Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 86 „Tornow / Küssel“

Begründung zum Satzungsbeschluss

Stand: in der Fassung vom März 2004

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich ... 3

2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung ... 3

3. Ausgangssituation ... 5

3.1 Stadt-, landschafts- und naturräumliche Einbindung ... 5
3.2 Das Plangebiet ... 5
3.3 Schutzgutbezogene Bestandsbewertung von Natur und Landschaft ... 6
3.4 Verkehrliche Erschließung ... 12
3.5 Ver- und Entsorgung ... 12
3.6 Bodenverunreinigungen ... 12
3.7 Eigentumsverhältnisse ... 12
3.8 Planungsrechtliche Situation ... 13

4. Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation ... 14

4.1 Landes- und Regionalplanung ... 14
4.2 Flächennutzungsplan ... 14
4.3 Landschaftsplan (Entwurf) ... 15
4.4 Bereichsentwicklungsplanung (BEP) ... 15
4.5 Entwicklungspotenzialanalyse Hermannswerder / Tornow zum Bebauungsplan Nr. 86 ... 15
4.6 Einzeldenkmale ... 16
4.7 Naturdenkmal ... 16
4.8 Sonstige Schutzgebiete ... 16
4.9 Schalltechnisches Gutachten / Immissionsprognose ... 17
4.10 Sonstige Planungen ... 18

5. Planungskonzept ... 19

5.1 Intention des Bebauungsplans ... 19
5.2 Städtebauliche Struktur ... 19
5.3 Grün- und Freiflächen ... 19

6. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan ... 20

6.1 Art der baulichen Nutzung ... 20
6.2 Maß der baulichen Nutzung ... 22
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ... 25
6.4 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr ... 26
6.5 Weitere Arten der Nutzung ... 27
6.6 Immissionsschutz ... 27
6.7 Grünflächen ... 29
6.8 Gestalterische Festsetzungen ... 32
6.9 Nachrichtliche Übernahmen ... 33

7. Auswirkungen der Planung ... 34

7.1 Baurechte ... 34
7.2 Wohnungsangebot ... 34
7.3 Wohnfolgeeinrichtungen ... 34
7.4 Verkehr ... 34
7.5 Auswirkungen auf die Umwelt ... 34
7.6 Geh- und Fahrrechte ... 39
7.7 Kosten und Finanzierung ... 39

8. Verfahren 40

Anhang 44

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 „Tornow / Küssel" umfasst ein ca. 12,8 ha großes Gebiet. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	Havel
im Osten:	Havel
im Süden:	Havel, westliche Grenze des Grundstücks Küsselstraße 42 / 43, südliche Straßenbegrenzungslinie der Küsselstraße, östliche und südwestliche Grenze des Grundstücks Tornowstraße 1a
im Westen:	Havel.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches orientiert sich an den bestehenden Flurstücksgrenzen. Erfolgte Verlandungen sind nur dort berücksichtigt, wo sie bereits als Flurstück eingemessen wurden.

2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26. Januar 2000 den Beschluss zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes[1] Nr. 86 "Tornow / Küssel" gefasst. Auf die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan wird verzichtet, da die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die Tornow- und Küsselstraße gesichert ist.
Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war der Entwicklungsdruck, der angesichts der Größe der Baugrundstücke und der Heterogenität der Bebauungsstruktur zu städtebaulich nicht erwünschten Verdichtungen führen kann. Die Qualität der Halbinsel Hermannswerder als Wohnstandort basiert auf dem stark durchgrünten Charakter und den großen, teilweise parkartigen Grundstücken. Die ursprüngliche Parzellierung sah für jedes Grundstück einen direkten Zugang zur Havel vor.
Insbesondere in den letzten Jahren hat die Klärung der Restitutionsansprüche im Gebiet zu einer verstärkten Bautätigkeit geführt. Der aufgestaute Sanierungsbedarf bei einzelnen Gebäuden führt seitens der Grundstückseigentümer zu Überlegungen nach einer Zusatzbebauung und / oder Teilung der Grundstücke. Da ein rechtskräftiger Bebauungsplan noch nicht erarbeitet ist, werden Bauvorhaben gegenwärtig nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Der Charakter dieses durchgrünten Wohngebietes mit relativ geringer baulicher Dichte und direktem Bezug zum Wasser soll erhalten und in seinen städtebaulichen Strukturen gestärkt werden. Eine am Bestand orientierte, behutsame bauliche Entwicklung, die dem Erhalt der kleinteiligen Strukturen in offener Bauweise dienen soll, soll ermöglicht werden.

- Die Schaffung eines rechtsverbindlichen Planungsinstrumentes ist zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Verdichtung und zur Verhinderung nicht erwünschter städtebaulicher Strukturveränderungen erforderlich. Eine wirksame Steuerung der bestandsergänzenden Nachverdichtung kann nach § 34 BauGB unter den gegebenen Umständen und der bereits eingesetzten Entwicklung nicht gewährleistet werden.

[1] Enthält ein Bebauungsplan nicht die in § 30 Abs. 1 BauGB vorgesehenen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen, handelt es sich um einen sog. einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit eines Vorhabens in einem einfachen Bebauungsplan richtet sich im übrigen nach § 34 und § 35 BauGB. Das Vorhaben darf jedoch nicht den Festsetzungen des (einfachen) Bebauungsplanes widersprechen.

- Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB erreicht werden, die unter Erhalt der Grundstruktur des Gebietes eine dem Ortsbild angepasste Verdichtung ermöglicht. Die überkommenen Nutzungsstrukturen und die prägenden Bestandteile des Orts- und Landschaftsbildes sollen aufgrund ihrer städtebaulichen Qualität für die Zukunft festgeschrieben werden.

- Aus der Lage am Wasser resultieren besondere Anforderungen für die Gestaltung und Freihaltung eines Uferschutzstreifens. Er soll entlang des gesamten Ufers als Grünfläche gesichert werden.

Gemäß § 1a BauGB muss mit dem Bebauungsplan eine vorsorgende Bewältigung möglicher Konflikte mit den Belangen des Schutzes von Natur und Landschaft erfolgen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Um die Auswirkungen, der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben auf die Umwelt zu erfassen, wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 "Tornow / Küssel" erarbeitet. Rechtliche Grundlagen hierfür sind § 1a BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG (2002). Die grünordnerischen Maßnahmen sowie die ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen werden in den Bebauungsplan integriert, soweit nicht andere Belange im Range vorgehen.

Der Bebauungsplan enthält keine Vorhaben, die nach Art, Größe und Leistung entsprechend § 3b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadt-, landschafts- und naturräumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den nördlichen Teil der Halbinsel Hermannswerder und befindet sich gegenüber der Potsdamer Innenstadt. Die Halbinsel Hermannswerder ist über die Leipziger Straße / Templiner Straße zu erreichen. Zwischen Hermannswerder (südwestlich des räumlichen Geltungsbereiches) und dem Kiewitt verkehrt eine Personenfähre. An der Fährstelle entstand 1767 der erste Siedlungsansatz. Zwischen 1871 und 1901 wurden die sozialen Einrichtungen der Hoffbauer-Stiftung im Südteil von Hermannswerder errichtet. Der Nordteil der Halbinsel wurde erst nach dem Bau des Teltowkanals (1901-06) besiedelt (Landhäuser mit Zugang zum Wasser).

Potsdam und seine Umgebung bilden einen Ausschnitt des Naturraumes "Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen"[2]. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 liegt innerhalb des in Ost-West-Richtung verlaufenden Niederungszuges Potsdam-Werder, der wiederum Teil der naturräumlichen Einheit Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet ist. Das ebene Gelände weist eine Höhe um 31,0 m ü. NHN auf (Bezugssystem DHHN 92).
Auf den grundwassernahen Fluss- und Talsanden haben sich in der Niederung überwiegend Niedermoor- und Gleymoor-Bodengesellschaften gebildet. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind im Geltungsbereich kulturbedingt durch die historisch gewachsene Wohnbesiedlung und die gärtnerische Nutzung der Grundstücke überprägt.

3.2 Das Plangebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch eine Bebauungsstruktur mit geringer baulicher Dichte und einem hohen Grünanteil mit einem dichten Baumbestand geprägt. Bebauungsstruktur und Bauweise sind sehr heterogen. Die Bebauung besteht überwiegend aus ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern und nur wenigen Mehrfamilienhäusern. Die in jüngster Zeit beantragten und realisierten Bauvorhaben weisen überwiegend zwei Vollgeschosse, z.T. mit ausbaufähigem Dachgeschoss, und eine Baumasse, die über der charakteristischen Gebäudegröße liegt, auf. Eine einheitliche Bauflucht ist nicht erkennbar. Die Hauptgebäude sind überwiegend in Richtung Havel orientiert und parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ausgerichtet. Die Grundstücke selbst weisen z.T. eine trapezähnliche Form auf und sind mit der schmaleren Seite überwiegend zum Wasser ausgerichtet. Einige der ursprünglich bis an die Havel reichenden Grundstücke wurden bereits geteilt und weisen zwei, in Ausnahmefällen drei Wohngebäude hintereinander auf (Tornowstraße 5, Küsselstraße 6 - 8).

Nur wenige Grundstücke weisen eine Größe kleiner als 1.000 m² auf. Hierbei handelt es sich zumeist um Grundstücke, die bereits geteilt wurden. Die meisten Grundstücke haben Größen zwischen 1.500 m² bis 2.000 m² bzw. über 2.000 m². Die Breite der Grundstücke an der Straßenfront beträgt im Schnitt zwischen 15 und 25 m. Die Tiefe der Grundstücke variiert zwischen 40 und 110 m.

Die Grundstücke werden überwiegend für Wohnzwecke genutzt. Auf einem Grundstück in der Küsselstraße befindet sich noch sich eine nicht genehmigte gewerbliche Nutzung (Straßenreinigungsfirma). Durch die Stadt wurde eine Nutzungsuntersagung für die gewerbliche Nutzung ausgesprochen. In der Küsselstraße 9 / 10 ist eine Forschungseinrichtung (Hygieneeinrichtung) des Landes Brandenburg angesiedelt. Im Jahr 1995 wurde, zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen und zur Stabilisierung der Einrichtung, eine Bauvoranfrage zur Erweiterung des Hygiene-Instituts (ca. 300 m²) gestellt und positiv beschieden. Eine Umsetzung des Vorhabens ist nicht erfolgt. Auf einem Grundstück in der Tornowstraße ist eine Brunnenbaufirma ansässig. Das Grundstück wird nicht mehr gewerblich ge-

[2] Naturräumliche Gliederung Deutschlands 1:200.000 (nach E. Scholz 1962)

nutzt. Der zur Tornowstraße orientierte vordere Teil des Grundstücks, der bisher Lagerzwecken gedient hat, wird gegenwärtig abgeräumt.
Zehn Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden bisher ausschließlich für Gartenzwecke genutzt bzw. sind ungenutzt; für sieben dieser Grundstücke wurden bereits Baugenehmigungen / Vorbescheide erteilt. Daneben gibt es weitere Grundstücke, die bislang nur gering bebaut sind.

An den Inselspitzen befinden sich öffentliche Grünflächen, die wichtige Blickbeziehungen zum Stadtzentrum eröffnen. Sie bilden den einzigen öffentlichen Zugang zum Havelufer. Uferbegleitende öffentliche Wegeverbindungen sind im räumlichen Geltungsbereich nicht vorhanden. Gebietsprägend ist der alte Baumbestand auf den Grundstücken und der Alleebestand in der Tornow- und Küsselstraße.

Südwestlich angrenzend an den Geltungsbereich, auf den Grundstücken Tornowstraße 49, befindet sich eine Bootsreparaturwerkstatt und die „Sportgemeinschaft Segeln Potsdam e.V.". Auf den Grundstücken Tornowstraße 30 – 33 erstreckt sich das Gelände eines ehemaligen Sägewerks, dass zurzeit von einer Brunnen- und Tiefbaufirma zum Abstellen eines Lieferfahrzeuges genutzt wird. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 11. Juni 2001 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Tornowstraße 30 – 33" beschlossen mit dem Ziel, auf dem ehem. Sägewerksgelände eine Wohnanlage mit direktem Bezug zum Wasser zu errichten. Südwestlich der gewerblich genutzten Grundstücke erstrecken sich ein öffentlicher Grünzug zwischen dem Ufer der Vorderkappe und dem Havelufer, ein Kleingartengelände sowie ein Grundstück mit den Gebäuden der Hoffbauer Stiftung.

Nutzungskonflikte der Wohnnutzung mit anderen Nutzungen gingen in der Vergangenheit ausschließlich von der Straßenreinigungsfirma in der Küsselstraße durch den umfangreichen Fahrzeugpark sowie die zahlreichen Kfz-Bewegungen aus. Die Nutzung wurde zwischenzeitlich eingestellt.

3.3 Schutzgutbezogene Bestandsbewertung von Natur und Landschaft

3.3.1 Boden, Grundwasser, Oberflächengewässer, Klima / Luft

Boden

Die Fluss- und Talsandböden im Geltungsbereich sind durch die bauliche Nutzung überformt. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen weist der Oberbodenbereich durch die verbreitete gärtnerische Nutzung humusreiche Gartenböden auf.

Grundwasser

Laut Karte der Grundwassergefährdung (Kartenblatt Potsdam / Teltow 0808-3/4) liegt der Flurabstand des obersten wasserführenden Grundwasserleiters im Geltungsbereich unterhalb von 2 m unter Geländeoberkante. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und des geringen Anteils an bindigen Bildungen an der Versickerungszone (< 20%) ist der obere Grundwasserleiter gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Oberflächengewässer

Die an das Plangebiet angrenzenden Wasserflächen der Potsdamer Havel von ca. km 23,80 bis ca. km 25,00 (linke Uferseite) sind Teil der Bundeswasserstraße (Gewässer I. Ordnung) und unterliegen den bundes- und landesrechtlichen Bestimmungen des Wasserrechtes. Die Unterhaltung des Gewässers obliegt dem Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg als Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes. Die Anlage des Stichkanals erfolgte im Zuge der Parzellierung des nordöstlichen Teils von Hermannswerder vermutlich um 1920[3].

[3] Preußische Landesaufnahme

Der Uferbereich der Havel ist nur im Bereich der beiden Grünflächen am Ende der Tornow- und Küsselstraße öffentlich zugänglich. Er weist überwiegend einen parkartigen Charakter mit Rasenflächen und altem Baumbestand auf. Stellenweise findet sich Röhrichtbestand.
In Ufernähe haben sich in der Flachwasserzone z.T. ausgedehnte Flächen mit Schwimmblattgesellschaften entwickelt. Wasserseitig ist dem räumlichen Geltungsbereich i.d.R. ein Anlandungsbereich vorgelagert, der zwischen 5 und 18 m breit ist.

Zahlreiche Grundstücke weisen Steganlagen und / oder Bootsschuppen auf. In einigen Fällen wurden auch kleine Bootshäfen angelegt.
Durch den Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zu den Wasserflächen bzw. Festsetzungen zu ökologischen und landschaftspflegerischen Gesichtspunkten, die in Verbindung mit dem Gewässer stehen, getroffen. Die Wasserwirtschaft verfügt über ein eigenes rechtliches Instrumentarium zur Umsetzung ihrer Belange. Im Wasserrecht sind praktisch alle Regelungserfordernisse durch einschlägige bundes- und landesrechtliche Vorschriften abgedeckt.
Bootsstege und andere Anlagen in und an Gewässern bzw. an Gewässern I. Ordnung bedürfen gemäß Bundeswasserstraßengesetz, Brandenburgischem Wassergesetz und Brandenburgischem Naturschutzgesetz der Genehmigung des Wasser- und Schifffahrtsamtes, der Unteren Wasserbehörde sowie der Unteren Naturschutzbehörde.

Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist an das Regenwassernetz angeschlossen. Bei einer Neubebauung ist das auf versiegelte Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern, soweit dies schadlos möglich ist und andere Belange nicht entgegenstehen.

Klima / Luft

Die Havel stellt eine wichtige Lüftungsbahn für das Stadtgebiet von Potsdam dar (Landschaftsplan Potsdam). Für den räumlichen Geltungsbereich wirken sich die angrenzenden Wasserflächen klimatisch positiv aus, da sie klimatische Extreme (nächtliche Abkühlung, Erwärmung am Tag) ausgleichen. Aufgrund der Wasserlage und des hohen Durchgrünungsgrades der Siedlung ist der Geltungsbereich Teil eines klimatischen Entlastungsgebietes. Die offene Bauweise und die geringe bauliche Dichte begünstigen die klimatischen Austauschverhältnisse (thermisch bedingten See-Land-Windaustausch).

3.3.2 Arten- und Biotopschutz, relevante Bezüge zum Verflechtungsraum

Die erfassten Biotoptypen werden anhand der Kriterien:
- Seltenheit / Gefährdung[4]
- Vorkommen gefährdeter oder seltener Arten
- Artenvielfalt
- Dauer der Wiederherstellung

sowie nach Beurteilung des aktuellen Zustands des Biotops in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bewertet.

Einzelhaussiedlung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird durch die Gärten der Siedlungsbereiche geprägt. Dabei sind folgende Typen unterschieden worden:

[4] Bezugsrahmen ist das Land Brandenburg

Alter Siedlungsbereich mit parkartiger Struktur und / oder mit bemerkenswertem indigenen Altbaumbestand (1212.1 – OS.P)

Die zusammenhängenden Flurstücke 1009, 1010/2 (Küsselstraße 9 / 10 - Hygieneinstitut) weisen einen parkartigen Charakter auf. Die straßenseitige Grundstücksfläche wird von einem Senkgarten mit Rasenfläche, der auf der Ostseite von einer Ahorn-Baumreihe eingefasst ist, geprägt. Um das Hauptgebäude finden sich einzeln und in Gruppen stehende Altbäume.

Dieser Biotoptyp hat aufgrund seines wertvollen Altbaumbestandes und der Wiesenflächen eine mittlere Bedeutung für den Arten– und Biotopschutz.

