit einem Fahrrecht zugunsten der Erschließungsträger notwendig. Die erforderliche 10 Meter breite Trasse soll außerdem für ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden (siehe auch Kapitel 3.10 „Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte"). Es wird deshalb die Festsetzung der Fläche GFL 2 gemäß der städtebaulichen Textfestsetzung Nr. 6 vorgenommen.

Anschluss des Plangebietes an die Schmutzwasser-Erschließung

Das Bebauungsplangebiet soll künftig vollständig an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen werden. Für die Verlegung der erforderlichen Schmutzwassersammelleitungen sollen die öffentlichen Straßen und Wege genutzt werden. Eine Festsetzung gesonderter Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser" wird deshalb nicht erforderlich werden. Auf zusätzliche Sicherungen von Leitungsrechten auf privaten Grundstücken kann verzichtet werden. Zur Ableitung der anfallenden Schmutzwässer wird lediglich eine Fläche für ein Abwasserpumpwerk am Denkmalplatz benötigt. Als Standort wurde die Fläche an der Ga-

belung Turmstraße / Neuendorfer Straße gewählt (Teilfläche des Flurstücks 137 südlich des Flurstückes 136/3 – Flur 1). Diese Fläche ist Teil des öffentlich gewidmeten Straßenlandes, aber nicht Bestandteil der befestigten Verkehrsanlage. Der Standort des Pumpwerkes wird mit dem Symbol „Abwasser" in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

3.12 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden Grünflächen gemäß § 9 Abs. 15 BauGB festgesetzt. Dabei wird in öffentliche und private Grünflächen unterschieden. Die Grünflächen werden außerdem teilweise durch Festsetzung besonderer Zweckbestimmungen in „Parkanlage" und „Hausgärten" unterschieden. Für die direkt an die Nuthestraße angrenzenden Teilflächen wird keine Zweckbestimmung festgesetzt. Die Festsetzung der privaten Grünfläche allgemeiner Zweckbestimmung wird dort mit der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes GFL 1 überlagert (siehe auch Kapitel 3.10 „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" und Kapitel 3.11 „Flächen für Versorgungsanlagen; Versorgungsleitungen").

Öffentliche Grünflächen

Der sogenannte "Denkmalplatz", eine Platzanlage auf dem historischen Dorfanger, die zurzeit erhebliche Gestaltungsdefizite aufweist und ihren Potenzialen als öffentlich nutzbare Freifläche für das Gebiet nicht gerecht wird, soll als öffentliche Grünfläche gesichert werden. Durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt sowie eine gestalterische und funktionelle Aufwertung der Fläche geschaffen. Durch die Festsetzung wird außerdem die Abgrenzung zu den umgebenden Straßenverkehrsflächen geklärt, die Teile des Flurstückes 138 der Flur 1 einnehmen.

Auf dem Platz befindet sich die Denkmalanlage für die Gefallenen aus dem 1. Weltkrieg, die unter Denkmalschutz steht (siehe auch Kapitel 3.13 Nachrichtliche Übernahmen). Die Anlage muss in die Gestaltung der Grünfläche einbezogen werden. Einzelheiten der Gestaltung der festgesetzten Parkanlage sind allerdings nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das Flurstück 138 der Flur 1 befindet sich im Eigentum der Stadt Potsdam.

private Grünflächen, Zweckbestimmung: Hausgärten

Die Grundstücke westlich der Bebraer Straße und die Freiflächen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke westlich der Turmstraße, die sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Nuthetal - Beelitzer Sander" befinden und unmittelbar an die Nuthewiesen angrenzen, werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten" festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass der in diesen Bereichen vorhandene, teilweise wertvolle Natur- und Landschaftsraum von Bebauung freigehalten wird und die bestehenden Freiflächenqualitäten weitgehend gesichert werden.

Die Flächen können in Verbindung mit den auf den Grundstücken westlich der Turmstraße innerhalb der Baugebiete WA 1, WA 2 und WB 1 gelegenen bzw. westlich der Bebraer Straße innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bestandsschutz genießenden Wohnhäusern als Gartenland genutzt werden. Die Errichtung baulicher Anlagen in diesem Bereich ist jedoch ausgeschlossen, da die Flächen im Landschaftsschutzgebiet liegen.

