



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 21  
„Gewerbepark Babelsberg“**

**1. Änderung**

**Begründung**

Datum: 20.10.2015

Planungsstand: Auslegungsbeschluss und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Art des Plans / Verfahrens: B-Plan gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 1 BauGB

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Stadterneuerung  
Hegelallee 6 – 10  
14461 Potsdam

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A. Planungsgegenstand</b> .....	<b>5</b>
<b>A.1. Anlass und Erforderlichkeit</b> .....	<b>5</b>
<b>A.2. Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>5</b>
A.2.1. Räumliche Lage.....	5
A.2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	5
A.2.3. Gebiets- / Bestandssituation .....	6
A.2.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
A.2.5. Erschließung.....	6
A.2.6. Technische Infrastruktur.....	7
A.2.7. Boden und Altlasten.....	7
A.2.8. Bodendenkmale .....	8
A.2.9. Freiflächen .....	9
<b>A.3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)</b> 9	
A.3.1. Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	9
A.3.2. Landschaftsplanung.....	10
A.3.3. Flächennutzungsplan.....	11
A.3.4. Stadtentwicklungskonzepte.....	12
A.3.5. Sonstige Satzungen.....	15
<b>A.4. Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 BauGB</b> .....	<b>16</b>
<b>B. Planinhalte und Planfestsetzungen</b> .....	<b>17</b>
<b>B.1. Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>17</b>
<b>B.2. Entwicklung der Planungsüberlegungen</b> .....	<b>17</b>
B.2.1. Verkehrskonzept und Erschließung.....	17
B.2.2. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept .....	18
B.2.3. Landschaftsplanerisches Konzept.....	18
<b>B.3. Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>19</b>
B.3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	19
B.3.2. Öffentliche Grün- und Verkehrsflächen .....	26
B.3.3. Baugrenzen, Gebäudehöhen, Bauweise .....	28
B.3.4. Sonstiges .....	29
B.3.5. Nachrichtliche Übernahmen.....	29
<b>B.4. Flächenbilanz B-Plan 21 und 1.Änderung</b> .....	<b>30</b>
<b>C. Auswirkungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>31</b>
<b>C.1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur</b> .....	<b>31</b>
<b>C.2. Auswirkungen auf die Umwelt ermöglichen</b> .....	<b>31</b>
<b>C.3. Soziale Auswirkungen</b> .....	<b>31</b>
<b>C.4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur</b> .....	<b>31</b>
<b>C.5. Finanzielle Auswirkungen</b> .....	<b>32</b>
C.5.1. Verfahrenskosten.....	32

---

C.5.2. Herstellungs- und Unterhaltungskosten .....	32
C.5.3. Grunderwerb.....	32
C.5.4. Planungsschaden .....	32
<b>D. Verfahren .....</b>	<b>33</b>
<b>D.1. Übersicht über den Verfahrensablauf .....</b>	<b>33</b>
<b>D.2. Überblick über die Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>33</b>
D.2.1. Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden .....	33
<b>E. Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>34</b>
<b>F. Textliche Festsetzungen.....</b>	<b>35</b>

## A. Planungsgegenstand

### A.1. Anlass und Erforderlichkeit

Zur Anpassung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die Aufstellung der 1. Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbepark Babelsberg“ gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Neben der planungsrechtlichen Festsetzung von Gewerbeflächen wird durch den Bebauungsplan die Grundlage für die erstmalige öffentliche Erschließung des ehemaligen Industriareals der Maximum Industrie- und Gewerbeholding - vormals Maschinenbau Babelsberg – geschaffen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzte Planstraße B sollte bisher als Verlängerung der Gartenstraße bis zur Ahornstraße geführt werden. Die Erstellung dieser Ost-West-Verbindung erweist sich jedoch aufgrund des außerhalb des Planungsbereiches gelegenen Umspannwerkes und der damit verbundenen Kabellagen unter der festgesetzten Trasse als technisch besonders aufwendig. Zudem hat sich die Lage der Planstraße B mit den Anforderungen eines Filmproduktionsortes als nicht kompatibel gezeigt.

### A.2. Beschreibung des Plangebiets

#### A.2.1. Räumliche Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil des zwischen den Straßenzügen Horstweg, Großbeerenstraße, Wetzlarer Straße und Nuthestraße gelegenen Gewerbequartiers Babelsberg. Das Plangebiet befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung zum Stadtteilzentrum Babelsberg und ca. 5,5 km Entfernung zur Potsdamer Innenstadt.

Der Bebauungsplan umfasst den östlichen Teilbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Babelsberg. Lediglich die Grundstücke an der Großbeerenstraße, sowie im Norden der Ahorn- und der Grünstraße liegen nicht im Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Babelsberg wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam im Jahr 1996 festgesetzt.

#### A.2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21. Die Beschreibung der Grenzen des Bebauungsplans hat sich durch den Bau von neuen Straßen bzw. der Teilung von Flurstücken gegenüber der Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 26.04.2006 verändert.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 17,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: südlicher Fahrbahnrand der Großbeerenstraße ( südliche Grenze Flur 10, Flurstück 107);
- im Osten: östlicher Fahrbahnrand der Ahornstraße ( östliche Grenze Flur 8, Flurstück 15/1), östliche Grenze Flur 8, Flurstück 54 und deren gedachte Verlängerung bis zum Flurstück 64, 90 ° abknickend entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 64 bis zur

- östlichen Grenze des Flurstück 64; östliche Grenze der Flurstücke Flur 8, Flurstück 64, Flur 9 Flurstücke 1/6, 1/ 5, 19, 64 und 55;
- im Süden: südliche Straßenbegrenzung der Orenstein- & Koppel-Straße (südliche Grenze Flur 9, Flurstück 5/10;
  - im Westen: ca. 15 m östlich parallel zur westlichen Grenze des Flurstücks 5/10 (Flur 9), 90° abknickend zur westlichen Grenze der Flur 9 Flurstück 51; westliche Grenze Flur 9 Flurstücke 51, und 56, Flur 8 Flurstücke 479, 61 und 60; südliche Grenze Flur 10, Flurstück 843 und 218; westliche Straßenbegrenzungslinie der Grünstraße entlang der westlichen Grenze Flur 10, Flurstücke 217, 216/204/6 und 204/10.

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum oder im Eigentum des Treuhänderischen Entwicklungsträgers.

### **A.2.3. Gebiets- / Bestandssituation**

Der Geltungsbereich ist im Norden durch die Blockrandbebauung, entlang der Großbeerenstraße und des nördlichen Abschnitts der Ahornstraße und der Grünstraße gekennzeichnet, die sich U-förmig um die Kleingärten der Sparte „Grünstraße“ legt.

Der erhebliche Leerstand, den die ehemaligen Industrieflächen der Maximum GmbH (vormals Standort der Maschinenbau Babelsberg), noch zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 21 im April 2006 aufwiesen, besteht nicht mehr. Entlang der Orenstein- & Koppel-Straße im Süden des Geltungsbereiches haben sich unterschiedliche Gewerbebetriebe mit Neubauten angesiedelt. Auch die vorhandenen Bestandsgebäude, die überwiegend aus der Zeit der Lokomotivenfabrik von Orenstein & Koppel stammen und teilweise unter Denkmalschutz stehen, werden inzwischen gewerblich genutzt. Die beiden großen denkmalgeschützten Hallen der Lokomotivenproduktion werden durch Studio Babelsberg zusammen mit den angrenzenden Flächen zwischen Ahornstraße und Grünstraße für die Filmproduktion genutzt.

Eine durchgehende öffentliche Erschließung fehlt allerdings immer noch. Dadurch bestehen nach wie vor verschiedenen Brachflächen und das Gebiet macht einen verwahrlosten Eindruck. Diese Brachflächen wurden vom Entwicklungsträger im Zwischenerwerb gekauft, parzelliert und bereits an Gewerbetreibende weiter veräußert.

Die Planungen für den Straßenbau sind weitgehend abgeschlossen, so dass mit der öffentlichen Straßen- und Medienschließung im Herbst 2015 begonnen wird.

### **A.2.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Geändert wird der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21. Grundzüge der Planung werden durch die Planänderung nicht berührt, da sich die Änderungen vorrangig auf die Führung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen beziehen. Das im Rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die Nutzungsart bleiben weitgehend unberührt, es soll hier lediglich eine Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen erfolgen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine weitere Grundfläche versiegelt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

### **A.2.5. Erschließung**

Die Zufahrt zu den gewerblich genutzten Grundstücken erfolgt heute von drei Stellen: Von der Ahornstraße, die im Bereich der Wohnbebauung eine öffentliche Straße ist, von der Grünstraße sowie von Süden über die Orenstein- & Koppel-Straße. Die Kleingartenflächen werden von der Grünstraße erschlossen.

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Verlängerung der Ahornstraße in Richtung Süden bis zur Orenstein- & Koppel-Straße ist weiterhin Ziel der Planung.

Hinsichtlich der Planstraße B als Verlängerung der Gartenstraße haben sich die Rahmenbedingungen jedoch so verändert, dass die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans 21 erforderlich wurde. Aufgrund des außerhalb des Planungsbereiches gelegenen Umspannwerkes und der damit verbundenen Kabellagen unter der festgesetzten Trasse erweist sich die Verlängerung der Planstraße B als technisch besonders aufwendig. Die nördlich der Planstraße B anliegenden gewerblichen Baufelder sind Teil der Medienstadt. Die Lage an der ursprünglichen Planstraße B ist nicht mit den Anforderungen eines Filmproduktionsortes kompatibel. So dass die Planänderung eine Verschiebung der Planstraße B um ca. 140 m nach Norden vorsieht.

#### **A.2.6. Technische Infrastruktur**

Das ehemals zusammenhängende Industriegelände ist durch ein internes Leitungsnetz erschlossen. Die genaue Lage der einzelnen Leitungen ist jedoch heute nur schwer nachvollziehbar. Im Rahmen der Planung der öffentlichen Straßen und Leitungen wurde versucht, dieses Leitungssystem soweit wie möglich zu dokumentieren. Der Leitungsbestand ist hinsichtlich aller Medien marode.

In den öffentlichen Straßen wird im Zuge des Straßenbaus durch die EWP das erforderliche Leitungsnetz errichtet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Fernwärmevorranggebiet<sup>1</sup>.

Durch das Plangebiet verläuft eine unterirdische Abwasserhauptdruckleitung. Diese verläuft von dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Hauptpumpwerk der EWP / Stadtwerke an der Gartenstraße in Richtung Osten nach Stahnsdorf. Die Leitung verläuft westlich der beiden denkmalgeschützten Hallen 60 und 63 und nördlich der Halle 60 bis zur Ahornstraße. Die genaue Lage wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich als Leitungsrecht übernommen. Eine Trinkwasserhauptleitung liegt in der Grünstraße und in der Großbeerenstraße.

#### **A.2.7. Boden und Altlasten**

Der durchschnittliche Grundwasserstand liegt bei ca. 2 bis 4 m unter Gelände. Der Boden im Bebauungsplangebiet hat eine hohe Wasserdurchlässigkeit.

Im Norden und im Süden des Plangebietes kann es aufgrund alter Rinnenstrukturen des Nuthe-Niederungsgebietes zum Auftreten von Organogenen (z. B. Torf) kommen, was mit einer verringerten Tragfähigkeit der Baugrundsichten verbunden sein kann.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert eine im Altlastenkataster der Stadt Potsdam ausgewiesene Altlastenfläche. Es handelt sich um den Standort des früheren Kraftstofftanklagers, der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet ist.

Die Fläche hat eine Ausdehnung von ca. 5.100 m<sup>2</sup>.

Im November 2000 wurden lediglich die im Geltungsbereich befindlichen Kfz-Prüfwerkstatt und Kfz-Reparatur- und Wartungswerkstatt sowie das Mineralöltanklager abgerissen, die Gebäudefundamente und der Betonboden der Prüfwerkstatt wurden nicht entfernt. Im Zuge der Baumaßnahme wurden die Tanks geborgen und die Betonwanne des

---

<sup>1</sup> Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in der Landeshauptstadt Potsdam vom 21. Oktober 1993.

