



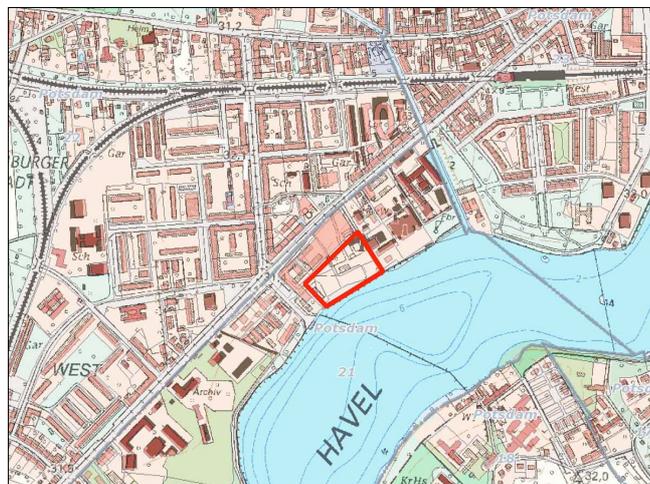
**Landeshauptstadt  
Potsdam**

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16

## "Zeppelinstraße / Kastanienallee"

1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet

## Begründung



Planungsstand: Juli 2014

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) i.V.m. § 12 BauGB

Vorhabenträger:

Bau- und Boden Invest GmbH

Wittelsbacher Ring 19

95444 Bayreuth

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Hegelallee 6-10

14461 Potsdam

## Inhalt

<b>A. PLANUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Anlass und Erfordernis</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>6</b>
2.1 Räumliche Lage .....	6
2.2 Geltungsbereich der 1. Änderung und Eigentumsverhältnisse .....	6
2.3 Gebiets- / Bestandssituation .....	7
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	7
2.5 Erschließung .....	8
<b>3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)</b> .....	<b>9</b>
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung .....	9
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm .....	9
3.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg .....	10
3.1.3 Regionalplanung .....	12
3.2 Flächennutzungsplan .....	13
3.3 Landschaftsplan .....	15
3.4 Weitere Planungsvorgaben.....	16
3.4.1 STEK Wohnen .....	16
3.4.2 Einzelhandelskonzept .....	17
3.4.3 Stellplatzsatzung .....	18
3.4.4 Denkmalschutz.....	18
3.4.5 Gewässer .....	19
3.5 Fachgutachten .....	19
3.5.1 Schall .....	19
3.5.2 Artenschutz .....	22
3.5.3 Verkehr .....	24
<b>B. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>27</b>
<b>1. Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>27</b>
<b>2. Entwicklung der Planungsüberlegungen</b> .....	<b>28</b>
2.1 Planerische Vorgeschichte .....	28
2.2 Baukonzept .....	29
2.3 Planungsalternativen .....	31
<b>3. Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>31</b>
3.1 Art der Nutzung .....	31
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Maß der Nutzung .....	34
3.3 Grünfestsetzungen.....	39
3.4 Erschließung .....	42
3.5 Immissionsschutz.....	44
3.6 Sonstiges .....	46
<b>4. Energieeffizienz</b> .....	<b>47</b>
<b>5. Flächenbilanz</b> .....	<b>49</b>
<b>C. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG</b> .....	<b>50</b>
<b>D. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b> .....	<b>52</b>
<b>1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur</b> .....	<b>52</b>
<b>2. Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	<b>53</b>
<b>3. Soziale Auswirkungen</b> .....	<b>57</b>
<b>4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur</b> .....	<b>59</b>
<b>5. Finanzielle Auswirkungen</b> .....	<b>59</b>
<b>6. Bodenordnung</b> .....	<b>59</b>
<b>E. VERFAHREN</b> .....	<b>60</b>
<b>1. Übersicht</b> .....	<b>60</b>
<b>2. Behörden- und Trägerbeteiligung</b> .....	<b>60</b>
<b>3. Öffentliche Auslegung</b> .....	<b>65</b>
<b>F. RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>75</b>
<b>G. ANHANG</b> .....	<b>76</b>
<b>1. Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>76</b>
<b>2. Pflanzlisten</b> .....	<b>78</b>
<b>3. Hinweis (ohne Normcharakter)</b> .....	<b>78</b>

## **A. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1. Anlass und Erfordernis**

Das Plangebiet umfasst den südlichen Teilbereich des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplans (vorhabenbezogenen Bebauungsplans) Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“ (Inkraftsetzung am 19.07.2006, Planzeichnung s. Anhang). Für den Teilbereich der 1. Änderung setzt dieser Allgemeine Wohngebiete fest. An der Zeppelinstraße ist ein Sondergebiet (SO 1) für Einzelhandel / Dienstleistung festgesetzt, welches inzwischen mit einem SB-Warenhaus einschließlich Parkhaus bebaut ist. Ein weiteres Sondergebiet (SO 2) „Dienstleistung“ ist im Bereich Zeppelinstraße / Kastanienallee festgesetzt. Hier wurde eine Einrichtung für betreutes Wohnen errichtet. Die beiden Sondergebiete sind nicht Gegenstand der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16.

In dem zur Havel gelegenen Teilbereich sind zwei Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) festgesetzt, innerhalb derer landseitig vier viergeschossige und uferseitig vier dreigeschossige, stadtvillenartige Wohngebäude sowie ein 25 m tiefer durchgängiger Ufergrünzug realisiert werden sollten. Der Ufergrünzug mit öffentlich zugänglichem Fuß- und Radweg ist bereits realisiert worden, die Wohngebäude hingegen nicht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beruhte auf Planungskonzepten aus den Jahren 1996 bis 1998. Er konnte aufgrund zunächst offener Grundstücksfragen jedoch erst im Oktober 2006 in Kraft treten. Zu seiner Umsetzung ist zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden.

Der Vorhabenträger, die Bau- und Boden Invest GmbH hat mit Schreiben vom 07.12.2011 einen Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Teilbereich der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gestellt. Er begründet diesen damit, dass bereits seit dem Jahr 2006 große Schwierigkeiten in der Vermarktung der festgesetzten Wohngebäude bestehen. Ein wesentlicher Grund dafür läge auch darin, dass nur die uferseitig angeordneten Gebäude unmittelbar von der besonderen Lagegunst des Standortes profitiert hätten. Aus städtebaulicher Sicht seien Stadtvillen zudem als untypisch für die Bebauungsstruktur des Umfeldes anzusehen.

Seitens des Vorhabenträgers wurde deshalb in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Potsdam ein neues Baukonzept entwickelt, aus dem der Vorhaben- und Erschließungsplan hervorgegangen ist. Dieses sieht anstelle der acht Einzelgebäude eine geschwungene, etwa 140 m lange Zeile, die so genannte "Havelwelle", mit 102 Wohneinheiten vor. Das Gebäude soll über fünf Vollgeschosse verfügen, wobei das oberste Geschoss gegenüber den darunter liegenden Geschossen zurückgesetzt werden soll. Der Übergang zwischen der Wohnbebauung und dem Ufergrünzug soll durch eine behutsame Umgestaltung der Uferlandschaft für die Nutzer der Uferzone und die künftigen Bewohner des Wohngebäudes weiter verbessert werden. Außerdem können nun nahezu alle Wohnungen über zum Wasser orientierte Räume verfügen.

Da das neue Baukonzept nicht mit den bisherigen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, den Grund- und Geschossflächen, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und weiteren Festsetzungen vereinbar ist, ist eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 für den Teilbereich der Allgemeinen Wohngebiete erforderlich. Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat deshalb am 07.03.2012 beschlossen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Zeppelinstraße /

Kastanienallee“ im Teilbereich der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB in einem 1. Änderungsverfahren zu ändern und auch den Durchführungsvertrag entsprechend zu ändern. Das vom Vorhabenträger vorgelegte Baukonzept soll die planerische Ausgangsbasis für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Durchführungsvertrages sein. Es wird zudem Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans, welcher gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird.

### Planungsziele

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll nach den im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungszielen ein in paralleler Lage zur Havel ausgerichtetes Wohngebäude planungsrechtlich gesichert werden, das aus insgesamt fünf Vollgeschossen besteht, von denen das oberste Geschoss zurück gesetzt wird.

Zu diesem Zweck soll die zulässige Grundfläche von bislang maximal 3.020 m<sup>2</sup> im wesentlichen beibehalten und die zulässige Geschossfläche von bislang höchstens 7.500 m<sup>2</sup> auf höchstens 14.600 m<sup>2</sup> verändert werden, um dem dringenden Bedarf an Geschosswohnungen von im Mittel ca. 100 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche in innenstadtnaher Lage Rechnung tragen zu können. Die Gebäudehöhe soll maximal 17,5 m betragen.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, die an die vorhandene Planstraße 1 (südlich des SB-Warenhauses) anschließt, um mögliche Störungen der Grundstücksfreiflächen zu verringern. In der Randzone zur Planstraße 1 können Besucherstellplätze angeordnet werden. Die Gestaltung der Freiflächen soll auch in ihrer topografischen Ausprägung zu einer hohen Erlebnisqualität für die Bewohner und Besucher des Plangebietes führen.

Der Abstand des Gebäudes zu dem südwestlich angrenzenden Bauwerk (Seniorenheim) soll über den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen liegen. Auch die Gestaltung der Fassade soll Rücksicht auf die angrenzende Nutzung für betreutes Wohnen nehmen.

Die Erschließung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll über die nördlich an das Plangebiet angrenzende Planstraße 1 erfolgen. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs soll das bislang hier festgesetzte Gehrecht für die Allgemeinheit ergänzt werden, so dass ein öffentlicher Geh- und Radweg gesichert wird. Dies gilt auch für den Uferweg.