Eine öffentliche Zugänglichkeit dieser Grünflächen wird nicht angestrebt, da die Flächen Bestandteile der privaten Grundstücke sind und wesentlich zu deren Qualität beitragen. Sie ist auch nicht erforderlich, da außerhalb an das Plangebiet direkt angrenzend ein öffentlicher Wanderweg entlang der Nuthewiesen geplant ist, der die Erlebbarkeit dieses Naturraumes durch die Allgemeinheit ermöglichen soll. Es steht deshalb vor allem die Sicherung als Grünfläche im Vordergrund. In diesem Punkt weicht der Bebauungsplan von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab, der auch die im Plangebiet gelegenen Flächen des Landschaftsschutzgebietes als öffentliche Grünflächen ausweist.

private Grünflächen, ohne Zweckbestimmung

Als private Grünfläche ohne Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung werden die unbebauten Teilflächen im Norden des Plangebietes festgesetzt, die direkt bis an die Nuthestraße heranreichen.

Die Fläche nördlich des Baugebietes WA 1 wird im Bestand kleingärtnerisch genutzt. Zum Teil befinden sich auf den Parzellen der Nutzung entsprechende kleine Geräteschuppen und Lauben. Die Fläche nördlich des Baugebietes MI 2 ist unbebaut und liegt gegenwärtig brach. Auf dieser Fläche hat sich in den letzten Jahren teilweise dichter junger Baumbestand entwickelt. Parallel zur Nuthestraße verläuft über die gesamte Fläche eine oberirdische Fernheizleitung mit daneben liegender Wartungsstraße.

Aufgrund der Belastung durch den Verkehrslärm der Nuthestraße und der unvorteilhaften Erschließungslage am Ende der Turmstraße bzw. an der Bebraer Straße eignen sich die Flächen nicht für eine Ausweisung als Baugebiete. Der Ausweisung als Wohn- oder Mischgebiete steht der Ausschluss der Wohnnutzung in dem stark verlärmten Abstandsbereich zur Nuthestraße, für den eine ausreichende Wohnruhe nicht hergestellt werden kann, entgegen. Eine andere bauliche Nutzung, zum Beispiel als Gewerbegebiet oder Sondergebiet, würde zu einem Hereinziehen unerwünschten Verkehrs ins Plangebiet führen und widerspräche dem vorrangigen Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes, das Eindringen zusätzlicher gewerblicher Nutzungen weitestgehend zu verhindern, um den Charakter des Gebietes erhalten zu können. Selbst die Festsetzung als Fläche für Dauerkleingärten scheitert an den Lärmimmissionen der Nuthestraße, die am Tage den Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Friedhöfe, Parkanlagen und Kleingärten von 55 dB(A) um bis zu 15 dB(A) überschreiten. Eine Minderung des Lärms auf ein zumutbares Maß könnte nur durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Bau einer Lärmschutzwand) erreicht werden. Da der finanzielle und technische Aufwand dafür gegenüber der geringen Größe der für eine Kleingartennutzung gewinnbaren Flächen in keinem vertretbaren wirtschaftlichen Verhältnis steht, wird auf die Festsetzung einer entsprechenden Festsetzung für diese Grünflächen verzichtet.

Die einzig vorstellbare Nutzung besteht in der Funktion als Abstandsgrün oder straßenbegleitendes Grün entlang der Nuthestraße. Diese Funktion kann im Rahmen der Festsetzung als allgemeine Grünfläche (ohne Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung) erfüllt werden. Die Flächen bilden einen geeigneten Pufferbereich zwischen der stark belasteten Nuthestraße und den festgesetzten Baugebieten WA 1 und MI 2.

Für die nördlich des Baugebietes WA 1 im Bestand bereits vorhandenen Gartennutzungen besteht Bestandsschutz. Eine Intensivierung der Nutzungen wird allerdings durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht.

Die als private Grünflächen allgemeiner Zweckbestimmung festgesetzten Flächen befinden

sich überwiegend im Besitz der Stadt Potsdam, der Deutschen Bahn AG und der BVVG. Einige wenige Grundstücke gehören privaten Einzeleigentümern. Da ein vorrangiges Interesse an der öffentlichen Nutzung der gesamten Flächen nicht besteht, erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung als private Grünfläche. Lediglich im Bereich der Trasse der Fernwärmeleitung und Wartungsstraße wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt (GFL 1), durch welches die Nutzung zugunsten des Erschließungsträgers sowie für Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit gesichert wird (siehe auch Kapitel 3.10 „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“).