Älterer Siedlungsbereich vorwiegend mit arten- und strukturreichen Gärten, zumeist mit Altbaumbestand (1212.2 – OS.G)

Die ältere Einzelhausbebauung wird im Plangebiet vielfach begleitet von arten- und strukturreichen Gärten mit heimischem Altbaumbestand. Anteilig finden sich z.T. auch Zier- und Nutzgartenbereiche.

Dieser Gartentyp weist eine größere Pflanzenvielfalt als reine Ziergärten auf. Aufgrund der höheren Blühvielfalt und des Altbaumbestand hat er eine mittlere Bedeutung für den Arten– und Biotopschutz.

Siedlungsbereich mit Koniferen-Bepflanzung (vorwiegend Ziergärten) (1212.4 – OS.K)

Dieser Biotoptyp ist geprägt durch einen hohen Anteil nicht einheimischer (Nadel-)Gehölze, Rasenflächen und intensiv gepflegter Pflanzflächen.

Die Ziergärten an Wohngebäuden haben überwiegend eine eingeschränkte Wertigkeit für den Arten und Biotopschutz. Partiell ist eine höhere Wertigkeit gegeben, wenn sie einen Altbaumbestand an Laubbäumen aufweisen.

Neubebauung mit konzipierten Gartenbereichen, max. 5 Jahre alt (12126 – OS.N)

Die angelegten Pflanzflächen und Gehölzpflanzungen auf den Neubaugrundstücken haben in den ersten Jahren nur eine geringe bis eingeschränkte Bedeutung für den Arten– und Biotopschutz.

Gewerblich genutzte Flächen

Gewerbefläche (12126 – OSG)

Auf einem Grundstück Küsselstraße befand sich zum Zeitpunkt der Bestandaufnahme auf den vorderen Grundstücksflächen eine Straßenreinigungsfirma. Südöstlich angrenzend an den Geltungsbereich, auf den Grundstücken Tornowstraße 30 - 33, erstreckt sich das Gelände eines ehemaligen Sägewerks, dass zurzeit von einer Brunnen- und Tiefbaufirma zum Abstellen eines Lkw genutzt wird.

Die gewerblichen genutzten Grundstücksflächen weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf und haben eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Lagerfläche (12145 - OAL)

Der zur Tornowstraße hin orientierte vordere Teil des Grundstücks Tornowstraße 1a wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme als Lagerplatz einer Brunnenbaufirma genutzt (geringe Wertigkeit). Erhaltenswert ist der Altbaumbestand auf der Lagerfläche. (Die Lagerflächen befinden sich nicht mehr in Betrieb, der Lagerplatz wird gegenwärtig geräumt.)

Hafenanlage (12136 – OVH)

Auf den Grundstücken Tornowstraße Nr. 1 und Nr. 49 außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs erstreckt sich ein dicht bebautes Gelände mit einer Bootsreparaturwerkstatt mit Verkaufseinrichtung sowie den Anlagen der „Sportgemeinschaft Segeln Potsdam e.V." (geringe Wertigkeit).

Grünflächen

Parkanlagen (10101 - PFP)

Die kleinen Parkanlagen am nördlichen Ende der Tornow- und Küsselstraße weisen durch den Altbaumbestand und die unbefestigte Uferzone überwiegend eine hohe Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz auf.

Obstgarten (10111 - PGE)

Als Gärten werden Grundstücke bzw. Teile von Grundstücken eingestuft, die gärtnerisch genutzt werden und die keine Wohnbebauung aufweisen. Meist sind sie durch einen Obstbaumbestand geprägt (mittlere Biotopwertigkeit).

Kleingärten (10150 - PK)

Kleingärtnerisch genutzte Flächen mit Laubenbebauung finden sich außerhalb des Geltungsbereichs, südöstlich der Tornowstraße.

Fließgewässer

Langsam fließender Fluss, flachuferig / undifferenzierte Verbauung (01121 – FFR / 011241 - FFVN)

Die Havel zählt zu den Gewässern I. Ordnung (Bundeswasserstraße) und weist angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich überwiegend flache Uferzonen auf. Durch Anlandung hat sich in den vergangenen Jahrzehnten eine ca. 5 bis maximal 18 m breite Schwemmlandzone entwickelt, die von den Gewässeranliegern mit genutzt wird. Die Anlandungsflächen liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs, da dieser durch die Eigentumsgrenzen (nach Abstimmung mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt) gebildet wird.

Entlang der Uferlinie der Havel existiert eine ca. 15 m breite Uferzone, die nahezu durchgängig nur zu einem geringen Umfang mit Gebäuden bebaut ist (hiervon liegen 10 m im Geltungsbereich und ca. 5 - 18 m Schwemmland außerhalb des Geltungsbereichs). Entlang des Stichkanals ist die Bebauung näher an das Ufer herangerückt. Die gering bebaute Uferzone hat i.d.R. eine Breite von 5 m.
Die Befestigung des Ufers stellt sich sehr unterschiedlich dar. Zahlreiche Gewässeranrainer haben private Bootsstege, Bootsschuppen und Slipanlagen angelegt. Auf einigen Grundstücken ist das Ufer baulich eingefasst und / oder es sind kleinere „Bootshäfen" angelegt worden. Vielfach reichen die gärtnerisch gestalteten Wohnbaugrundstücke bis an das Ufer heran und weisen einen parkartigen Charakter mit bedeutendem Altbaumbestand auf.

Die Uferzone mit dem Altbaumbestand entlang der Havel und des Stichkanals hat insgesamt eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Schwimmblattgesellschaften an Fließgewässern (01200 - FN)

In Ufernähe finden sich an zahlreichen Stellen mit geringer Wassertiefe (bis maximal 4 m) flächig verbreitete Schwimmblattgesellschafen, die einen wichtigen (Teil-)Lebensraum für viele Pflanzen, Wirbellose, Amphibien, Wasservögel und andere Tiergruppen der Gewässer darstellen (z.B. bedeutende Einstände und Laichbiotope für zahlreiche Fischarten). Die in Ufernähe anzutreffenden Schwimm-

blattgewächse zählen zur Tausendblatt-Teichrosen-Gesellschaft. Nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz stehen Schwimmblattgesellschaften gemäß § 32 BbgNatSchG unter Naturschutz und dürfen nicht zerstört oder sonst wie nachhaltig beeinträchtigt werden[5]. Eine Gefährdung geht insbesondere von der Wassersportnutzung aus.

Am Ost- und Westufer sind den Schwimmblattgesellschaften landseitig zusätzlich Röhrichtgesellschaften (Biotopcode 01210) vorgelagert, die in der Biotoptypenkarte nicht dargestellt sind. Sofern Einzelflächen eine Größe von 50 m² überschreiten, sind diese ebenfalls gemäß § 32 BbgNatSchG gesetzlich geschützt.

Bäume, Alleen

Baum, eingemessen / nicht eingemessen

Die eingemessenen Bäume unterliegen i.d.R. der Potsdamer Baumschutzverordnung. Im Gebiet dominieren Laubbaumarten, wie Linde, Eiche, Rosskastanie, Ahorn, Ulme, Esche, Walnuss. Auffällig ist der alte Baumbestand auf den Wohnbaugrundstücken; auf einigen Gartengrundstücken prägen Obstbäume das Bestandsbild.

Allee, lückig (071412 - BRRL)

Die Lindenallee in der Tornowstraße und die Ahornallee in der Küsselstraße unterliegen dem Biotopschutz gemäß § 31 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG). Die Straßenverkehrsflächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Baumreihe, lückig, überwiegend heimische Baumarten

Als wertvoller prägender Baumbestand ist neben den Alleen im Straßenraum die Ahornreihe auf dem Grundstück Küsselstraße 10 einzustufen.

Baum, Naturdenkmal

Auf der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Küsselstraße 3 (Flurstück 981) und 4 (Flurstück 984) ist eine Grau-Pappel (Populus x canascens) als Naturdenkmal gemäß § 23 BbgNatSchG gesetzlich geschützt.

Verkehrsflächen und Wege

Von geringer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz sind die Wege, verfestigte, verbaute Schotter-, Kies- und Sandflächen und der Biotoptyp Straße (12131).

Zusammenfassung

Der Geltungsbereich wird überwiegend durch strukturreiche Gärten mit Altbaumbestand sowie durch Ziergärten mit mittlerer bis eingeschränkter Wertigkeit für den Arten und Biotopschutz geprägt.
Erhaltenswert ist der Biotoptyp „alter Siedlungsbereich mit parkartiger Struktur“, der Altbaumbestand auf den Wohnbaugrundstücken und im Uferbereich sowie die kleinen Parkanlagen.
Die gewässernahe Gartenzone einschließlich der beiden öffentlich zugänglichen Grünflächen stellen einen wichtigen zusammenhängenden Grünraum mit ökologischen Funktionen für Arten der locker bebauten Siedlungsbereiche und der Uferzone dar (hohe Wertigkeit). Sie sollen durchgängig als

[5] Die Schwimmblattgesellschaften werden bei der unteren Naturschutzbehörde Potsdam mit den Katasternummern 365, 366, 368, 455 und 456 geführt.

Grünfläche gesichert werden. Dies entspricht auch den Anforderungen an den Schutz von Gewässern und Uferzonen, die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Nr. 4, Satz 2 und 4 BbgNatSchG ergeben.

3.3.3 Landschaftsbild

Das Landschafts- und Ortsbild weist überwiegend eine hohe Wertigkeit auf. Dies resultiert aus den sich ergänzenden baulichen und landschaftlichen Gestaltqualitäten.
Von herausragender Bedeutung ist die gering bebaute, zumeist parkartig bis naturnah gestaltete Uferzone. Von den öffentlich zugänglichen Grünflächen am Ende der Tornow- und Küsselstraße bestehen Blickbezüge über die Havel zur Innenstadt von Potsdam. Durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sollten diese noch verbessert werden.
Die landschaftlichen Qualitäten der Baugrundstücke ergeben sich aus der geringen baulichen Dichte und dem hohem Anteil an Gartenflächen mit Altbaumbestand. Für den öffentlichen Raum stellt die meist durchgängig vorhandene, mindestens 5 m breite Vorgartenzone eine hohe Qualität dar. Positiv gestaltprägend ist auch die heterogene, in der Bauweise vielfach landschaftlich angepasste Bebauung (Gebäudestellung, Architektur).
Aufgrund ihrer Raumwirkung sind die Lindenallee in der Tornowstraße und die Ahornallee in der Küsselstraße sowie die Ahornreihe auf dem Grundstück Küsselstraße 10 von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild auf der Halbinsel Hermannswerder.

Negativ wirken in Relation zum Erscheinungsbild des gesamten Gebietes überdimensionierte Baukörper mit hohem Anteil an Erschließungsflächen (z.B. Küsselstraße 25 – 28), die gewerblichen Nutzungen in der Vorgartenzone (Küsselstraße, Tornowstraße) sowie Gärten mit nicht gebietstypischer Bepflanzung (sehr hoher Anteil an Koniferenbepflanzung).

3.3.4 Erholung, Versorgung mit Grünflächen und Spielplätzen

Im Hinblick auf die Nutz- und Erlebbarkeit der Landschaft und Grünflächen durch die Allgemeinheit sind die grüngeprägten Straßenräume Küssel- und Tornowstraße sowie die beiden öffentlichen Grünflächen von Bedeutung. Über die am jeweiligen Ende der Straßen gelegenen Grünflächen hinaus existieren keine öffentlich zugänglichen Uferbereiche im Geltungsbereich. Die landschaftlich geprägte Uferzone mit der Tiefenstaffelung der Bepflanzung und der landschaftsangepassten Baustruktur stellt jedoch als Kulisse für die Erholung auf den Gewässern eine erhaltenswerte Qualität dar.

Versorgung mit öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen

Bei Zugrundelegung der Richtwerte für die Versorgung mit Frei- und Grünflächen[6] ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Einschätzung:
Die Grünflächen am Ende der Tornow- und Küsselstraße mit je rund 2.000 bzw. 3.000 m² entsprechen aufgrund der Flächengröße nur eingeschränkt den o.g. Richtwerten. Fußläufig erreichbar ist der öffentliche Ufergrünzug mit Bootsanleger auf der Nordwestseite der Halbinsel Hermannswerder. In einer Entfernung von rund einem Kilometer erstreckt sich das ausgedehnte Waldgebiet „LSG Potsda-

[6] Richtwerte in Anlehnung an die Empfehlungen der Ständigen Konferenz der Gartenbauamtsleiter beim Deutschen Städtetag, 1973:
- Wohnungsnahe Grünanlagen für die Kurzzeiterholung: > 0,5 ha, 6 m² / Einwohner, bis 500 m Gehbereich
- Siedlungsnahe Grünanlagen für die tägliche Kurzzeiterholung und Feierabenderholung > 10 ha, 1000 bis 1.500 m Gehbereich
- Spielplätze 1 m² / Einwohner (netto), bis 100 m Fußweg (Kleinkinderspielplatz bis 6 Jahre) bzw. bis 400 m Fußweg (allgemeine Spielplätze 6 – 12 Jahre)

mer Wald- und Seengebiet“. Die Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen ist daher ausreichend.

Kinderspielplätze sind in einer entsprechenden fußläufigen Entfernung nicht erreichbar. Vor dem Hintergrund der ausgezeichneten Versorgung mit privaten Grünflächen wird hier insbesondere ein Bedarf an Spielangeboten für Kinder über 6 Jahre gesehen, deren Aktionsradius über den eigenen Garten hinaus geht. Entsprechende Angebote könnten auf den Grünflächen am nördlichen Ende der Tornow- und / oder Küsselstraße geschaffen werden.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Halbinsel Hermannswerder erfolgt von der Templiner Straße über die Straße Alter Tornow, die dann in die Tornowstraße übergeht. Innerhalb des Geltungsbereichs zweigt in einer platzartigen Aufweitung die Küsselstraße von der Tornowstraße in östliche Richtung ab. Beide Straßen enden als Sackgassen in einem Wendehammer in den öffentlichen Grünflächen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das Trinkwasser-, Schmutzwasser- und Regenwassersystem angeschlossen. Die Trinkwasser-Versorgungsleitungen wurden in der Vergangenheit saniert, die Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen sind sanierungsbedürftig. Bei einer Neubebauung ist das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern, soweit dies schadlos möglich ist und andere Belange nicht entgegenstehen (§ 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz i.V. mit § 45 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung). Insofern besteht hinsichtlich der Versickerung von Niederschlägen für den Bebauungsplan kein weiterer Regelungsbedarf.

3.6 Bodenverunreinigungen

Nach Information der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde wird das Grundstück Küsselstraße 19 im Altlast-/ Altlastverdachtsflächenkataster der Stadt Potsdam geführt. Es handelt sich um eine ehemalige Wassertankstelle, die wahrscheinlich im Zeitraum zwischen 1934 und 1945 betrieben wurde. Die Zapfsäule hat sich in Ufernähe (ca. 5 m Entfernung von der Uferlinie) befunden und war über einen Steg erreichbar. Von der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde wird im Ergebnis einer Erstbewertung eingeschätzt, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine akute Gefahr für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser besteht. Dementsprechend ist der Bedarf für weitere Untersuchungsmaßnahmen erst bei Überbauung bzw. Umnutzung der Fläche gegeben.
Die bisherige und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ('Allgemeines Wohngebiet' und 'Private Grünfläche' - Uferschutzstreifen) zulässige Nutzung der Grundstücksfläche ist nach Einschätzung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde mit dem Sachverhalt vereinbar.

Eine Kennzeichnung in der Planzeichnung ist daher nicht erforderlich.

3.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Die Wasserfläche des Stichkanals wurde bis zur Gewässermitte parzelliert und den anliegenden Grundstücksbesitzern zugeordnet.
Die „Inselspitzen“ (Flurstücke 946, 876), Küsselstraße (Flurstücke 985, 986, 987), einschließlich der Stichstraße (Flurstücke 888, 894) und der nördliche Abschnitt der Tornowstraße (Flurstück 1186,

1187) befinden sich im Eigentum der Stadt Potsdam. Die Flurstücke 1008, 1009 sind im Besitz des Landes Brandenburg (Hygieneinstitut).

Die Flurstücke 951/1, 951/3, 979, 980, 1006/1, 1010/2 befinden sich sowohl im Privatbesitz als auch in öffentlichem Eigentum (Tornowstraße 17, 19 und Küsselstraße 2, 8, 10), d.h. die Gebäude sind Eigentum Privater, die Grundstücke werden treuhänderisch verwaltet bzw. befinden sich im Besitz der Stadt Potsdam oder des Landes Brandenburg.

Die meisten eingemessenen Flurstücke, die auch Grundlage für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches sind, reichen nicht bis an die Uferlinie heran. Durch die Verlandung entstanden Schwemmlandzonen, die, sofern kein neuer Grundstückszuschnitt erfolgt ist, Eigentum des Wasser- und Schifffahrtsamtes sind.

Nach § 9 BbgWG Abs. 2 wächst bei selbständig ausgewiesenen Gewässergrundstücken (§ 6 Abs. 1 BbgWG) das Eigentum an der Verlandung den Eigentümern der Ufergrundstücke entsprechend dem Anteil der Verbindung mit ihren Ufergrundstücken zu, wenn sich darauf Pflanzenbewuchs gebildet hat und seit dem Ende des Jahres, in dem sich der Pflanzenbewuchs gebildet hat, drei Jahre verstrichen sind. Die Änderung der Uferlinie kann nur durch das Wasser- und Schifffahrtsamt erfolgen.

3.8 Planungsrechtliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich gilt entsprechend seiner Struktur und Einbindung als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des BauGB. Solange eine verbindliche Bauleitplanung nicht besteht, werden Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt.
Verlandungszonen, die nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, sind dem Außenbereich zuzurechnen.

4. Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (LEPe.V.) liegt der Geltungsbereich innerhalb der Raumkategorien 'Siedlungsbereich' und 'Potenzieller Siedlungsbereich'. Innerhalb des potenziellen Siedlungsbereichs hat die Siedlungsentwicklung Vorrang vor Freiraumnutzungen. Sonstige fachliche Belange (Wasser-, Landschaftsschutz) können auf Einzelflächen dem Vorrang der Schwerpunktentwicklung entgegenstehen. Um einer flächendeckenden Aufsiedlung innerhalb des 'Potenziellen Siedlungsbereichs' vorzubeugen, soll die Inanspruchnahme für Siedlungsflächen stufenweise von innen nach außen erfolgen. Davon unbenommen bleibt die Pflicht der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung, aus Gründen der städtebaulichen Ordnung eine Erhaltung und Nutzung des Freiraumes im Rahmen der Abwägung vorzunehmen.

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (2001) umfasst die aus Sicht der Landschaftsplanung erforderlichen Entwicklungsziele und Maßnahmen auf Landesebene, die unter Abwägung mit anderen Belangen in das Landesentwicklungsprogramm und die Landesentwicklungspläne einfließen. Die Leitlinien des Landschaftsprogramms benennen die nachhaltige Sicherung der Naturgüter durch eine am Vorsorgeprinzip orientierte Planung als Aufgabe von Naturschutz und Landschaftspflege. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind naturschutzrelevante Strategien zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen sowie zum Erhalt und zur Entwicklung ausreichender, für die Erholung geeigneter Freiräume zu berücksichtigen. Besonders im Ballungsrandgebiet sind die Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes, der Naherholung der Bevölkerung und der Wasserwirtschaft zu beachten.

Im Regionalplan Havelland-Fläming vom Februar 1998 ist der Geltungsbereich überwiegend als 'allgemeines Siedlungsgebiet' dargestellt. Die Inselspitzen und die Uferzonen sind als 'Grünzug' ausgewiesen. Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der 'Vorrangzone Wasser' (oder 'Vorrangzone Oberflächengewässer').
Das Oberverwaltungsgericht für das Land Brandenburg hat mit Beschluss vom 09.10.2002 den Regionalplan Havelland-Fläming vom 18. Dezember 1997 für nichtig erklärt. Die Regionale Planungsgemeinschaft steht nun vor der Aufgabe, einen neuen Regionalplan aufzustellen.

Bezüglich der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass der Bebauungsplan ist mit den Zielen und Grundsätzen des gemeinsamen Landesentwicklungsplans für den engeren Verflechtungsbereich Brandenburg-Berlin LEP eV vereinbar ist. Das Plangebiet liegt lt. LEP eV im potenziellen Siedlungsbereich und ist dort als Siedlungsbereich dargestellt. Aus landschaftsplanerischer Sicht bestehen ebenfalls keine Bedenken.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan für die Stadt Potsdam wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche der Dichtestufe 1 (besonders geringe Dichte) mit einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von unter 0,3 dargestellt. Der nordwestliche Halbinselbereich ist bis einschließlich der Grundstücke Tornowstraße 27 (Flurstücke 973, 974) und Tornowstraße 2 (Flurstück 929) als reines Wohngebiet dargestellt. Der Bereich entlang der Küsselstraße (nordöstlicher Halbinselbereich), der südöstliche und südwestliche Bereich der Tornowstraße sind als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die nördlichen Halbinselspitzen und die Uferzonen sind als Grünflächen ausgewiesen. Auf dem Flurstück 927 und auf den Flächen südwestlich angrenzend an den Geltungsbereich (Flurstück 16/2) ist im allgemeinen Wohngebiet eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Abwasserpumpwerk) kenntlich gemacht.

4.3 Landschaftsplan (Entwurf)

Auf Veranlassung der Fachbehörde für Naturschutz und Landschaftspflege der kreisfreien Stadt Potsdam wurde in Ergänzung zum Flächennutzungsplan ein Landschaftsplan als Fachplan für die Gesamtstadt erarbeitet, der im Entwurf vorliegt (Stand: Dezember 1998).
Der Landschaftsplan stellt im Bestandsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 eine Einzelhausbebauung mit großen Zier- und Nutzgärten sowie geschützte Alleen im Straßenraum dar. Die Ufer werden z.T. als verbaut beschrieben; auf das Vorkommen großflächiger Schwimmblattgesellschaften wird hingewiesen.

Das Entwicklungskonzept sieht eine Bestandssicherung der Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil und Alleebestand im Straßenraum vor. Entlang der Gewässerufer soll durchgängig eine grüne Siedlungskante erhalten bzw. entwickelt werden.
Bezogen auf die angrenzenden Wasserflächen ist vorgesehen, die Gewässeruferzone zu renaturieren (Flussrenaturierung). Die Wasserfläche im Bereich Vorderkappe soll als Naturschutzgebiet festgesetzt werden (Planung).

4.4 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Das 'Nutzungskonzept' der Bereichsentwicklungsplanung für den Bereich Hermannswerder / Templiner und Teltower Vorstadt sieht für den nordwestlichen Bereich des Plangebiets, entlang der Tornowstraße, einschließlich der südlich an den Geltungsbereich grenzenden Flurstücke (Brunnenbaubetrieb), reine Wohnnutzung in offener Bauweise mit einer maximalen GFZ von 0,2 vor. Entlang der Küsselstraße und auf den Flächen südlich angrenzend an den Geltungsbereich, östlich der Tornowstraße ist allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von maximal 0,2 dargestellt. Die Uferränder und die nördlichen Halbinselspitzen sind von Bebauung freizuhalten und als Grün- und Freiflächen vorzuhalten. Ziel ist die Freihaltung des Ufers von Bebauung. Im 'Gestaltkonzept' ist die Baumallee in der Tornow- und Küsselstraße als ein wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes dargestellt. Die Bebauung sollte sich unter Verzicht auf jegliche Dominanz kleinteilig und behutsam in das raumbildende Grün einfügen.

Im Jahr 2001 hat die Stadtverordnetenversammlung die Uferkonzeption für die Stadt Potsdam beschlossen. Das „Konzept Zugänglichkeit" stellt die nördlichen Halbinselspitzen der Tornow- und Küsselstraße als öffentlich zugängliche Uferbereiche dar. Die übrigen Uferbereiche sollen entsprechend dem Konzept - wie bisher – private Grünbereiche bleiben.

4.5 Entwicklungspotenzialanalyse Hermannswerder / Tornow zum Bebauungsplan Nr. 86

Die Entwicklungspotenzialanalyse[7] enthält neben der Bestandsaufnahme und -analyse grundstücksbezogene Aussagen über das vorhandene Verdichtungspotenzial. Sie bildet mit ihren wesentlichen Vorgaben die Grundlage für die Orientierung der Bauleitplanung. Als wesentliche Prämissen werden genannt:

- Bauliche Entwicklung des Untersuchungsgebietes auf Grundlage der Nutzungsmaße: GRZ 0,15 und GFZ 0,3.
- Begrenzung der maximalen Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse; bei möglicher 2. Baureihe im rückwärtigen, dem Wasser zugewandten Grundstücksbereich, ein Vollgeschoss, ggf. zweites Vollgeschoss als Dachgeschoss.

[7] Stadt Potsdam, Entwicklungspotenzialanalyse Hermannswerder / Tornow zum Bebauungsplan Nr. 86 "Tornow / Küssel", 2001

- Beschränkung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen entlang der Straßen auf 160 m², im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen auf 90 m².
- Sicherung des durchgrünten Gebietscharakters unter Freihaltung der Vorgartenzonen (ca. 5 m) und der Uferbereiche (ca. 15 m) sowie Einhaltung eines Mindestabstandes von 30 m zwischen den Hauptgebäuden als Voraussetzung für die Errichtung einer zweiten Baureihe,
- Beschränkung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO hinsichtlich Ausdehnung und Lage, Zuordnung der Stellplätze und Garagen zu den Hauptanlagen.

- Berücksichtigung der Denkmalbelange (Tornowstraße 9) und Erhalt der schützenswerten Gebäude Tornowstraße 2, 4, 6, 17, 24 und Küsselstraße 2, 5, 9, 10, 17, 22, 37, 38, 41, 42, 43 sowie der Einfriedung Tornowstraße 21 / 22.
- Begleitende Maßnahmen innerhalb der Straßenräume (u.a. Baumpflanzungen), die im Zusammenhang mit den Vorgartenzonen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beitragen sollen.

Durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 03.07.2002 im Selbstbindungsbeschluss festgelegt, ergänzend zu den Aussagen der Entwicklungspotenzialanalyse, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude im Bebauungsplan zu begrenzen.

4.6 Einzeldenkmale

Das Gebäude Tornowstraße 9 unterliegt dem Denkmalschutz.

4.7 Naturdenkmal

Auf der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Küsselstraße 3 (Flurstück 981) und 4 (Flurstück 984) ist eine Grau-Pappel (Populus x canascens) als Naturdenkmal gemäß § 23 BbgNatSchG gesetzlich geschützt. Das ND wird mit der Nr. 136 im Kataster der Naturdenkmale der Stadt Potsdam geführt. Der vitale Baum weist einen Stammumfang von 4,0 m auf.

4.8 Sonstige Schutzgebiete

Nach § 31 und § 32 BbgNatSchG geschützte Alleen und Biotope

Die Baumalleen in der Tornowstraße (Linden) und in der Küsselstraße (Ahorn) sind nach den Maßgaben des § 31 Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) geschützt. Alleen dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst beeinträchtigt werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes finden sich wasserseitig im Nahbereich der Uferlinie Vorkommen von Schwimmblattgesellschaften (z.B. Seerosen), die unter die Schutzbestimmungen für bestimmte Biotope gemäß § 32 BbgNatSchG fallen. Die Schwimmblattgesellschaften werden bei der Unteren Naturschutzbehörde Potsdam mit den Katasternummern 365, 366, 368, 455 und 456 geführt. Am Ost- und Westufer sind den Schwimmblattgesellschaften landseitig zusätzlich Röhrichtgesellschaften (Biotopcode 01210) vorgelagert, die in der Biotoptypenkarte nicht dargestellt sind. Sofern Einzelflächen eine Größe von 50 m² überschreiten, sind diese ebenfalls gemäß § 32 BbgNatSchG gesetzlich geschützt.
Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen nachhaltigen Beeinträchtigung der nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope führen können, sind unzulässig.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete)

Das Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung (MLUR) des Landes Brandenburg hat alle Städte und Gemeinden über eine Liste der für die Nachmeldung von FFH-Gebieten vorgesehenen Flächen im Land Brandenburg informiert. Danach sollen zu den schon bestehenden FFH-Gebieten weitere Flächen ergänzt werden. In Potsdam ist u.a. das Gebiet mit der Landes-Nr. 655 „Mittlere Havel, Ergänzung" betroffen. Diese vorgeschlagene Ergänzungsfläche umfasst u.a. die östlichen Uferbereiche des Templiner Sees einschließlich der Ufer der Südhälfte von Hermannswerder. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 „Tornow / Küssel" liegt in relativer Nähe, aber nicht innerhalb dieser vorgeschlagenen Ergänzungsfläche. Da mit dem genannten Bebauungsplan kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, wird dem Verschlechterungsverbot, das in FFH-Gebieten Anwendung findet, auch in dessen räumlichen Umfeld Rechnung getragen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III (erweiterte Schutzzone) des Wasserwerkes Leipziger Straße (Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 29. Januar 1975). In der Trinkwasserschutz III sind gemäß des Beschlusses sämtliche Maßnahmen, Anlagen und Bauten verboten, die eine Verunreinigung des Grundwassers durch Mineralöle und deren Nebenprodukte sowie nicht oder schwer abbaubare chemische Stoffe und radioaktive Substanzen hervorrufen und begünstigen.
Auf der Grundlage des Beschlusses zur Veränderung der Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) vom 04. Juli 1990 ist der Bereich der Halbinsel Hermannswerder auf den Grundstücken Küsselstraße 23 – 43 bis 5 m landeinwärts zur Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerks Leipziger Straße erklärt worden. Somit erstreckt sich die Trinkwasserschutzzone II auf die Wasserfläche der Vorderkappe sowie auf einen 5 m breiten Uferstreifen landeinwärts.
In der TWSZ II sind alle Maßnahmen sowie Bauten und Anlagen untersagt, die eine Verunreinigung des Grundwassers hervorrufen. Eine Neubebauung ist grundsätzlich untersagt.

4.9 Schalltechnisches Gutachten / Immissionsprognose

Für den Bebauungsplan „Tornow/ Küssel" wurde auf Anregung des Amtes für Immissionsschutz eine Lärmimmissionsprognose[8] erarbeitet. Ziel der Prognose war es, die Auswirkungen aller vorhandenen Gewerbelärmquellen, die sich südlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden, auf das Plangebiet zu untersuchen.

Die Brunnenbaufirma auf dem Grundstück Tornowstraße 1a (innerhalb des Geltungsbereiches) und die Baufirma Tornowstraße 29 bis 33 (außerhalb des Geltungsbereiches) haben ihren immissionsrelevanten Betrieb eingestellt. Es verbleiben die folgenden Gewerbebetriebe (außerhalb des Geltungsbereiches), die näher untersucht wurden:
- Bootsreparaturwerkstatt auf dem Grundstück Tornowstraße 1 und
- die Sportgemeinschaft Segeln Potsdam e.V. auf dem Grundstück Tornowstraße 49.

Die beiden Gewerbebetriebe verursachen gleichartigen Lärm, der durch die Reparatur und die Wartung von Booten im Freien entsteht. Die Arbeiten auf den beiden Grundstücken wurden daher auch nach der TA Lärm beurteilt und in ihrer Wirkung zusammengefasst. Die Lärmemission auf dem Grundstück des Segelvereins ist höher und konzentrierter. Dies ist aber insofern unkritisch, weil der Segelverein weiter von den Immissionsorten im Plangebiet entfernt ist und zahlreiche große Gebäude auf dem Ausbreitungsweg als Hindernisse für die Schallausbreitung wirken.
Auf dem Grundstück Tornowstraße 1 befindet sich an der Straße ein Wohnhaus mit einer Verkaufsstelle. Im rückwärtigen Bereich zur Havel hin befinden sich mehrere Schuppen, Werkstätten und Abstellflächen für Boote sowie eine Slippanlage für Boote. Die Reparaturwerkstatt wird nach Bedarf be-

[8] Akustik-Ingenieurbüro Dahms; Schalltechnisches Gutachten; Potsdam, März 2004

trieben, es gibt keine Angestellten und auch keine festen Betriebszeiten. Die Arbeiten an den Booten werden häufig von den Bootsbesitzern selbst durchgeführt. Die Schallabstrahlung aus den Werkstattgebäuden in Richtung des Plangebietes kann aufgrund der Bauweise und der vollständigen Überdachung vernachlässigt werden. Betrachtet werden daher lediglich die Lärmquellen im Freien. Im Herbst werden die Boote mit Hilfe der Slippanlage an Land gebracht, im Frühling werden Wartungs- und Reparaturarbeiten an den Booten (insbesondere Schleifarbeiten) durchgeführt. Dabei kommt es zu einer jahreszeitlich bedingten Konzentration der Arbeiten. Trotzdem kann ein Betrieb in der Nacht und in den Ruhezeiten ausgeschlossen werden. Auf dem Grundstück der Reparaturwerkstatt können ca. 10 Boote abgestellt werden, auf den Abstellflächen des Segelvereins liegen ca. 50 Boote. Als Lärmquelle wird hier nur das Abschleifen der Boote betrachtet, allerdings wird aufgrund des Parallelbetriebs mehrerer Schleifmaschinen der Schallleistungspegel entsprechend erhöht.
Rein sportliche Aktivitäten finden nicht auf dem Grundstück statt, sondern auf dem Wasser. Die sportlichen Aktivitäten wurden durch das Amt für Immissionsschutz nicht als kritisch angesehen und wurden daher nicht weiter betrachtet.

Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück eine eingehauste Abwasserpumpe, die von der EWP betrieben wird, sich in regelmäßigen Abständen ein- und ausschaltet und impulshaltige Geräusche verursacht. Nach Aussage der EWP arbeitet die Pumpe nachts zwar insgesamt seltener, weil das Abwasseraufkommen geringer ist, aber in der Zeit zwischen 22.00 und 23.00 Uhr wird ein erhöhtes Abwasseraufkommen produziert. Damit wäre diese die lauteste Nachstunde.

Die durchgeführten Immissionsberechnungen haben gezeigt, dass mit Ausnahme auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück Tornowstraße 1a keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auftreten. Die Überschreitungen auf dem Grundstück Tornowstraße 1a betragen an der Grundstücksgrenze 10 dB(A). Am Wohnhaus Tornowstraße 1a wird der Immissionsrichtwert um maximal 6,1 dB(A) am Tag (alle Lärmquellen: 61,1 dB(A)) überschritten. Die Höhe der Immission wird hierbei durch die Bootsreparaturwerkstatt bestimmt (60,5 dB(A)), die Abwasserpumpe hat keinen Einfluss (47,5 dB(A)). In der Nacht bewirkt die Abwasserpumpe Überschreitungen um 5 dB(A), wenn sie mehr als 30 min pro Stunde läuft.
Da das Grundstück Tornowstraße 1a in der Vergangenheit ebenfalls gewerblich genutzt wurde, werden Lärmimmissionen von beiden Seiten als nicht störend empfunden. Deshalb können Maßnahmen zum Schallschutz auf einen möglichen Neubau auf dem vorderen Grundstücksteil Tornowstraße 1a beschränkt bleiben. Für dieses Wohnhaus wird eine Richtungsorientierung vorgegeben, die den Schutzanspruch am Tage sichert. Der Schutzanspruch gegenüber der Abwasserpumpe in der Nacht muss durch lärmmindernde Maßnahmen an der Quelle erfolgen, sofern Anlass zur Beschwerde besteht.
Die Maßnahmen wurden mit dem Amt für Immissionsschutz Brandenburg abgestimmt.

4.10 Sonstige Planungen

Südöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Tornowstraße 30 – 33", dessen Aufstellung am 06. Juni 2001 durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgte. Ziel ist die Umnutzung des bislang gewerblich genutzten Grundstücks für Wohnzwecke. In der Planzeichnung wird auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen.