Mineralölkraftstofflagers zurückgebaut. Zur Sicherung der oberflächennah anstehenden Kraftstoffphase gegen versickerndes Niederschlagswasser wurde nach Beräumen der Betonwanne auf die Grubensohle eine ca. 0,3 m mächtige Sperrschicht aus Ton eingebaut und der Grubenbereich bis zum ursprünglichen Geländeniveau mit Mutterboden aufgefüllt. Nach Abschluss der Rückbaumaßnahme findet seit Mai 2000 zur Überwachung der Phasenausdehnung und der räumlichen Ausbreitung der Schadstoffe im ehemaligen Tanklagerbereich ein Grundwassermonitoring statt.

Es handelt sich hier um Boden- und Grundwasserkontaminationen, einschließlich einer auf dem Grundwasser aufschwimmenden Kraftstoffphase.

Durch die Stadt Potsdam wurden Grundwasseruntersuchungen im Rahmen eines Monitorings bis 2008 beauftragt (Abschlussbericht über das Monitoring, I. Angelow Juni 2008).

Daraus ergaben sich folgende Erkenntnisse:

Die Mächtigkeit der Phase ist stark schwankend und liegt durchschnittlich im einstelligen cm-Bereich. Hauptkontaminanten im Boden sind Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), deren Gehalte über dem Rückhaltevermögen des Bodens liegen, und leicht flüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX). Das hier erkundete Bodenvolumen beträgt im Belastungsbereich ca. 15.000 m<sup>3</sup>. Im Grundwasser stellen die MKW und BTEX die Hauptkontaminanten dar, untergeordnet treten auch die leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffe (LCKW) auf.

Zusätzliche Untersuchungen über Stadtkontor im Juli 2014 belegten die Kontaminationen im Grundwasser.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand können zusätzliche Maßnahmen Aushub und Entsorgung von belastetem Boden und ggf. Grundwasserhaltungen mit Grundwasserreinigung oder Nutzungseinschränkungen aufgrund der oben beschriebenen Altlastensituation nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Altlastenproblematik muss generell im Rahmen von Baumaßnahmen mit Mehraufwand gerechnet werden.

Ferner ist davon auszugehen, dass der Bereich insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist. Bei konkreten Bauvorhaben sind entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen.

#### **A.2.8. Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich liegt das geschützte Bodendenkmal 2014 (Fundplätze Babelsberg 2-5). Es handelt sich um einen Siedlungsplatz und Einzelfunde der Steinzeit, Siedlungen der Völkerwanderungszeit und des deutschen Mittelalters. Die Bodendenkmale sind durch zahlreiche Funde belegt. Die im Bebauungsplanentwurf zur 1. Änderung ausgewiesene Fläche des Bodendenkmals entspricht dem aktuellen Stand der Kartierung der Bodendenkmale zur Denkmalliste des BLDAM (Januar 2015).

Auf Grund der Topographie (gewässernahe aber weitgehend vernässungsfreie Lage an einer Flussniederung) und der hohen Zahl von bekannten Bodendenkmalen in vergleichbarer Lage entlang der Nutheniederung besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass auch außerhalb der bekannten Bodendenkmale noch unerkannte Bodendenkmale vorhanden sein können.

Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz-DSchG) vom 24.05.04 (GVBl. 19, 15. Jg., S. 216 ff) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Gründe des Denkmalschutzes stehen künftigen Bauvorhaben nicht entgegen, wenn der Schutz und die



Erhaltung des Bodendenkmals im Rahmen der Dokumentationspflicht (§ 9 Abs. 3 DschGBbg) sichergestellt wird.

Bei Inanspruchnahme von bisher unbebauten oder nicht durch tiefreichende Bodeneingriffe gestörten Flächen können archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen notwendig werden. Der tatsächlich notwendige Aufwand für archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen ist abhängig vom Umfang der Bodeneingriffe und dem Erhaltungsgrad der Bodendenkmalsubstanz.

### **A.2.9. Freiflächen**

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich an der Grünstraße eine öffentliche Grünanlage. Auf ihrem nördlichen Teil wurde 1999 ein Treffpunkt für Jugendliche mit Sitzbänken, einem Basketballcourt und einer runden Tischtennisplatte angelegt. Der Rest der Grünanlage ist durch eine große Wiese, einige Gehölze und einen wilden Parkplatz am Südrand des Platzes geprägt.

Im südlichen Teil des ehemaligen Industrieareals befindet sich ein Kiefernwäldchen sowie Spontanvegetation, die sich auf unbefestigten Brachflächen über die Jahre entwickelt hat

## **A.3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)**

Durch Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 21 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Ansiedlung und bauliche Entwicklung des Gebietes sowie der Erschließung der Flächen geschaffen werden.

### **A.3.1. Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

#### A.3.1.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung/Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B vom März 2009). Mit dem LEP B-B wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

Der Landesentwicklungsplan (LEP-B-B) vom 31.03.09 ist durch Verordnung vom 27.05.2015 der Landesregierung Brandenburg rückwirkend zum 15.05.2009 in Kraft gesetzt worden. (siehe GVBl. vom 02.07.2015)

Auch danach wäre die Planung mit den raumordnerischen Vorgaben verträglich. Die Einstufung der Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum ist ebenso gültig, wie die mit der Planung verfolgten Grundsatzzielstellungen (Siedlungsbeschränkung auf die zentralen Orte, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Entwicklung verkehrsvermeidender Strukturen).

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und

zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Frühere Regionalpläne sind für rechtsunwirksam erklärt worden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Bescheid vom 18.06.2015 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 16.12.2014 beschlossene Satzung des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 im Einvernehmen mit den fachlich berührten Ministerien gemäß § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) genehmigt.

Von der Genehmigung ausgenommen sind:

- die textliche Festlegung des Vorranggebietes VR 08 (Michelsdorf) „Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe“ in Ziel Z 3.3.1 (textliche Festlegung Kapitel 3, S. 35 und
- die zeichnerische Festlegung des Vorranggebietes „Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe (Z 3.3.1)“ mit der Bezeichnung „VR 08“ in der Festlegungskarte.

Der Regionalplan tritt mit seiner Bekanntmachung (voraussichtlich Nov. 2015) in Kraft.

Das Gewerbequartier Babelsberg ist im Entwurf des integrierten Regionalplanes 2020 der Region Havelland-Fläming als „regional bedeutsamer gewerblicher Schwerpunkt“ ausgewiesen. Die Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans stehen mit den regionalplanerischen Überlegungen im Einklang.

Im Rahmen der frühzeitigen Ämterbeteiligung erfolgte auch die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Mit Schreiben vom 28.11.2014 teilte die Gemeinsame Landesplanungsbehörde mit, dass die dargelegten Planungsabsichten mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar (s. unten) ist.

#### A.3.1.2. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Die Planung entspricht auch den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg

- Die Landeshauptstadt Potsdam ist ein Oberzentrum gemäß LEP B-B Punkt 2.7 (Z).
- Die Festlegung des LEP B-B Punkt 4.1 (G) wird berücksichtigt. Die Siedlungsentwicklung erfolgt unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb des „Gestaltungsraum Siedlung“ und unter Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktur. Das Prinzip der räumlichen Funktionsbündelung und Nutzungsmischung wird durch die Festsetzung von Misch- und Gewerbegebieten berücksichtigt. Eine ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung ist gewährleistet.
- Die Festlegung des LEP B-B Punkt 5.1 Abs. 1 (G) wird berücksichtigt. Die Planung steht dem Erhalt großräumiger Freiraumverbundstrukturen nicht entgegen.
- Gemäß Festlegung LEP B-B Punkt 5.2 (Z) ist der festgelegte Freiraumverbund, in dem u.a. besonders hochwertige Freiraumfunktionen eingebunden sind, zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des festgelegten Freiraumverbunds.

#### A.3.2. **Landschaftsplanung**

Der Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam ist als Fachplan des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Potsdam (FNP) gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan überarbeitet worden.

Der Landschaftsplan (Stand: 19. September 2012) beinhaltet gemäß § 7 Abs. 1 Bbg/NatSchG die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet. Die landschaftsplanerischen Inhalte fließen nach Abwägung in die Darstellungen des Flächennutzungsplans ein /Sekundärintegration).

Gleichzeitig liefert der Landschaftsplan Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung anderer Pläne und Programme sowie für Genehmigungsverfahren von Vorhaben.

Der Geltungsbereich der 1. Änderungen des Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbepark Babelsberg“ liegt im Teilraum 11 (Babelsberg Süd / Medienstadt) des Landschaftsplanes. Als Leitbild für diesen Teilraum wird im Landschaftsplan eine historisch gewachsene, räumlich optimierte Durchmischung von Gewerbe und Wohnen mit einem Netz von naherholungsrelevanten Grünflächen und Anbindung an die freie Landschaft formuliert.

Die im Landschaftsplan für Teilraum 11 benannten Ziele sind:

- Erhaltung und Entwicklung gliedernder und landschaftsräumlich verzahnter Grünzüge und -strukturen insbesondere auch als Biotopverbundelemente und Pufferzonen zwischen Wohn- und Gewerbe- oder Verkehrsflächen (z.B. Weiterentwicklung des Grünzugs Beetzweg, Erhalt und Qualifizierung bahnbegleitender Waldflächen an der Stahnsdorfer Straße, Sicherung und Entwicklung des zwischen Nutheschneelstraße und Entwicklungs- /Gewerbegebiet Babelsberg befindlichen Grünzugs – hier auch Abwehr von Zersiedelungstendenzen)
- Prüfung der Erhaltungsmöglichkeiten bzw. Verzichtbarkeit der weiteren Umnutzung des Kleingartenbestandes, Einbindung der Kleingartenflächen in großräumigere Grünzüge
- Erhaltung und Erlebarmachen der ursprünglichen Grenzlinie zwischen Nutheniederung und Hochfläche, Entwicklung als Bestandteil des Biotopverbundes
- Reduzierung des Versiegelungsgrades, insbesondere von GE und GI-Flächen und Verbesserung der Wasserrückhaltung, Durchsetzung von Mindeststandards der Begrünung;
- entsprechende Verankerung einheitlicher Maßgaben zur gestalterischen und umweltfachlichen Qualifizierung der Bauflächen
- Entwicklung einer zentralen öffentlichen Grünfläche in der Medienstadt, Erstellung und Umsetzung eines grünordnerischen Konzeptes für den gesamten Bereich
- Erhalt bzw. Wiederherstellung ortsbildprägender, vorwiegend gründerzeitlicher Bau- und Vegetationsstrukturen, Rückbau störender Elemente, Erhaltung und Entwicklung gliedernder und landschaftsräumlich verzahnter, auch als Biotopverbundelemente fungierender Grünzüge unter Einbindung der Kleingärten und Friedhöfe (Schwerpunkt Alleenschutz/Straßenbegleitgrün) Reduzierung des Versiegelungsgrades, insbesondere in den Kern- und Mischgebieten Pflege des Ortsbilds (insbesondere im Weberviertel und in der Villenkolonie Neu-Babelsberg), Erhalt bzw. Wiederherstellung von Bau- und Vegetationsstrukturen nach historischem Vorbild

### **A.3.3. Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam vom 30.01.2013 (geändert durch den Beitritt zur Maßgabe der Genehmigungsbehörde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.01.2014) ist das Gebiet überwiegend als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich am nördlichen Rand des Plangebietes ist eine Gemischte Baufläche (Dichtestufe M1, GFZ 0,8 bis 1,6) dargestellt.

Gemäß der Begründung zum FNP können aus gemischten Bauflächen folgende Gebietstypen der Baunutzungsverordnung entwickelt werden:

- Kern-, Misch- und Dorfgebiete
- Wohngebiete oder
- Gewerbegebiete

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des FNP zur Nutzungsart. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbepark Babelsberg“ ist mit ihren Festsetzungen somit aus dem wirksamen FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Der Beiplan zum FNP „Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden“ stellt zwei Standorte mit umweltrelevanten Bodenbelastungen dar. Die Erkenntnisse der Untersuchungen zur Altlastensituation auf dem ehemaligen Industrieareal wird unter Punkt A 2.7 genauer betrachtet.

Im Beiplan „Technische Infrastruktur“ zum FNP ist dargestellt, dass durch das Plangebiet eine unterirdische Abwasserdruckleitung verläuft. Diese verläuft von dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Hauptpumpwerk der EWP / Stadtwerke an der Gartenstraße in Richtung Osten. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich darüber hinaus ein Umspannwerk. Eine Trinkwasserhauptleitung liegt in der Grünstraße und in der Großbeerenstraße.