Über eine verkehrstechnische Untersuchung soll die Sicherung der Erschließung über die vorhandene Anbindung an die Zeppelinstraße nachgewiesen werden.

Der aus der Planung resultierende Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen ist im Laufe des Planverfahrens zu ermitteln. Die anteilige Übernahme der Kosten für die soziale Infrastruktur wird im Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag geregelt.

Der Vorhabenträger strebt außerdem die Errichtung von Bootsstegen auf den südlich des Geltungsbereichs gelegenen Flächen an. Die Genehmigungsfähigkeit für diese Bootsstege soll über ein parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren durchführbares wasserrechtliches Genehmigungsverfahren geklärt werden.

## Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Änderungsverfahren ist auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen gerichtet, die durch den Vorhabenträger bislang nicht vermarktet werden konnten. Mit der vorgesehenen Nutzung im Geschosswohnungsbau soll eine deutliche Verbesserung der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt in Potsdam erzielt werden. Das Änderungsverfahren dient damit der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB. Die vorgesehene Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB beträgt deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Planänderung nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – hierbei handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – bestehen nicht.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen somit vor. Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

## **2. Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Räumliche Lage**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 befindet sich in Potsdam-West, zwischen der Bundesstraße 1 (Zeppelinstraße) und der Havel. Siedlungsstrukturell wird dieser städtische Teilraum im Westen durch den Wildpark und im Osten durch den Templiner See begrenzt. Nördlich schließt sich der Park Sanssouci an, im Süden bildet die Bahnlinie (Berliner Außenring) die Grenze. Die B 1 ist eine der zentralen Ein- und Ausfallstraßen der Stadt in Richtung Berlin (Nordosten) bzw. Brandenburg an der Havel (Westen). Die Entfernung des Plangebietes zum nord-östlich gelegenen Stadtzentrum Potsdams beträgt nur gut 2 km.

### **2.2 Geltungsbereich der 1. Änderung und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beinhaltet die Flurstücke 31/2, 31/3, 106, 122 (teilw.), 123, 126 (teilw.), 127, 130 (teilw.), 131, 132, 133, 134 und 135 der Flur 21 der Gemarkung Potsdam. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 13.998 m<sup>2</sup>. Die präzise Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Alle Flurstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Für die Flurstücke 31/2, 31/3, 106, 126, 127 und 133 sind beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht) für die Landeshauptstadt Potsdam grundbuchlich gesichert.

## **2.3 Gebiets- / Bestandssituation**

Das Plangebiet der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 ist derzeit ungebaut. Allerdings sind die im rechtsverbindlichen Plan vom 19.07.2006 im Uferbereich der Havel festgesetzten Maßnahmen bereits realisiert worden. Dies betrifft die Uferpromenade sowie einen daran anschließenden, modellierten Grünstreifen mit Rasen-, Baum- und Strauchpflanzungen. Der öffentlich zugängliche Uferweg ist wasserseitig durch Betonquader mit Sitzgelegenheiten eingefasst.

Die übrige Fläche liegt derzeit brach und befindet sich im Zustand eines teilweise mit Spontanvegetation bedeckten Rohbodenstandortes, der zudem mit etwa 65 Bäumen bestanden ist. Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft ein ebenfalls öffentlich nutzbarer Weg, der im südlichen Abschnitt gepflastert und im nördlichen Abschnitt (außerhalb des Änderungsbereichs) asphaltiert ist.

Unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs befindet sich der Gebäudekomplex des SB-Warenhauses mit Parkdeck sowie südlich anschließender interner Erschließungsstraße (Planstraße 1). Die Kundenzufahrt erfolgt von der Zeppelinstraße, die Anlieferung über die Planstraße 2.

Westlich des Änderungsbereichs, an der Kastanienallee und der Zeppelinstraße wurde ein L-förmiger Baukörper mit fünf Geschossen errichtet, welcher als Seniorenheim genutzt wird. Das oberste Geschoss ist teilweise gegenüber den darunter liegenden Geschossen zurückgesetzt. Über eine Durchfahrt durch dieses Gebäude ist die Planstraße 1 an die Kastanienallee angebunden.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist einerseits durch dessen Lage direkt an der Havel mit Blick auf die Halbinsel Hermannswerder und den Templiner See gekennzeichnet, andererseits durch die stark befahrene Zeppelinstraße. Die nördliche Seite der Zeppelinstraße ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, welche zumeist geschlossen und fünfgeschossig ist und aus der Zeit des späten neunzehnten bis frühen zwanzigsten Jahrhunderts stammt, teilweise jedoch auch jüngeren Datums ist. Gegenüber des SB-Warenhauses befinden sich außerdem ein Lebensmitteldiscounter und weitere Einzelhandelseinrichtungen mit Parkplätzen zur Zeppelinstraße.

Südwestlich entlang der Havel folgt eine niedriggeschossige Bebauung aus Bootsschuppen, Werkstätten, Vereinsheimen und ähnlichem, welche überwiegend dem Yachthafen Potsdam zuzuordnen ist. Nordöstlich des Plangebietes wurden die Gebäude des ehemaligen Heizkraftwerkes an der Havel saniert und zu Wohnzwecken umgebaut. In zweiter Reihe zum Wasser ist ein fünfgeschossiger Wohnungsneubau entstanden.

## **2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet der 1. Änderung ist im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Zeppelinstraße/Kastanienallee“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, gegliedert in zwei Teilflächen mit den Bezeichnungen WA 1 und WA 2.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in Form einer Baukörperausweisung mit Baugrenzen

für insgesamt acht stadtvillenartige Gebäude mit quadratischer Grundfläche festgesetzt. Vier der geplanten Gebäude befinden sich landseitig innerhalb der Fläche des WA 1, vier weitere wasserseitig innerhalb des WA 2. Für die vier Baukörper im WA 1 sind jeweils vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, die Grundfläche (GR) beträgt je Baukörper 250 – 330 m<sup>2</sup>, die Geschossfläche (GF) jeweils 890 – 985 m<sup>2</sup>. Für die vier Baukörper im WA 2 liegt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bei drei, die GR beträgt jeweils 250 – 425 m<sup>2</sup>, die GF 640 – 890 m<sup>2</sup>. Somit ist insgesamt eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von maximal 3.020 m<sup>2</sup> zulässig, die maximal zulässige Geschossfläche beträgt insgesamt 7.500 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus sind im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 zwischen den Baukörpern im WA 1 und WA 2 Flächen für Tiefgaragen (TGa) ausgewiesen. Deren Gesamtfläche beträgt ca. 2.600 m<sup>2</sup>. Ferner ist textlich festgesetzt, dass Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt bleiben.

Ein 25 m tiefer Streifen entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze (Ufer, Fläche G1) sowie ein 6 m tiefer Streifen entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze (Fläche G2) sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe und Rettungsfahrzeuge zu belasten. Die Fläche G1 am Havelufer ist teilweise überlagert mit der Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, teilweise auch mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die erstgenannte Maßnahmenfläche ist gemäß textlicher Festsetzung mit Sträuchern, Bäumen und Wiesen zu einem Ufergrünzug zu entwickeln. Die Fläche zum Anpflanzen ist gemäß textlicher Festsetzung dicht mit Laubgehölzen zu bepflanzen.

## **2.5 Erschließung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 liegt unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen der Zeppelinstraße und der Kastanienallee an. Die Zeppelinstraße ist zugleich die Bundesstraße 1, welche nach Nordosten in Richtung des Potsdamer Stadtzentrums und weiter nach Berlin (Bezirk Steglitz-Zehlendorf) führt. Nach Westen führt die B1 u.a. über Werder und Brandenburg a.d. Havel. Die Kastanienallee hat nördlich der Zeppelinstraße ebenfalls den Charakter einer Hauptverkehrsstraße in Richtung der Brandenburger Vorstadt, im Bereich des Plangebietes endet sie jedoch als wenig befahrene Stichstraße am Havelufer.

Der Bereich der 1. Änderung grenzt unmittelbar südlich an die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Planstraße 1 an. Diese bindet über eine Durchfahrt durch das Gebäude des Seniorenheims an die Kastanienallee an. Gemäß textlicher Festsetzung 5.2 im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Planstraße 1 u.a. mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohner und Anlieger der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe und Rettungsfahrzeuge zu belasten. Bei Vorliegen entsprechender Dienstbarkeiten ist die Erschließung des Bereichs der 1. Änderung rechtlich und auch faktisch gesichert. Für die bestehende Uferpromenade ist das öffentliche Gehrecht bereits

grundbuchlich gesichert (vgl. 2.2).

Eine Anbindung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 über die Planstraße 2 an die Zeppelinstraße soll nicht erfolgen und ist durch entsprechende Regelungen in § 5 Abs. 2 Buchstabe c) des Durchführungsvertrags gesichert.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist sehr gut. Der Regionalbahnhof Charlottenhof ist in einer Entfernung von gut 500 m noch fußläufig erreichbar. Von hier ist der Potsdamer Hauptbahnhof nur eine Station entfernt. Zudem verkehren in der Zeppelinstraße mehrere Straßenbahn- und Buslinien. Schließlich befindet sich etwa 200 m nordöstlich des Plangebietes an der Havel eine Anlegestelle des Potsdamer Wassertaxis.

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

#### **3.1 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). Mit dem LEP B-B wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

##### 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg<sup>1</sup> ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Es bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, insbesondere für den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Damit stellt es in der Planungshierarchie den höchststufigen Raumordnungsplan dar und trifft entsprechend abstrakte Festlegungen (Grundsätze der Raumordnung). So werden im LEPro 2007 keine räumlichen oder raumkonkreten Festlegungen getroffen.

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramm 2007, wonach die Hauptstadtregion gemäß § 3 (Zentrale Orte) Abs. 1 LEPro nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.