3.13 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmale nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Es geht also um bestehende Festsetzungen, die der Bebauungsplan lediglich übernimmt. Auf dieser Grundlage werden in den Bebauungsplan “Alt-Drewitz - Nord” die Erhaltungssatzung, das Landschaftsschutzgebiet “Nuthetal- Beelitzer Sander”, zwei Denkmalanlagen und ein Bodendenkmal übernommen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dürfen diesen nachrichtlichen Übernahmen nicht widersprechen.

Erhaltungssatzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gebietes, für das Anfang des Jahres 2000 eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Kraft getreten ist (siehe auch Kapitel 2.2 „Übergeordnete Planungen und sonstige Planungen“). Ausgenommen aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung sind lediglich das Flurstücke 265/3 der Flur 7 (damaliges Autohaus) sowie Teile der Flurstücke 380/3, 634/17 und 634/18 der Flur 7 (Tankstelle). Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ist in der der vorliegenden Begründung beigefügten Anlage dargestellt.

Genehmigungspflichtig innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung sind der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen. Alle Genehmigungsanträge werden darauf geprüft, ob die beantragte bauliche oder sonstige Maßnahme mit den Erhaltungszielen in Übereinstimmung steht. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von sonstiger städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Landschaftsschutz

Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes “Nuthetal - Beelitzer Sander”. Die dazu am 10. Februar 1999 beschlossene Verordnung über das o. g. Landschaftsschutzgebiet trat mit öffentlicher Bekanntmachung am 11. März 1999 im GVBl. für das Land Brandenburg Teil II Nr. 6 in Kraft. In dieser Verordnung werden unter anderem der Schutzgegenstand und der Schutzzweck bestimmt sowie die Verbote, die Genehmigungsvorbehalte, die zulässigen Handlungen und die erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt. Die Grenze des LSG wird nachrichtlich in den Bebauungsplan

übernommen.

Gemäß § 22 BbgNatSchG in Verbindung mit § 13 BNatSchG sind Landschaftsschutzgebiete “rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz oder besondere Pflege- oder Entwicklungsmaßnahmen” erforderlich sind

“ 1. zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung.”

In Landschaftsschutzgebieten sind “alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern, den Naturhaushalt schädigen, das Landschaftsbild verunstalten, den Naturgenuß beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen”.

Da innerhalb des Landschaftsschutzgebietes keine Baugebiete festgesetzt werden dürfen, setzt der Bebauungsplan die Flächen, die sich im LSG befinden, fast vollständig als Grünflächen fest. Lediglich Teile der im LSG gelegenen Flurstücke 356/1 und 358/1 der Flur 7 werden als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Fernwärme“ festgesetzt. Außerdem wird auf dem Flurstück 371 der Flur 7 zur Sicherung der im Bestand vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen und zur Gewährleistung der Wegeverbindung zwischen Turmstraße und Nuthewiesen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Bei diesen Festsetzungen handelt es sich um die planungsrechtliche Sicherung bestehender Anlagen und Wege. Es wird dadurch kein neuer Eingriff in das LSG vorbereitet.

Denkmalschutz

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich die Denkmalanlage Neuendorfer Str. 55 - Kleinbauernhof; Wohnhaus mit Stall - und die Denkmalanlage für die Gefallenen aus dem 1. Weltkrieg auf dem Denkmalplatz. Desweiteren befindet sich im Nordwesten des Plangebietes - westlich der Bebraer Straße - ein Bodendenkmal. Es handelt sich um das Bodendenkmal Drewitz Nr. 10, Fundplatz der Steinzeit. Die beiden Denkmalanlagen und das Bodendenkmal werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Für die Denkmale gilt das am 01.08.2004 auf der Grundlage des Gesetzes zur Neuregelung des Denkmalschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 (GVBl. I Nr. 9 vom 24. Mai 2004) in kraft getretene neue Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG).

In § 2 Abs. 1 des Gesetzes werden Denkmale als ”Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen [definiert], an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.” Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 3 Nr. 4. des Gesetzes ”bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden“.