### **A.3.4. Stadtentwicklungskonzepte**

#### **A.3.4.1. Stadtentwicklungskonzept Verkehr**

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 2014 beschlossen.

Es ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie Investitionsplanung im Zeitraum bis 2025. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastung insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr. Deshalb müssen alle Planungen und Ressourcen auf die Stärkung der Verkehrsmittel des "Umweltverbundes" ausgerichtet werden.

Das Konzept wurde als Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans von 2001 erarbeitet. Die Fortschreibung wurde aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wie die anhaltende Bevölkerungszunahme und positive wirtschaftliche Entwicklung sowie die 2003 erfolgten Eingemeindungen erforderlich.

Mit dem Beschluss bildet das Szenario „Nachhaltige Mobilität“ die Grundlage der weiteren Verkehrsentwicklung. Mit Umsetzung der darin enthaltenen Maßnahmen kann erreicht werden, dass die Verkehrsmittelanteile sich deutlich zugunsten des Umweltverbundes (Fußgänger-, Rad- und Öffentlicher Personennahverkehr) verändern.

Im Binnenverkehr (Verkehr mit Quelle und Ziel innerhalb der Stadt) kann erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 24 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell-/Zielverkehr geprägt ist, wird aber weiterhin eine leichte Zunahme prognostiziert. Hier sind im Weiteren gemeinsam mit den Nachbargemeinden Maßnahmen umzusetzen, die insbesondere den Berufs- und Ausbildungspendlerverkehr nach Potsdam stärker auf die Verkehrsarten des Umweltverbundes verlagern.

Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutet das, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr erst gar nicht entsteht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht durchgeführt werden. Dies entspricht den grundlegenden Prinzipien des Leitbildes der nutzungsgemischten „Europäischen Stadt“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“.

Diesem Leitbild wird dadurch Rechnung getragen, dass durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um innerstädtische Brachflächen

zu zeitgemäßen Gewerbeflächen zu entwickelt. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben innerhalb der Stadt Potsdam trägt zu einer Stadt der kurzen Wege bei.

#### A.3.4.2. Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam wurde erstmals am 10.09.2008 von den Stadtverordneten beschlossen. Es bildet das strategische Rahmenkonzept für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Am 07.05.2014 wurde die Fortschreibung des Konzepts beschlossen. Dieses löst das Einzelhandelskonzept 2008 ab und bildet die Basis für die Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam bis etwa zum Jahr 2020. Als Hauptziele werden die Sicherung der bestehenden Zentren sowie die Weiterentwicklung des Einkaufsstandortes Potsdam insgesamt sowie die Zentralität der Landeshauptstadt Potsdam benannt.

Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung in Potsdam sind u.a., dass Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen sollen, um diese zu stärken und vor Schädigungen durch Ansiedlungen außerhalb zu schützen.

Das B-Plangebiet ist als nicht-integrierter Standort einzustufen, d.h. als Standort, der nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung steht (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.

In den nicht-integrierten Standorten soll nur eine Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente erfolgen, die die zentralen Standorte nicht prägen und auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transports überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe), erfolgen bzw. auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel) oder eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

Da laut Stadtentwicklungskonzept Gewerbe 2011 für die Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung und die Schaffung von Arbeitsplätzen in Potsdam nur in begrenztem Umfang bedarfsgerechte Gewerbeflächenpotenziale ohne größere Aktivierungshemmnisse zur Verfügung stehen, sollten die Gewerbeflächen für die eigentlich dort vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Handwerk und produzierendes Gewerbe) vorgehalten werden.

An Standorten, an denen bisher keine oder nur in einem sehr geringen Umfang Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort zukünftig kein, d.h. auch kein nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden kann.

Folgende Leitlinien der künftigen Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam gemäß Einzelhandelskonzept 2014 sind für das Bebauungsplangebiet Nr. 21 relevant

- Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten sollen grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen, um diese zu stärken und vor Schädigungen durch Ansiedlungen außerhalb zu schützen.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen angesichts der geringen Flächenpotenziale in der Innenstadt und in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen vorrangig außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

angesiedelt werden. Der Schutz von Flächenpotenzialen für die Ansiedlung und Erweiterung von gewerblichen Betrieben im Sinne des Gewerbeflächensicherungskonzeptes soll dabei berücksichtigt werden.

- Im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung sind Nachbarschaftsläden auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an integrierten Standorten möglich. Weiterhin sind Neuansiedlungen und Erweiterungen vorhandener Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment auch an integrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich, wenn dadurch Nahversorgungslücken geschlossen werden und diese Betriebe standortgerecht dimensioniert sind. Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind zu vermeiden.

#### A.3.4. Stadtentwicklungskonzept Gewerbe

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Gewerbe wurde am 26.01.2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (DS 10/SVV/0952). Ziel des STEK Gewerbe ist eine ausreichende Versorgung mit Gewerbeflächen der LHP als Voraussetzung einer erfolgreichen und nachhaltigen kommunalen Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung. Das STEK Gewerbe ist damit ein Baustein für die Weiterentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam zu einem attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort.

Im Rahmen des STEK Gewerbe wurde der Gewerbeflächenbedarf der Landeshauptstadt Potsdam für den Prognosezeitraum von 2008 bis 2020 ermittelt. Im Ergebnis wurde ein Flächenneubedarf von 39,3 ha bis zum Jahr 2020 ermittelt. Um Unterschiede und Überschneidungen bei den Standortbedingungen, die für einzelne Wirtschaftsgruppen zu erfüllen sind, berücksichtigen zu können, wurden Standorttypen definiert.

Der Entwicklungsbereich Babelsberg stellt zusammen mit einigen umliegenden Flächen (Gewerbe im Park, ViP-Betriebshof) den Schwerpunktbereich Babelsberg Süd dar. Der gewerbliche Schwerpunkt liegt hier bei höherwertigem Gewerbe / gewerblichen Dienstleistungen, medienorientiertem Gewerbe sowie produzierendem Handwerk.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 21 liegen drei als Potenzialflächen gekennzeichnete Bereiche. Die Fläche 10.10 (GE nördlich der Planstraße B) ist im STEK Gewerbe als Potenzialfläche für Forschung, Entwicklung, Medien mit Prioritätsstufe 1 und geringem Aktivierungsaufwand festgelegt. Die Flächen 10.11 (GE an der Grünstraße) und 10.12 (GE westlich Planstraße A) sind als Potenzialflächen für „höherwertiges Gewerbe/gewerbliche Dienstleistungen“ mit Prioritätsstufe 2 und einem hohen Aktivierungsaufwand festgelegt.

Ein Ziel des STEK Gewerbe ist auch die Konkretisierung und Sicherung der Maßnahmen für die entsprechenden Flächen im Rahmen eines Gewerbeflächensicherungskonzeptes (GSK). Dieses wurde am 04.04.2012 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (DS 12/SVV/0157). Es soll den Kernbestand von gewerblichen Potenzialflächen zur Gewährleistung der wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam sichern. Diese gewerblichen Potenzialflächen sind als P 20-Flächen im GSK festgelegt worden und besonders geeignet, in wichtigen Nutzungssegmenten den prognostizierten Gewerbeflächenzusatzbedarf der Landeshauptstadt Potsdam bis zum Jahr 2020 zu bedienen. Mit ihren geringen bis mittleren Aktivierungshemmnissen weisen die „Gewerblichen Potenzialflächen 2020“ eine relativ große Marktnähe aus. Über die „Richtlinie zur Sicherung der gewerblichen Potenzialflächen der Landeshauptstadt Potsdam“ sollen die „P 20-Flächen“ gesichert werden.

Die Flächen 10.10 (GE nördlich der Planstraße B), 10.11 (GE an der Grünstraße) und 10.12 (GE westlich Planstraße A) im Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbepark Babelsberg“ sind im GSK als P 20-Fläche mit der vorrangigen Eignung für Medien aufgeführt und als kurzfristig aktivierbare Fläche eingestuft.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21, 1. Änderung berücksichtigen die Vorgaben des STEK-Gewerbe und des GSK.

#### A.3.4.4. Benachbarte Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 21 grenzt im Westen an den Bebauungsplan Nr. 89 „Gartenstraße Ost“ an, der ebenfalls für den Entwicklungsbereich Babelsberg aufgestellt wurde und seit 2006 rechtskräftig ist.

Im Südwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 70 „Gewerbegebiet am Beetzweg“ für Flächen außerhalb des Entwicklungsbereiches Babelsberg an den Geltungsbereich des B-Plans 21 an. Nördlich der Großbeerenstraße regelt der Bebauungsplan Nr. 41 die baulichen Entwicklung der Medienstadt.

Alle genannten B-Pläne dienen durch die Festsetzung von GE bzw. SO Medien vorwiegend der Entwicklung von Gewerbegebieten mit unterschiedlichen Schwerpunkten.

#### A.3.5. **Sonstige Satzungen**

##### A.3.5.1. Entwicklungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 liegt mit Ausnahme des Mischgebietes innerhalb des Geltungsbereichs des Städtebaulichen Entwicklungsbereiches Babelsberg.

Die rd. 76 h umfassende Entwicklungsmaßnahme Babelsberg trat am 19.04.1996 in Kraft.<sup>2</sup> In § 2 der Satzung werden Ziele der Maßnahme wie folgt beschrieben:

„Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist die Sicherung vorhandener und die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen vorwiegend im verarbeitenden Gewerbe sowie die Sicherung und Arrondierung vorhandener, zusammenhängender Wohnstandorte durch Neuordnung und intensive Nutzung der Flächen.“

Um den erhöhten Bedarf an Arbeits- und Wohnstätten decken zu können, ist die Neuordnung der Erschließungsstruktur des Gebietes die Grundvoraussetzung. Die Entwicklung der Wohnstandorte erfordert zudem die Herstellung öffentlicher Grünanlagen zur Deckung des künftigen Bedarfs an wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen.“

Der Bebauungsplan Nr. 21 dient der Umsetzung und Konkretisierung dieser Entwicklungsziele.

##### A.3.5.2. Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 21 liegen insgesamt drei Einzeldenkmale.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg folgende Baudenkmale aufgeführt:

---

<sup>2</sup> Satzung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches Babelsberg vom 01.11.1995 (veröffentlicht im Amtsblatt 4/96 vom 19.04.1996)  
Rückwirkend nochmals in Kraft gesetzt durch die Veröffentlichung der Klarstellungssatzung im Amtsblatt Nr. 6/2001 der Stadt Potsdam vom 31.05.2001

- Ahornstraße 28 -32, Gebäude der Lokomotivenfabrik Drewitz der Firma Orentein & Koppel
- Bürogebäude, Haus 55
  - Halle mit Querhaus, Haus 60
  - Mehrschiffige Halle, Haus 63

Die Regelungen des Brandenburger Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

#### **A.4. Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 BauGB**

Zur Anpassung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 04.12.2013 die Aufstellung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbepark Babelsberg“ gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbepark Babelsberg“ wird im vereinfachten Verfahren § 13 BauGB durchgeführt. Die Änderung umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des bereits rechtsgültigen B-Plans Nr. 21, der mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam am 26.04.2006 in Kraft trat. Ein Änderungsverfahren wurde erforderlich, da sich die Nutzungs- und Eigentumssituation in dem ehemals zusammenhängenden industriell geprägten Areal in den letzten Jahren verändert hat und somit Korrekturen und vor allem Veränderungen am Erschließungssystem erforderlich wurden.

Neben der planungsrechtlichen Festsetzung von Gewerbeflächen wird durch den Bebauungsplan die Grundlage für die erstmalige öffentliche Erschließung des ehemaligen Industrieareals der Maximum Industrie- und Gewerbeholding - vormals Maschinenbau Babelsberg – geschaffen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzte Planstraße B sollte bisher als Verlängerung der Gartenstraße bis zur Ahornstraße geführt werden. Die Erstellung dieser Ost-West-Verbindung erweist sich jedoch aufgrund des außerhalb des Planungsbereiches gelegenen Umspannwerkes und der damit verbundenen Kabellagen unter der festgesetzten Trasse als technisch besonders aufwendig. Zudem hat sich die Lage der Planstraße B mit den Anforderungen eines Filmproduktionsortes als nicht kompatibel gezeigt.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da sich die Änderung in erster Linie auf die Führung der öffentlichen Erschließung und die Lage der öffentlichen Grünfläche bezieht. Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart wird nicht verändert. Das Nutzungsmaß wird nur in Einzelfällen korrigiert oder angepasst.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgebiete. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzkategorien nach Naturschutzrecht sind durch das 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan nicht betroffen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die materiellen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB, d. h. der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gegeben sind.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich, wurde dennoch in der Zeit vom 06.11. bis 06.12.2014 durchgeführt.