---

<sup>1</sup> Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)

- Nach § 5 (Siedlungsentwicklung) Abs. 1 LEPro soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Landeshauptstadt Potsdam ist Oberzentrum und Teil des raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichs (vgl. I.4.1.2).
- Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.
- Gemäß § 5 Abs. 3 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden.

### 3.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Der LEP B-B wurde am 31. März 2009 erlassen und ist am 15. Mai 2009 als Rechtsverordnung in Kraft getreten (GVBl. II S. 186).

Der LEP B-B konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamt- raum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des LEPro 2007 und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Der Kern der neuen Entwicklungsstrategie ist die Konzentration auf vorhandene leistungsfähige Strukturen im Raum. Dies erfordert, Prioritäten in der Wirtschaft, Infrastruktur, Bildung, Wissenschaft und beim Technologietransfer zu setzen und die räumliche Entwicklung auf Schwerpunkte auszurichten (Leitbild „Stärken stärken“). In der Bauleitplanung soll dem Prinzip des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung gefolgt werden.

#### Zentrale-Orte-System

Zur räumlichen Ordnung der Daseinsvorsorge wird im LEP B-B ein flächendeckendes System Zentraler Orte mit 3 Stufen (Metropole Berlin, Oberzentren, Mittelzentren), die als räumlich-funktionale Schwerpunkte komplexe Funktionen für ihr jeweiliges Umland erfüllen, abschließend festgelegt. Die Grundversorgung wird innerhalb der amtsfreien Gemeinden und Ämter im Land Brandenburg abgesichert.

### Siedlungsentwicklung

Der LEP B-B sieht in Berlin und den Brandenburger Gemeinden des Berliner Umlandes mit leistungsfähiger Schienenanbindung (Gestaltungsraum Siedlung) sowie in den Zentralen Orten umfassende Spielräume für die künftige Siedlungsentwicklung vor. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im übrigen Raum wird auf die Innenentwicklung, erweitert um eine zusätzliche Entwicklungsoption, konzentriert. Der gewerblichen Entwicklung wird im gesamten Planungsraum ausreichend Spielraum gegeben.

### Freiraumentwicklung

Im Rahmen einer integrierten Freiraumentwicklung werden im LEP B-B raumordnerische Festlegungen zum Schutz der Freiraumfunktionen gegenüber raumbedeutsamer Inanspruchnahme und Zerschneidung getroffen. Zum Schutz und zur Entwicklung besonders hochwertiger Freiraumfunktionen wird ein Freiraumverbund festgelegt.

### Großflächiger Einzelhandel

Durch den LEP B-B wird die künftige Entwicklung des großflächigen Einzelhandels auf Zentrale Orte konzentriert. In Berlin und im Berliner Umland werden großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten an Städtische Kernbereiche gebunden.

Die Landeshauptstadt Potsdam ist im LEP B-B (Festlegungskarte 1 – Gesamttraum) als eines von vier Oberzentren (neben Brandenburg an der Havel, Frankfurt (Oder) und Cottbus) ausgewiesen.

Auf die Oberzentren sollen gemäß raumordnerischem Grundsatz (G) 2.8 die hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung konzentriert werden. Dies sind insbesondere:

- Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen,
- Einzelhandelsfunktionen,
- Kultur- und Freizeitfunktionen,
- Verwaltungsfunktionen,
- Bildungs-, Wissenschafts-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie
- großräumige Verkehrsknotenfunktionen.

### Ziele und Grundsätze der Raumordnung (soweit für das Plangebiet relevant)

- Ziel 2.7 (Z) LEP B-B: Die Landeshauptstadt Potsdam ist Oberzentrum.
- Grundsätze aus § 3 Abs. 1 LEPro 2007 und 2.8 LEP B-B: Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkt für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen bzw. über ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen verfügen.
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte, vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes sowie Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen.
- Grundsätze aus § 6 Abs. 2 und 3 LEPro 2007: Vermeidung von Freirauminanspruchnahme; Erhalt oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind; Sicherung und Entwicklung

siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung.

- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale und vorhandener Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete; Konzentration zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Schwerpunkte; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16, 1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet befindet sich in Übereinstimmung mit den genannten Grundsätzen und Zielen der übergeordneten Landesplanung

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, in dem die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben und die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B ohne quantitative Beschränkung möglich ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 "Zeppelinstraße / Kastanienallee", 1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet ist gemäß Mitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 15.07.2013 an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 (OVG 10A 8.10) die Brandenburger Verordnung über den LEP B-B vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig.

### 3.1.3 Regionalplanung

Die Regionalplanung konkretisiert die übergeordneten raumordnerischen Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm und den Landesentwicklungsplänen für eine bestimmte räumliche Region, ohne jedoch in die rein örtlich begründeten Entscheidungskompetenzen der Gemeinden einzugreifen.

Im Land Brandenburg existieren fünf regionale Planungsräume. Die Landeshauptstadt Potsdam befindet sich innerhalb der Region Havelland-Fläming. Der integrierte Regionalplan für diese Planungsregion wurde, mit Ausnahme des sachlichen Teilplans „Windenergienutzung“, per Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Frankfurt (O.) vom 09.10.2002 aus formalen Gründen für nichtig erklärt. Am 14.09.2010 hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg auch den sachlichen Teilplan "Windenergienutzung" für unwirksam erklärt. Diese Regionalplanung hat daher für die nachgeordneten Planungsebenen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02.09.2004, bestätigt am 07.02.2008, ist die Aufstellung eines integrierten Regionalplans mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden.

Das Plangebiet liegt im „Vorzugsraum Siedlung“ des Entwurfes des integrierten Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming. In den „Vorzugsräumen Siedlung“ sollen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden. Die beabsichtigte Innenentwicklung unterstützt dieses re-

gionalplanerische Entwicklungsziel.

Außerdem ist das Planvorhaben räumlichen Funktionsschwerpunkten eines Oberzentrums sowie für die Grundversorgung gemäß Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming zugeordnet. In diesen räumlichen Funktionsschwerpunkten sollen bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge bzw. von Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Die beabsichtigte Planung greift die umliegenden, meist geschlossenen und ebenso fünfgeschossigen Gebäudekonturen auf. Der Ufergrünzug mit öffentlich zugänglichem Fuß- und Radweg bleibt erhalten.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat mit Schreiben vom 10.07.2013 mitgeteilt, dass Planung mit dem Entwurf des Regionalplanes in Übereinstimmung steht

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung am 06.08.2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am 29.01.2014 beigetreten. Der Flächennutzungsplan ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam ist der gesamte Geltungsbereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16, einschließlich des Bereichs der 1. Änderung, als *Gemischte Baufläche M1 (GFZ 0,8 – 1,6)* dargestellt. Entlang des Havelufers ist ein Grünzug ausgewiesen und die Zeppelinstraße und der nördlich davon beginnende Abschnitt der Kastanienallee sind Teil des Straßenhauptnetzes. An der Zeppelinstraße (auf Höhe des bestehenden SB-Warenhauses) ist zudem das Symbol für „Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept“ dargestellt.

Der Beiplan zum FNP-Entwurf "Natur- und Landschaftsschutz" enthält für den Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 keine Darstellungen. Er liegt nicht innerhalb eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes oder eines anderen Schutzgebietes (z.B. FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet).

Auch im Beiplan "Technische Infrastruktur" sind für den Änderungsbereich keine Eintragungen verzeichnet. In der Zeppelinstraße verlaufen eine Hochdruckgashauptleitung sowie eine unterirdische 100 kV Stromleitung. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich eine Hochdruckgasregleranlage, ein 110 kV Umspannwerk, das Spitzenheizwerk (SHW) Nord sowie ein Pumpwerk (PW).

Der Beiplan "Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden" enthält weder für das Plangebiet noch für sein unmittelbares Umfeld Darstellungen.

Gleiches gilt für den Beiplan "Denkmalschutz". Auch Bodendenkmale sind hier nicht dargestellt.

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan ist das Plangebiet nicht als besonders

umweltprüfungsrelevante Fläche eingestuft. Es gehört zum Teilraum des Landschaftsplanes Nr. 21 „Brandenburger Vorstadt / Potsdam West“.

### Entwicklung aus dem FNP

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne, welche die bauliche Nutzung der Grundstücke für jedermann rechtsverbindlich regeln, aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch ihre Festsetzungen werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet. Der Flächennutzungsplan lässt in seiner Beschränkung auf grundsätzliche, gesamtstädtische Planungsziele Entwicklungsspielräume für die Bebauungspläne, die eine Differenzierung und Präzisierung und eine Anpassung an die konkrete örtliche Situation erlauben. Daher sind vom FNP abweichende Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Solche Abweichungen sind jedoch nur insoweit zulässig, als sie sich aus dem Übergang in die konkretere Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen.

Der Umfang dieser Entwicklungsspielräume wird durch die einschlägige Rechtsprechung präzisiert. Er ist u.a. abhängig von der Darstellungsschärfe und der Regelungstiefe des Flächennutzungsplans. Andererseits sollen jedoch Korrekturen und Anpassungen bei der Konkretisierung in der verbindlichen Bauleitplanung möglich bleiben, soweit das im Flächennutzungsplan in den Grundzügen festgelegte städtebauliche Gefüge nach Art und Maß der Nutzung gewahrt bleibt.

Für den aktuellen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam sollen deshalb gemäß dessen Begründung entsprechend der hier gewählten Darstellungssystematik die folgenden Entwicklungsgrundsätze gelten:

Für Teile von Bauflächen mit einer Größe unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans (2 ha), wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, auch für Flächen bis zu einer Größe von 5 ha kann in einem Bebauungsplan eine andere als die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Nutzung festgesetzt werden, wenn diese nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung vereinbar ist und der Charakter und die Funktion des dargestellten städtebaulichen Gefüges insgesamt gewahrt bleiben.