Denkmale sind gemäß § 7 Abs. (1) BbgDSchG im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Veränderungen und Maßnahmen an Denkmalen dürfen nur nach Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde erfolgen (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG) und sind zudem dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG).

Die Regelungen des Denkmalschutzes haben als höherrangiges Landesrecht Vorrang vor den Regelungen der kommunalen Planung. Der Inhalt des Bebauungsplanes darf deshalb die Belange des Denkmalrechtes nicht beeinträchtigen.

Für die Denkmalanlage Neuendorfer Straße 55 heißt dies zum Beispiel, dass die gemäß den Festsetzungen für das Baugebiet WB 1 zulässige bauliche Nutzung des Grundstückes nur im Einklang mit den Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes erfolgen darf. Auch bei der Gestaltung des gemäß Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzten Denkmalplatzes müssen die Belange, die sich aus dem Schutzstatus des Denkmales für die Gefallenen aus dem 1. Weltkrieg ergeben, vorrangig beachtet werden.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich des nachrichtlich übernommenen Bodendenkmals keine Baugebiete fest, sodass Eingriffe in das Bodendenkmal weitgehend ausgeschlossen sind. Sollten dennoch Bodenbewegungen unvermeidbar sein, müssen diese archäologisch begleitet und entdeckte Funde fachgerecht untersucht werden.

Auch außerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Grenzen des nachrichtlich übernommenen Bodendenkmals "Drewitz Nr.10, Fundplatz der Steinzeit" muss gemäß Aussage der zuständigen Denkmalfachbehörde mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit der Existenz weiterer Fundstätten gerechnet werden. Im Fall neu entdeckter Funde sind die diesbezüglichen Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes - hier insbesondere der §§11 und12 BbgDSchG - einzuhalten.

4. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Größe von etwa 121.077 m²; das entspricht ca. 12,1 ha. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes gliedern sich die Flächen wie folgt:

- Baugebiete

Baugebiet WA 1	8.725 m²
Baugebiet WA 2	5.084 m²
Baugebiet WB 1	18.205 m²
Baugebiet WB 2	9.136 m²
Baugebiet MI 1	14.321 m²
Baugebiet MI 2	18.009 m²
Baugebiete gesamt	**73.480 m²**

- Verkehrsflächen

Straßenverkehrflächen	**11.183 m²**

- Grünflächen

öffentliche Grünfläche, Park	2.447 m²
private Grünflächen, Hausgärten	21.671 m²
private Grünflächen, allgemeine Zweckbestimmung	12.220 m²
Grünflächen gesamt	**36.338 m²**

- Flächen für Versorgungsanlagen 76 m²

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Zu den Auswirkungen des Bebauungsplanes gehören insbesondere die Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse im Gebiet sowie die finanziellen Auswirkungen für die Stadt und die Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten im Plangebiet. In diesem Kapitel werden die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans, soweit sie bereits absehbar sind, dargelegt.

Da der Bebauungsplan im Vergleich zum bestehende Baurecht nach § 34 BauGB das Maß der Nutzung nicht erweitern wird, werden durch den Bebauungsplan keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Außerdem entsteht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kein Mehrbedarf an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, da der aufgrund des durch den Bebauungsplan ermöglichten geringfügigen Bevölkerungszuwachses entstehende Mehrbedarf so gering ist, dass dieser durch die in der Nähe des Plangebietes vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden kann. Ebenso wenig ist ein Ausbau der Verkehrsinfrastruktur notwendig. Sämtliche Grundstücke im Plangebiet sind bereits durch Straßen erschlossen.

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5.1 Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse

Zielstellung des Bebauungsplanes ist es vor allem, für die im Gebiet vorhandenen Nutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und das Gebiet vor weiteren Überformungen zu schützen. Der Bebauungsplan zielt durch die festgesetzte Art der Nutzung in den Baugebieten auf die Erhaltung der gebietsprägenden Nutzungen ab. Er dient damit vor allem der städtebaulichen Stabilisierung des Gebietes. Eine Erweiterung gegenüber dem bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB ist nicht vorgesehen. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird der Erhalt der ortsbildprägenden Baustrukturen unterstützt. Der Bebauungsplan wird damit keine großen Umwälzungen für die im Gebiet lebende Bevölkerung mit sich bringen. Trotzdem sind durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes Veränderungen im Gebiet zu erwarten, die im folgenden dargelegt werden sollen.