## **B. Planinhalte und Planfestsetzungen**

### **B.1. Ziele und Zwecke der Planung**

Nachdem die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Babelsberg inzwischen weit voran geschritten ist, liegt der Fokus der Maßnahmen in den nächsten Jahren vor allem auf dem sogenannten Maximum Gelände. Mit dem Bau der dringend benötigten öffentlichen Straßen wird im Herbst 2015 begonnen. Eine Fertigstellung ist bis 2017 vorgesehen.

Planungsziel dieser Planänderung ist die Optimierung der Verkehrsverbindung, bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Anforderungen der Filmproduktion an einen Drehort. Hierzu ist die im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzte Straßenführung zu ändern. Die Erschließung aller Baulandflächen soll dabei gewährleistet bleiben.

Der Kernbereich mit den zwei denkmalgeschützten ehemaligen Produktionshallen der Lokomotivenfabrik von Orenstein & Koppel wird seit 2005 durch Studio Babelsberg für Filmproduktionen genutzt. Inzwischen hat Studio Babelsberg auch die westlich angrenzenden Flächen bis zur Grünstraße erworben und wird hier eine Außenkulisse errichten.

### **B.2. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

#### **B.2.1. Verkehrskonzept und Erschließung**

Eine städtebauliche Neuordnung des Plangebiets war bereits wesentlicher Inhalt der Voruntersuchungen zum Entwicklungsbereich Babelsberg. Vorschläge für die Neuordnung der Erschließung und eine höherwertige Nutzung des Bereichs sind in den planerischen Vorüberlegungen zur Entwicklungsmaßnahme entwickelt und bis heute fortgeschrieben worden.

Die Grundidee einer kleinteiligeren Erschließung in diesem Bereich wurde dabei weitgehend beibehalten: Verlängerung der Ahornstraße und Widmung als öffentliche Straße, Neubau der Orenstein-& Koppel-Straße als Ost-West-Straße zwischen Wetzlarer Straße und Ulmenstraße. Zur kleinteiligeren Erschließung wurden verschiedene Varianten mit den betroffenen Nutzern und Grundstückseigentümern diskutiert. Überlegungen bezüglich einer Verlängerung der Grünstraße über das Grundstück des Abwasserpumpwerkes nach Süden mussten nach Gesprächen mit den Versorgungsbetrieben und anderen Beteiligten aus technischen Gründen verworfen wurde.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 hat die Grundlage für die erstmalige öffentliche Erschließung des ehemaligen Industrieareals der Maximum Industrie- und Gewerbeholding - vormals Maschinenbau Babelsberg – geschaffen. Die vorhandenen großteils brach liegenden Industrie- und Gewerbeflächen wurden planungsrechtlich als Gewerbeflächen festgesetzt.

Die im B-Plan 21 festgesetzte Planstraße B sollte nach der bisherigen Planung in der Verlängerung der Gartenstraße als eine weitere Ost-West-Verbindung zwischen der überörtlichen Nuthestraße und der Großbeerenstraße fungieren und der inneren Vernetzung der Industrie- und Gewerbeareale im Entwicklungsbereich Babelsberg dienen. Die Herstellung dieser Verbindung erweist sich jedoch als nicht kompatibel mit den Anforderungen der auf den Bauflächen GE b, GE d und GE e ansässigen Filmproduktion.

Aufgrund der heute bestehenden Grundstückszuschnitte ist die bisher vorgesehene Planstraße B zur Erschließung der einzelnen Grundstücke nicht mehr erforderlich. Darüber hinaus wäre die Herstellung dieser Straßenverbindung aufgrund des südlich außerhalb des B-Plangebietes anliegenden Umspannwerkes und der damit verbundenen Kabellagen unter der festgelegten Trasse der Planstraße B technisch besonders aufwendig.

Um jedoch das planerische Ziel einer Ost-West-Querung zwischen Ahornstraße und Grünstraße in dem Gebiet weiterhin umzusetzen und gleichzeitig die Erschließung der Gewerbegrundstücke Baufläche GE c zu ermöglichen, wird die Planstraße B nach Norden zwischen die Baufläche GE c und GE d (nördlich Halle 60) verschoben.

### **B.2.2. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept**

Der Bebauungsplan soll insbesondere die planungsrechtliche Grundlage schaffen für die folgenden Maßnahmen:

- Kleinteilige Nutzung der Gewerbeflächen
- Schaffung der Voraussetzungen zur Bildung mehrerer eigenständiger Grundstücke im gewerblichen Bereich,
- Schaffung von Durchwegungsmöglichkeiten in Ost-West- sowie Nord-Süd-Richtung,
- Entwicklung einer Mischnutzung an der Großbeerenstraße sowie Sicherung eines großen Teils der Kleingärten,
- insgesamt verbesserte städtebauliche Erscheinung des Bereichs und
- Verbesserung der ökologischen Situation.

Durch die Neuordnung der Erschließung wird die Voraussetzung für eine Grundstücksneuordnung geschaffen. Die Neuordnung der Grundstücke ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

### **B.2.3. Landschaftsplanerisches Konzept**

Das Freiraumkonzept für den Untersuchungsraum wird durch die Lage im Potsdam-Babelsberger Stadtgebiet, durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen und der daraus abgeleiteten Bedeutung hinsichtlich der übergeordneten Grün-, Biotop- und Wegeverbindungen bestimmt. Darüber hinaus ist zu gewährleisten, dass innerhalb des Raumes qualitätsvolle Freiflächen für die Grünversorgung der Wohnungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte geschaffen werden.

Die vorhandene Grünanlage an der Ecke Großbeerenstraße/Grünstraße ist besonders im Rahmen der für Babelsberg typischen, an der Großbeerenstraße wie an einer Perlenschnur aufgereihten Kette kleiner Stadtplätze bedeutsam. In diesem Zusammenhang ist auch die Schaffung eines kleinen Stadtplatzes an der Ecke Planstraße A / Ahornstraße zu sehen. Durch diesen öffentlichen Platz wird das Ortsbild erheblich verbessert und die Aufenthaltsqualität für die vor Ort Beschäftigten erhöht.

Auf den Privatgrundstücken sind entlang der Straßen 3 m bzw. 5 m breite Vorgartenzonen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu schaffen. Durch die Vorgartenzonen erfährt der Straßenraum eine „grüne Aufweitung“ und das Gebiet ein einheitliches Gestaltungselement.

Durch die Entsiegelung von Teilflächen auf Privatgrundstücken kann im Vergleich zur Bestandssituation insgesamt eine bessere Durchgrünung des Gebietes und damit ein höherer Anteil naturhaushaltswirksamer Fläche erreicht werden.

Der Untersuchungsraum stellt einen wichtigen Bereich zur Versickerung von Niederschlagswasser dar (vgl. Fugmann / Janotta, ITWH, Wassmann 1997). Daher ist vorgesehen, das Niederschlagswasser im Boden zu versickern, sofern andere Belange dem nicht entgegenstehen. Art und Ausführung der Niederschlagswasserversickerung sind bei der konkreten Bauplanung festzulegen.

Im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21 wurde durch das Büro Fugmann / Janotta, Berlin entsprechend des zu diesem Zeitpunkt geltenden Baugesetzbuches ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist dem Begründungstext des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21, Stand Dezember 2005 zu entnehmen.

### **B.3. Begründung der Festsetzungen**

Der Begründungstext zu den vom Änderungsverfahren unberührten Festsetzungen werden im Folgenden aus der Begründung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 21 größtenteils unverändert übernommen bzw. sind teilweise redaktionell ergänzt worden. Die Begründung zu den „neuen“ oder „geänderten“ Festsetzungen wird direkt kennzeichnet.

#### **B.3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **B.3.1.1. MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**

Die als Mischgebiete ausgewiesenen Bauflächen an der Großbeerenstraße sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die Lage an einer der wichtigsten Ausfallstraßen Potsdams, der Charakter der unmittelbar angrenzenden Umgebung und der Charakter der Großbeerenstraße sprechen jedoch eindeutig für eine Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen.

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die Voraussetzungen für den Ausschluss von Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO liegen vor. Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan bei Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der im Baugebiet allgemein zulässigen baulichen Anlagen nicht zulässig sind, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Der Ausschluss der genannten Nutzungen ist durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Die Ansiedlung von gewinnträchtigen Nutzungen wie Spielhallen und Wettbüros kann zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges führen. Zudem kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Bordellen etc. zu einer Verdrängung der anderen gewerblichen Nutzungen führen. Besonders problematisch ist hier auch die unmittelbare Nähe zu der Schule an der Ecke Wetzlarer Straße / Großbeerenstraße zu sehen. Mit dem Bebauungsplan soll diesem Problem entgegengewirkt werden. Eine weitere unerwünschte Beeinträchtigung, die diese Nutzungen hervorrufen können, ist der mit diesen Nutzungen im Regelfall zu erwartende Imageverlust des Gebiets mit einem einhergehendem „Trading-Down-Effekt“. Die maßgebliche Umgebung ist dabei nicht auf das Plangebiet beschränkt, sondern es sind auch negative Auswirkungen jenseits der Grenzen des Plangebiets zu berücksichtigen. Quartiere in unmittelbarer Bahnhofsnähe (Bahnhof Medienstadt) sind für Niveauabsenkungen dieser Art besonders empfänglich.

Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) BauNVO sind im vorliegenden Mischgebiet unzulässig. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der im Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind, sofern die allgemein Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt; gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass einzelne im Baugebiet vorgesehene Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen gehören zu den in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen. Da Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht das Wesen eines Mischgebiets ausmachen, bleibt bei ihrem Ausschluss auch die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen der bestehenden baulichen Struktur und sind auf Grund ihrer Maßstäblichkeit städtebaulich nicht in den Bestand integrierbar. Auf dem Teilstück der Großbeerenstraße zwischen Fritz-Zubeil-Straße und Grünstraße befinden sich auf der Südseite bereits zwei Tankstellen. Eine weitere Anhäufung von Tankstellen an der Großbeerenstraße ist nicht wünschenswert. Darüber hinaus sind durch die mit Tankstellen verbundenen Emissionen Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzungen zu befürchten.

Im Mischgebiet werden eine GFZ von 1,5 und eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Diese Werte werden teilweise aufgrund der knappen Grundstücke bereits erreicht oder überschritten. Für die bestehende Bebauung gilt Bestandsschutz. Die maximale Gebäudehöhe wird mit fünf Geschossen festgesetzt. Dadurch wird u.a. bei den Bestandsgebäuden, die drei bis vier Vollgeschosse aufweisen, der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglicht.

#### Änderungen gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplans Nr. 21

##### a) Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2.1

Die textliche Festsetzung 2.1 zum Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet wird geändert, da die bauliche Höhe im Mischgebiet bei einzelnen Häusern bereits im Bestand über den ehemals festgesetzten 46,0 m üDHHN liegt. Da im Gewerbegebiet maximal IV Vollgeschosse zulässig sind, während im Mischgebiet maximal V Vollgeschosse zulässig sind, wird nun auch bei der baulichen Höhe eine Differenzierung vorgenommen, wonach bauliche Anlagen im Mischgebiet eine Höhe von 49,50 üDHHN nicht überschreiten dürfen, während im Gewerbegebiet eine Höhe von 46,0 m üDHHN nicht überschritten werden darf. Ausgenommen von der Höhenfestsetzung sind Bestandsgebäude, deren Trauf- und Firsthöhe die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

##### b) Textl. Festsetzungen Nr. 12.1 zur Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Dies widerspricht den Grundsätzen des im Mai 2014 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam. Danach sollen an städtebaulich nicht-integrierten und nicht-etablierten Standorten - wie das Mischgebiet – Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-relevanten oder sonstigen zentren-relevanten Sortimenten nur eingeschränkt zulässig sein.