Wenn die genannten Voraussetzungen gegeben sind, können in einem Bebauungsplan u.a. aus *gemischten Bauflächen (M)* neben Kern-, Misch- und Dorfgebieten auch Wohngebiete (WR, WA etc.) oder Gewerbegebiete (GE) entwickelt werden.

Die genannten Prämissen gelten auch für die Entwicklung von Sondergebieten. Sondergebiete „Einzelhandel“ sind durch die verbindliche Bauleitplanung innerhalb der gemischten Bauflächen mit hoher Dichte (M1) auf der Grundlage des jeweils aktuellen Einzelhandelskonzeptes der Stadt zu entwickeln.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 ist lediglich 1,4 ha groß. Größe und Störungsgrad der geplanten Wohnnutzung sind mit der Umgebung vereinbar. Im Zusammenwirken mit den unmittelbar angrenzenden Nutzungen – Einzelhandel und Seniorenheim – entsteht insgesamt eine wechselseitig verträgliche Nutzungsmischung, so dass Charakter und Funktion des dargestellten städtebaulichen Gefüges insgesamt gewahrt bleiben. Die o.g. "2-ha-Regelung" ist somit anwendbar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 "Zeppelinstraße / Kastanienallee", 1. Ände-

zung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem Entwurf des FNP entwickelbar.

### **3.3 Landschaftsplan**

Der parallel zum neuen Flächennutzungsplan aufgestellte Landschaftsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer Sitzung am 30.01.2013 zur Kenntnis genommen.

Die Karte „K 6 – Zielkonzept“ stellt für das Plangebiet folgende „Anforderungen an die Raumnutzung“:

Umweltverträgliche Siedlungsentwicklung / Qualifizierte Innenentwicklung / Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel

Für den Bereich des Havelufers enthält die Karte außerdem die Symboldarstellung „Sicherung / Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit von Landschaftsräumen und innerstädtischen Freiflächen“.

Südwestlich des Plangebietes enthält die Karte außerdem die Symbole für „Begrenzung / Steuerung der wasserseitigen Nutzungen“ und „grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen“.

Die Karte „K 7 – Konfliktanalyse / Eingriffsregelung“ stellt das Plangebiet als Gebiet mit rechtsverbindlichen / bestandskräftigen Bauleitplan dar.

### **3.4 Weitere Planungsvorgaben**

#### **3.4.1 STEK Wohnen**

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen ("STEK Wohnen") wurde am 07.10.2009 von der Stadtverordnetenversammlung als Handlungsgrundlage für die Wohnungspolitik beschlossen. Die Landeshauptstadt Potsdam soll sich von den folgenden drei Leitzielen bei ihrem Handeln im Bereich Wohnen leiten lassen:

- Leitziel 1: Sicherung einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung
- Leitziel 2: Erhalt der Attraktivität des Wohnstandorts Potsdam und Erhöhung der Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen Wohnstandorten
- Leitziel 3: Sicherung einer ausreichenden Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen.

Zum Erreichen der Leitziele will die Landeshauptstadt Potsdam die Rahmenbedingungen schaffen, die ein ausreichendes Wohnungsangebot bei weiterhin wachsender Bevölkerung (Anstieg auf ca. 164.000 Einwohner bis 2020) ermöglichen. Diese beziehen sich darauf, in erforderlichem Umfang Neubau zu ermöglichen, der sich weiterhin auf Zuziehende, jedoch mehr als bisher auf die Nachfrage aus Potsdam richten sollte, um den Potsdamer Wohnungsmarkt durch frei werdende Bestandswohnungen zu entlasten. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist, dass in ausreichendem Umfang Bauland zur Verfügung steht, das hinsichtlich Qualität, Lage und Preis der Nachfrage von Investoren und Bauwilligen entspricht.

Die Sicherung der Verfügbarkeit ausreichenden Baulands bzw. die frühzeitige weitere Entwicklung baureifen Baulands für den künftig benötigten höheren Wohnungsneubau, Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau, wird als einer der Ansätze von besonderer Bedeutung eingestuft.

Die Teilraum Potsdam-West / Brandenburger Vorstadt (III b) verfügt gemäß STEK Wohnen über Potenzialflächen für 190 und 240 Wohnungen. Die Potenziale in Potsdam West zeichnen zum Teil eine sehr attraktive Lage an der Havel (Kiewitt und Zeppelinstraße), die aber auch mit Restriktionen verbunden sind (insbesondere Verkehr).

Die Stadtentwicklungskonzepte für Verkehr (STEK Verkehr) und für Gewerbe (STEK Gewerbe) enthalten keine Darstellungen oder Zielkonzepte von unmittelbarer Relevanz für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Zeppelinstraße / Kastanienallee", 1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet.

### 3.4.2 Einzelhandelskonzept

#### Rechtsgrundlagen und Zielsetzung

Die Landeshauptstadt Potsdam verfügt seit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 10.09.2008 über ein Einzelhandelskonzept zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet.

Das Einzelhandelskonzept 2008 ist auf einen Entwicklungszeitraum bis zum Jahr 2015 ausgerichtet. Für den Nachfolgezeitraum wurde im Jahr 2013 mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts begonnen. In die Fortschreibung fließen die bisherigen Ergebnisse bei der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts 2008, die zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen der Basisdaten für die weitere Einzelhandelsentwicklung (z.B. aktuelle Analyse der Einzelhandelsstruktur und des Verkaufsflächenbestands; Entwicklung der Einwohnerzahlen; Prognose des künftigen Verkaufsflächenbedarfs) sowie die veränderten rechtlichen Grundlagen ein.

Auf ihrer Sitzung am 07.05.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung das „Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam – Fortschreibung 2014“ als Konzept der Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam zur Anwendung beschlossen. Dieses löst das Einzelhandelskonzept 2008 ab und bildet die Basis für die Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam bis etwa zum Jahr 2020.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele müssen durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden.

Wie bereits im Einzelhandelskonzept 2008 ist es wesentliche Zielstellung des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts 2014, die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels und seine städtebaulichen Rahmenbedingungen zu analysieren und daraus Festlegungen für die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu entwickeln.

Um das Ziel einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Potsdam zu erreichen, d. h. die „Einkaufsstadt“ in ihrer Zentralitätsfunktion zu stärken und ausgewogene Nahversorgungsstrukturen zu gewährleisten, werden im Einzelhandelskonzept zentrale Versorgungsbereiche definiert und ein Sortimentskonzept entwickelt, welches Einzelhandelsbranchen festlegt, die für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche verantwortlich sind.

Als zentrale Versorgungsbereiche werden im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, die Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt, zwölf Nahversorgungszentren und die Sonderstandorte Bahnhofspassagen und Stern-Center räumlich abgegrenzt, die dort vorhandenen Einzelhandelssortimente analysiert und Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung formuliert.

#### Nahversorgungszentrum Zeppelinstraße

Nahversorgungszentren stellen die dritte Stufe in der Hierarchie der zentralen Versorgungsbereiche nach dem Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam dar.

Das Nahversorgungszentrum Zeppelinstraße liegt im südwestlichen Stadtgebiet von Potsdam im Bereich Zeppelinstraße/ Kastanienallee und umfasst im Wesentlichen einen großen

Supermarkt, einen Lebensmitteldiscounter und einer Zoofachmarkt.

Die Zeppelinstraße weist in diesem Teilabschnitt den Charakter einer durch hohes Verkehrsaufkommen gekennzeichneten Ausfallstraße auf. Das eher autokundenorientierte Nahversorgungszentrum liegt am Siedlungsrand.

Mit 5.300 m<sup>2</sup> weist das Nahversorgungszentrum Zeppelinstraße gemäß Einzelhandelskonzept die höchste Verkaufsfläche der Potsdamer Nahversorgungszentren auf. Das Angebot beschränkt sich nahezu ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Sortimente in wenigen großen Betrieben.

Empfohlen wird im Einzelhandelskonzept, das Nahversorgungszentrum Zeppelinstraße auf Grund seiner Lage im Potsdamer Siedlungsgefüge und seines bereits bestehenden Angebotes quantitativ nicht weiter auszubauen. Wünschenswert wären dagegen eine Aufwertung des öffentlichen Raumes, um die Lesbarkeit des Zentrumsbereiches zu verbessern sowie eine Ergänzung durch Dienstleistungsbetriebe sowie eine weitere Verbesserung der Querungsmöglichkeiten der Zeppelinstraße

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums für den PKW-Verkehr ist aufgrund der Lage an der B1 (Kreuzung Kastanienallee), die als Ausfallstraße in Richtung Südwesten fungiert, als gut zu bewerten. Auch die gegenüberliegenden Flächen westlich der Zeppelinstraße mit einem Lebensmitteldiscounter, einem Getränkemarkt und einem Tierfachmarkt sind als Bestandteil dieses Nahversorgungszentrums verkehrlich gut angebunden.

Eine Anbindung an Verkehrsmittel des ÖPNV besteht in unmittelbarer Nähe durch die Straßenbahnhaltestelle Kastanienallee / Zeppelinstraße (Linien 94, 96, X98) sowie eine Regionalbushaltestelle (Linien 580, 631). Die fußläufige Erreichbarkeit ist aus den umgebenden Wohnquartieren aufgrund der Lage südöstlich der B 1, welche eine deutliche topografische Barriere darstellt, nur als suboptimal einzustufen. Immerhin besteht eine gesicherte Fußgängerquerungsmöglichkeit der Straße.

### 3.4.3 Stellplatzsatzung

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 07.03.2012 eine neue Stellplatzsatzung beschlossen.

Für die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Zeppelinstraße / Kastanienallee", 1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet, geplante Wohnnutzung in Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind 0,5 Kfz-Stellplätze und 2 Fahrradstellplätze je Wohneinheit vorzusehen. Bei den geplanten 102 Wohnungen resultiert daraus ein Bedarf von 51 Kfz-Stellplätzen und 204 Fahrradstellplätzen.