<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u>

Um im Gebiet künftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen in den Baugebieten fest. Diese sind eng an den ortsbildprägenden Baufluchten, die die rechtskräftige Erhaltungssatzung festsetzt, und an den erhaltenswerten Vegetationsstrukturen orientiert. Der Bebauungsplan untersetzt damit überwiegend nur das bereits geltende Recht.

Nicht überbaubar sind die Grundstücke westlich der Bebraer Straße. Diese befinden sich innerhalb des rechtskräftigen Landschaftsschutzgebietes "Nuthetal - Beelitzer Sander". Die

Festsetzung von Baugebieten innerhalb des LSG ist nicht möglich. Der Bebauungsplan entzieht damit den Grundstückseigentümern keine Baurechte, da Bauvorhaben im LSG ohnehin nicht zulässig sind.

Nicht überbaubar ist außerdem das Flurstück 371 der Flur 7, da dieses zum überwiegenden Teil durch das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beansprucht wird. Dem Grundstückseigentümer wird jedoch in Verbindung mit dieser Festsetzung kein zuvor vorhanden gewesenes Baurecht entzogen, da das Flurstück wegen des bereits vorhandenen Leitungsbestandes auch schon vorher nicht bebaubar war.

Vor Inkrafttreten der Erhaltungssatzung sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vor allem westlich der Turmstraße bereits einige Gebäude in einer Art zweiten Baureihe genehmigt worden. Diese Gebäude bzw. neue Gebäude in den außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche gelegenen Grundstückteilen sind nun nicht mehr zulässig. Dies kann eine Einschränkung der Grundstückseigentümer bedeuten, die allerdings bereits mit Inkrafttreten der Erhaltungssatzung bestand. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung verringert sich durch den Bebauungsplan nicht.

Immissionsschutzmaßnahmen und Art der Nutzung

Da keine Lärmschutzwand an der Nuthestraße vorgesehen ist, wird sich die Lebensqualität der Bewohner des Gebietes nur teilweise verbessern. In den vom Verkehrslärm besonders beeinträchtigten Teilen des Plangebietes muss der Schutz entweder durch den vollständigen Ausschluss der Wohnnutzung oder durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sichergestellt werden. Dadurch bleiben aber sowohl die Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen etc.) als auch die privaten und öffentlichen Freiflächen dem Verkehrslärm ungeschützt ausgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Lärmschutzproblematik erfolgt für das Gebiet zwischen der Turmstraße und der Neuendorfer Straße eine Festsetzung als Mischgebiet (MI 2) und als Besonderes Wohngebiet (WB 2). Dadurch kann es in dem festgesetzten Mischgebiet MI 2 zu einer geringen Zunahme gewerblicher Nutzungen und der Belastung der im Plangebiet gelegenen Straßen durch zusätzlichen Gewerbeverkehr kommen, die zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe in den Baugebieten führen kann. Die Gewerbebetriebe dürfen allerdings das Wohnen nicht wesentlich stören und werden sich durch die festgesetzte Baugebietsgliederung vor allem im Norden des Gebietes konzentrieren. Zu einer Verdrängung der Wohnfunktion wird es jedoch nicht kommen, da der bereits im Bestand etwa vorhandene Anteil gewerblicher und Wohnnutzungen von jeweils 50 Prozent nicht zu Ungunsten der Wohnnutzung verändert werden kann.

Im Bereich des Besonderen Wohngebietes WB 2 kann die Wohnfunktion gesichert und ein Eindringen störender – insbesondere großflächiger – gewerblicher Einrichtungen verhindert werden.

5.2 Kosten und Finanzierung

Grundsätzlich ist bei den entstehenden Kosten zu unterscheiden zwischen den direkten Kosten der Bebauungsplanung und den Folgekosten zur Verwirklichung der Planung.

Aus eventuell erforderlichem Grunderwerb resultierende Folgekosten könnten der Stadt in ge-

ringem Umfang durch die Festsetzung eines zusätzlichen Straßenverkehrsflächenanteiles auf dem Flurstück 364/5 (etwa 18 m²) entstehen, sofern eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche erforderlich sein sollte. Weitere Flächen müssen durch die Stadt nicht erworben werden.