5. Planungskonzept

5.1 Intention des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Das wesentliche Ziel der Planung ist eine am Bestand orientierte behutsame bauliche Weiterentwicklung des Gebietes, wobei der Charakter des durchgrünten Wohngebietes mit geringer baulicher Dichte und direktem Bezug zum Wasser erhalten und unter Sicherung der ortsbildprägenden Elemente in seinen prägenden Strukturen gefestigt werden soll. Auf dieser Grundlage werden im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes mögliche Entwicklungspotenziale ausgelotet. Im Bebauungsplan werden die planerischen Festsetzungen zur Nutzung, Bebauungsdichte und Firsthöhe getroffen, um die Probleme im Spannungsfeld zwischen der angestrebten Entwicklung durch die Eigentümer und den städtebaulichen Zielen zu lösen.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan erarbeitet. Da die verkehrliche Erschließung über die Tornow- und Küsselstraße gesichert ist, kann auf die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen verzichtet werden.

5.2 Städtebauliche Struktur

Ordnungsgrundsatz ist die Erhaltung der vorhandenen charakteristischen Strukturen mit geringer baulicher Dichte und großzügigen Gartengrundstücken mit direktem Zugang zum Wasser. Ausgehend vom Bestand soll der Geltungsbereich als Einzelhausgebiet erhalten werden. Dabei entsprechen sowohl Einzelhäuser als auch aneinander gebaute Hauseinheiten auf einem Grundstück dem Charakter des Gebietes. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird über den Bestand und die erteilten Genehmigungen hinaus nicht mehr zugelassen.

Das städtebauliche Konzept bietet die Option für eine behutsame Bebauung der bislang ungenutzten oder gering bebauten und durch Gartennutzung geprägten Grundstücke. Bei Baugrundstücken mit einer Tiefe ab ca. 60 m ist die Errichtung von zwei Baureihen in besonders gekennzeichneten Bereichen zulässig. Um die lockere Bebauungsstruktur dennoch zu sichern und den Baum- und Gartenbestand zu erhalten, werden max. zwei Hauptgebäude pro Grundstück für zulässig erklärt. Die Regelung erfolgt über Mindestabstände zwischen den Hauptgebäuden. Auf die Festsetzung der Lage der Gebäude wird verzichtet. Den Grundstückseigentümern soll damit freigestellt werden, auch bei tiefen Grundstücken nur ein Gebäude mittig oder in Randlage auf dem Grundstück errichten zu können. Stattdessen werden konkrete Festsetzungen über die maximale Gebäudegrundfläche, die maximale Geschossfläche je Gebäude und die maximal zu überbauende Grundfläche getroffen. Die Baumasse der Gebäude soll sich wieder stärker, als z.T. bisher erfolgt, an den charakteristischen Gebäudeabmessungen (insbesondere Grundfläche) orientieren.
Trotz grundsätzlicher Festsetzungen über Art und Dimension der Gebäude soll den Grundstückseigentümern eine Bandbreite von Variationsmöglichkeiten bei der Planung von Ergänzungs- oder Neubauten eingeräumt werden. Das entspricht der heterogenen Bebauungsstruktur, die gegenwärtig das städtebauliche Erscheinungsbild positiv prägt.

5.3 Grün- und Freiflächen

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zielt darauf ab, die landschaftlichen Qualitäten des Gebietes weitgehend zu erhalten und die städtebaulichen Standards zu sichern. Zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Qualifizierung des Landschaftsbildes werden die Uferbereiche und die Vorgärten als nicht überbaubare und zu begrünende Grundstücksflächen gesichert. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen werden auf diesen Flächen ausgeschlossen bzw. nur zweckgebunden (Wassernutzung) zugelassen. Darüber hinaus erfolgt in den Wohngebieten die Festsetzung

von Baumpflanzungen; vorhandene Laubbäume werden dabei berücksichtigt. Bestandsprägend und erhaltenswert ist vor allem der Altbaumbestand. Um den Anteil versiegelter Flächen auf den Grundstücken gering zu halten, sind Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die öffentlichen Grünflächen an den Halbinselspitzen werden planungsrechtlich gesichert.

6. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung, den ruhigen und qualitätvollen Charakter des Gebietes, die bestehenden Nutzungen (mit Ausnahme der Straßenreinigungsfirma) zu erhalten und weiterzuentwickeln, wird im Plangebiet überwiegend Wohngebiet festgesetzt. Der größere Teil des Wohngebietes (Tornowstraße 1a bis 4, 28, 29 und Küsselstraße 1 bis 43) ist unter Berücksichtigung des Bestandes 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zwischen Tornowstraße 5 bis 27 wird, analog der Darstellung im Flächennutzungsplan, 'Reines Wohngebiet' (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Auf den Grundstücken Tornowstraße 1a - 4 erfolgt im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung im Kreuzungsbereich Tornowstraße / Küsselstraße ein erweitertes Nutzungsspektrum zu ermöglichen, im Hinblick auf das vorhandene Erscheinungsbild und um Störungen der Wohnnutzung im WR durch den ansässigen Segelklub und die Werft (Tornowstraße 49 - außerhalb des Geltungsbereiches) zu vermeiden (“Pufferzone“) die Festsetzung von WA.

Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

Die im allgemeinen Wohngebiet befindlichen Gebäude dienen überwiegend dem Wohnen. Auf dem Grundstück Küsselstraße 9, 10 (Flurstücke 1009, 1010/2) befindet sich ein Hygieneinstitut des Landes Brandenburg, in welchem Laboranalysen für niedergelassene Ärzte vorgenommen werden. In geringem Umfang werden Räume in den Wohngebäuden für die Ausübung freier Berufe genutzt. Sie sind nach § 13 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig.

Gewerbe- und Gartenbaubetriebe werden innerhalb des WA für unzulässig erklärt, da sie aufgrund ihrer flächenextensiven Nutzungen und den mit der Nutzung verbundenen Baulichkeiten das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen könnten. Sie widersprechen dem städtebaulichen Entwicklungsziel, die großzügigen privaten Gartenflächen zu erhalten bzw. zu entwickeln und nur eine der örtlichen Struktur angepasste Siedlungserweiterung zu erzeugen.

Die nicht genehmigte gewerbliche Nutzung in der Küsselstraße ist war aufgrund der zahlreichen Kfz-Bewegungen und dem umfangreichen Fuhrpark nicht mit dem Gebietscharakter und der benachbarten Wohnnutzung vereinbar. Stadtseitig ist eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen worden.
Die Lagerfläche Tornowstraße 1a stellt, da die Nutzung eingestellt wurde, insbesondere eine Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Gegenwärtig wird die Lagerfläche beräumt, so dass bereits kurzfristig mit einer Verbesserung zu rechnen ist.

Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, um eine Umstrukturierung des Gebietes zu Lasten der bisherigen Wohnfunktion auszuschließen. Sie können darüber hinaus in erheblichem Maß

verkehrserzeugend wirken und widersprechen dem angestrebten kleinteiligen Wohnsiedlungscharakter. Das Straßennetz der Halbinsel Hermannswerder besitzt nur einen Anbindungspunkt an das Hauptstraßennetz und ist daher nur bedingt aufnahmefähig.

Tankstellen werden aufgrund ihrer verkehrserzeugenden Wirkung, ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit sowie ihres erheblichen nachbarschaftlichen Störungspotenzials nicht zugelassen. Sie werden von einem großen Kundenkreis zum Tanken und wegen des Beisortimentes aufgesucht und wirken daher in besonderem Maß verkehrsanziehend und -verstärkend. Das gilt auch für Bootstankstellen, die u.a. aufgrund der naturräumlichen Empfindlichkeiten vor der Uferlinie (insbesondere nach § 32 BbgNatSchG geschützte Schwimmblattgesellschaften) nicht zulässig sind.

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (TF 1)
Im allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO)

Das Hygieneinstitut Küsselstraße 9, 10 (Flurstücke 1009, 1010/2) soll mit seinen vorhandenen Anlagen und Einrichtungen (Arztpraxen, Labore etc.), einschließlich notwendiger Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen, die dem Weiterbetrieb des Instituts dienen und auch weiterhin eine funktionsgerechte Nutzung des Instituts ermöglichen, gesichert werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit bietet die Möglichkeit, im Einzelfall zu prüfen, ob die vorgesehene Nutzung mit den anderen Nutzungen vereinbar ist. Das Institut stellt keine Anlage für gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 4 BauNVO dar. Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung erfolgen aufgrund des fehlenden / geringen Publikumsverkehrs nicht; sonstige Störungen aus den vergangenen Jahren sind ebenfalls nicht bekannt (vgl. Kap. 6.4 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr).

Sonstige zulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (TF 2)
Im allgemeinen Wohngebiet WA 5, auf den Flurstücken 1009, 1010/2, Flur 23, Gemarkung Potsdam, sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Anlagen und Einrichtungen, für die Zeit der Betriebsdauer, ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 10 BauNVO)

Bei Aufgabe / Verlagerung des Hygiene-Instituts müssen die Nachnutzungen den allgemein im WA zulässigen Nutzungen entsprechen.

Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei beschränkt; dies dient dem Erhalt des bestehenden Siedlungscharakters. Hierdurch soll der Bau weiterer Mehrfamilienhäuser verhindert und einer unerwünschten Umstrukturierung des Gebietes, von einem Einfamilienhausgebiet hin zu einem Mehrfamilienhausgebiet, entgegen gewirkt werden. Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt, dass seitens der Eigentümer ein großes Interesse an der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungen besteht, die hinsichtlich ihrer Grundfläche und ihres Bauvolumens nicht dem gewachsenen Charakter des Siedlungsgebietes entsprechen.

Die entsprechende Festsetzung wird in der Planzeichnung vorgenommen (2 Wo).

Die vorhandenen und in Vorbescheiden in Aussicht gestellten Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen genießen Bestandsschutz. Der Bestandsschutz räumt dem Eigentümer das Recht ein, bauliche Veränderungen (z.B. Modernisierungsmaßnahmen im Gebäude), Veränderungen (z.B. Errichtung erforderlicher Stellplätze auf dem Grundstück) oder Sicherungsmaßnahmen (z.B. Reparatur- und sonstige Erhaltungsmaßnahmen) vorzunehmen. Mit der Beseitigung oder dem Abgang eines Bauwer-

kes, beispielsweise durch Feuer, entfällt i.d.R. auch der Bestandsschutz. Er erstreckt sich nicht auf die Erstellung eines Ersatzbauvorhabens.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Festsetzung großzügiger Baufenster in Verbindung mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), einer maximal zulässigen Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (vgl. TF 3), einer maximal zulässigen Gebäudegrundfläche (vgl. TF 4) in Verbindung mit einer maximalen Firsthöhe und Geschossfläche.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet

Die festgesetzte GRZ orientiert sich am Bestand, den zwischenzeitlich genehmigten sowie den durch Vorbescheide in Aussicht gestellten Vorhaben. Bei bislang nicht oder nur geringfügig bebauten Grundstücken wird eine maximal zulässige Gebäudegrundfläche von 160 m² je Hauptgebäude in Ansatz gebracht (vgl. TF 4). Weiterhin wird berücksichtigt, dass bei Baugrundstücken mit einer Tiefe ab ca. 60 m die Errichtung von zwei, in Ausnahmefällen drei Baureihen hintereinander, zulässig ist (vgl. TF 6). In den übrigen Bereichen wird von der Errichtung einer Baureihe ausgegangen.
Aufgrund der sehr unterschiedlichen Größen / Tiefen der Baugrundstücke resultieren, bei Berücksichtigung der o.g. Prämissen, für die einzelnen Grundstücke unterschiedliche Grundflächenzahlen:

- WR 1, 2, 5, 6, 7, 10: GRZ 0,25
- WR 3, 4, 8, 9: GRZ 0,2
- WA 1, 2, 5, 6, 9, 10, 13, 14: GRZ 0,2
- WA 3, 4, 7, 8, 11, 12: GRZ 0,25

Die Obergrenzen für das Maß der Überbauung nach § 17 BauNVO werden im Hinblick auf den zu erhaltenden Siedlungscharakter mit geringer baulicher Dichte nicht ausgeschöpft. Die festgesetzte Grundflächenzahl sichert die bestehende bzw. geplante Nutzung und lässt im Sinne eines sparenden und schonenden Umgangs mit Grund und Boden eine verträgliche Neuversiegelung zu.[9]

Die grundstücksbezogene GRZ-Überschreitung für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wurde überschlägig ermittelt. Aufgrund der Tiefe der Baugrundstücke, der nachzuweisenden Stellplätze (nach der bisherigen Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung) und möglicher Nebengebäude (Annahme: Grundfläche max. 50 m²) ergibt sich eine Überbauung, die in etwa der festgesetzten GRZ entspricht. Das wird durch die genehmigten und durch Vorbescheide in Aussicht gestellten Bauvorhaben bestätigt, bei welchen in der Regel die erforderliche Grundfläche für Stellplätze und / oder Garagen sowie Zufahrten annähernd identisch ist mit der Grundfläche der Wohngebäude (vgl. auch Tab. 1). Im Bebauungsplan wird daher eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen der o.g. Nutzungen bis zu 100 vom Hundert zugelassen.
Die Überschreitung ist erforderlich, um die Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu schaffen. Durch die Überschreitung ergeben sich keine

[9] Die empfohlene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 der Entwicklungspotenzialanalyse resultiert aus der Zugrundelegung der gesamten Flächen zwischen den Straßengrenzen und der Uferlinie (inkl. Verlandungen) und kann deshalb nur als Orientierungswert dienen. Grundlage für die GRZ-Berechnung im Bebauungsplan sind die tatsächlichen Baugrundstücke, die z.T. erheblich kleiner sind.

erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die Überbauung bleibt insgesamt unterhalb der Obergrenzen nach § 17 i.V. mit § 19 BauNVO. Sonstige Belange stehen der Festsetzung nicht entgegen.

Überschreitung der GRZ in den Wohngebieten (TF 3)
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

6.2.2 Grundfläche der Gebäude (GR)

Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet

Bei der Steuerung der baulichen Strukturen auf den Grundstücken reicht die Eingrenzung über die GRZ und die max. Firsthöhe als Instrument nicht aus, da den Eigentümern der langen tiefen Grundstücke die Errichtung von ein oder zwei Gebäuden je Baugrundstück frei gestellt wird. Um sicherzustellen, dass sich die Gebäudegrundfläche an den im Gebiet charakteristischen Gebäudeabmessungen orientiert, erfolgt die Festsetzung einer maximalen Grundfläche je Hauptgebäude.

Die Gebäudeabmessungen (Hauptgebäude) im Plangebiet stellen sich sehr differenziert dar. Sie reichen von 70 m² Grundfläche (Tornowstraße 4), über ca. 250 m² (Küsselstraße 25 - 28) bis 400 m² (Küsselstraße 42 / 43). Die das Ortsbild prägende Bebauung weist eine Grundfläche von maximal rd. 160 m² (Tornowstraße 1a, 2, 5-7a, 9, 11-18, Küsselstraße 7, 8, 12, 12a, 13a, 14-24, 29-33, 36-39, 41) auf. Die in jüngster Zeit genehmigten und errichteten Bauvorhaben fügen sich hinsichtlich ihres Bauvolumens nur bedingt in das Orts- und Landschaftsbild ein. Unter Berücksichtigung der prägenden Gebäudeabmessungen wird daher die zulässige Grundfläche auf 160 m² je Hauptgebäude begrenzt.

Für das Hygiene-Institut, Küsselstraße 9, 10 (Flurstücke 1009, 1010/2), sollen auch zukünftig betriebsbedingte Kapazitätserweiterungen, wie bereits 1995 in Aussicht gestellt, für die Zeit der Betriebsdauer zugelassen werden. Bei einem Abgang des Gebäudes soll eine Neubebauung im Kontext der übrigen Gebäude erfolgen. Nach Aufgabe oder Verlagerung der jetzigen Nutzung genießt das vorhandene Gebäude Bestandsschutz. Neuerliche Erweiterungen, Anbauten sind nur im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.

Größe der zulässigen Grundfläche (TF 4)
Die Grundfläche je Hauptgebäude darf eine Größe von 160 m² nicht überschreiten. Davon ausgenommen ist das Gebäude Küsselstraße 9 auf den Flurstücken 1009, 1010/2, Flur 23, Gemarkung Potsdam, für die Zeit der Betriebsdauer.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Vorhandene Gebäude, deren Grundfläche 160 m² überschreitet, genießen Bestandsschutz.
Bei kleinen Baugrundstücken (z.B. Tornowstraße 28, Flurstück 1154) kann die höchstzulässige Grundfläche nicht ausgenutzt werden. Hier gilt die festgesetzte Grundflächenzahl.

Eine Reduzierung der Gebäudegrundfläche für eine Bebauung in zweiter Reihe (in Wassernähe), wie in der Entwicklungspotenzialanalyse zur strukturellen Gliederung vorgeschlagen, erfolgt nicht, da die Mehrzahl der in Ufernähe vorhandenen Gebäude ebenfalls eine Grundfläche von rd. 160 m² aufweist. Eine entsprechende Differenzierung im Bestand ist bisher nicht ersichtlich.