### 3.4.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale. In der Umgebung des Plangebiets sind jedoch einige Denkmale als Einzeldenkmale und als Gesamtanlage vorhanden: Die Schaltwarte der Städtischen Elektrizitätswerke (Zeppelinstr. 135), die ehemalige Dampfmahlmühle der preußischen Seehandlung (Zeppelinstr. 136), die Villa Ingenheim mit Nebengebäuden, Parkanlage und Bootshaus (Zeppelinstr. 126-128) sowie die denkmalge-

schützten gärtnerisch gestalteten Anlagen und Alleen der Hoffbauer-Stiftung mit der Stiftskirche und seinen Gebäuden auf der Insel Hermannswerder. Das Plangebiet befindet sich außerdem in der Umgebung des Denkmalsbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO).

Durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege wurde am 02.10.2013 mitgeteilt, dass baudenkmalpflegerische Belange von der Planung nicht berührt sind.

Die Abteilung Bodendenkmalpflege des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum teilte mit Schreiben vom 15.07.2013 mit, dass im Bereich des Vorhabens derzeit keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) registriert sind.

Ungeachtet dessen können während der Bauausführung bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u.a.) gemäß § 11 BbgDSchG unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.

### 3.4.5 Gewässer

Die Havel ist ein Gewässer I. Ordnung in Zuständigkeit des Bundes. Eine Einleitung von Regenwasser in die Bundeswasserstraße ist gemäß § 31 WaStrG genehmigungspflichtig.

Derzeit werden im Land Brandenburg Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt in dem GEK-Gebiet „Untere Havel (Spree bis Havelkanal)“. Dieses Gewässerentwicklungskonzept liegt noch nicht vor.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Es befinden sich keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) oder andere in der Zuständigkeit des Landes befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen im angegebenen Plangebiet.

## **3.5 Fachgutachten**

### 3.5.1 Schall

#### 3.5.1.1 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist bereits durch bestehende Lärmquellen einer gewissen Vorbelastung ausgesetzt. Hauptlärmquellen sind der Verkehrslärm an der stark befahrenen Zeppelinstraße sowie gewerblicher Lärm, verursacht durch das bestehende SB-Warenhaus. Zur Beurteilung der auf die neu geplante Wohnbebauung einwirkenden Geräusche wurde eine schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 er-

stellt.<sup>2</sup> Darin wurden außerdem auch mögliche, von der geplanten Nutzung ausgehende Geräuschbelastungen für das benachbarte Seniorenheim untersucht.

Die auftretenden Geräusche werden auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. nach TA Lärm<sup>3</sup> beurteilt. Nach der DIN 18005 gilt für das geplante Allgemeine Wohngebiet am Tage (6.00 – 22.00 Uhr) ein Orientierungswert von 55 dB (A) und in der Nacht von 45 dB (A) für Verkehrsgeräusche bzw. 40 dB (A) für Industrie, Gewerbe und Freizeitlärm.

Diese Orientierungswerte sind keine gesetzlichen Grenzwerte, die zwangsweise einzuhalten sind und bei deren Überschreitung bestimmte Konsequenzen vorgegeben sind. Ihre Einhaltung bzw. Unterschreitung ist jedoch gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) im Interesse gesunder Wohnbedingungen möglichst weitestgehend anzustreben. Bei unvermeidbaren Überschreitungen sollten Schallschutzmassnahmen vorgesehen werden.

Für Geräuschimmissionen von gewerblichen Anlagen wie der des SB-Warenhauses finden außerdem das Bundes-Immissionsschutzgesetz und in seiner Folge die TA Lärm Anwendung. Danach gelten für allgemeine Wohngebiete die Immissionsrichtwerte von 55 dB (A) am Tage und 40 dB (A) in der Nacht. Einzelne von einer gewerblichen Anlage herrührende Geräuschspitzen sollen die genannten Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) am Tage und 20 dB(A) in der Nacht überschreiten. Im Vergleich zur DIN 18005 hat die TA Lärm als Verwaltungsvorschrift eine höhere rechtliche Verbindlichkeit. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Genehmigungsverfahren (unter Berücksichtigung der in der TA Lärm enthaltenen Bedingungen und Ausnahmen) sicher zu stellen.

Das Seniorenheim westlich der geplanten Wohnbebauung befindet sich innerhalb eines im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzten Sondergebiets (SO 2) für "Dienstleistung". Faktisch handelt es sich um eine Einrichtung mit vorrangigem Wohncharakter ("betreutes Wohnen"), weniger mit Pflegecharakter. Daher wird gutachterlicherseits von einer Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Allgemeinen Wohngebietes ausgegangen. Strengere Richtwerte, wie z.B. für Krankenhäuser und Pflegeanstalten, werden vom Gutachter nicht als angemessen erachtet.

### 3.5.1.2 Untersuchungsergebnisse

#### Straßen- und Schienenverkehr

Die für die Berechnung relevanten Emissionsdaten für den Straßen- und Schienenverkehr auf der Zeppelinstraße wurden dem Stadtentwicklungskonzept (STEK) Verkehr der Landeshauptstadt Potsdam und dem derzeit gültigen Fahrplan der ViP Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH entnommen.

Die Schallimmissionsberechnungen für den Straßen- und Schienenverkehr zeigen für das Plangebiet einen durch die zwei Gebäude des Verbrauchermarktes und der Seniorenwohnanlage für die zukünftige Wohnbebauung wirkungsvoll abgeschirmten Verlauf. Deutlich ist

---

<sup>2</sup> KSZ Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“ in Potsdam, Berlin, Mai 2012

<sup>3</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503)

jedoch auch die Wirkung der Lücke zwischen diesen Gebäuden auf den nordwestlichen Abschnitt der "Havelwelle" erkennbar.

Für insgesamt 13 Immissionspunkte an der Fassade des geplanten Wohngebäudes wurden die verkehrsbedingten Schallimmissionen berechnet (s. Anhang). Für sieben Immissionspunkte (IP) erfolgte dabei eine geschossweise Betrachtung für das erste bis vierte Vollgeschoss, die anderen Immissionspunkte liegen an der Fassade des zurück gestaffelten fünften Vollgeschosses. Alle Immissionspunkte befinden sich entweder auf der nordwestlichen, dem SB-Warenhauszugewandten Seite oder auf einer der beiden Schmalseiten des Gebäudes.

Nur für einen der ersten sieben Immissionspunkte (IP) ist am Tage eine Überschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005 von 55 dB (A) in einem Bereich zwischen 0,3 (2. Geschoss) und 1,4 dB (A) (vierte Geschoss) zu verzeichnen. Dieser IP befindet sich exakt gegenüber der o.g. Bebauungslücke. Hier sowie an zwei weiteren Immissionspunkten wird der nächtliche Orientierungswert von 45 dB (A) überschritten, an einem IP jedoch nur im vierten Geschoss um 1 dB (A). Die weiteren relevanten Überschreitungen bewegen sich im Bereich zwischen 1, 1 – 4,1 dB (A), wobei die höchsten Werte jeweils im vierten Geschoss erreicht werden.

Im fünften Geschoss wird der Tages-Orientierungswert nur an einem IP geringfügig (0,3 dB (A)) überschritten. In der Nacht liegen hier für alle Immissionspunkte Überschreitungen vor, welche sich zwischen 0,3 – 3,0 dB (A) bewegen.

Für die südöstliche, der Havel zugewandte Gebäudeseite erfolgten keine Einzelpunktbe-rechnungen. Die angefertigten Schallimmissionspläne zeigen jedoch, dass hier alle Orientierungswerte sicher eingehalten werden. Der Tageswert bewegt sich zumeist im Bereich von 35 – <= 40 dB (A), nachts sind überwiegend Werte von 30 – <= 35 dB (A) zu verzeichnen.

Die Fassaden des geplanten Wohngebäudes sind, je nach Geräuscheinwirkung, den Lärmpegelbereichen I oder II nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen.

### Gewerbe

Hier wurde der Kundenverkehr auf dem Parkdeck berücksichtigt, ebenso ein Rückkühler auf dem Technikgebäude des Einzelhandelsbetriebes sowie eine VRV-Anlage<sup>4</sup> über der Lüftungszentrale. Die Warenanlieferung erfolgt direkt von der Zeppelinstraße aus in die Anlieferungszone im Marktgebäude. Die Schalldämmung des Gebäudes ist so hoch, dass die Schallabstrahlung von innen nach außen gutachterlicherseits als vernachlässigbar eingestuft wird.

Nach den Schallimmissionspläne für den durch den Verbrauchermarkt verursachten Gewerbelärm liegt die Nordwestfassade der geplanten Wohnbebauung in ihrer Gesamtheit im Beurteilungspegelbereich von 35 bis 40 dB(A) am Tage und 25 bis 30 dB(A) in der Nacht. Die Einzelberechnungen weisen am Tage einen Höchstpegel von 47 dB (A) für einen IP an der Nordwestfassade im vierten Geschoss aus. Der höchste Nachtwert, hervorgerufen durch den Nachtbetrieb des Rückkühlers des Verkaufsgebäudes und der VRV-Anlage liegt bei 33 dB (A), ebenfalls im vierten Geschoss.

---

<sup>4</sup> Variable-Kältemittel-Volumenstrom-Anlage, Anlage zur Klimatisierung, Kühlung und Heizung mit Wärmerückgewinnung

Die Richtwerte der TA Lärm werden an allen Nachweisorten, teils deutlich, unterschritten. Ebenso wird das Maximalpegelkriterium der TA Lärm unterschritten.