Gegenstand der Festsetzung ist die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Demzufolge ist im Mischgebiet an der Großbeeren-, Ahorn- und Grünstraße nur der Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ allgemein zulässig. Bei dem Anlagentyp des „Nachbarschaftsladens“, auch „Convenience-Store“ genannt, handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, der sog. ehemalige „Tante-Emma-

Laden“. Es handelt sich also um einen „kleinen Nahversorger“, der die Schwelle der Großflächigkeit (über 800 qm Verkaufsfläche) erheblich unterschreitet und primär fußläufig oder per Fahrrad erreicht wird. Ein Nachbarschaftsladen weist betriebs-typisch i.d.R. nicht mehr als 400 qm Verkaufsfläche auf (Az.: BVerwG 08.11.2004 - 4 BN 39.04). Der Nachbarschaftsladen bietet zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung, also Waren des kurzfristigen Bedarfs, an. Ergänzende Dienstleistungen (z. B. Bankautomat, Poststelle, Reinigung, Lotto) können in den Laden integriert sein.

In der Potsdamer Sortimentsliste ist definiert, um welche Sortimente es sich bei zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung handelt. Diese sind:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Ausnahmsweise können auch größere Betriebe bis 800 qm Verkaufsfläche zulässig sein. In einer Einzelfallprüfung ist zu prüfen, ob das Vorhaben der Nahversorgung dient, d.h., ob es nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet. Außerdem muss eine Nahversorgungslücke bestehen, d.h. das Gebiet darf nicht bereits durch einen bestehenden Betriebsstandort fußläufig versorgt werden. Zudem muss der Betrieb standortgerecht dimensioniert sein.

Bei der standortgerechten Dimensionierung wird auf die Versorgungsfunktion des Einzelhandelsbetriebes abgestellt. Sie soll nicht über das nähere Umfeld hinausreichen. Hintergrund ist das Ziel einer möglichst flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung.

Konkret wird bei der Berechnung der standortgerechten Dimensionierung zunächst in einem ersten Schritt das Einwohnerpotenzial im fußläufigen Einzugsbereich von 500 m ermittelt. Dabei werden Barrieren wie beispielsweise Bahntrassen oder Gewässer berücksichtigt, die dazu führen, dass ein Standort für Einwohner trotz der Lage im angegebenen Radius unattraktiv oder sogar unerreichbar ist. Das Einwohnerpotenzial wird dann entsprechend angepasst. Gleiches gilt, wenn hinreichend gesichert ist, dass im Einzugsbereich weitere Wohneinheiten entstehen. Die zukünftigen Einwohner werden dann in die weitere Berechnung mit einbezogen.

Die verschiedenen Sortimentsgruppen haben unterschiedliche Reichweiten. Eine Verkaufseinheit einer Apotheke versorgt beispielsweise deutlich mehr Einwohner als eine gleich große Einheit eines Lebensmittelhandwerkbetriebs. Deswegen wird in einem zweiten Schritt ermittelt, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche rechnerisch benötigt werden, um die Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen – dies unter Berücksichtigung der Nahversorgungstruktur in Umfeld. Es soll verhindert werden, dass ein Einzelhandelsbetrieb zwar für sich betrachtet der Gebietsversorgung dient und somit standortgerecht dimensioniert ist, jedoch das Einzugsgebiet eines nahe gelegenen Zentralen Versorgungsbereichs überschneidet oder die Nahversorgungstruktur beeinträchtigt. Vergleiche dazu genauer Kapitel 6.3.1. des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam.

Ausnahmsweise können zudem auch Betriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein. Hierbei handelt es sich um Läden analog § 4 BauNVO, die eine ähnliche Größe wie der Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ aufweisen. Als Beispiel für einen solchen Einzelhandelsbetrieb führt das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam einen Computerladen in der Nähe einer Hochschule an. In einer Einzelfallprüfung ist demnach zu prüfen, ob das Vorhaben sonstige zentrenrelevante Sortimente anbietet und ob es standortgerecht dimensioniert ist.

Hinweise zur Abschätzung der standortgerechten Dimensionierung bietet auch in diesem Fall das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam in Kap. 6.3.1. Bei sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nach der Potsdamer Sortimentsliste handelt es sich um:

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

Ziel dieser einschränkenden Festsetzungen ist die Sicherung einer flächendeckenden Grund-/Nahversorgung auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. So kann die flächendeckende Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bei der dispersen Siedlungsstruktur der Landeshauptstadt Potsdam sichergestellt werden. Als Ergänzung zu diesen Sortimenten dürfen bei standortgerechter Dimensionierung auch sonstige zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Durch die Einschränkung „standortgerechte Dimensionierung“ der Festsetzungen wird dem Umstand, dass die Versorgungsfunktion nicht über das nahe Umfeld hinausreichen sollte bzw. dem Schutz der umliegenden Zentren, Rechnung getragen.

Die Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.8 (1) des Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP B-B (Integrationsgebot).

#### A.3.1.2. GE- Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Als gewerbliche Bauflächen wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 21 im wesentlichen jene Flächen ausgewiesen, die bereits vormals gewerblich oder gewerbeähnlich genutzt wurden. Ergänzend wurde ein etwa 5.500 m<sup>2</sup> großer Teil der Kleingartenanlage, der unmittelbar an die Halle 60 angrenzt, einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

Die gewerblichen Bauflächen GE d,e,h und j werden als GE mit Einschränkung der zulässigen Nutzungsarten ausgewiesen. Durch textliche Festsetzung sind eigenständige Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude ausgeschlossen. Durch diese Ausweisung soll die Prägung des Gebietes durch das verarbeitende Gewerbe /Handwerk unterstützt werden. Im Hinblick auf den besonderen Charakter dieses Gewerbebestandes werden von dem Ausschluss Nutzungen der Medienwirtschaft sowie medienbezogene Freizeit- und

Unterhaltungsangebote aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Medienstadt Babelsberg teilweise ausgenommen.

Für die gewerblichen Bauflächen ist überwiegend eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist die Fläche GE d, auf der im Hinblick auf die Bestandssituation eine GRZ von 0,6 festgesetzt wird.

Für die GE-Flächen mit Nutzungseinschränkungen ist eine BMZ festgesetzt, und zwar 3,5 auf der Fläche GE h und 5,5 auf der Fläche GE d, die mit den denkmalgeschützten Hallen bebaut ist. Für die übrigen GE-Flächen ist eine Geschossflächenzahl festgesetzt, und zwar in jenen Bereichen, in denen aus städtebaulichen Gründen eine dichtere, raumbildendere Bebauung angestrebt wird (Randbereiche zur Ost-West-Straße, zur Grünstraße und zur Gartenstraße) von 1,2 bzw. 1,5, ansonsten von 1,0.

#### Änderungen gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 21

Aufgrund der Veränderung der Erschließung sowie durch Korrekturen werden nachfolgend aufgeführte Änderungen an GE-Flächen vorgenommen.

- a) Die Bauflächen GE a und teilweise GE b, die nördlich der neuen Planstraße B liegen, werden mit der Baufläche GE c zusammengefasst. Durch die neue Planstraße B erfahren die Gewerbeflächen an der Ecke zum Grünstraßenplatz eine neue Ausrichtung. Die Baufläche GE a entfällt.
- b) Im Rahmen der unter a) beschriebenen Veränderung wird in Baufläche GE c nördlich parallel zum Grünstraßenplatz – wie im gesamten Plangebiet – eine (hier: 5,0 m breite) Vorgartenzone aufgenommen.
- c) Entlang der nördlichen Grenze der Baufläche GE c wird die Baugrenze im Sinne einer Korrektur auf die Begrenzung der Pflanzfläche A verschoben.
- d) Die Baufläche GE b wird künftig im Süden durch den Wegfall der verlängerten Gartenstraße und im Norden durch die neue Planstraße B anders begrenzt.
- e) Die bisher vorgeschriebene Grenzbebauung auf der Baufläche GE c zum bestehenden gründerzeitlichen Wohngebäude an der Ahornstraße (Flur 8, Flurstück 14) entfällt. Die Erfahrung mit gewerblichen Ansiedlungen hat gezeigt, dass gewerbliche Bauwerke in Kubatur und Gestaltung nicht für die zunächst geplante Grenzbebauung geeignet sind. In diesem Zusammenhang entfällt auch die textliche Festsetzung Nr. 3.2.
- f) Die bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche der Planstraße B wird zum Teil der Baufläche GE f und zum Teil der Baufläche GE d zugeschlagen. Die Lage der Knotenlinie als Begrenzung zwischen diesen beiden Bauflächen entspricht der neuen Eigentumsgrenze in diesem Bereich.
- g) Die Baufläche GE e wurde geringfügig vergrößert, da die Begrenzung (Knotenlinie) auf die nördliche und westliche Grenze des Grundstückes Flur 8, Flurstück 37 verschoben wurde. Das Flurstück 37 wurde erst nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 2006 gebildet. Die Änderung reagiert somit auf die neue Eigentumssituation.
- h) Der unter B.3.2.1.b) beschriebene Wegfall der öffentlichen Grünfläche an dem Knick „Planstraße A /Ahornstraße“ führt dazu, dass diese Fläche zur Baufläche GE g zugeordnet wird.
- i) Im Bereich der teilweise denkmalgeschützten Bestandsgebäude auf der Baufläche GE g wird das Nutzungsmaß an die vorhandene Bebauung angepasst. Aus diesem Grund wird die Baufläche GE g in drei Teile (g, gg und ggg) zerlegt, die die aktuelle

Eigentumssituation widerspiegeln. Die einzelnen Bauflächen werden mit Knotenlinien voneinander abgegrenzt. Auf Baufläche ggg, bestehend aus Flur 9, Flurstück 1/5 und Flur 8, Flurstück 27/ 7, wird das zulässige Maß der Nutzung entsprechend der Bestandssituation erhöht und mit einer GFZ von 1,2 bei max. III Vollgeschossen festgesetzt. Baufläche GE gg ist mit dem denkmalgeschützten Bürogebäude 55 bebaut. Hier wird eine GRZ von 0,5 bei max. IV Vollgeschossen festgeschrieben. Für die unbebaute Baufläche GE g wird die bisher für g geltende GRZ von 0,5 und die GFZ von 1,0 beibehalten. Für die Baufläche GE g werden einheitlich III Vollgeschosse festgesetzt, damit das denkmalgeschützte Bürogebäude auch bei einer Bebauung der umliegenden Flächen im Stadtbild wahrnehmbar bleibt.

Die in der Mitte der Baufläche GE g festgelegte Fläche mit Bindung und zum Erhalt der Bepflanzung entfällt. Auf Grundlage einer Baumbestandsaufnahme des Sachverständigenbüros Gabel im April 2014 wurde in Abstimmung mit der UNB festgelegt, dass die in diesem Bereich vorhandenen Bäume ohnehin der Potsdamer Baumschutzverordnung unterliegen. Die Fläche mit Pflanzbindung in Mitten der Baufläche kann jedoch nicht ausreichend begründet werden. Aufgrund der festgesetzten GRZ müssen die Bauherren hier 25 % Grün bringen.

#### Änderung zum Ausschluss von Einzelhandel

Der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel folgt den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.05.2014.

- a) Textliche Festsetzung Nr. 12.2 zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten b, c, d, e, f, g, gg und ggg.

Gegenstand der Textlichen Festsetzung 5.2 ist der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet GE b, c, d, e, f, g, gg und ggg gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO.

Bei den Teilflächen GE b, c, f, g und ggg handelt sich um sogenannte P20-Flächen des Gewerbeflächensicherungskonzeptes (GSK), welche für höherwertiges Gewerbe und Dienstleistung/ Handwerk etc. vorgesehen ist. In Umsetzung des STEK Gewerbe wurde im Jahr 2012 das Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK) erarbeitet und von der Stadtverordnetenversammlung am 04.04.2012 (Beschluss 12/SVV/0157) beschlossen. Es soll die Sicherung von Flächenpotenzialen, die für die wirtschaftliche Entwicklung Potsdams von großer Bedeutung sind, gewährleisten. Aus dem Pool der im GSK bewerteten Gewerbeflächenpotenziale wurden Flächen sondiert, die mit ihrem besonders hohen Nutzungspotenzial für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Potsdam unverzichtbar sind. Diese Flächen erhalten daher den besonderen Status „Gewerbliche Potenzialflächen 2020 (P 20-Flächen)“. Die gewerblichen Flächen GE d und e sowie GE b und c bilden die Medienstadt 2 und sollen vorrangig der Ansiedlung von Gewerbebetrieben der Medienwirtschaft zur Verfügung stehen.