Da der Bau einer Lärmschutzwand nicht vorgesehen ist, entstehen der Stadt durch die Herstellung notwendiger Immissionsschutzmaßnahmen keine Folgekosten.

Durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Abstandsbereiches "A2" entstehen den Eigentümern von Grundstücken in diesem Bereich bei der Realisierung neuer Bauvorhaben (auch bei baulichen Erweiterungen) oder bei Nutzungsänderungen jeweils individuell die mit der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen verbundenen Kosten.

5.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Eine Zunahme der Bodenversiegelungen und ein Verlust von Versickerungsflächen ist im Gebiet nicht in höherem Maße zu erwarten als dies bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes möglich war. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden sich positiv auf die Umweltqualität im Gebiet auswirken und damit auch zu einer Verbesserung der Lebenssituation der Bewohner führen. Dazu tragen in erster Linie die festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Grünflächen sowie die Erhaltungsbindungen für wertvolle Einzelbäume und Vegetationsstrukturen bei.

Durch die Festsetzung als private Grünflächen allgemeiner Zweckbestimmung werden die Flächen am nördlichen Ende der Turmstraße von zusätzlicher Bebauung freigehalten. Der durchgrünte Charakter bleibt dort erhalten. Die Flächen übernehmen eine Puffer- und Filterfunktion gegenüber den südlich angrenzenden Baugebieten.

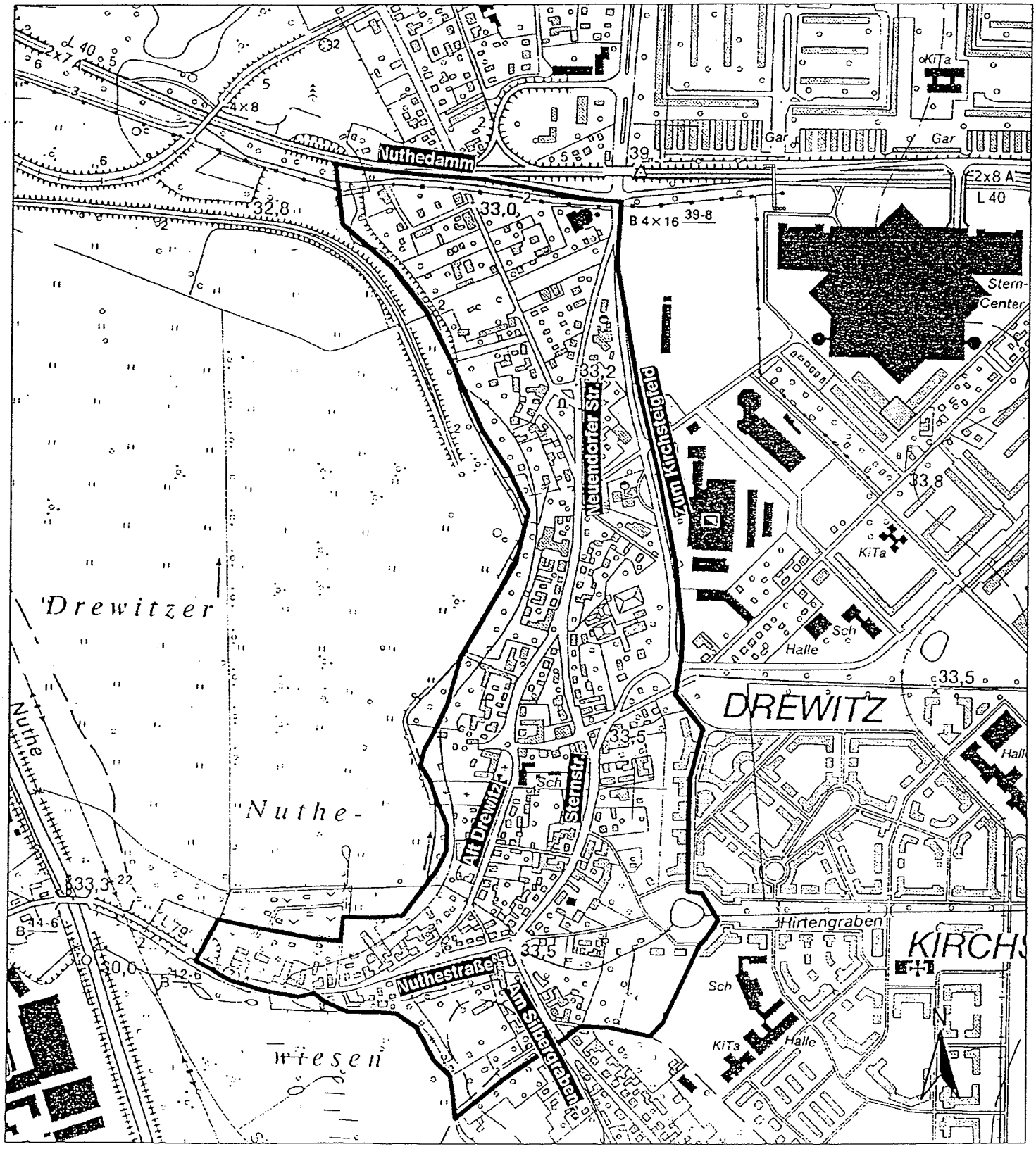
Die Festsetzung der rückwärtigen, im LSG gelegenen Grundstücksflächen der Grundstücke westlich der Turmstraße und des Denkmalplatzes als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" begünstigt eine Aufwertung dieser Flächen. Durch die rückwärtigen Baugrenzen wird ein Heranrücken der Bebauung an das LSG ausgeschlossen.