### Anliegerverkehr

Die Schallimmissionspläne für den Anliegerverkehr zeigen, dass die höchsten Beurteilungspegel am bestehenden Seniorenheim durch die Zu- und Abfahrten auf der Planstraße bis zur Rampe zum westlichen Tiefgaragentor, durch die Rampe und das Tor verursacht werden.

Für das Bestandsgebäude wurden außerdem fünf einzelne Immissionspunkte geschossweise berechnet. Vier Punkte liegen auf der inneren, dem Wohnungsbauvorhaben zugewandten Fassade. Der nach außen gerichtete IP sowie einer der inneren Immissionspunkte befinden sich unmittelbar im Bereich der vorhandenen Gebäudedurchfahrt für die Planstraße 1.

Die Einzelbetrachtung weist keine Überschreitungen des Richtwertes der TA Lärm für den Tag aus. Der höchste ermittelte Wert liegt bei 49 dB (A).

Für die Nacht wurden für den inneren IP oberhalb der Durchfahrt Werte von 43 – 45 dB (A) und für den äußeren IP oberhalb der Durchfahrt Werte von 35 – 42 dB (A) ermittelt. Der höchste Wert betrifft jeweils das zweite Geschoss unmittelbar über der Gebäudedurchfahrt, nach oben nehmen die Werte ab.

Außerdem tritt an einem IP südlich der Durchfahrt nachts im dritten Geschoss ein Wert von 41 dB (A) auf. Alle weiteren ermittelten Immissionswerte liegen im Bereich von 32 – <= 40 dB (A).

Der nächtliche Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB (A) für Verkehrsräusche in allgemeinen Wohngebieten wird somit an keiner Stelle überschritten, der Richtwert der TA Lärm jedoch um 1 bis maximal 5 dB (A).

Das Maximalpegelkriterium der TA Lärm wird nach gutachterlicher Aussage auch unter Annahme lockerer Regenrinnen bei den beiden Zufahrten an allen Nachweisorten unterschritten.

## 3.5.2 Artenschutz

### 3.5.2.1 Voraussetzungen

Da es für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung erforderlich ist, Bäume und andere Vegetation zu beseitigen, war zu prüfen, ob von der Maßnahme dauerhaft geschützte Lebensstätten betroffen sind und ob von der Maßnahme Individuen geschützter Arten gestört oder nachhaltig beeinträchtigt werden könnten.<sup>5</sup>

Durch die Fällung von Bäumen können auch Höhlen beseitigt werden, die grundsätzlich als dauerhaft geschützte Lebensstätten zu bewerten sind. Baumhöhlen werden regelmäßig von Vögeln als Brutplätze und von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt. Einige Fledermausarten nutzen geeignete Baumhöhlen auch zur Überwinterung. Es waren daher die von

---

<sup>5</sup> BUBO Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie, Dipl.-Biol. Carsten Kallasch: Kartierung geschützter Lebensstätten – „Havelwelle“ – Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee, Potsdam – Bewertung und Kompensationsvorschläge –, Berlin, Juli 2011

der geplanten Baumaßnahme betroffenen Höhlenbäume zu erfassen und die Anzahl der für geschützte Arten nutzbaren Lebensstätten zu ermitteln.

Höhlenbäume wurden durch genaues Absuchen der auf dem Grundstück verbliebenen Bäume ermittelt. Bei der Untersuchung wurde davon ausgegangen, dass kein Baum zu erhalten ist. Dadurch war der Maximalverlust an Baumhöhlen und –spalten zu ermitteln, der als Grundlage für die Bemessung des Kompensationsumfangs dient. Die Begehung des Untersuchungsgebietes erfolgte Mitte Mai 2011.

### 3.5.2.2 Untersuchungsergebnisse

Im Untersuchungsgebiet wurden an drei Bäumen sieben Höhlen und an zwei Bäumen Stammrisse oder vergleichbare Strukturen gefunden, die als Nistplätze einzustufen sind. An diesen Bäumen waren auch Totholzstrukturen erkennbar, die in geringem Maße Holz bewohnenden oder Holz zersetzenden Insekten Lebensraum bieten. In keinem Fall war das Mulmvolumen ausreichend, um Eremiten ein Besiedlungspotential zu bieten. Auch waren keine Spuren erkennbar, die auf seltene oder geschützte Insekten-Arten hindeuteten. Bei der Geländebegehung ergaben sich keine Hinweise auf nistende Höhlen- oder Nischenbrüter. Auch die Spalten an den untersuchten Bäumen waren zum Zeitpunkt der Untersuchung unbesetzt. Hinweise auf Fledermäuse waren ebenfalls nicht zu finden. Es ist in geringem Umfang mit nicht entdeckten Baumhöhlen in den Pappeln zu rechnen. Dies ist bei der Kompensation des Eingriffs zu berücksichtigen.

In den nachgewiesenen Baumhöhlen bestehen Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter. Dies sind insbesondere die allgemein häufigen Arten: Blaumeisen und Kohlmeisen. Daneben können auch Arten wie Gartenrotschwanz oder Trauerschnäpper diese Brutmöglichkeiten nutzen. Zum Zeitpunkt der Begehung war weder die Nutzung der Höhlen noch ein anderes Vorkommen von in Baumhöhlen brütenden Vögeln nachweisbar.

Die spaltenartigen Strukturen an der Pappel auf der Grundstücksmittle bieten Gartenbaumläufereine Brutmöglichkeit. Gartenbaumläufer brüten vorzugsweise in Stammrissen oder hinter abstehender Baumrinde. Auch ähnliche Strukturen sind nutzbar. Auf dem Untersuchungsgelände waren keine Hinweise auf das Vorkommen der Art zu finden.

Baumhöhlen und Spalten in oder an Bäumen können auch von mehreren Fledermausarten im Sommer, bei geeigneter Stärke des Baumes auch im Winter genutzt werden. Zu den Fledermausarten, die regelmäßig in Baumhöhlen zu finden sind und vergleichsweise häufig vorkommen, gehören insbesondere Wasserfledermäuse, Große Abendsegler, Braune Langohren und Rauhauffledermäuse. Das Untersuchungsgebiet und die Umgebung lassen das Vorkommen von Abendseglern kaum erwarten. Auch die Struktur der gefundenen Baumhöhlen (Höhe und Größe) lässt eine Nutzung durch Große Abendsegler nicht zu. Hinweise auf das Vorkommen der anderen drei Arten waren nicht zu finden. Da der Lebensraum für ihr Vorkommen in der unmittelbaren Umgebung geeignet ist, ist auch eine Nutzung der Baumhöhlen oder von Spalten an Bäumen möglich.

### 3.5.2.3 Bewertung und Kompensationsvorschläge

Die untersuchten Bäume bieten in Höhlen brütenden Vögeln und Baumhöhlen nutzenden Fledermäusen einen geeigneten Lebensraum. Holz bewohnende und Holz zersetzende In-

sekten finden insbesondere in den größeren Stammhöhlungen geeignete Lebensgrundlagen. Baumhöhlen und Spalten an Bäumen stellen regelmäßig Nistplätze für Höhlenbrüter und im entsprechenden Lebensraum Verstecke für Fledermäuse dar. Die Nistplätze werden in jedem Jahr erneut genutzt und sind daher zu kompensieren. Auch der Lebensraum für Insekten sollte nach gutachterlicher Empfehlung kompensiert werden.

Durch die Fällung von Bäumen gehen auf der Eingriffsfläche sieben Höhlen und zwei Spaltenquartiere verloren. Zudem geht mit den Stammhöhlungen Lebensraum für Holz bewohnende Insekten verloren. Die Kompensation der Quartier- und Brutplatzfunktion kann durch die Aufhängung entsprechender Nistkästen erfolgen.

Die Anzahl der nicht erfassbaren Baumhöhlen ist auf der Untersuchungsfläche gering, da der Baumbestand sehr übersichtlich erscheint. Jedoch werden nicht alle Ersatznistplätze und -quartiere angenommen. Aus diesen Gründen wird gutachterlicherseits vorgeschlagen, für die insgesamt neun zu kompensierenden Lebensstätten elf Ersatzquartiere zu schaffen. Die Ersatzquartiere sollten die unterschiedlichen Ansprüche der Höhlen nutzenden Arten berücksichtigen und dementsprechend gestaltet sein. Nach dieser Abwägung wird im Gutachten die folgende Verteilung vorgeschlagen:

- 6 Nistkästen für Höhlenbrüter mit unterschiedlichen Einflugöffnungen,
- 2 Nisthilfen für Gartenbaumläufer,
- 3 Fledermausverstecke.

Mit den Stammhöhlungen geht Lebensraum für Insektenarten verloren, die wiederum Nahrungsgrundlage für Vögel und andere Tierarten sind. Dieser Verlust kann teilweise kompensiert werden. Ähnlich den Nistkästen für Vögel können auch für Insekten künstliche Zufluchtstätten geschaffen werden. Es bietet sich nach gutachterlicher Aussage an, zwei Nistkästen für Insekten auf den künftigen Dachflächen aufzustellen. Dadurch werden gezielt Arten gefördert, die sich von so genannten Schädlingen ernähren. Zu den geförderten Nützlingen gehören Marienkäfer, Ohrwürmer, Wildbienen und Florfliegen.

Werden die Maßnahmen im vorgeschlagenen Umfang auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Umgebung realisiert, so wird der Eingriff nach Einschätzung des Gutachters in vollem Umfang kompensiert. Eine nachhaltige, negative Auswirkung auf die Populationen der untersuchten und geschützten Arten ist durch die geplante Wohnbebauung „Havelwelle“ auf dem Vorhabengrundstück nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz können vermieden werden, da die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann.