6.2.3 Geschossfläche (GF)

Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet

In den Baugebieten wird eine maximal zulässige Geschossfläche (GF) festgesetzt. Die Geschossfläche wird der städtebaulichen Situationen angepasst. Entlang der öffentlichen Straßenräume, bis zu einer Tiefe von ca. 40 m hinter der tatsächlichen Straßengrenze, wird eine maximale Geschossfläche von 400 m² je Gebäude zugelassen. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen wird die Geschossfläche auf 250 m² begrenzt. Bei der Errichtung von nur einer Baureihe richtet sich die zulässige Geschossfläche nach der Lage des Baukörpers auf dem Baugrundstück.
Die Festsetzung folgt dem städtebaulichen Entwicklungsziel, nach welchem sich Gebäude im rückwärtigen Grundstücksteil hinsichtlich ihrer Kubatur einer Bebauung in Straßennähe unterordnen sollen. Mit der Abstufung der GF-Werte wird gleichzeitig der Übergang zum Wasser unterstrichen. In der Vergangenheit beantragte Vorhaben haben gezeigt, dass die Begrenzungen erforderlich sind, um dem besonderen Charakter des Gebietes durch eine den Einzelhauscharakter bewahrende Bebauung (im Sinne der Einfamilienhausbebauung) gerecht zu werden. In Verbindung mit der Firsthöhe und der maximalen Gebäudegrundfläche bestehen für die Bauherren ausreichend Spielräume hinsichtlich der Gebäudegestaltung.

6.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet

Die festgesetzte Firsthöhe baulicher Anlagen orientiert sich am Bestand und den erteilten Genehmigungen mit dem planerischen Ziel, die Firsthöhe im Zusammenhang mit der Dachneigung (vgl. TF 13) als einen prägenden Bestandteil des Orts- und Straßenbildes für die Zukunft festzuschreiben. Innerhalb des Geltungsbereiches überwiegt noch die eingeschossige Bebauung mit ausbaufähigem Dach mit einer maximalen Firsthöhe von 8 m. Daneben existieren zweigeschossige Gebäude mit ausgebauten bzw. ausbaufähigem Dach, die eine maximale Firsthöhe von 10,5 m aufweisen. Dreigeschossige Gebäude sind ausschließlich auf den Grundstücken Tornowstraße 2 und Küsselstraße 42 / 43 vorhanden.

Zur Sicherung des äußeren Erscheinungsbildes, sowohl von den öffentlichen Straßenräumen als auch vom Wasser aus, werden differenzierte Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Firsthöhen vorgenommen. Die maximal zulässige Firsthöhe entlang der Tornow- und Küsselstraße bis zu einer Tiefe von rd. 40 m (gemessen von der tatsächlichen Straßengrenze) beträgt 10,5 m und orientiert sich am Bestand bzw. der bereits eingesetzten Entwicklung. Bei bereits erfolgter Grundstücksteilung wird den vorhandenen Grundstücksgrenzen, sofern deren Abstand ca. 40 m zur Straßengrenze beträgt, gefolgt (Flurstücke 900/2, 901, 905, 906, 1000, 1006/2, 1012, 1014/2).
Neubauten und Bestandsgebäude auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sollen sich in der Höhenentwicklung dem Vordergebäude unterordnen bzw. anpassen. Die zulässige Höhe wird daher auf 8 m begrenzt (Beispiele siehe Anlage 4 im Anhang).

Bei der Errichtung von nur einem Gebäude auf Baugrundstücken mit zwei, in Ausnahmefällen drei möglichen Baureihen (innerhalb der Flächen ABCDA, EFGHE, IJKLI, MNOPQRSTM, UVWXYU, A*B*C*D* und abcda) richtet sich die zulässige Höhe des Gebäudes nach der Lage des Baukörpers auf dem Grundstück. Entsprechend verhält es sich bei Errichtung von Gebäuden auf Grundstücken mit nur einer möglichen Baureihe.

Eine Ausnahme bildet das Gebäude Küsselstraße 9. Hier soll auch zukünftig, unabhängig von der Lage, eine höhere Bebauung (FH 10,5 m) ermöglicht werden, um der besonderen städtebaulichen Situation mit dem langen, vorgelagerten Garten ein größeres Bauvolumen gegenüber zu stellen.

Als Bezugshöhe der Firsthöhe gilt die mittlere Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen an der tatsächlichen Straßenbegrenzung (Gehweg).

Bezugshöhe baulicher Anlagen (TF 5)
Als Bezugshöhe der Firsthöhe gilt die mittlere Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen an der tatsächlichen Straßenbegrenzung (Gehweg).
(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Eine Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse erscheint hier nicht mehr geeignet, da die Novelle zur Brandenburgischen Bauordnung gemäß dem vorliegenden Entwurf (Stand 03.12.2002, gilt voraussichtlich ab Sommer 2003) die bisherige Regelung zur Anrechnung von Dachgeschossen auf die Anzahl der Vollgeschosse ändert. Demnach ist zukünftig „.... jedes Geschoss, dessen Decke mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche liegt, unabhängig von der Geschosshöhe aber mit der Eignung als Aufenthaltsraum, ein Vollgeschoss ....".

Der städtebaulichen Intention, die verträgliche Einordnung der Neubebauung in die Bestandssituation zu gewährleisten, ist mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe (hier: im Zusammenhang mit der Regelung zur Dachform in TF 13) Genüge getan.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

6.3.1 Bauweise

Die Baustruktur ist überwiegend durch Einfamilienhäuser und zu einem geringen Anteil durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Die Seitenabstände zwischen den Gebäuden und den Grundstücksgrenzen sollen auch zukünftig von Bebauung freigehalten werden, so dass die Sichtbezüge zu den dahinterliegenden Gärten erhalten bleiben. Zur Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen lockeren Baustruktur werden in den Wohngebieten nur Einzelhäuser zugelassen. Einzelhäuser können auch aus mehreren selbständig benutzbaren Einheiten sowohl neben- als auch übereinander bestehen.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Der räumliche Geltungsbereich ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur mit differenzierten Gebäudegrößen und Gebäudestellungen gekennzeichnet. Einheitliche Baufluchten lassen sich nicht ausmachen. Die heterogene Bebauungsstruktur im Zusammenhang mit der Freihaltung der Vorgärten und der Uferzone gehört zu den positiv prägenden Elementen des Orts- und Landschaftsbildes, die es zu erhalten und zu entwickeln gilt. Mittel- bis langfristig ist bei einigen Grundstücken, insbesondere mit gering dimensionierten Gebäuden, von einer Neubebauung und ggf. auch Teilung des Grundstücks auszugehen. Um auch zukünftig, in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen, einen ausreichenden Spielraum für individuelle Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen in den Wohngebieten durch äußere Baugrenzen, im Sinne von „Außengrenzen", großzügig gefasst.

Die Errichtung von zwei Baureihen ist erst bei einer Baugrundstückstiefe von ca. 60 m zulässig. Diese Einschränkung ist erforderlich, um die der bisherigen städtebaulichen Struktur entsprechende bauliche Dichte sicherzustellen sowie zum Schutz von Natur und Landschaft. Die entsprechenden Bereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet (vgl. auch Anlage 3):

- ABCDA: Tornowstraße 1a bis 8
- EFGHE: Tornowstraße 19 bis 21

- IJKLI: Küsselstraße 4, 5
- MNOPQRSTM: Küsselstraße 11 bis 15
- UVWXYU: Küsselstraße 22 bis 25
- A*B*C*D*A*: Küsselstraße 35 bis 43

Bei der Errichtung von zwei Baureihen ist ein Mindestabstand von 30 m zwischen den Hauptgebäuden einzuhalten (s. auch Prämissen aus der Entwicklungspotenzialanalyse). Der gewählte Mindestabstand von 30 m erfolgt zum einen bestandsorientiert (Grundstücke Küsselstraße 7/7a, 12/12a, 13/13a) und gestattet zum anderen (bei Berücksichtigung der freizuhaltenden Vorgartenzone, angenommenen Gebäudetiefen von rd. 10 m) die Errichtung von nicht mehr als zwei Baukörpern hintereinander innerhalb der o.g. Flächen. Der aufgelockerte, stark durchgrünte Charakter des Wohngebietes bleibt damit erhalten.

Die Grundstücke Tornowstraße 5, Küsselstraße 6 - 8 wurden bereits dreigeteilt und stellen städtebauliche Sonderentwicklungen dar, die nicht Grundlage für die Beurteilung weiterer Bauvorhaben sein sollen. Im Bereich der Grundstücke Küsselstraße 6 bis 8 werden zwei, ausnahmsweise drei Baureihen zugelassen, z.T. sind bereits drei Hauptgebäude hintereinander vorhanden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit bietet die Möglichkeit, im Einzelfall zu prüfen, ob die vorgesehene Neubebauung mit den benachbarten Bebauungen vereinbar ist. Sonstige Belange sind mit einer dreireihigen Bebauung vereinbar, da der einzuhaltende Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden ebenfalls 30 m beträgt und damit der Siedlungscharakter gewahrt bleibt. Der Bereich (Fläche abcda) ist ebenfalls in der Planzeichnung festgesetzt (vgl. Anlage 3).

Außerhalb der gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von einem Hauptgebäude je Baugrundstück zulässig.

> *Abstand zwischen zwei Baureihen (TF 6)*
> ***Innerhalb der Flächen ABCDA, EFGHE, IJKLI, MNOPQRSTM, UVWXYU und A*B*C*D*A* ist die Errichtung einer zweiten Baureihe, im Abstand von mindestens 30 m, gemessen zwischen den nächstliegenden Punkten der einander zugewandten Außenwände der Hauptgebäude, zulässig. Innerhalb der Fläche abcda ist die Errichtung einer zweiten Baureihe, ausnahmsweise einer dritten Baureihe, im Abstand von 30 m, gemessen zwischen den nächstliegenden Punkten der einander zugewandten Außenwände der Hauptgebäude, zulässig. Auf den übrigen Baugrundstücken ist die Errichtung nur einer Baureihe zulässig.***
> *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO)*

Bereits erteilte Baugenehmigungen bzw. in Vorbescheiden positiv beschiedene Bauanfragen behalten ihre Gültigkeit.

6.4 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Ruhender Verkehr

In den Wohngebieten sind die privaten Kfz in Zuordnung zu den einzelnen Hauseinheiten auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Gemäß Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung vom 1. Juni 1994 (VVBbgBO) sind bei Wohnungen bis 100 m² Nutzfläche ein Stellplatz und darüber hinaus zwei Stellplätze nachzuweisen. Für den Besucherverkehr stehen zusätzlich Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Die erforderlichen Stellplätze für das Hygieneinstitut sind ebenfalls auf dem Grundstück anzulegen. Entsprechend der Verwaltungsvorschrift ist für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen ohne erheblichen Besucherverkehr ein Stellplatz je 40 m² Nutzfläche (hier: ca. 1.150 m² inkl. geplanten Anbau) nachzuweisen. Damit werden insgesamt ca. 29 Stellplätze erforderlich. Auf dem Grundstück befinden sich gegenwärtig 30 Stellplätze.

Eine Zuordnung der Stellplätze und Garagen zu den Hauptgebäuden, wie in der Entwicklungspotenzialanalyse angeregt, erfolgt nicht, da den Grundstückseigentümern die Lage des Hauptgebäudes / der Hauptgebäude auf dem Grundstück bei Einhaltung der Festsetzungen freigestellt wird. Bei der Errichtung eines Gebäudes in Wassernähe soll eine Unterbringung der Stellplätze in Straßennähe , um unnötige Versiegelungen zu vermeiden, nicht verhindert werden.

Die Erschließung der vorhandenen rückwärtigen Bebauung erfolgt über gemeinsame Grundstückszufahrten oder separate Flurstücke. Da einer rückwärtigen Bebauung der Grundstücke im Allgemeinen eine Grundstücksteilung vorausgeht, ist davon auszugehen, dass in diesem Zusammenhang auch die Zufahrten privatrechtlich organisiert werden.

6.5 Weitere Arten der Nutzung

Die Unterbringung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wird in den Vorgärten, entlang der Straßen, ausgeschlossen. Die Vorgärten sind ein wichtiger Bestandteil des zu den öffentlichen Straßen hin orientierten Stadtraumes und maßgeblich prägend für das Erscheinungsbild von der Tornow- und Küsselstraße. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen. Damit soll gleichzeitig eine funktionsgerechte Nutzung der Freiräume und Außenanlagen vor den Gebäuden sichergestellt werden.

> *Ausschluss von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen in den Vorgärten (TF 7)*
> ***In den Wohngebieten sind auf den Flächen zwischen den tatsächlichen Straßengrenzen und den Baugrenzen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Die Flächen sind, mit Ausnahme notwendiger Wege und Zufahrten, zu bepflanzen.***
> *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)*

6.6 Immissionsschutz

Auf Anregung des Amtes für Immissionsschutz wurde für die Nutzungen der Bootsreparaturwerkstatt (Tornowstraße 1), der Sportgemeinschaft Segeln Potsdam e.V. (Tornowstraße 49) und der Abwasserpumpe (ebenfalls Tornowstraße 1) angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich eine Lärmimmissionsprognose[10] erarbeitet. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass durch die genannten Nutzungen lediglich Immissionskonflikte auf dem Grundstück Tornowstraße 1a verursacht werden.

Die Untersuchung erfolgte anhand der DIN 18005. In ihrer Neufassung verweist die DIN für alle anderen Lärmarten außer Verkehrslärm auf die dafür gesonderten Regelwerke. Im Fall von Gewerbelärm ist dies die TA Lärm. Die Schallausbreitungsberechnung ist nach ISO 9613 erfolgt.

Die Beurteilungszeiten sind lt. TA Lärm wie folgt festgelegt:

- Tag 6.00 bis 22.00 Uhr
- Nacht 22.00 bis 6.00 Uhr

[10] Akustik-Ingenieurbüro Dahms; Schalltechnisches Gutachten; Potsdam, März 2004

- Ruhezeit an Werktagen 6.00 bis 7.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr
- Ruhezeit an Sonn- und
- Feiertagen 6.00 bis 9.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr.

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind wie folgt festgelegt:
- Allg. Wohngebiet (WA) Tag: 55 dB(A) Nacht: 40 dB(A)
- Reines Wohngebiet (WR) Tag: 50 dB(A) Nacht: 35 dB(A).

Bei Geräuschimmissionen ist an allen Immissionsorten, die sich in allgemeinen Wohngebieten oder in Gebieten mit noch höherem Schutzanspruch befinden, die erhöhte Störwirkung innerhalb der Ruhezeiten durch einen Zuschlag von 6 dB(A) zu den jeweiligen Mittelungspegeln der Teilzeiten zu berücksichtigen, in denen die Anlagengeräusche auftreten.

Bei den Maßnahmen wurde unterschieden zwischen der Bootsreparaturwerkstatt als bestehendem Gewerbebetrieb einerseits und der Abwasserpumpe andererseits. Bei der Abwasserpumpe handelt es sich um eine technische Anlage, die in den Geltungsbereich der TA Lärm fällt. Diese ist so zu errichten und betreiben, dass von ihr kein schädlicher Umwelteinfluss ausgeht. Dies ist nachts nicht der Fall (45,5 dB(A)). Deshalb muss der Betreiber durch geeignete technische Maßnahmen dafür sorgen, dass keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den Nachbargebäuden auftreten. Eine mögliche Maßnahme wäre die Reduzierung der Betriebszeit bzw. der Nachweis, dass die Pumpe nachts nur kurzzeitig arbeitet (auch innerhalb der lautesten Nachtstunde zwischen 22.00 und 23.00 Uhr).

Im Gegensatz dazu handelt es sich bei der Bootsreparaturwerkstatt um einen Gewerbebetrieb, der unter Bestandsschutz steht. Schutzanspruch haben nur bestehende Wohnhäuser und Flächen, auf denen Wohnbebauung möglich ist. Damit kann die Fläche am Wasser (innerhalb der privaten Grünfläche), auf welcher Überschreitungen durch die Slippanlage auftreten, in der Betrachtung entfallen. Eine zusätzliche Neubebauung ist auf dem Grundstücks Tornowstraße 1a, in Richtung Straße orientiert, möglich. Das Haus ist so zu bauen, dass Wohnräume und andere Räume, die zum schutzbedürftigen Aufenthalt am Tage bestimmt sind, an der Nord- und Ostfassade liegen. An der Süd- und Westfassade sollen sich Räume mit nächtlichem Schutzanspruch befinden. Damit kann ein ausreichender Schutzanspruch gegenüber den Lärmquellen am Tage gewährleistet werden. Bezogen auf mögliche Störungen durch die Abwasserpumpe in der Nacht muss gegebenenfalls der Beschwerdeweg unter Einbeziehung des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg beschritten werden. In einem solchen Fall wären durch den Anlagebetreiber die tatsächlich nächtliche Lärmimmission zu ermitteln und im Falle von Überschreitungen technische Maßnahmen zur Minderung vorzusehen.

Die Überschreitungen an dem vorhandenen Wohnhaus Tornowstraße 1a (5 bis 6 dB(A)) am Tage werden unter Berücksichtigung des jahrelangen Bestandes hingenommen. Das Grundstück Tornowstraße 1a wurde in der Vergangenheit ebenfalls gewerblich genutzt; bestehende Lärmimmissionen wurden von beiden Seiten nicht als störend empfunden. Deshalb werden Maßnahmen zum Schallschutz auf den Wohnungsneubau im vorderen Grundstücksteil Tornowstraße 1a (Fläche efCge) beschränkt.

Eine Neubebauung im rückwärtigen Grundstücksteil würde darüber hinaus, aufgrund des bestehenden Werkstattgebäudes auf dem Gewerbegrundstück, nicht von Lärmemissionen erreicht werden.

Lärmschutzfestsetzung Tornowstraße 1a innerhalb des WA 1 (TF 8)
Zum Schutz vor Lärm sind Gebäude auf dem Grundstück Tornowstraße 1a, auf der Fläche efCge, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1, so zu errichten, dass Öffnungen von Wohnräumen und anderen schutzbedürftigen Räumen, die zum Aufenthalt am Tag bestimmt sind, an der Nord- und/ oder Ostseite liegen.
(9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.7 Grünflächen

6.7.1 Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Mit dem Bebauungsplan werden die Grünflächen am nördlichen Ende der Tornow- und Küsselstraße als Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'öffentliche Parkanlage' planungsrechtlich gesichert.
Durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen sollten die Sichtbezüge über die Havel zur Potsdamer Innenstadt gesichert und entwickelt werden. Durch den Bereich Grünflächen ist mittel- bis langfristig beabsichtigt, innerhalb der Grünflächen Spielangebote v.a. für Kinder von 6 bis 12 Jahren zu schaffen, da aktuell kein derartiges Spielangebot im Nahbereich existiert. Die Festsetzung einer gesonderten Spielplatzfläche erfolgt nicht, da sich die Spielangebote der Zweckbestimmung 'Öffentliche Parkanlage' unterordnen sollen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen befinden sich die Wendeanlagen der Tornow- und Küsselstraße, die entsprechend ihrer Nutzung von der Festsetzung 'Öffentliche Parkanlage' ausgenommen sind. Die Wendeanlagen befinden sich innerhalb der Flurstücke 876 bzw. 946, die sich im Eigentum des Fachbereichs Grün- und Verkehrsflächen befinden. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei der Neugestaltung der Wendeanlagen eine interne Abstimmung innerhalb des Fachbereichs erfolgt.