Maßgeblich für diese Festsetzung ist der Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen in der Landeshauptstadt Potsdam. Ziel ist es, die Flächen des Gewerbegebietes im Plangebiet für produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe freizuhalten.

Der Gebietscharakter des Gewerbegebietes wird durch den Ausschluss von Einzelhandel nicht beeinträchtigt, da Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben dienen. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO bleibt gewahrt.

Die Landeshauptstadt Potsdam verfolgt die grundsätzliche Absicht, notwendige Voraussetzungen zur Sicherung und zur Entwicklung neuer Standorte und Flächen für



eine gewerbliche Nutzung zu schaffen, um im Standortwettbewerb Vorhaben im Rahmen der Bestandspflege und Ansiedlung erfolgreich unterstützen zu können.

Der Ausschluss von Einzelhandel betrifft auch den klassischen Kiosk. Im Regelfall kann davon ausgegangen werden, dass ein Kiosk den mit dem Ausschluss von Einzelhandel regelmäßig verbundenen Schutzzweck nicht beeinträchtigt. Ein Kiosk ist ein besonders kleiner - deutlich unter 100m<sup>2</sup> großer Einzelhandelsbetrieb. Er verfügt nur über ein begrenztes Warenangebot und deckt vornehmlich nur einen beschränkten, kurzfristigen Bedarf. Er besitzt, was den Schutz des sonstigen Einzelhandels angeht, nur marginale städtebauliche Bedeutung. Aus diesem Grund können Kioske im Einzelfall auf dem Wege der Befreiung zugelassen werden.

Die Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.8 (1) des Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP B-B.

- b) Textliche Festsetzung Nr. 12.3 zur Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten h, i, j und k.

Gegenstand der Textlichen Festsetzung 12.3 ist die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben auf solche, die nicht-zentrenrelevante Sortimente anbieten und damit der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten für die Nahversorgung sowie sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten h, i, j und k im Rahmen von Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der „Potsdamer Sortimentsliste“ dargestellt.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind im Plangebiet allgemein zulässig. Folgende Sortimente sind als ortsüblich nicht-zentrenrelevant einzustufen:

- Beleuchtungsartikel
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Kraftwagen
- Kraftwagenteile und Zubehör
- Krafträder, Kraftradteile und Zubehör
- Wohnmöbel (inkl. Matratzen)
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik, Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden)
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
- Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und -zubehör
- Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
- Mineralölerzeugnisse

Es handelt sich dabei um Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs.

Die Festsetzung dient dem im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam definierten Grundsatz, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorrangig an durch

Einzelhandel etablierten, nicht-integrierten Standorten anzusiedeln. Um einen solchen Standort handelt es sich bei den Gewerbegebieten h, i, j und k.

Der nördliche Teil der Fläche GE h ist im Gewerbeflächensicherungskonzept als eine P-20 Fläche klassifiziert, obwohl hier ein Baustoffhandel vorhanden ist. Die Fläche h ist damit ein etablierter Einzelhandelsstandort für nicht-zentrenrelevante Sortimente. Durch die textliche Festsetzung Nr. 12.3 wird der Baustoffhandel auf der Fläche h gesichert und damit den Flächen GE i, j und k gleichgestellt.

Die Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.8 (1) des Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP B-B.

- c) Textliche Festsetzung Nr. 12.4 zur Zulässigkeit von untergeordneten Verkaufsstätten in produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben in den Gewerbegebieten

Gegenstand der Textlichen Festsetzung 12.4 ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von an den Endverbraucher gerichteten Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art (einschließlich Handwerksbetrieben). Der Verkauf von Waren und deren Herstellung erfolgt direkt am Produktionsstandort. In der Regel weisen solche Betriebe eine eigenständige von der Produktion getrennte Verkaufsstätte auf. Diese erfüllt die Merkmale für einen selbständigen Einzelhandelsbetrieb, wenn sie einen eigenen Eingang hat und unabhängig von dem Produktionsbereich des Betriebes geschlossen und geöffnet werden kann. In diesen Fällen ist der Betrieb baurechtlich sowohl als Einzelhandelsbetrieb als auch als Produktions- bzw. Handwerksbetrieb zu werten.

Die Verkaufsstätte muss ausschließlich in dem Gewerbebetrieb hergestellte oder weiterzuverarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte veräußern und in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss sich in ihrer Größe deutlich unterordnen, als deutlich untergeordnet wird ein Anteil der Verkaufs- und Ausstellungsfläche von höchstens 10 % der Geschossfläche des Gewerbebetriebs betrachtet. Zentrenrelevante Sortimente werden auf höchstens 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt.

Es erfolgt eine Differenzierung nach Unterarten der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Dieser sog. „Werksverkauf“ ist als eigener Anlagentyp im Gewerbegebiet zulässig und kann zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Warensortimente aus der eigenen Produktion in untergeordneter Größenordnung anbieten.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit dient der wirtschaftlichen Unterstützung der anzusiedelnden Produktions- oder Handwerksnutzungen und liegt deshalb zugleich auch im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung des Standortes und der gewollten Nutzungsmischung. Insoweit ist die untergeordnete Handelsfunktion bewusst deutlich anders bewertet als eigenständiger Einzelhandel, selbst wenn dieser das gleiche Sortiment anbieten sollte.

### **B.3.2. Öffentliche Grün- und Verkehrsflächen**

#### **B.3.2.1. Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Die vorhandene Grünanlage an der Ecke Großbeerenstraße/Grünstraße ist besonders im Rahmen der für Babelsberg typischen Abfolge kleiner Stadtplätze bedeutsam. Der Süden von Babelsberg ist durch ein Defizit an öffentlichen Grünflächen gekennzeichnet. Insofern hatte der B-Plan stets das Ziel, eine weitere öffentliche Grünfläche vorzusehen, durch die

das Ortsbild erheblich verbessert und die Aufenthaltsqualität für die vor Ort Beschäftigten erhöht wird.

#### Änderungen gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 21

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 nimmt folgende Änderungen und Korrekturen an den geplanten öffentlichen Grünflächen vor.

- a) Die Festsetzungen zu der im Bestand vorhandenen öffentlichen Grünfläche an der Grünstraße (Grünstraßenplatz) werden dahingehend korrigiert, dass die am westlichen und südlichen Rand des Platzes vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen als solche festgesetzt werden. Dies bedeutet, dass die öffentliche Grünfläche formell verkleinert wird und die Flurstücke 216 (tw.) und 204/6 als Straßenverkehrsfläche sowie das Flurstück 204/10 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) festgesetzt wird. Bisher waren diese Verkehrsflächen Bestandteil der öffentlichen Grünfläche. In Abstimmung mit dem Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen sollen diese Flächen aufgrund ihrer teilweise bestehenden Erschließungsfunktion zukünftig auch als Verkehrsflächen dargestellt werden.
- b) Die geplante öffentliche Grünfläche an der Ecke Ahornstraße / Planstraße A (verlängerte Ahornstraße) entfällt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen. Stattdessen wird eine neue öffentliche Grünfläche im Bereich des bestehenden Kiefernwäldchens festgesetzt. Aufgrund der Verschiebung der Planstraße B entfällt die städtebauliche Bedeutung des Platzes an dieser Stelle. Die Lage des Platzes auf der im Bestand vollständig versiegelten Fläche (Altlastenverdacht) ist aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes disponibel. Die Fläche wird zukünftig als Baufläche GE g mit einer 5 m breiten Vorgartenzone zur Planstraße A festgesetzt.
- c) Eine neue öffentliche Grünfläche wird im Bereich des bestehenden Kiefernwäldchens an der Ecke Planstraße A und Planstraße C festgeschrieben. So erhält das bestehende und ortsbildprägende Kiefernwäldchen den bestmöglichen Schutz.
- d) Die ursprünglich auf dem Wäldchen liegende Fläche mit Pflanzbindung C entfällt. Auf der Baufläche GE g wird jedoch nördlich und östlich an die öffentliche Grünfläche angrenzend jeweils ein Streifen von 3,0 m als Fläche mit Pflanzbindung C neu festgesetzt, so dass das Kiefernwäldchen in der vorhandenen Größe dauerhaft erhalten bleibt.

#### B.3.2.2. Private Grünflächen, Dauerkleingärten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es erfolgt keine Änderung an der Festsetzung der Dauerkleingartenanlage.

Der größere, nördliche Teil der Kleingartenanlage Grünstraße wurde durch den Bebauungsplan als Dauerkleingartenanlage gesichert. Auf der Grundlage der Festsetzung als Gewerbefläche durch den 2006 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 21 wurde im Jahr 2013 der südliche Teil mit 14 Parzellen aufgegeben.

Das Kleingarten Entwicklungskonzept 2007 der Landeshauptstadt Potsdam hat die Festsetzungen des Bebauungsplans von 2006 übernommen.

#### B.3.2.3. Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Bebauungsplan setzt die Breite des nördlichen Abschnitts der Ahornstraße im Bereich der geschlossenen Gründerzeitbebauung mit 9,60 m fest. Ab den Gewerbeflächen (westlich der Ahornstraße) bis zur Planstraße B und von dort bis zum Abknickbereich der Ahornstraße in Richtung Westen ist die Straßenbreite mit 11,0 vorgesehen. Die angegebenen Straßenbreiten ergeben sich aus dem Bestand.

Der südliche Abschnitt der Ahornstraße (Planstraße A) wird mit einer Straßenbreite von 15,0 m festgesetzt.

Die Flächen zwischen der vorhandenen Fahrbahn der Großbeerenstraße und der Gebäudekante bzw. der Gebäudeflucht wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Fläche, die teilweise privates Eigentum ist, wird faktisch als Gehweg genutzt. Der Status wird durch die Festsetzung im B-Plan eindeutig definiert.

Der Bebauungsplan setzt lediglich die Straßenbegrenzungslinien fest. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

#### Änderungen gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 21

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 wurde erforderlich, da sich die Anforderungen an das geplante Erschließungssystem verändert hatten.

##### a) Änderung der Planstraße B

Die im Bebauungsplan ursprünglich festgesetzte Verlängerung der Gartenstraße bis zur Ahornstraße (Planstraße B) ist mit der 1. Änderung entfallen.

Damit entfallen auch die straßenbegleitend beidseitig festgesetzten Baugrenzen und Pflanzflächen B. Die ehemalige Verkehrsfläche ist nun als Teil der Bauflächen GE f und GE d festgesetzt.

Die 1. Änderung setzt die Planstraße B in neuer Lage fest. Als Ersatz für den Wegfall der Planstraße B als verlängerte Gartenstraße wird eine neue Planstraße B zwischen den Bauflächen GE d und GE c mit einer Breite von 9,0 m festgesetzt. Diese Straße übernimmt zudem die Erschließungsfunktion für die neu entstandene nördlich angrenzende Baufläche GE c. Aufgrund der beengten Situation, die sich einerseits aus der Grenzbebauung der Halle 60 und andererseits aus der Schmutzwasserdruckleitung der EWP ergibt, wird die neue Planstraße B 9,0 m breit. Straßenbegleitend werden wie im gesamten Plangebiet beidseitig Vorgartenzonen B sowie Baugrenzen (hier bei 3 m) festgesetzt. Lediglich in dem Bereich, wo die Halle 60 direkt an die Straßenfläche angrenzt, muss aufgrund der sehr beengten Bestandssituation auf die Baugrenze und Vorgartenzone verzichtet werden.