### 3.5.3 Verkehr

#### 3.5.3.1 Voraussetzungen

Die Erschließung und Anbindung des geplanten allgemeinen Wohngebiets erfolgt ausschließlich über den südlichen Abschnitt der Kastanienallee, zwischen Zeppelinstraße und Havel. Diese 7,15 m breite Straße ist als Anliegerstraße ausgebaut und diente bislang als Sackgasse lediglich der Erschließung des Seniorenwohnheims, des Bootshafens und des Uferbereichs.

Im Zusammenhang mit dem Wohnbauprojekt "Havelwelle" sind seitens des Vorhabenträgers 150 Stellplätze vorgesehen, davon 134 in einer Tiefgarage sowie 16 oberirdische Stellplätze für Besucher und Kurzzeitparker. Mit dem Wohnungsneubau ist zusätzlicher Quell- und Zielverkehr verbunden, der Auswirkungen auf die Kapazität der Straße und die lichtsignalgeregelte Zufahrt an der Zeppelinstraße hat. In einer verkehrstechnischen Untersuchung<sup>6</sup> wurde der zu erwartende Kfz-Mehrverkehr ermittelt und quantifiziert sowie belastbare Aussagen über die qualitative Abwicklung am LSA-Knotenpunkt getroffen.

Da grundsätzlich davon auszugehen ist, dass sich der Mehrverkehr insbesondere in den beiden Verkehrsspitzenstunden leistungsfähigkeitsmindernd auswirken wird, war gutachterlicherseits abzuschätzen, inwieweit eine bauliche Erweiterung der Zufahrt erforderlich wird, bzw. welche Verkehrsqualität erwartet werden kann. Zu Grunde gelegt wurde eine Anbindung der Planstraße 1 an die bestehende Kastanienallee unter Beibehaltung des aktuellen Straßenquerschnittes über die gesamte Länge.

### 3.5.3.2 Verkehrstechnische Bewertung

Nach gutachterlicher Berechnung ergibt sich folgender planungsbedingter Zusatzverkehr pro Spitzenstunde in bzw. aus Richtung Kastanienallee Süd/Ost (Anbindung Plangebiet):

	Zufahrt Zeppelinstraße Nord/Ost	Zufahrt Kastanienallee Süd/Ost	Zufahrt Zeppelinstraße Süd/West	Zufahrt Kastanienallee Nord/West
<b>Frühspitze (FSP) 07.00 – 08.00 Uhr</b>	5 Fz*	40 Fz	5 Fz	5 Fz
<b>Nachmittagsspitze (NSP) 15.30 – 16.30 Uhr</b>	20 Fz	19 Fz	10 Fz	10 Fz

\* Fz = Fahrzeuge

Die Kfz-Verkehrsqualität am Knotenpunkt insgesamt wird seitens des Gutachters in der Frühspitzenstunde als befriedigend (Qualitätsstufe = C) eingeschätzt, mit einer mittleren Auslastung von 85%. Bedingt durch den starken stadteinwärtigen Flutrichtungsverkehr ist die südwestliche Zufahrt spürbar ausgelastet, mit einem Rückstau Potenzial von 110 m. Im Nachmittagsspitzenverkehr (NSP) ist aufgrund des erheblichen stadtauswärtigen Verkehrs die nordöstliche Zufahrt praktisch vollständig ausgelastet, was sich in der Qualitätsstufe E und einem Rückstau von 150 m niederschlägt. Der Knotenpunkt wird im NSP mit der Qualitätsstufe D und einer Auslastung von 94% bewertet.

Es ist somit nach gutachterlicher Aussage erkenn- und nachvollziehbar, dass sich Grünzeitumverteilungen zu Gunsten der Querrichtung (Kastanienallee) in den beiden Spitzenverkehrszeiten aufgrund der hohen Hauptrichtungsverkehrsbelastung und -auslastung nicht realisieren lassen. Insofern kann auch künftig nur die derzeit für die Querrichtung zur Verfügung stehende Freigabezeit angeboten werden, unbeachtet der Verkehrszunahme in der

<sup>6</sup> Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft: Landeshauptstadt Potsdam – Anbindung B-Plangebiet Nr. 16, Verkehrstechnische Untersuchung an der Lichtsignalanlage Zeppelinstraße / Kastanienallee (KP310), Berlin, März 2013

südwestlichen Kastanienallee. Dieser Verkehr ist allerdings auch unter Berücksichtigung des Mehrverkehrs immer noch verhältnismäßig gering, so dass zu beiden Verkehrsspitzenzeiten dort von einem guten Verkehrsablauf ausgegangen werden kann:

- FSP: Qualitätsstufe B mit einer Auslastung von 30%; Rückstau 20 m
- NSP: Qualitätsstufe B mit einer Auslastung von 37%; Rückstau 25 m

Bezüglich des prognostizierten ausgewiesenen Rückstaus kann deshalb angenommen werden, dass dieser im Regelfall nicht bis zur Einmündung der Planstraße 1 reichen wird. Diese ist etwa 60 m von der südöstlichen Zufahrt der Kastanienallee in die Zeppelinstraße entfernt.

Insgesamt ist nach verkehrsgutachterlicher Bewertung trotz des planungsbedingten Mehrverkehrs bei unveränderter Zufahrtsgestaltung der Anbindung an die Zeppelinstraße von nur geringfügig und vernachlässigbar negativen Auswirkungen auf den Gesamtverkehrsablauf am Knotenpunkt auszugehen. Der Gesamtverkehrsablauf des Knotenpunktes ist damit praktisch nicht betroffen.

## **B. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN**

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 soll mit seiner 1. Änderung die rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet herstellen. Er soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Konkret verfolgt der Bebauungsplan die Intention der Wiedernutzbarmachung und städtebaulichen Aufwertung einer gut erschlossenen, innerstädtisch gelegenen Brachfläche zu einem Wohnungsbaustandort als Maßnahme der Innenentwicklung. Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 soll die bereits in weiten Teilen realisierte Entwicklung des Standortes adäquat weitergeführt und zum Abschluss gebracht werden.

Dabei wird dem – auch in der übergeordneten Raum- und Landesplanung verankerten – städtebaulichen Leitbild der Stärkung der Innenentwicklung und deren Vorrang vor der weiteren Bebauung und Zersiedlung bislang nicht baulich genutzter Außenbereichsflächen und Landschaftsräume Rechnung getragen. Flächenbedarf soll vor einer Flächeninanspruchnahme in der Peripherie möglichst innerhalb der vorhandenen Stadt befriedigt werden. Damit wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und zu einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Stadtentwicklung geleistet.

Durch die Wiedernutzung brachliegender Flächen in integrierter und verkehrstechnisch gut erschlossener Lage für den Wohnungsbau wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und deren Bedarf zur Versorgung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen und die Auslastung der öffentlichen Verkehrsmittel durch die bauliche Konzentration an einem an den öffentlichen Personennahverkehr gut angebundenen Standort gefördert. Die Reaktivierung einer innerstädtischen Brache soll darüber hinaus zur städtebaulichen und strukturellen Aufwertung des Umfeldes beitragen.

Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und ist aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt.

Grundsätzlich gilt, dass die mit dem rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 16 "Zeppelinstraße / Kastanienallee" für das Allgemeine Wohngebiet getroffenen städtebaulichen Regelungen mit dem 1. Änderungsverfahren nur insoweit geändert werden sollen, als die für die Umsetzung des geänderten Wohnungsbauvorhabens erforderlich ist. Wesentliche, aus dem früheren Abwägungsprozess hervorgegangene Regelungen, beispielsweise zur Art der Nutzung und zur öffentlich nutzbaren Uferzone, sollen prinzipiell beibehalten werden.

## **2. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

### **2.1 Planerische Vorgeschichte**

Die planerische Vorgeschichte des Standortes reicht bis in das Jahr 1996 zurück, in dem die Grundlagen für ein konkurrierendes Gutachterverfahren erarbeitet wurden. Von Januar bis April 1998 wurde ein Architektenworkshop veranstaltet. Im Ergebnis wurde der Entwurf des ersten Preisträgers Grundlage für das weitere Verfahren.

Zuvor war bereits am 03.12.1997 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam der Beschluss zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 16 "Zeppelinstraße / Kastanienallee" gefasst worden. Im November / Dezember 2001 erfolgte die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, im März 2002 ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB. Auf ihrer Sitzung am 05.06.2002 hat die Stadtverordnetenversammlung den Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen.

Danach folgte ein mehrjähriges Moratorium, da zunächst noch offene Grundstücksfragen zu klären waren. Die Amtliche Bekanntmachung des Beschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte deshalb erst am 19.07.2006 (im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 10, S. 1), nachdem die Verfügbarkeit der Grundstücksflächen durch den Vorhabenträger nachgewiesen werden konnte. Mit der Bekanntmachung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft getreten.

Auf dessen Grundlage wurden inzwischen ein SB-Warenhaus mit Parkdeck an der Zeppelinstraße sowie ein Seniorenheim an der Kastanienallee / Ecke Zeppelinstraße errichtet. Auch die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb eines 25 m tiefen Uferstreifens wurden durchgeführt. Zudem wurden die öffentliche Uferpromenade sowie ein Zugangsweg entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze hergestellt.

Lediglich die geplante Wohnbebauung aus acht stadtvillenartigen Einzelgebäuden konnte nach Darstellung des Vorhabenträgers aus wirtschaftlichen Gründen bislang nicht umgesetzt werden, unter anderem, weil sich nach seinen Angaben für die von ihm geplanten Wohnungen nicht genügend Interessenten finden ließen. Ein Nachteil des Bebauungskonzeptes war zudem, dass nur die dem Wasser zugewandten Wohnungen der uferseitigen Bebauungsreihe in optimaler Weise, d.h. mit unverbautem Wasserblick, von der hervorragenden Lagegunst profitiert hätten.

Da eine Wohnnutzung hier weiterhin den städtebaulichen Zielen sowohl der Landeshauptstadt Potsdam als auch des Vorhabenträgers entspricht, ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Grundlagen für ein geändertes Bebauungskonzept durch ein 1. Änderungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 zu schaffen.