6.7.2 Private Grünflächen

Uferschutzstreifen

Durch die Festsetzung der wasserseitig gelegenen Grundstücksflächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Uferschutzstreifen' soll sichergestellt werden, dass diese 10 bzw. 5 m breite Zone als zusammenhängende Grünfläche gesichert und weitgehend von Bebauung freigehalten wird. Mit der Zweckbestimmung wird eine ganzjährige flächige Bepflanzung des Uferschutzstreifens beabsichtigt. Ausgenommen hiervon sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 zulässige Flächen für Nebenanlagen, die der Gewässernutzung dienen. Nicht vereinbar mit der Zweckbestimmung sind Bepflanzungen und Nutzungen, die nur zeitweilig oder teilflächig eine Bodenbedeckung gewährleisten (z.B. Stauden- oder Gemüsebeete). Sie sind nicht mit der Festsetzung „Uferschutzstreifen„ vereinbar. Die Ausweisung entspricht i.d.R. der bestehenden Nutzung. Die vorhandenen baulichen Nebenanlagen haben Bestandsschutz.

In der Pflanzenliste im Anhang sind standortgerechte und gebietstypische Gehölze aufgeführt, die besonders für die Pflanzung im ufernahen Bereich geeignet sind. Die Festsetzung entspricht den besonderen Anforderungen an den Schutz von Gewässern und Uferzonen, die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Nr. 4, Satz 2 und 4 BbgNatSchG ergeben.

Innerhalb des Uferschutzstreifens werden auf einer beschränkten Fläche Nebenanlagen zugelassen, soweit sie der Gewässernutzung dienen und andere Belange nicht entgegenstehen. Hierzu zählen insbesondere Bootsschuppen, Slipanlagen, Stege sowie Einrichtungen für den Aufenthalt am Gewässer (Pavillon, Freisitz). Das zulässige Maß der Nutzung orientiert sich an der Bestandssituation.
Die Beschränkung der Breite dieser Anlagen auf max. 6 m, auf der dem Wasser zugewandten Seite, erfolgt zur Sicherung des Ortsbildes, um deren Wahrnehmung von der Wasserseite einzuschränken.

> *Zulässigkeit von Nebenanlagen in den privaten Grünflächen (TF 9)*
> ***In den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen, die der Gewässernutzung dienen, mit max. 6 m Breite auf der dem Wasser zugewandten Seite und höchstens auf bis zu 20 von Hundert der Flächen zulässig.***
> *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

Bei der Errichtung gewässerbezogener baulicher Anlagen werden in der Regel wasser- und naturschutzrechtliche Belange berührt, die nicht abschließend im Bebauungsplan geregelt werden können (zudem reicht der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, der die vom Wasser- und Schifffahrtsamt mitgeteilte Eigentumsgrenze nachzeichnet, nur an einigen Stellen bis zur Uferlinie). Daher ist unabhängig von der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb des Uferschutzstreifens für den Neu- und Ausbau von Anlagen im Nahbereich von Gewässern (u.a. Bootsstegen) eine wasser- und naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich (Beantragung beim Wasser- und Schifffahrtsamt, bei der Unteren Wasserbehörde sowie bei der Unteren Naturschutzbehörde). Insofern kommt diese Festsetzung nur dann zum Tragen, wenn eine entsprechende, auf den Einzelfall bezogene Genehmigung durch die Wasser- und Naturschutzbehörden vorliegt.

Hinweise:
Die wasserseitige Uferzone weist eine hohe naturräumliche Empfindlichkeit auf (z.T. großflächige Vorkommen von Schwimmblattgesellschaften, die nach § 32 BbgNatSchG gesetzlich geschützt sind, Flachwasserzonen mit Röhrrichtbeständen).

Weitere Festsetzungen innerhalb der privaten Grünflächen

Die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen dient dem Schutz der Naturhaushaltsfunktionen. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone III ist dem Grundwasserschutz ein besonders hoher Stellenwert beizumessen. Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissen Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Hierzu gehören insbesondere mit Fugen verlegtes Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Betonverbundsteine auf Sand-/ Schotterunterbau, Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decke, offener, stark verdichteter Boden, Rasengittersteine oder Rasenklinker auf intensiv genutzten Flächen. Bei Rasenfugen entstehen zusätzlich kleinteilige Vegetationsflächen.
Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzungen nicht eingeschränkt wird, sollen Befestigungen, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen ausgeschlossen werden.

> *Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (TF 10)*
> ***In den privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Aufenthaltsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.***
> *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 1 BauGB)*

Grünfestsetzungen in den Wohngebieten

Um den Anteil versiegelter Flächen auf den Grundstücken gering zu halten, sind zum Schutz der Naturhaushaltsfunktionen notwendige Erschließungswege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen insbesondere mit Fugen verlegtes Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Betonverbundsteine auf Sand-/ Schotterunterbau, Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decke, offener, stark verdichteter Boden, Rasengittersteine oder Rasenklinker auf intensiv genutzten Flächen. Bei Rasenfugen entstehen zusätzlich kleinteilige Vegetationsflächen. Aus gestalterischen Gründen und um großflächige Versiegelungen zu vermeiden sollten Stellplatzflächen mit einem Rasenschotter-Belag befestigt werden. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen ist darauf zu achten, dass bei einer Neubebauung die Flächeninanspruchnahme möglichst gering zu gestalten ist.

Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau in den Wohngebieten (TF 11)
In den Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Aufenthaltsflächen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 1 BauGB)

In den Wohngebieten werden zur Sicherung des Charakters des durch Laubbäume geprägten Siedlungsgebietes, des städtebaulichen Qualitätsstandards und damit auch des Landschaftsbildes Baumpflanzungen festgesetzt und vorhandene Laubbäume gesichert.
Durch die Verpflichtung, einen Laubbaum je angefangene 350 m² Baugrundstücksfläche zu pflanzen (bzw. zu erhalten) wird gewährleistet, dass auch bei Grundstücksteilungen jedes Grundstück mindestens mit einem Laubbaum bepflanzt ist. Im Bestand weisen die Grundstücke im Durchschnitt je 250 m² Baugrundstücksfläche einen Baum auf. Diese vergleichsweise hohe Baumdichte ergibt sich, da auf einigen Grundstücken in dichtem Abstand Koniferen gepflanzt wurden. Das Pflanzgebot von einem Laubbaum je angefangene 350 m² orientiert sich an den Gärten, die eine standortgerechte Baumpflanzung aufweisen. I.d.R. weisen die Grundstücke die geforderte Pflanzdichte bereits im Bestand auf. Die Anzahl der Baumpflanzungen stellt daher keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar.

Pflanzgebot in den Wohngebieten (TF 12)
In den Wohngebieten ist pro angefangene 350 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Durch die Pflanzbindung auf dem Grundstück Küsselstraße 9 / 10 soll eine quartiersprägende Gartenfläche mit Altbaumbestand gesichert werden. Der Altbaumbestand und der parkartig gestaltete Senkgarten ist von besonderer städtebaulicher Prägung.
Die flächige Pflanzbindung dient dazu, den parkartigen Baumbestand zu sichern. Dem angestrebten Charakter entspricht eine flächige Unterpflanzung der einzeln und in Gruppen stehenden Bäume mit einer Rasenansaat, Bodendeckern und Strauchgruppen.

Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sind notwendige Wege und Zufahrten zulässig, um die Erschließung der Grundstücke zu gewährleisten. Auf eine detaillierte Festlegung der Erschließungsflächen wurde aus Gründen der planerischen Zurückhaltung verzichtet.

Pflanzbindung (TF 13)
Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und sonstigen Pflanzflächen zu erhalten. Innerhalb der Flächen sind notwendige Wege und Zufahrten zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b und Nr. 20 BauGB)

Hinweise:
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 12 und 13 sowie bei sonstigen Pflanzungen in den Wohngebieten und den privaten Grünflächen wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzlisten empfohlen.

Die Regelungen der Potsdamer Baumschutzverordnung werden von den grünordnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 86 nicht berührt.

Sollten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten (geschützte Lebensstätten) besonders geschützter Arten aufgefunden werden und deren Beseitigung zur Realisierung unabdingbar sein (z.B. im Zusammenhang mit Fällungen von Gehölzen oder der Beseitigung von Ufervegetation, Maßnahmen an sanierungsbedürftigen Gebäuden), sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und dem Landesumweltamt, Abt. N, Referat N 4 zur Kenntnis zu geben, da sich hieraus Restriktionen für Baumaßnahmen ergeben können oder Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 62 i.V. mit § 42 BNatSchG) erforderlich werden.
Gemäß § 42 BNatSchG ist es verboten, Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören.

Unter Beachtung des Nist-, Brut- und Lebensstättenschutzes (§ 34 BbgNatSchG) ist es nicht zulässig, Gehölze, Ufervegetation oder ähnlichen Bewuchs in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu beseitigen.

6.8 Gestalterische Festsetzungen

Dächer

Besondere Festsetzungen zur Dachform sind erforderlich, da durch den geänderten Vollgeschossbegriff in § 2 Abs. 4 BbgBO 2003 (Novelle der BbgBO vom 16. Juli 2003) nicht mehr sicher gestellt ist, dass durch die Eigentümer Dächer mit Dachneigung realisiert werden. Die Ausbildung von Dächern ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und entspricht dem Gebietscharakter.
Die Hauptgebäude im Bestand weisen überwiegend Dächer mit einer Dachneigung, die über das Mindestgefälle hinausgeht, auf. Die Dachformen im Plangebiet reichen dabei vom steilen und flach geneigten Satteldach, Zeltdach, Mansarddach, Walmdach bis zum Berliner Dach mit unterschiedlichen Dachneigungen, First- und Traufhöhen. In geringem Umfang sind auch Pultdächer vorhanden. Die Ausbildung des Dachs ist mitbestimmend für den Charakter eines Gebäudes. Die Wirkung der Dachlandschaft ist ortsbildprägend und wird aus der individuellen Gestaltung - wie Neigung, Form, Dachaufbauten eines jeden Daches - mitbestimmt. Um auch nach Änderung der BbgBO die ursprüngliche Gesamtwirkung einer Dachlandschaft zu bewahren, wird festgelegt, dass Dächer von Hauptgebäuden eine Mindestneigung von 30° aufweisen müssen. Damit soll, in Kombination mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe, die Herstellung von Flachdächern, da diese nicht ortsbildprägend sind, ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist die Gestaltung des Dachs, analog dem Bestand, den Eigentümern zu überlassen (Beispiele siehe Anlage 4).

Dachneigung (TF 14)
In den Wohngebieten sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszubilden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Abgrabungen an Gebäuden

Die Gärten mit älterer Bebauung weisen ursprünglich keine Abgrabungen um die Gebäude auf. Mit der zunehmenden Neubebauung wurden auch Abgrabungen zur Wohnnutzung der Souterrain- und Kellergeschosse gewünscht, die nicht mit dem Ortsbild und der Gartengestaltung vereinbar sind. Abgrabungen an baulichen Anlagen können den Charakter und die Gestaltung der Vorgärten erheblich beeinträchtigen.

Abgrabungen (TF 15)
Abgrabungen an baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

6.9 Nachrichtliche Übernahmen

Einzeldenkmal

Das Gebäude Tornowstraße 9 wird nachrichtlich als Einzeldenkmal in die Planzeichnung übernommen.

Naturdenkmal

Der geschützte Baum zwischen den Grundstücken Küsselstraße 3 (Flurstück 981) und 4 (Flurstück 984) wird als Naturdenkmal in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Trinkwasserschutzzonen

Die Trinkwasserschutzzone II erstreckt sich im Bereich der Vorderkappe über die Grundstücke Küsselstraße 23 bis 43, gemessen von der Uferlinie, 5 m landeinwärts. Das übrige Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (erweiterte Schutzzone). Auf eine zeichnerische Darstellung wird zur besseren Lesbarkeit verzichtet. Es erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Baurechte

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Regelung von Baurechten. Aus der Bandbreite möglicher Bebauungsszenarien werden durch den Bebauungsplan eindeutige Festlegungen getroffen. Mit dem Bebauungsplan erfolgt keine Einschränkung bestehender Baurechte nach § 34 BauGB, eine Einschränkung erfolgt hinsichtlich der zulässigen Gebäudegrundflächen und der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude.

7.2 Wohnungsangebot

Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen lassen sich auf unbebauten Grundstücken bzw. in zweiter Baureihe insgesamt ca. 25 weitere Gebäude realisieren (inkl. bereits genehmigter Vorhaben). Das Angebot erhöht sich entsprechend bei Abriss von Hauptgebäuden auf bisher gering bebauten Grundstücken bzw. bei Abriss von Gebäuden, deren Lage die Errichtung von zwei Baureihen z.Zt. noch ausschließt. Analog der bisher realisierten Bauvorhaben ist jedoch nicht davon auszugehen, dass zukünftig grundsätzlich zwei Wohnungen je Gebäude realisiert werden, so dass eingeschätzt wird, dass das zusätzliche Wohnungsangebot zwischen 30 und max. 50 WE beträgt.

7.3 Wohnfolgeeinrichtungen

Es ist gegenwärtig nicht bekannt, ob die Möglichkeiten zur moderaten Nachverdichtung in ganzem Umfang genutzt werden. Aufgrund der zeitlich versetzten Realisierung der Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Wohnfolgeeinrichtungen nicht erforderlich werden.

7.4 Verkehr

Die vorhandenen Straßen sind zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens in der Lage. Die erforderlichen Stellplätze bei Wohnungsneubau müssen auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden. Die Regelung der Zufahrt erfolgt in nachbarschaftlicher Einigung.

7.5 Auswirkungen auf die Umwelt

7.5.1 Schutzgutbezogene Eingriffsbewertung

Im folgenden Kapitel wird für jedes Schutzgut die Eingriffserheblichkeit ermittelt. Im Innenbereich sind dann Eingriffe zu erwarten, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes über die vor der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 34 BauGB zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung hinausgehen. Im Außenbereich ist die Bestandssituation vor der Aufstellung des Bebauungsplans maßgeblich für die Eingriffsbewertung.

Der parallel zum Bebauungsplan erarbeitete grünordnerische Fachbeitrag erfasst die Auswirkungen auf die Umwelt und leitet daraus die relevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und ggf. zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen ab. Der grünordnerische Fachbeitrag stellt die fachliche Grundlage dar, um die Entscheidung über die Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG (2002) zu treffen.

7.5.1.1 Boden, Grundwasser, Oberflächengewässer, Klima / Luft

Innerhalb des Siedlungsbereichs ist die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sehr stark abhängig vom Grad der Überbauung.

Die Festlegung, welches Maß der Bebauung nach § 34 BauGB im Geltungsbereich zulässig ist, kann schon allein aufgrund der Heterogenität der bestehenden Siedlungsstruktur nur in der Einzelfallprüfung getroffen werden. Um hierzu zu einer Einschätzung zu kommen, sind in der nachfolgenden Tabelle sechs Bauvorhaben im Geltungsbereich aufgeführt, die in den vergangenen Jahren auf der Grundlage der Bestimmungen des § 34 BauGB positiv beschieden wurden. Die Angaben zu den Gebäudeflächen beziehen sich auf das Hauptgebäude. Nebengebäude, Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Wege werden gesondert erfasst.

Tab. 1: Zulässige bauliche Nutzung gemäß § 34 BauGB / gemäß B-Plan Nr. 86 „Tornow / Küssel"

Kenngrößen			**zulässige Bebauung nach § 34 BauGB***		**zulässige Bebauung nach B-Plan**	
	Fläche (m²)		Fläche (m²)	GRZ	Fläche (m²)	GRZ
Tornowstraße 10 (Flurstück 938, 939)						
Grundstücksgröße	1.651	Gebäude	158	0,13	160	0,13
Baugrundstück	1.263	Nebengebäude und –anlagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege	191	0,15	160	0,13
				0,28		*0,25*
Tornowstraße 13 (Flurstück 942), verwilderter Ostgarten						
Grundstücksgröße	1004	Gebäude	185	0,23	160	0,20
Baugrundstück	808	Nebengebäude und –anlagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege	187	0,23	160	0,20
				0,46		*0,40*
Tornowstraße 21 (Flurstück 960), beräumte Fläche						
Grundstücksgröße	1.625	Gebäude	213	0,14	160	0,11
Baugrundstück	1.493	Nebengebäude und –anlagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege	234	0,16	160	0,11
				0,30		*0,21*
Küsselstraße 13 a (Flurstück 1014/1)						
Grundstücksgröße	828	Gebäude	155	0,19	160	0,19
Baugrundstück	828	Nebengebäude und –anlagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege	115	0,14	160	0,19
				0,33		*0,39*
Küsselstraße 16 (Flurstück 1019/2, 1182)						
Grundstücksgröße	974	Gebäude	133	0,17	160	0,20
Baugrundstück	794	Nebengebäude und –anlagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege	120	0,15	160	0,20
				0,32		*0,40*
Küsselstraße 36 (Flurstück 903, 904, 908)						
Grundstücksgröße	927	Gebäude	160	0,18	160	0,18
Baugrundstück	890	Nebengebäude und –anlagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege	127	0,14	160	0,18
				0,32		*0,36*

* die Flächenermittlung erfolgte auf der Grundlage der Bauanträge genehmigter bzw. mit positivem Vorbescheid beschiedener Bauvorhaben

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Art und Maß der Nutzung orientieren sich an der Bestandssituation und der nach § 34 BauGB zulässigen Bebauung. Die bauliche Entwicklung beschränkt sich auf die Lückenschließung und Ergänzung einer zweiten und dritten Baureihe (nur im Bestand), die im Rahmen der nach § 34 BauGB zulässigen Nutzung bleibt.