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Benutzbarkeit der zur Fernwärmeleitung an der Nuthestraße gehörenden Wartungsstraße als Teil der künftigen Radwegeverbindung zwischen Stadtzentrum und den Wohngebieten "Am Stern" und "Drewitz" und durch die Schaffung der Durchquerungsmöglichkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer von der Neuendorfer Straße zu den Nuthewiesen über die Flurstücke 268 und 371 der Flur 7 wird die Vernetzung der Wohngebiete "Am Stern" und "Drewitz" mit dem Stadtzentrum und den im LSG "Nuthetal – Beelitzer Sander" gelegenen Erholungsflächen gestärkt und damit die Lebensqualität der Bewohner gesteigert.

Schließlich werden durch die Festsetzung des Denkmalplatzes als öffentliche Grünfläche die Voraussetzungen für eine gestalterische und funktionelle Aufwertung dieser zurzeit teilweise brachliegenden Fläche geschaffen.

Anlage

Übersichtskarte zum Geltungsbereich der Erhaltungssatzung



Teil B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung, Gliederung der Baugebiete und Nutzungsbeschränkungen

1.1. Allgemeine Wohngebiete

1.1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind innerhalb des Abstandsbereiches „A 1" - im Bereich einer Tiefe bis zu 50 m parallel zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches (Nuthestraße) - Wohnnutzungen nicht zulässig.
Innerhalb des Abstandsbereiches „A 2" - im Bereich einer Tiefe ab 50 m bis zu 95 m parallel zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches (Nuthestraße) - ist an Wohngebäuden ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenwände von 40 dB zu gewährleisten. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 24 BauGB, § 1 und § 4 BauNVO)

1.2. Besondere Wohngebiete

1.2.1. In den Besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 2 sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

1.2.2. Im Besonderen Wohngebiet WB 1 sind in den straßenbegleitenden Gebäuden der Hauptnutzung - entlang der Turmstraße und der Neuendorfer Straße - oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässsig.

1.2.3. Im Besonderen Wohngebiet WB 2 ist innerhalb des Abstandsbereiches „A 2" - im Bereich einer Tiefe ab 16 m bis zu 55 m parallel zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches (Straße zum Kirchsteigfeld) - an Wohngebäuden ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenwände von 40 dB zu gewährleisten. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

(§ 9 Abs. 1 und Nr. 24 BauGB, § 1 und § 4a BauNVO)

1.3. Mischgebiete

1.3.1. Im Mischgebiet MI 1 sind Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

1.3.2. Im Mischgebiet MI 2 sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

1.3.3. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind innerhalb des Abstandsbereiches „A 1" - im Bereich einer Tiefe bis zu 50 m parallel zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches (Nuthestraße) bzw. einer Tiefe bis zu 16 m parallel zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches (Straße zum Kirchsteigfeld) - Wohnnutzungen nicht zulässig.