##### b) Änderung der Planstraße C

Die Planstraße C war im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Sie führte von der Planstraße A (verlängerte Ahornstraße) in Richtung Osten bis zur Grenze des Geltungsbereiches. Die Planstraße sollte eine Verbindung primär für Radfahrer und Fußgänger zu den östlich angrenzenden Flächen der Gewerbe im Park herstellen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 endet die Planstraße C künftig im Westen an der westlichen Grenze der Baufläche ggg (westliche Grenze des Grundstückes Flur 9, Flurstück 1/5). Eine Weiterführung bis an das Gelände der Gewerbe im Park (GiP) heran ist nicht erforderlich, da die GiP eine Anbindung an ihre Privatstraßen nicht zulässt. Eine Weiterführung der Planstraße C hätte zudem große Eingriffe in das bereits im Bestand sehr beengte Grundstück 1/5 zur Folge. Um weiterhin einen Anschluss an das Grundstück der GiP zumindest für Fußgänger zu ermöglichen, wird ein mit „p“ gekennzeichnetes Gehrecht für die Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmensträger festgesetzt. Die Planstraße C stellt nun eine öffentliche Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung dar.

### **B.3.3. Baugrenzen, Gebäudehöhen, Bauweise**

In Anbetracht des teilweise vorstädtischen Charakters und des stellenweise durch die räumlichen Bedingungen vorgegebenen geringen Straßenprofils, werden entlang der Planstraßen A, der Ahornstraße, der Planstraße B sowie der Grünstraße Baugrenzen

festgesetzt, die in der Regel zur Anlage von Vorgartenzonen genutzt werden sollen. Auf die Festsetzungen von Baulinien wird verzichtet.

Die konsequente Umsetzung der Planinhalte hätte die Notwendigkeit zur Folge, Gebäude und Gebäudeteile, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, zu beseitigen. Da dies mitunter zu einer unzumutbaren Härte für die Eigentümer führen würde, wird der Bestandsschutz für folgende Gebäude ausdrücklich hervorgehoben: Halle 60 a.

Generell wird eine zulässige Oberkante Gebäude festgesetzt, die einer Gebäudehöhe von ca. 15 m über Geländeoberkante entspricht. Dies entspricht der in Potsdam allgemein angestrebten höchsten Gebäudehöhe. Da das Gelände von der Großbeerenstraße zur Orenstein- & Koppel-Straße hin abfällt, liegt die festgesetzte Oberkante Gebäude im MI höher als im GE.

### **B.3.4. Sonstiges**

#### **B.3.4.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „l“ zugunsten der Nutzer der Kleingartenfläche sowie der zuständigen Versorgungsträger sichert die Erschließung der im Blockinnenbereich gelegenen Kleingartenfläche von der Grünstraße aus. Die GFL-Fäche lastet auf den südlich an die Kleingärten angrenzenden Gewerbeflächen. Während in der Fläche bereits Leitungen liegen, nutzen die Kleingärten derzeit noch eine Zuwegung über das MI-Grundstück an der Grünstraße.

Das Leitungsrecht „m“ sichert die übergeordnete Abwasserdruckleitung die vom Standort Gartenstraße nach Stahnsdorf führt. Aufgrund neuer Erkenntnisse zur tatsächlichen Lage der Leitung wurde das Leitungsrecht im Rahmen der 1. Änderung geringfügig angepasst.

#### **Änderungen gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 21**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 endet die Planstraße C künftig im Westen an der westlichen Grenze der Baufläche ggg (westliche Grenze des Grundstückes Flur 9, Flurstück 1/5). Eine Weiterführung bis an das Gelände der Gewerbe im Park (GiP) heran ist nicht erforderlich, da die GiP eine Anbindung an ihre Privatstraßen nicht zulässt. Eine Weiterführung der Planstraße C hätte zudem große Eingriffe in das bereits im Bestand sehr beengte Grundstück 1/5 zur Folge. Um weiterhin einen Anschluss an das Grundstück der GiP zumindest für Fußgänger zu ermöglichen, wird ein mit „p“ gekennzeichnetes Gehrecht für die Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmensträger festgesetzt.

#### **B.3.4.2. Trafostation**

Zur Versorgung mit Elektrizität wird ein Standort für eine Trafostation der EWP an geeigneter Stelle innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Ecke Planstraße A und Planstraße C vorgesehen. Als geeigneter Standort wurde in Abstimmung mit der EWP und dem Bereich Grünflächen der Landeshauptstadt Potsdam eine Fläche im Südosten der Öffentlichen Grünanlage an der Ecke Planstraße A / Planstraße C festgelegt.

### **B.3.5. Nachrichtliche Übernahmen**

Bei Nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Im Bebauungsplan können keine

Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

#### B.3.5.1. Denkmalschutz

##### Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Im Geltungsbereich befinden sich drei Baudenkmale. Alle drei liegen auf dem Gelände der ehemaligen Lokomotivenfabrik Drewitz der Firma Orenstein & Koppel an der Ahornstraße 28-32.

- Bürogebäude, Haus 55
- Halle mit Querhaus, Haus 60
- Mehrschiffige Halle, Haus 63

##### Bodendenkmale

Im Geltungsbereich liegt das geschützte Bodendenkmal 2014 (Fundplätze Babelsberg 2-5). Es handelt sich um einen Siedlungsplatz und Einzelfunde der Steinzeit, Siedlungen der Völkerwanderungszeit und des deutschen Mittelalters. Die Bodendenkmale sind durch zahlreiche Funde belegt. Die im Bebauungsplanentwurf zur 1. Änderung ausgewiesene Fläche des Bodendenkmals entspricht dem aktuellen Stand der Kartierung der Bodendenkmale zur Denkmalliste des BLDAM (Januar 2015).

Die im Bebauungsplan für diese Grundstücke getroffenen Festsetzungen berücksichtigen lediglich die Auswirkungen der Unterschutzstellung auf die planungsrechtlich regelbaren Inhalte. Für jede künftige Baumaßnahme muss die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis beantragt werden. Nur im Rahmen der damit verbundenen Abstimmungen können die Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.

#### **B.4. Flächenbilanz B-Plan 21 und 1.Änderung <sup>3</sup>**

	B-Plan 21	B-Plan 21, 1. Änderung
Mischgebiet (MI)	1,2 ha	1,2 ha
Gewerbegebiet (GE)	13,0ha	13,0 ha
Verkehrsflächen	2,3 ha	2,3 ha
Kleingärten	0,9 ha	0,9 ha
öffentliche Grünflächen	0,4 ha	0,4 ha
Gesamtfläche	17,8 ha	17,8 ha

---

<sup>3</sup> Gerundete Werte

## **C. Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **C.1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur**

Durch den Bebauungsplan wird für die lange brach liegenden Flächen des Maximum Geländes erstmals eine kleinteilige Entwicklung möglich. Die öffentliche Erschließung und Neuordnung des Geländes ermöglicht die Ansiedlung einer Vielzahl von Gewerbebetrieben an einem Standort, der den Ansprüchen an ein modernes Gewerbegebiet zukünftig gerecht wird.

Durch die bisher fehlende Einbindung in das Stadtgebiet war das Gelände kaum auffindbar. Durch die Erschließung werden die drei denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Lokomotivenproduktion für die Öffentlichkeit wahrnehmbar.

Die zusätzlichen innerstädtischen Gewerbeflächen tragen zu einer Stadt der kurzen Wege im Sinne der Innenentwicklung und Reduzierung einer Bebauung auf der „Grünen Wiese“ bei.

### **C.2. Auswirkungen auf die Umwelt**

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die Umweltbelange sind ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan (Dezember 2005) dargelegt. Durch die Planung wird die Umweltsituation im Gebiet insgesamt verbessert.

### **C.3. Soziale Auswirkungen**

Durch den Bebauungsplan und die 1. Änderung entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur oder Schulen, da ein relevanter Anstieg der Bevölkerungszahl im Geltungsbereich nicht bewirkt wird. Auch eine wesentliche Veränderung der demographischen und sozialen Zusammensetzung der Bewohner ist nicht zu erwarten. Die Wohnbebauung im Mischgebiet war im Bestand bereits vorhanden. Das geringfügige Verdichtungspotenzial war auch nach § 34 BauGB gegeben.

Nachhaltige Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

### **C.4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur**

Die neu geplanten Straßen im Bebauungsplan Nr. 21 und die Verschiebung der Planstraße B nach Norden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans führen insgesamt zu einer erstmaligen öffentlichen Erschließung des ehemals großen zusammenhängenden Gewerbe- und Industriestandortes. Im Rahmen des Straßenbaus wird eine umfassende Neuordnung der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen. Bisher bestand auf dem Gelände ein undurchsichtiges privates Leitungsnetz, was aus der Zeit des ehemaligen Karl-Marx-Werkes stammte

## **C.5. Finanzielle Auswirkungen**

### **C.5.1. Verfahrenskosten**

Die Kosten des Verfahrens werden aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Babelsberg finanziert.

### **C.5.2. Herstellungs- und Unterhaltungskosten**

Nach dem derzeitigen Planungsstand sind keine erhöhten Herstellungs- und Unterhaltungskosten als Folge der geplanten Festsetzungen zu erwarten.

### **C.5.3. Grunderwerb**

Die geplanten Flächenausweisungen des Bebauungsplans machen keinen Grunderwerb durch die öffentliche Hand erforderlich. Grunderwerb wurde bereits durch den Treuhänderischen Entwicklungsträger in Erfüllung seiner Aufgaben durchgeführt.

### **C.5.4. Planungsschaden**

Entschädigungsforderungen für die Änderung der Festsetzungen sind gemäß BauGB zu regeln, sofern über das erforderliche Maß hinausgehende Aufwendungen, Beschränkungen bestehender Nutzungsrechte oder wesentliche Wertminderungen der betroffenen Grundstücke vorliegen.

Mit der Herleitung von Entschädigungsansprüchen ist nicht zu rechnen.

Alle Nutzungen, die nicht in den Festsetzungsrahmen des Bebauungsplans passen, genießen Bestandsschutz, d.h. die Änderungen sind erst dann zu gewährleisten, wenn dies freiwillig oder aus anderen Gründen erforderlich wird.

Genehmigte Hauptnutzungen innerhalb der privaten Grünflächen genießen ebenfalls Bestandsschutz.



## **D. Verfahren**

### **D.1. Übersicht über den Verfahrensablauf**

Das 1. Änderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 04.12.2013 eingeleitet und im Amtsblatt 01/2014 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 23.02.2014 bekannt gemacht

### **D.2. Überblick über die Beteiligungsverfahren**

#### **D.2.1. Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.11. bis zum 06.12.2014. In dieser Zeit konnte die Öffentlichkeit in den Räumen des Bereichs Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 einsehen und Stellungnahmen dazu abgeben. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen, die Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung waren, zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt.

Die Ankündigung der frühzeitigen Beteiligung wurde im Amtsblatt 14/2014 der Landeshauptstadt Potsdam vom 30.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 06.11 bis zum 06.12.2014. Mit Schreiben vom 03.11.2014 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TöB), sowie die städtischen Fachbereiche angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung gebeten. Insgesamt 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 9 Fach- und Geschäftsbereiche haben sich zum Bebauungsplan geäußert.

#### Hinweis

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 wurde auf der aktuellen Katastergrundlage des Bereichs Kataster und Vermessung der Landeshauptstadt Potsdam erstellt.