Der Bebauungsplan sieht eine 100 %ige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO vor. Vor dem Hintergrund der großen Grundstückstiefen ist diese Überschreitungsmöglichkeit für die Erschließung der Grundstücke, den Stellplatznachweis gemäß Stellplatzverordnung sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB erforderlich (vgl. auch genehmigte Vorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB in der Tab. 1).

Ein Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft / Klima wird innerhalb der Wohngebiete mit dem Bebauungsplan Nr. 86 nicht vorbereitet.
Die vorwiegend gärtnerisch geprägte Zone zum Havelufer wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Uferschutzstreifen' dauerhaft planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan trägt durch folgende Festsetzungen dazu bei, die städtebaulichen und landschaftlichen Bestandsqualitäten im räumlichen Geltungsbereich zu sichern und im Rahmen der zulässigen baulichen Nutzungen entsprechend den Maßgaben des § 1a BauGB mit den Naturressourcen schonend umzugehen:

- Durch die geplante Festsetzung, Wege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, wird die vollständige Versiegelung von Böden vermindert. (Zur Minimierung des Eingriffs und der besseren gestalterischen Einbindung wird in der Begründung die Empfehlung aufgenommen, Stellplatzflächen als Rasenschotterflächen anzulegen.)
- Die vorgesehene Festsetzung zur Anpflanzung bzw. zum Erhalt von Bäumen trägt dazu bei, u.a. die Klimafunktionen im Geltungsbereich zu sichern.
- Durch die vorgesehene Festsetzung der Einzelhausbebauung werden die bestehenden guten klimatischen Austauschverhältnisse gesichert.

7.5.1.2 Arten- und Biotopschutz

Da der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung im Rahmen der nach § 34 BauGB zulässigen Nutzung bleibt, werden keine Eingriffe in das Schutzgut Arten- und Biotopschutz vorbereitet.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 86 ergeben sich unmittelbar keine Eingriffe auf die nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope, die wasserseitig dem Geltungsbereich vorgelagert sind. Ein Gefährdungsrisiko für diese Biotope kann sich insbesondere aus der Benutzung der Gewässer ergeben. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung hierzu dienender Anlagen an und in Gewässern den Genehmigungsvorbehalten der Wasser- und Naturschutzbehörden unterliegt.

Darüber hinaus sollte der Bebauungsplan im Hinblick auf die mögliche Beseitigung von Gehölzen und Ufervegetation im Zuge von Baumaßnahmen auf den gesetzlichen Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten für besonders geschützte Tierarten hinweisen.

Durch die in den Bebauungsplan aufgenommenen grünordnerischen Festsetzungen können die Bestandsqualitäten für den Arten und Biotopschutz weitgehend gesichert werden:

- Die für den Arten und Biotopschutz bedeutsame Uferzone wird im räumlichen Zusammenhang als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen" bzw. als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Öffentliche Parkanlage' planungsrechtlich gesichert.
- Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Pflanzbindungen für die Wohnbaugrundstücke tragen dazu bei, dass ein Mindestanteil an gebietstypischen Laub- und Obstbäumen auf den Grundstücken erhalten bleibt.
- Der wertvolle Altbaumbestand auf dem Grundstück des Hygiene-Instituts mit der parkartig gestalteten Gartenfläche wird im Zusammenhang gesichert.
- Die Vorgärten sind in einer Tiefe von 5 m, mit Ausnahme von notwendigen Wegen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen frei zu halten.

7.5.1.3 Landschaftsbild

Mit dem Bebauungsplan Nr. 86 „Tornow/Küssel" werden keine Eingriffe in das Landschaftsbild vorbereitet.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen tragen dazu bei, die städtebaulichen und landschaftlichen Qualitätsmerkmale planungsrechtlich zu sichern. Gleichzeitig wird im Sinne der gebotenen planerischen Zurückhaltung auf eine „Überregulierung" verzichtet.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden folgende für das Landschaftsbild bedeutsamen Gestaltungsmerkmale gesichert bzw. entwickelt:

- der Laubbaumbestand auf den Wohnbaugrundstücken (Pflanzgebot von einem Laubbaum je 350 m² Baugrundstücksfläche)
- die gärtnerisch angelegten Vorgärten in einer Tiefe von mindestens 5 m
- die landschaftlich geprägte Uferzone mit landschaftlich geprägtem Charakter durch die Festsetzung einer 10 bzw. 5 m breiten privaten Grünfläche ('Uferschutzstreifen')
- die Verwendung gebietstypischer Gehölze (Pflanzliste stellt jedoch nur eine Empfehlung dar)
- die planungsrechtliche Sicherung der Grünflächen an den nördlichen Enden der Tornow- und Küsselstraße als 'Öffentliche Parkanlagen'.

Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung tragen darüber hinaus dazu bei, bauliche Entwicklungen zu begünstigen, die dem Gebietscharakter entsprechen. Durch die Festsetzung von Einzelhäusern in Verbindung mit einem geforderten Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden von 30 m bleibt die aufgelockerte Siedlungsstruktur, auch bei der Option für eine zweireihige Bebauung, erhalten. Die Grundstückstiefe bleibt so weiterhin wahrnehmbar. Die Firsthöhe wird entsprechend dem Bestand beschränkt. Nicht gebietstypische Baukörpergrößen sollen durch die Beschränkung der Grundfläche der Hauptgebäude auf 160 m² verhindert werden.

Auf dem Grundstück des Hygiene-Instituts werden die bedeutsame parkartige Bepflanzung mit Einzelbäumen und Baumgruppen sowie die Lindenreihe gesichert. Der Altbaum auf dem Grundstück Küsselstraße 3 wird nachrichtlich als Naturdenkmal im Bebauungsplan übernommen und steht unter besonderem Schutz.

Darüber hinausgehend wird auf die Festsetzung besonders prägender Altbäume als zu erhaltene Einzelbäume auf den Baugrundstücken verzichtet. Die Bestimmungen der Potsdamer Baumschutzverordnung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 nicht berührt. Die Bestandsbäume unterliegen daher weiterhin den Maßgaben zum Schutz bestimmter Bäume im Stadtgebiet von Potsdam. Der Bebauungsplan sieht bewusst keine Baukörperfestsetzung vor, so dass bei einer Neu-

bebauung weitgehend auf den nach der Potsdamer Baumschutzverordnung geschützten Baumbestand Rücksicht genommen werden kann.
Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Alleen unterliegen jedoch den Schutzbestimmungen nach Naturschutzrecht (§ 31 BbgNatSchG), so dass von deren Erhalt auszugehen ist.

7.5.2 Zusammenfassende Eingriffsbewertung

Mit der Einführung des § 1a BauGB ist die Eingriffsregelung abschließend in der Bauleitplanung zu regeln. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft unterliegen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.
Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 stellt die Genehmigungspraxis gemäß § 34 BauGB die Grundlage für die Eingriffsbeurteilung dar. Nur die durch den Bebauungsplan ermöglichte Veränderung der Art und des Maßes der Nutzung, die über die geltende Genehmigungspraxis nach § 34 BauGB hinausgeht, ist als Eingriff zu bewerten.

Der Bebauungsplan Nr. 86 bleibt mit seinen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb der nach § 34 BauGB zulässigen Bebauungsmöglichkeiten, die unter Berücksichtigung der baulichen Struktur, der näheren Umgebung und der Genehmigungspraxis von Bauvorhaben denkbar wären. Somit wird mit dem Bebauungsplan kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Sicherung der städtebaulichen Standards

Der Bebauungsplan trägt dazu bei, die städtebaulichen und landschaftlichen Bestandsqualitäten im Geltungsbereich gesichert werden. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben im Rahmen der nach § 34 BauGB zulässigen Nutzung. „Ausreißer", die nicht dem überwiegenden Gebietscharakter entsprechen, werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 86 vermieden.

Die für den Arten- und Biotopschutz, den Naturhaushalt und das Ortsbild bedeutsame Uferzone wird, soweit sie innerhalb des Geltungsbereichs liegt, im räumlichen Zusammenhang als private Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Die Grünflächen am nördlichen Ende der Tornow- und Küsselstraße werden als öffentliche Parkanlagen festgesetzt.
Auf dem Grundstück des Hygiene-Instituts wird der wertvolle Altbaumbestand im Zusammenhang gesichert.
Die für das Ortsbild charakteristischen Vorgärten werden in einer Tiefe von 5 m als gärtnerisch anzulegende Flächen festgesetzt. Sie sind von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten. Zusätzlich sichert der Bebauungsplan durch die Festsetzung der offenen Bauweise und dem Mindestabstand zweier Hauptgebäude von 30 m auf einem Grundstück bei Entwicklung einer zweiten Baureihe Blickbezüge in die rückwärtigen Gärten in Richtung Havel.

Mit den folgenden grünordnerischen Festsetzungen werden städtebauliche Standards erfüllt , die bei der zukünftigen baulichen Entwicklung dazu beitragen werden, entsprechend den Maßgaben des § 1a BauGB i.V. mit § 2 BNatSchG (2002), mit den Naturressourcen schonend umzugehen:
- Mit der vorgesehenen Festsetzung, Wege, Stellplätze und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, wird die Versiegelung von Böden vermindert.
- Die Pflanzbindungen für Laubbäume in den Wohngebieten tragen dazu bei, den durchgrünten Charakter sowie die Klimafunktionen im Geltungsbereich zu sichern.

7.6 Geh- und Fahrrechte

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen befinden sich die Wendehämmer der Tornow- und Küsselstraße. Auf die Sicherung eines Zugriffsrechts (Geh- und Fahrrecht) wird verzichtet, da der öffentliche Eigentümer bereit sein wird, die erforderliche Inanspruchnahme zum Wohl der Allgemeinheit zu ermöglichen.

7.7 Kosten und Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen für den städtischen Haushalt entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht, da durch die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen und Festsetzungen hauptsächlich der Bestand bewahrt wird. Es sind weder verkehrliche Erschließungsmaßnahmen noch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zulasten der Stadt erforderlich.

Zur Umsetzung der Anregung zur Ausstattung der öffentlichen Grünfläche am nördlichen Ende der Küsselstraße mit Spielgeräten für Kinder der Altersstufe zwischen 6 und 12 Jahren können seitens des Fachbereichs Grün- und Verkehrsflächen mittel- bis langfristig die erforderlichen finanziellen Mittel bereitgestellt werden.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 26. Januar 2000 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 86 „Tornow / Küssel“ gemäß § 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 17.02.2000 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 2/2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Satzung über die Veränderungssperre

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10. November 2000 die Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 86 „Tornow / Küssel“, Teilbereich Küsselstraße Nr. 30 bis Nr. 42/ 43 gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 15/2000 am 30. November 2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Am 14. Oktober 2002 hat die Stadtverordnetenversammlung eine Erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Veränderungssperre für den o.g. Teilbereich beschlossen. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre wird gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr für den Zeitraum vom 01. Dezember 2002 bis zum 30. November 2003 verlängert. Der Beschluss wurde am 30.10.2002 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12/2002 bekannt gemacht.

Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die Anzeige mit dem Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung erschien am 28. Februar 2002 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 2/2002.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der Erkenntnisse aus der Entwicklungspotenzialanalyse „Hermannswerder / Tornow“ durchgeführt. Sie fand in der Zeit vom 11. März 2002 bis zum 22. März 2002 in der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, statt.
Ausgestellt wurden die zwei Varianten der Strukturskizzen der baulich-räumlichen Entwicklung aus der Entwicklungspotenzialanalyse, das Entwicklungskonzept, der Vorschlag zur Abgrenzung der Ufer- und Vorgartenzonen sowie die Bestandspläne zur Geschossigkeit und der Denkmalbelange.

Die beiden Strukturskizzen differenzieren die unterschiedlichen Möglichkeiten einer zweiten Baureihe in Abhängigkeit von den Mindestgrundstücksgrößen. Variante 1 lässt zwei Baureihen bei einer Grundstücksgröße ab 1.500 m² und Variante 2 ab 2.000 m² zu. Die Tiefe der Uferzone beträgt in beiden Varianten zwischen 5 und 15 m. Die Vorgärten haben eine Tiefe von 5 m. Das Entwicklungskonzept orientiert sich im Wesentlichen an der Variante 2.

Es ging eine Stellungnahme ein. In der Stellungnahme wird angeregt, die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Tornowstraße 30 – 33“ in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 „Tornow / Küssel“ mit einzubeziehen, zum Schutz von Natur und Umwelt und wegen der zusätzlichen Bebauung auf der „Fährwiese“ keine zweite Baureihe zuzulassen sowie über Denkmalschutz des „Sägewerks“ nachzudenken.

Entwicklungspotenzialanalyse „Hermannswerder/Tornow"

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 03. Juli 2002 den Selbstbindungsbeschluss Entwicklungspotenzialanalyse „Hermannswerder / Tornow" gefasst. Gemäß Beschluss ist die Entwicklungspotenzialanalyse als Grundlage und Orientierung bei der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 86 „Tornow / Küssel" zu verwenden.

Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgt die Erstellung der Planzeichnung auf Grundlage des Entwicklungskonzeptes. Der überarbeitete Bebauungsplan (Entwurf) bildet die Grundlage für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die Anfrage an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist mit Schreiben vom 02.06.2003 erfolgt. Mit Schreiben vom 26.06.2003 wurde bestätigt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen und Grundsätzen des LEP eV vereinbar.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 02. Juni bis 08. Juli 2003 erfolgt. Es sind 23 Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.06.2003 beteiligt worden.

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde sind Modifikationen in der Formulierung zur Thematik „Eingriff in Natur und Landschaft" erfolgt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in der TF 11 ist, um auch auf den großen Grundstücken, die Bestandsqualitäten sichern zu können, auf 350 m² pro angefangene Baugrundstücksfläche reduziert worden (redaktionelle Änderung zur öffentlichen Auslegung).

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung ist eine Konkretisierung der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 14 erfolgt. In der TF 6 wurden Regelungen zur Anzahl der zulässigen Baureihen für Baugrundstücke mit nur einer bzw. ausnahmsweise drei zulässigen Baureihen ergänzt.
Die TF 14 wurde dahingehend konkretisiert, dass Abgrabungen nur an baulichen Anlagen unzulässig sind. Eine Änderung der Planungsziele ist mit der Überarbeitung der textlichen Festsetzungen nicht verbunden.

Die geäußerten Bedenken des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel bezogen sich auf Fragen zur Verträglichkeit der geplanten und bestehenden Wohnnutzung mit den vorhandenen gewerblichen Nutzungen (außerhalb des Geltungsbereiches) wie Segelverein / Bootsreparaturwerkstatt, Abwasserpumpe, einer Baugewerbefirma und der Forschungseinrichtung Küsselstraße. Durch nähere Informationen zu Betriebszeiten, Betriebsabläufen, Anzahl der Beschäftigten etc. konnte bereits ein Teil der Bedenken ausgeräumt werden. Für den Bereich Segelverein / Bootsreparaturwerkstatt und die Abwasserpumpe wurde ein Lärmschutzgutachten beauftragt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan übernommen wurden. Die Ergebnisse wurden mit dem Amt für Immissionsschutz abgestimmt.

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 01.10.2003 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (Entwurf) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.10.2003 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13/2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.11.2003 bis einschließlich 12.12.2003 in der Stadtverwaltung Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, statt. Es gingen vier Anregungen sowie eine Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamtes ein, in welcher auf die abgegebene Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der TÖB hingewiesen wurden.
Drei der Stellungnahmen hatten einen ähnlichen Wortlaut und regten eine Reduzierung der Dachneigung und Vergrößerung der zulässigen Grundfläche (durch die Zusammenfassung der zulässigen Grundflächen (bei zweireihiger Bebauung auf einem Flurstück)) an. Den Anregungen wurde, da sie dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild widersprechen und städtebauliche Fehlentwicklungen der vergangenen Jahre fortsetzen könnten, nicht entsprochen.

Vereinfachtes Änderungsverfahren

In Auswertung der zur öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ist durch Klarstellung und Präzisierung eine geringfügige Änderung der Planung erfolgt, die ein vereinfachtes Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 86 „Tornow/Küssel“ gemäß § 13 BauGB erforderlich gemacht hat. Die textliche Festsetzung Nr. 8 mit der Regelung zur räumlichen Orientierung von Wohn- und Aufenthaltsräumen auf dem Grundstück Tornowstraße 1a auf der Fläche efCge ist aus Gründen des Immissionsschutzes ergänzt worden. Das Vereinfachte Änderungsverfahren ist in der Zeit vom 19. März bis zum 5. April 2004 durchgeführt worden. Den betroffenen Eigentümern und Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessenem Zeitraum gegeben worden. Es ging eine Stellungnahme / Rückäußerung der Energie und Wasser Potsdam GmbH, EWP, ein, die sich mit dem technischen Stand der Abwasserpumpe befasst hat. Das Amt für Immissionsschutz hat insbesondere auf die Lärm- und Geruchsemissionen der Abwasserpumpe auf dem Grundstück Tornowstraße Nr. 49/1 aufmerksam gemacht. Es wird davon ausgegangen, dass die Betroffenen, die sich nicht geäußert haben, mit der Planung einverstanden sind.