Innerhalb des Abstandsbereiches „A 2" - im Bereich einer Tiefe ab 50 m bis zu 95 m parallel zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches (Nuthestraße) bzw. einer Tiefe ab 16 m bis zu 55 m parallel zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches (Straße zum Kirchsteigfeld) - ist an Wohngebäuden ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenwände von 40 dB zu gewährleisten. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 24 BauGB, § 1 und § 6 BauNVO)

2. Begrenzung der Grundfläche der Gebäude

2.1. Beträgt in den Baugebieten WB 1 und WB 2 die Fläche des Baugrundstückes mehr als 440 m² darf die Grundfläche je Einzel- oder Doppelhaus, das in einem 25 m tiefen Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie (Flurstück 137, Flur 1, Gemarkung Drewitz) errichtet werden soll, 110 m² nicht überschreiten.

2.2. Beträgt im Baugebiet MI 1 die Fläche des Baugrundstückes mehr als 340 m² darf die Grundfläche je bauliche Anlage der Hauptnutzung, die in einem 25 m tiefen Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie (Flurstück 139, Flur 1, Gemarkung Drewitz) errichtet werden soll, 120 m² nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Grundfläche der Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen u.a.

In den Baugebieten WB 1, WB 2, MI 1 und MI 2 darf die zulässige Grundfläche durch die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 v.H. überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

4. Höhe baulicher Anlagen

4.1. Im Baugebiet WB 1 darf die Traufhöhe 5,00 m und die Firsthöhe 9,50 m nicht überschreiten.

4.2. Im Baugebiet WB 2 darf auf dem Flurstück 136/2 der Flur 1 (Nordseite Denkmalplatz) die Traufhöhe 5,00 m und die Firsthöhe 9,50 m nicht überschreiten.

4.3. Im Baugebiet MI 1 darf auf den an das Flurstück 139 der Flur 1 angrenzenden Grundstücken (Neuendorfer Straße, Ostseite Denkmalplatz) in einem 25 m tiefen Bereich parallel zu Straßenbegrenzungslinie die Traufhöhe 5,00 m und die Firsthöhe 9,50 m nicht überschreiten.

4.4. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind die Höhen, die Traufe und First über die natürliche Geländeoberfläche - zu ermitteln im Anschlussbereich des geplanten Baukörpers an das nicht veränderte Gelände - im Mittel maximal hinausragen dürfen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 6 BbgBO)

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

5.1. Stellplätze und Garagen

5.1.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Satz 1 gilt nicht für die Grundstücke Neuendorfer Straße 57 a und 57 b sowie Turmstraße 67 a, 70 a und 71.

5.1.2. Stellplätze sind ausnahmsweise im Bereich der für die Erhaltung von Einzelbäumen aus der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommenen Flächen sowie im Abstandsbereich zwischen der auf den Flurstücken 372 und 373 der Flur 7 festgesetzten Fäche für Erhaltungsbindungen und den parallel verlaufenden Baugrenzen zulässig, wenn in diesen Bereichen die Befestigung der Stellplatzflächen und der zu diesen führenden Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Materialien erfolgt.

5.1.3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Tiefgaragen unzulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

5.2. Nebenanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen nur wie folgt zulässig:

a) Zwischen Straßenbegrenzungslinie und der zur Straße orientierten Baugrenze (vordere Baugrenze) sind Zufahrten, Zugänge sowie Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, zulässig.

b) In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WB 2 sind im Bereich zwischen rückwärtiger Baugrenze und der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig.

c) Im Bereich der für die Erhaltung von Einzelbäumen aus der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommenen Flächen sowie im Abstandsbereich zwischen der auf den Flurstücken 372 und 373 der Flur 7 festgesetzten Fäche für Erhaltungsbindungen und den parallel verlaufenden Baugrenzen sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 2 m² zulässig.

(§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Teilflächen der Flurstücke, die im Bereich der in einer Breite von 10 m festgesetzten Flächen „GFL 1" und „GFL 2" liegen, sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wie folgt zu belasten:

a) Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit;
b) Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit;
c) Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger und
d) Fahrrecht zugunsten der Erschließungsträger.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

   Die gekennzeichneten Einzelbäume und die Bepfanzungen innerhalb der mit einer Erhaltungsbindung gekennzeichneten Fläche auf den Flurstücken 372 und 373 der Flur 7 sind zu erhalten.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)