## E. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Änderung des Brandenburgischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39 S. 1).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

## F. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im gesamten Mischgebiet (MI) sind folgende, nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und § 6 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2 Im gesamten Mischgebiet (MI) sind folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungsstätten.
- (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und § 6 Abs. 2 BauNVO)
- 1.3 Im gesamten Gewerbegebiet (GE) sind folgende, nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Anlagen nicht zulässig:
- Lagerplätze, sofern sie nicht von untergeordneter Bedeutung sind und für die sonstige Grundstücksnutzung notwendig sind,
  - Technische Anlagen im Freien,
  - Anlagen, die nach 4. BImSchV, Spalte 1 und 2 genehmigungspflichtig sind.
- (Rechtsgrundlage § 1 Abs. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 2 BauNVO)
- 1.4 Im Gewerbegebiet (GE) auf den Flächen d, e, h und j sind folgende im GE allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig: Eigenständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke. Folgende nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können auf den genannten Flächen nicht zugelassen werden: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten. Ausgenommen hiervon sind auf den Flächen d und e Nutzungen aus dem Bereich der Medienwirtschaft sowie medienbezogene Freizeitnutzungen.
- (Rechtsgrundlage § 1 Abs. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 2 BauNVO)
- 1.5 Im Mischgebiet (MI) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO unzulässig.
- (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 1.6 Im gesamten Gewerbegebiet sind auf den mit A und B gekennzeichneten Flächen Stellplätze und Garagen i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO unzulässig.
- (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

### 2. Maß der Nutzung

- 2.1 Im gesamten Gewerbegebiet (GE) dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 46,0 m üDHHN nicht überschreiten. Im gesamten Mischgebiet (MI) dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 49,5 m üDHHN nicht überschreiten. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsanlagen ist ausnahmsweise zulässig. Bei Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch Bestandsgebäude gilt die im Bestand vorhandene First- und Traufhöhe.
- (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO)

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Für das Mischgebiet (MI) wird als Bauweise eine geschlossene Bebauung festgesetzt.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2)
- 3.2 entfällt
- 3.3 Die maximale Bebauungstiefe im Mischgebiet (MI) beträgt 13 m gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an. Eine Überschreitung für Treppenhäuser kann bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen werden. Für vorhandene Remisen und Anbauten wird ein Bestandsschutz eingeräumt.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2)

### 4. Stellplätze, Zufahrtsbereiche und Verkehrsflächen

- 4.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

### 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 5.1 Die Fläche l ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Kleingartenanlage und mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21)
- 5.2 Die Fläche m (Schmutzwasserdruckleitung) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21)
- 5.3 entfällt
- 5.4 Die Fläche p ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21)

### 6. Befestigung von Flächen

- 6.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwege dürfen nur im erforderlichen Maß befestigt werden. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit andere Belange nicht vorgehen. Zudem sind im Geltungsbereich für die befestigten Anteile öffentlicher Grünflächen nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke oder ähnliches) zulässig.

### 7. Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gemäß § 9 (1) Nr. 25 i. V. mit Nr. 20 BauGB Anpflanzung von Straßenbäumen (ohne Standortbindung)

- 7.1 entfällt
- 7.2 An der Großbeerenstraße ist die Lindenallee durch das Anpflanzen von Krim-Linden (*Tilia x euchlora*) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm auf der südlichen Straßenseite wiederherzustellen. Der Pflanzabstand richtet sich nach den vorhandenen Baumabständen an der Großbeerenstraße. Für die Baumscheiben bzw. Pflanzbeete ist eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> einzuhalten.

- 7.3 An der Grünstraße ist die Allee im nördlichen Abschnitt im Bereich der öffentlichen Grünfläche durch das Anpflanzen von Rotdorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet') mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm auf beiden Straßenseiten wiederherzustellen. Der Pflanzabstand richtet sich nach den vorhandenen Baumabständen. Für die Baumscheiben bzw. Pflanzbeete ist eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> einzuhalten.
- 7.4 An der Grünstraße ist die Allee im südlichen Abschnitt durch das ergänzende Anpflanzen einer großkronigen Baumart mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm auf beiden Straßenseiten wiederherzustellen. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste 1 wird empfohlen. Der Pflanzabstand richtet sich nach den vorhandenen Baumabständen und Grundstückszufahrten. Für die Baumscheiben bzw. Pflanzbeete ist eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> einzuhalten.
- 7.5 An der Ahornstraße ist eine Baumreihe durch das ergänzende Anpflanzen von Spitzahorn (*Acer platanoides*) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm auf der westlichen Straßenseite wiederherzustellen. Der Pflanzabstand richtet sich nach den vorhandenen Baumabständen und Grundstückszufahrten. Für die Baumscheiben bzw. Pflanzbeete ist eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> einzuhalten.
- 7.6 entfällt

## 8. Mindestbepflanzung der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- 8.1 Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Auf mindestens 50 % der Fläche sind heimisch und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Auf Gewerbe- und Mischgebieten (GE, MI) sind zu einem Flächenanteil von mindestens 10 % der Gesamtfläche die Vegetationsflächen in Form von extensiven Mähwiesen dauerhaft anzulegen und zu unterhalten. Auf mindestens 10 % der Gesamtfläche von GE- und MI-Gebieten sind Gehölze gemäß beigefügter Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht

\* Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung mindestens 16/18 cm, Heistern ab 150/175 cm hoch und Sträuchern je nach Art in der Sortierung mindestens 60/80 cm hoch;

\* Pflanzdichte und -mischung: Aufbau einer mindestens 2-zeiligen Hecke mit je 100 m<sup>2</sup> 1 Baum II. Ordnung und 5 Heistern sowie mit 3 Stück Sträuchern pro lfd. m Heckenzeile.

Flächen mit Pflanzbindung können hierauf angerechnet werden.

- 8.2 In den Gewerbegebieten mit einer GRZ von 0,5 sind je 600 m<sup>2</sup> und in dem Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 je 750 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm oder zwei hochstämmige Obstbäume mit dem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf dem Grundstück vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzurechnen. Darüber hinaus können die laut textlicher Festsetzung 10.2 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Abweichend hiervon sind auf den gewerblichen Bauflächen g und gg zur Erhaltung des bestehenden Charakters nach der oben beschriebenen Maßgabe Kiefern (*Pinus sylvestris*) zu pflanzen.

## 9. Mindestbepflanzung von Stellplätzen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- 9.1 Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Bäume zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der beigefügten Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm in direkter Zuordnung zu den

Stellplätzen zu pflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> herzustellen.

Abweichend hiervon sind auf den gewerblichen Bauflächen g und gg zur Erhaltung des bestehenden Charakters bei der Stellplatzbegrünung nach der oben beschriebenen Maßgabe Kiefern (*Pinus sylvestris*) zu pflanzen.

## 10. Besondere Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- 10.1 Die im Plan mit A gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung ist derart zu bepflanzen, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste 2 wird empfohlen. Hinsichtlich der Pflanzenqualität und Pflanzdichte sind die Angaben der textlichen Festsetzung Nr. 8.1 maßgebend. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf dem Grundstück vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzurechnen.

Die Festsetzung gilt nicht für die erforderlichen Schutzbereiche von Leitungen innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche. Diese Bereiche sind als Mähwiesen anzulegen.

- 10.2 Die im Plan mit B gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung sind mit Arten der beigefügten Pflanzliste 2 derart zu bepflanzen, dass der Eindruck eines städtischen Vorgartens entsteht.

\* Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung mindestens 16/18 cm und Sträuchern je nach Art in der Sortierung mindestens 40/60 cm hoch;

\* Pflanzdichte und -mischung: je 100 m<sup>2</sup> 3 Bäume II. Ordnung und mindestens 20 Sträucher.

Die Pflanzbindung gilt nicht für Grundstückszufahrten und Wege. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf dem Grundstück vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzurechnen.

## 11. Immissionsschutz

- 11.1. Im Gewerbegebiet (GE) Teilflächen b bis d sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von dieser Fläche ausgehende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistung 55 dB(A) (tags) und 45 dB(A) (nachts) nicht überschreitet.

(Rechtsgrundlage § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 11.2. Zum Schutz vor Außenlärm müssen bei schutzbedürftigen Räumen bewertete Luftschalldämmmaße nach DIN 4109, Ausgabe 1989, entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche erfüllt werden.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 11.3 Im Mischgebiet (MI) gilt bei Modernisierungs-, Neubau- und Umbaumaßnahmen folgendes: Bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens ein, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein. Sollte dies nicht möglich sein, sind Schlafräume und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen mit den sich aus Festsetzung 11.2 ergebenden Anforderungen an das bewertete Schalldämmmaß auszustatten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

- 11.4 In den in die Teilflächen b - k gegliederten Teilen des Gewerbegebietes sind nachfolgend aufgeführte Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

Teilfläche b bis d: Abstandsklassen I bis VII,

Teilfläche e bis i: Abstandsklasse I bis VI,

Teilfläche j und k: Abstandsklasse I bis V der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 06.06.1995.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können abweichend davon in den Teilflächen a bis d Betriebsarten der Abstandsklasse VII (auf den Teilflächen e bis i entsprechend der Abstandsklasse VI) zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernissen den immissionsschutzrelevanten Schutzbestimmungen genügen oder wenn sich die Einstufung in der Abstandsleitlinie ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

## 12. Einschränkungen von Einzelhandel

- 12.1 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen.

Ausnahmsweise sind weitere Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie im Kernsortiment zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung der Potsdamer Liste anbieten, in einer Nahversorgungslücke liegen und standortgerecht dimensioniert sind. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimente:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Außerdem sind weitere Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Kernsortiment sonstige zentrenrelevante Sortimente der Potsdamer Liste anbieten und standortgerecht dimensioniert sind. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimente:

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

- 12.2 In den Gewerbegebieten GE b, c, d, e, f, g, gg, und ggg sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

12.3 In den Gewerbegebieten h, i, j, und k sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht-zentrenrelevante Sortimente anbieten. Diese Sortimente sind:

- Beleuchtungsartikel
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Kraftwagen
- Kraftwagenteile und Zubehör
- Krafträder, Kraftradteile und Zubehör
- Wohnmöbel (inkl. Matratzen)
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik, Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden)
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
- Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und zubehör
- Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
- Mineralölerzeugnisse

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

12.4 In den Gewerbegebieten sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art (einschließlich Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie ausschließlich dort hergestellte oder weiterzuverarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte veräußern und in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb stehen. Die Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche darf nur einen deutlich untergeordneten Teil von höchstens 10% der Geschossfläche des Gewerbebetriebs einnehmen. Bei zentrenrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche höchstens 150 m<sup>2</sup> betragen.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

## 13. Sonstiges

13.1. entfällt

### Hinweis:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 wurde auf der Katastergrundlage des Bereichs Kataster und Vermessung der Landeshauptstadt Potsdam Stand 10/2014 erstellt.

Die nachfolgenden Pflanzlisten haben empfehlenden Charakter und stellen keine abschließende Aufstellung dar.



**Pflanzliste 1: Empfehlungen zur Verwendung für den Straßenraum, Stellplätze****Großkronige Baumarten:**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie, Falsche Akazie
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia x euchlora	Krim-Linde

**Kleinkronige Baumarten:**

Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'	Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus subhirtella 'Dahlem'	Gefüllte Dahlem-Kirsche
Malus hybrida 'Hilleri'	Zierapfel Hilleri
Malus hybrida 'Liset'	Zierapfel Liset

**Pflanzliste 2: Empfehlungen zur Verwendung für naturnahe Grünanlagen, Heckenpflanzungen und Vorgärten****Baumarten I./II. Ordnung, Heister:**

Acer campestre	Feld-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Sand-Birke	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winter-Linde
Crataegus monogyna	Weißdorn	diverse Malus-, Pyrus- und Prunus-Arten	Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche etc.
Fagus sylvatica	Rotbuche	Verwendung der Obstsorten in geringem Maß und alte, regionaltypische Sorten bzw. Wildformen	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		
Salix alba	Silber-Weide		

**Straucharten:**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Eingrif. Weißdorn	Rosa corymbifera	Busch-Rose
Crataegus laevigata	Zweigrif. Weißdorn	Rosa rubiginosa	Schott. Zaubrose
Evonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen	Salix caprea	Sal-Weide
Frangula alnus	Faulbaum	Salix viminalis	Korbweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Viburnum opulus	Gewönl. Schneeball

**Kleinsträucher:**

Rosa tomentosa	Filzrose	Salix purpurea	Purpurweide
Rosa spinosissima	Bibernellrose	Salix repens	Kriechweide

**Auswahl Kleinsträucher für den Vorgarten:**

Buxus spec.	Buchsbaum	Rubus odoratus	Zimthimbeere
Hydrangea spec.	Hortensien-Arten	Spirea japonica 'Anthony Waterer'	Rote Sommerspiere
Potentilla fractiosa spec.	Fingerkraut-Arten	Spirea firtschiana	Klein-Spiere
Hypericum spec.			

Für die Pflanzungen gemäß Pflanzliste 2 ist nach Möglichkeit autochthones Material (z.B. Bäume aus Forstbaumschulen, Heu als Wiesensaatgut aus intakter Nutheniederung, Sträucher aus Baumschulen des DBU-Projekts der FU ab 2004) zu verwenden.

### **Pflanzliste 3: Empfehlungen zur Fassadenbegrünung**

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Lonicera x heckrottii	Geißblatt
Clematis montana	Anemonen-Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt

Die Pflanzlisten haben empfehlenden Charakter und stellen keine abschließende Aufstellung dar.