Rechtsgrundlagen, Verordnungen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 01.08.2002
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 25. 03.2002 (BGBl. I/2002 S. 1193)
- das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) – Gesetz über den Naturschutz und die Landespflege im Land Brandenburg vom 25.06.1992 (GVBl. I/92 S. 208) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2002 (GVBl. I / 02, S. 62, 72)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13. Juli 1994 (GVBl. Teil I, S. 302), in der Fassung der letzten Änderung durch Gesetz vom 22. Dezember 1997 (GVBl. Teil I S. 168)
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273)
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) - Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam vom 11.02.2003 (Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 27. Februar 2003)
- VV Biotopschutz - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg (MUNR) zum Vollzug der §§ 32, 36 des Brandenburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25. November 1998 (Amtsblatt für Brandenburg, 10. Jahrgang, Nr. 3, Potsdam, den 26. Januar 1999
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam vom 29. Januar 1975 der Trinkwasserschutzzonen für die Wasserwerke Leipziger Straße, Wildpark, Nedlitz
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam vom 04. Juli 1990 zur Veränderung der Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) für die Wasserwerke Leipziger Straße, Wildpark, Nedlitz

Anhang

Anlage 1: Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

Anlage 2: Pflanzlisten

Anlage 3: Darstellung der Flächen, innerhalb derer zwei, in Ausnahmefällen drei Baureihen zulässig sind

Anlage 4: Bebauungsbeispiele

Hinweise

Anlage 1

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen
Im allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO)

TF 2 Sonstige zulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet
Im allgemeinen Wohngebiet WA 5, auf den Flurstücken 1009, 1010/2, Flur 23, Gemarkung Potsdam, sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Anlagen und Einrichtungen, für die Zeit der Betriebsdauer, ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

TF 3 Überschreitung der GRZ in den Wohngebieten
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

TF 4 Größe der zulässigen Grundfläche
Die Grundfläche je Hauptgebäude darf eine Größe von 160 m² nicht überschreiten. Davon ausgenommen ist das Gebäude Küsselstraße 9 auf den Flurstücken 1009, 1010/2, Flur 23, Gemarkung Potsdam, für die Zeit der Betriebsdauer.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

TF 5 Bezugshöhe baulicher Anlagen
Als Bezugshöhe der Firsthöhe gilt die mittlere Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen an der tatsächlichen Straßenbegrenzung (Gehweg).
(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

TF 6 Abstand zwischen zwei Baureihen
Innerhalb der Flächen ABCDA, EFGHE, IJKLI, MNOPQRSTM, UVWXYU und A*B*C*D*A* ist die Errichtung einer zweiten Baureihe, im Abstand von mindestens 30 m, gemessen zwischen den nächstliegenden Punkten der einander zugewandten Außenwände der Hauptgebäude, zulässig. Innerhalb der Fläche abcda ist die Errichtung einer zweiten Baureihe, ausnahmsweise einer dritten Baureihe, im Abstand von 30 m, gemessen zwischen den nächstliegenden Punkten der einander zugewandten Außenwände der Hauptgebäude, zulässig. Auf den übrigen Baugrundstücken ist die Errichtung nur einer Baureihe zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO)

Weitere Arten der Nutzung

TF 7 Ausschluss von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen in den Vorgärten
In den Wohngebieten sind auf den Flächen zwischen den tatsächlichen Straßengrenzen und den Baugrenzen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Die Flächen sind, mit Ausnahme notwendiger Wege und Zufahrten, zu bepflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Immissionsschutz

TF 8 Lärmschutzfestsetzung Tornowstraße 1a innerhalb des WA 1
Zum Schutz vor Lärm sind Gebäude auf dem Grundstück Tornowstraße 1a, auf der Fläche efCge, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1, so zu errichten, dass Öffnungen von Wohnräumen und anderen schutzbedürftigen Räumen, die zum Aufenthalt am Tag bestimmt sind, an der Nord- und/ oder Ostseite liegen.
(9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzungen in den privaten Grünflächen

TF 9 Zulässigkeit von Nebenanlagen in den privaten Grünflächen
In den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen, die der Gewässernutzung dienen, mit max. 6 m Breite auf der dem Wasser zugewandten Seite und höchstens auf bis zu 20 von Hundert der Flächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

TF 10 Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
In den privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Aufenthaltsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 1 BauGB)

Grünfestsetzungen in den Wohngebieten

TF 11 Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau in den Wohngebieten
In den Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Aufenthaltsflächen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 1 BauGB)

TF 12 Pflanzgebot in den Wohngebieten
In den Wohngebieten ist pro angefangene 350 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

TF 13 Pflanzbindung
Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und sonstigen Pflanzflächen zu erhalten. Innerhalb der Flächen sind notwendige Wege und Zufahrten zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b und Nr. 20 BauGB)

Hinweise:
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 12 und 13 sowie bei sonstigen Pflanzungen in den Wohngebieten und den privaten Grünflächen wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzlisten empfohlen.

Gestalterische Festsetzungen

TF 14 Dachneigung
In den Wohngebieten sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszubilden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

TF 15 Abgrabungen
Abgrabungen an baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Anlage 2

Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Bäume und Sträucher der Gewässeruferzone

Bäume	
Alnus glutinosa	Erle
Fraxinus excelcior	Esche
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix alba 'Tristis'	Trauer-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Sträucher	
Coriylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Pflanzliste 2: Bäume und Sträucher auf sonstigen Grundstücksflächen

Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus cordata	herzblättrige Erle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus i.S.	Weißdorn / Rotdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Prunus serr. `Kanzan`	Blütenkirsche
Juglans regia	Walnuss
Quercus pertraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Sarothamnus scopa.	Besenginster
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3: Obstgehölze (Hochstamm)

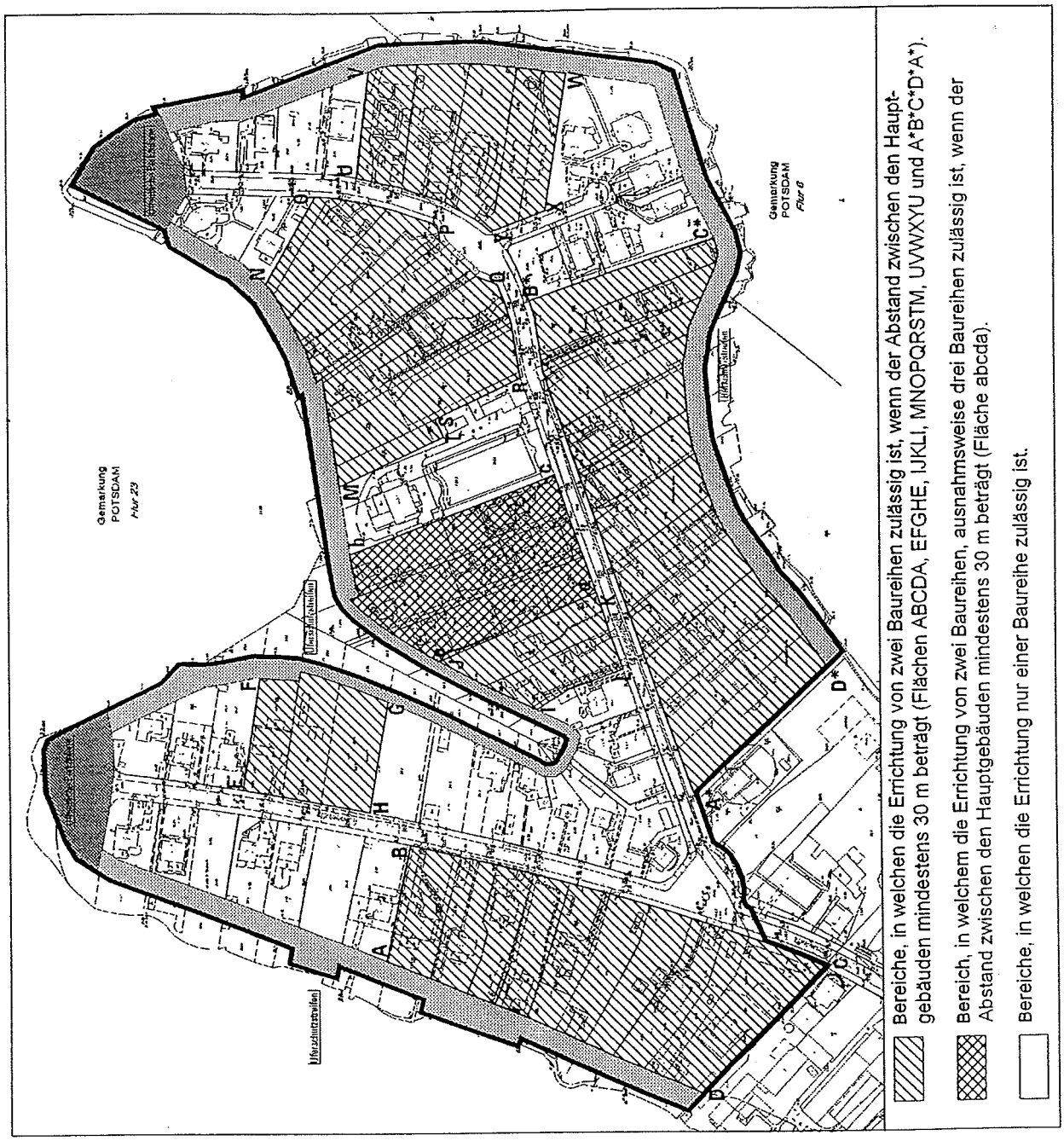
Alte, regionaltypische Sorten wie u.a.

Äpfel		**Birne**	
Malus domestica in Sorten	Baumanns Renette	Pyrus in Sorten	Charneux
	Boskopp		Clapps Liebling
	Cox Orange		Diels Butterbirne
	Danziger Kantapfel		Gute Luise v. Avranches
	Gelber Richard		Hardenponts
	Goldparmäne		Köstliche von Charneux
	Grahams Jubiläumsapfel		Pastorenbirne
	Graue franz. Renette		Sommermagdalene
	Grüner Fürstenapfel		Williams Christ
	Kaiser Wilhelm		
	Muskatrenette		
	Orleansrenette		
	Pfirsichroter Sommerapfel		
	Rheinischer Bohnapfel		
	Roter Eiserapfel		
	Weißer Astrachan		
	Weißer Winterkalvill		

Sonstige Obstsorten

Prunus domestica	Zwetschge
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Juglans regia	Walnuss

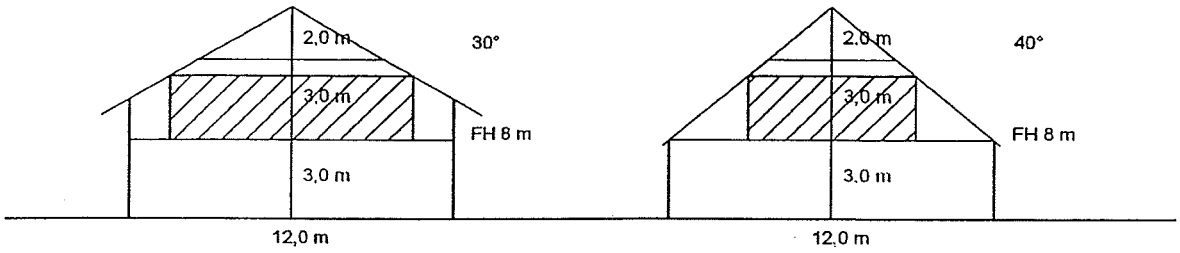
Anlage 3



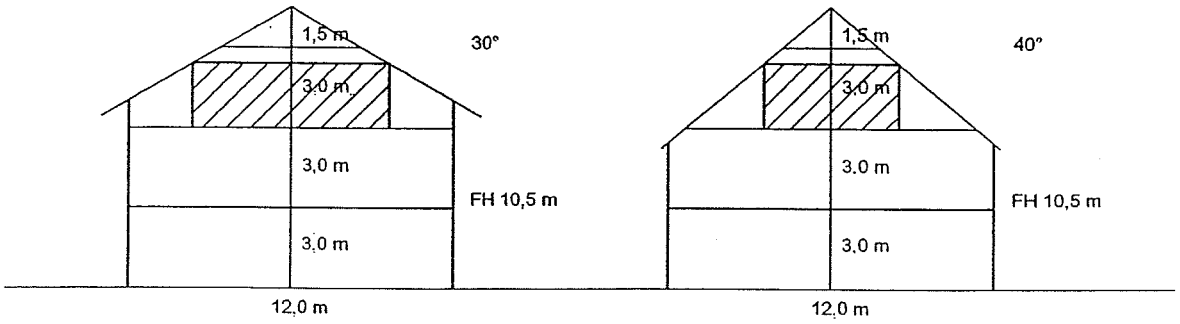
Fläche ABCDA:	Tornowstraße 1a bis 8
Fläche EFGHE:	Tornowstraße 19 bis 21
Fläche IJKLI:	Küsselstraße 4, 5
Fläche MNOPQRSTM:	Küsselstraße 11 bis 15
Fläche UVWXYU:	Küsselstraße 22 bis 25
Fläche A*B*C*D*A*:	Küsselstraße 35 bis 43
Fläche abcda:	Küsselstraße 6 bis 8

Anlage 4

Bebauungsbeispiele mit unterschiedlichen Dachneigungen



Bebauung in Ufernähe



Bebauung in Straßennähe

Bereich, in welchem eine lichte Höhe von rd. 2,4 m erreicht wird

Hinweise

Staatlicher Munitionsbergungsdienst

Eine erste Bewertung seitens des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes hat ergeben, dass sich das Planungsgebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Überschwemmungsgebiete

Am gesamten Havelufer werden Überschwemmungsgebiete mit zweijährigem Wiederkehrintervall berührt (Beschluss zu Hochwassergebieten im Bezirk Potsdam vom 17.01.1990). In Ufernähe kann sich eine Überschneidung mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 „Tornow/Küssel“ ergeben. Wer in Überschwemmungsgebieten Bereiche der Erdoberfläche erhöhen oder vertiefen, Anlagen herstellen, verändern oder beseitigen, Baum- oder Strauchpflanzungen anlegen will, benötigt hierfür gemäß § 101 (1) BbgWG die Genehmigung der Wasserbehörde.

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO)

2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 5, auf den Flurstücken 1009, 1010/2, Flur 23, Gemarkung Potsdam, sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Anlagen und Einrichtungen, für die Zeit der Betriebsdauer, ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 10 BauNVO)

3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

4. Die Grundfläche je Hauptgebäude darf eine Größe von 160 m² nicht überschreiten. Davon ausgenommen ist das Gebäude Küsselstraße 9 auf den Flurstücken 1009, 1010/2, Flur 23, Gemarkung Potsdam, für die Zeit der Betriebsdauer.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

5. Als Bezugshöhe der Firsthöhe gilt die mittlere Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen an der tatsächlichen Straßenbegrenzung (Gehweg).
(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

6. Innerhalb der Flächen ABCDA, EFGHE, IJKLI, MNOPQRSTM, UVWXYU und A*B*C*D*A* ist die Errichtung einer zweiten Baureihe, im Abstand von mindestens 30 m, gemessen zwischen den nächstliegenden Punkten der einander zugewandten Außenwände der Hauptgebäude, zulässig. Innerhalb der Fläche abcda ist die Errichtung einer zweiten Baureihe, ausnahmsweise einer dritten Baureihe, im Abstand von 30 m, gemessen zwischen den nächstliegenden Punkten der einander zugewandten Außenwände der Hauptgebäude, zulässig. Auf den übrigen Baugrundstücken ist die Errichtung nur einer Baureihe zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO)

7. In den Wohngebieten sind auf den Flächen zwischen den tatsächlichen Straßengrenzen und den Baugrenzen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Die Flächen sind, mit Ausnahme notwendiger Wege und Zufahrten, zu bepflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8. Zum Schutz vor Lärm sind Gebäude auf dem Grundstück Tornowstraße 1a, auf der Fläche efCge, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1, so zu errichten, dass Öffnungen von Wohnräumen und anderen schutzbedürftigen Räumen, die zum Aufenthalt am Tag bestimmt sind, an der Nord- und/ oder Ostseite liegen.
(9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9. In den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen, die der Gewässernutzung dienen, mit max. 6 m Breite auf der dem Wasser zugewandten Seite und höchstens auf bis zu 20 vom Hundert der Flächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

10. In den privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Aufenthaltsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 1 BauGB)

11. In den Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Aufenthaltsflächen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 1 BauGB)

12. In den Wohngebieten ist pro angefangene 350 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

13. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und sonstigen Pflanzflächen zu erhalten. Innerhalb der Flächen sind notwendige Wege und Zufahrten zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b und Nr. 20 BauGB)

14. In den Wohngebieten sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszubilden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

15. Abgrabungen an baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Hinweis:
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 12 und 13 sowie bei sonstigen Pflanzungen in den Wohngebieten und den privaten Grünflächen wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzlisten empfohlen.

Nachrichtliche Hinweise ohne Normcharakter:
Veränderungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (§ 15 Abs. 1 und 3 BbgDSchG). Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen.

Verfahrensvermerke

1. KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den .....

.....
Hersteller der Planunterlage

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.01.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.02.2000 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 2/2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den .....

.....
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

3. BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.10.2003 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.10.2003 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13/2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den .....

.....
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 10.11.2003 bis einschließlich 12.12.2003 stattgefunden.

Potsdam, den .....

.....
Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

5. EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung aufgrund von Anregungen zur Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt.

Potsdam, den .....

.....
Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

6. BESCHLUSS ZUR ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ..... die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den .....

.....
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

7. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

Potsdam, den .....

.....
Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

8. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den .....

.....
Oberbürgermeister

9. ANZEIGEVERFAHREN

Dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr ist mit Schreiben vom ..... der Bebauungsplan zur Anzeige gebracht worden. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

Potsdam, den .....

.....
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

10. BEITRITTSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ..... den Beitrittsbeschluss zu den Maßgaben aus dem Anzeigeverfahren des Bebauungsplans gefasst.

Potsdam, den .....

.....
Oberbürgermeister

11. BESTÄTIGUNG DER MASSGABENERFÜLLUNG

Das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr hat mit Schreiben vom .....die Erfüllung der Maßgaben bestätigt.

Potsdam, den .....

.....
Leiter des Fachbereichs Stadtplanung und Bauordnung

12. AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den .....

.....
Oberbürgermeister

12. BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den .....

.....
Oberbürgermeister