## 2.2 Bebauungskonzept

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 zu Grunde liegende Bebauungskonzept sieht einen individuellen Baukörper in Form einer langgestreckten, geschwungenen Zeile entlang des Havelufers vor. Das leicht S-förmige Gebäude verfügt über fünf Vollgeschosse mit flachem Dach, wobei das oberste Geschoss gegenüber den darunter liegenden Geschossen auf allen Seiten zurückgesetzt ist.

Im ersten Vollgeschoss sind wasserseitig durchgehend Terrassen vorgesehen, im zweiten bis vierten Vollgeschoss Loggien. Das Staffelgeschoss ist durch umlaufende Dachterrassen gekennzeichnet.

Der ruhende Verkehr soll nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan in einer Tiefgarage mit ca. 134 Pkw-Stellplätzen sowie den erforderlichen 204 Fahrradstellplätzen untergebracht werden, welche sich überwiegend unterhalb des Gebäudekörpers befindet. Lediglich im nordöstlichen und südwestlichen Teil des Grundstücks kragt die Tiefgarage über den Gebäudegrundriss hinaus. Hier befinden sich auch die Ein- und Ausfahrten. Etwa 16 ebenerdige Stellplätze (für Besucher und Behinderte) sind außerdem direkt an der Planstraße 1.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die bereits fertig gestellte Planstraße 1 unmittelbar nördlich des Vorhabengrundstücks, mit Anbindung an die Kastanienallee durch die bestehende Gebäudedurchfahrt des Seniorenheims. Für Fußgänger und Radfahrer ist das Grundstück außerdem über die Uferpromenade sowie den Weg an der nordöstlichen Grundstücksgrenze mit Anschluss an die Zeppelinstraße erreichbar. Die sechs landseitig angeordneten Hauseingänge sind über einen parallel zum Gebäude verlaufenden Gehweg erschlossen.

Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Errichtung von 102 Wohneinheiten in einer Mischung aus fünf unterschiedlichen Typen mit Wohnflächen zwischen ca. 55 m<sup>2</sup> und ca. 155 m<sup>2</sup> beabsichtigt. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt voraussichtlich bei etwa 103 m<sup>2</sup>. Die (Brutto-)Geschossfläche des Vorhabens beträgt knapp 14.500 m<sup>2</sup>.

Die Außenanlagenplanung sieht vor, den bereits intensiv bepflanzten Uferstreifen weitgehend zu belassen und lediglich zwei schmale Fußwege zwischen Wohngebäude und Uferpromenade herzustellen. Außerdem soll die Möglichkeit bestehen, neben dem befestigten Uferweg zwei öffentlich nutzbare Aufenthaltsbereiche zu schaffen. Jenseits des Ufergrünzugs ist im Bereich der Rundung des Baukörpers ein dessen Form angepasster, befestigter privater Aufenthaltsbereich für die künftigen Bewohner vorgesehen. Im landseitigen Grundstücksteil ist die Anlage eines großen Kleinkinderspielplatzes mit einer Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup> beabsichtigt. Die Lage des Kleinkinderspielplatzes ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, eine entsprechende Herstellungsverpflichtung wird im Durchführungsvertrag verankert. Der konkrete Flächenbedarf für den Kinderspielplatz wird im Rahmen des Planverfahrens ermittelt werden. Die Flächen oberhalb des auskragenden Teils der Tiefgarage werden, mit Ausnahme der Zufahrtbereiche, mit einem Substrataufbau bedeckt und begrünt. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenzen ist die Pflanzung einer Baumreihe mit ca. 10 Bäumen geplant. Weitere ca. 20 Bäume sollen im südlichen Grundstücksteil die bereits vorhandene Bepflanzung des Ufergrünzuges ergänzen.

Das neue Bebauungskonzept fußt auf einem intensiven Abstimmungsprozess zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam. Unter anderem

wurde das Vorhaben „Havelwelle“ zwei Mal im Potsdamer Gestaltungsrat vorgestellt und beraten. Der Gestaltungsrat unterstützt als neutrales unabhängiges Sachverständigengremium die Verwaltung und politische Entscheidungen zu wichtigen stadtgestalterischen und städtebaulichen Vorhaben und berät Bauherren und ihre Architekten. Er begutachtet insbesondere Bauvorhaben von besonderer städtebaulicher Bedeutung in ihrer Auswirkung auf das Stadt- und Landschaftsbild der Landeshauptstadt und wirkt mit an der Ausprägung von Qualitätsmaßstäben bei maßgeblichen Bauprojekten der Stadtentwicklung. Aufgrund von Empfehlungen des Gestaltungsrates erfolgten zunächst Modifizierungen des Vorhabens, bevor dieses durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2012 (vgl. A./1.) bestätigt wurde. Entsprechend dem Wunsch in den politischen Beratungen zum Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Einbindung des Vorhabens in die Umgebung über ein 3D-Stadtmodell dargestellt worden (Auszüge s. Anlage).

Die gefundene städtebaulich-architektonische Lösung stellt einen angemessenen Umgang mit der besonderen Situation in direkter Wasserlage dar. Der geschwungene Baukörper der „Havelwelle“ spiegelt den mäandernden Gewässerverlauf wieder. Der Baukörper passt sich in Höhe und Dimension der prägenden Umgebungsbebauung – Seniorenheim, SB-Warenhaus, historische und neue Bebauung östlich des Vorhabengrundstücks – an und setzt gleichzeitig einen eigenen, individuellen Akzent, ohne zu dominieren. Da der Baukörper um mehr als 30 m hinter die Uferkante zurücktritt, bleibt genügend Raum für eine öffentlich nutzbare, durchgrünte Uferpromenade.

Der geschlossene Gebäuderiegel weist gegenüber den ursprünglich geplanten Einzelbaukörpern außerdem den Vorteil auf, dass die weitgehend fensterlose Rückfront des Einzelhandelskomplexes nun von der Wasserseite betrachtet optisch abgeschirmt wird.

Im Vergleich zur bisherigen Planung weisen die Wohnungen zudem eine gleichwertigere Qualität auf, weil nun nahezu alle Wohneinheiten über einen unverstellten Wasserblick verfügen. Lediglich an den beiden Schmalseiten wird sich je Geschoss jeweils eine Wohneinheit ohne Fenster zur Havel befinden (dies gilt nicht für das Staffelgeschoss).

Das Planungsziel, gegenüber dem südwestlich angrenzenden Seniorenheim im Hinblick auf Abstand und Fassade besondere Rücksicht walten zu lassen (vgl. A./1.), wird gewahrt. Bei einer maximal 17,5 m hohen Bebauung (festgesetzte OK, vgl. 3.2) wäre nach § 6 Abs. 5 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) eine Abstandsflächentiefe von 8,75 m (0,5 H) erforderlich. Tatsächlich nimmt die südwestliche Fassade des geplanten Wohngebäudes die nordöstliche Bauflucht der zum Seniorenheim gehörenden Schwimmhalle auf. Somit beträgt der Bebauungsabstand zur Grenze zwischen Vorhabengrundstück und Grundstück des Seniorenheims 18,0 m. Auch der Umstand, dass das oberste Geschoss des geplanten Wohngebäudes – ebenso wie (teilweise) beim Seniorenwohnheim – gegenüber den darunter liegenden Geschossen zurückgesetzt ist, nimmt Rücksicht auf den Nachbarn.

Bei der Herstellung des bestehenden Ufergrünzuges wurde eine Geländemodulation (Böschungen und Senken) vorgenommen. Die so entstandenen „Hügel“ sind intensiv bepflanzt und sollen durch weitere Baumpflanzungen ergänzt werden. Somit entsteht der Eindruck einer „bewegten“ Landschaft, welche nicht nur als bloßes Abstandsgrün zur Wohnbebauung fungiert. Im Anschluss an den Ufergrünzug ist im Vorhaben- und Erschließungsplan eine dem Wohngebäude vorgelagerte und dessen Rundung aufnehmende Platzfläche als Treffpunkt für die künftigen Bewohner vorgesehen. Somit wird dem Planungsziel Rechnung

getragen, dass die Gestaltung der Freiflächen auch in ihrer topografischen Ausprägung zu einer hohen Erlebnisqualität für die Bewohner und Besucher des Plangebietes führt.

Eine Gegenüberstellung der städtebaulichen Kennwerte der jetzigen Planung und der bisherigen, mit dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogenen Bebauungsplans) Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“ für das Allgemeine Wohngebiet verfolgten Planung ist den Tabellen unter Pkt. 5 „Flächenbilanz“ zu entnehmen.

## **2.3 Planungsalternativen**

Grundlegende Planungsalternativen bestehen nicht. Die Planungsabsicht, das Vorhabengrundstück für Wohnzwecke zu nutzen, war bereits Gegenstand des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplans (vorhabenbezogenen Bebauungsplans) Nr. 16 "Zeppelinstraße / Kastanienallee" und der vorangegangenen Planungsschritte und ist durch den Satzungsbeschluss vom 05.06.2002 (s.o.) dokumentiert.

Die Landeshauptstadt Potsdam ist seit der Wiedervereinigung Deutschlands erheblich gewachsen und wird dies voraussichtlich auch weiter tun. Die Einwohnerzahl von derzeit gut 150.000 wird nach Prognosen der Stadtverwaltung auf ca. 165.000 im Jahre 2020 wachsen. Auch darüber hinaus wird ein Anstieg der Bevölkerungszahl erwartet. Eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum ist deshalb eine der wesentlichen Aufgaben der Stadtentwicklung und als solche im Stadtentwicklungskonzept Wohnen hervorgehoben (vgl. A./3.4.1). Die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 soll einen entsprechenden Beitrag in diesem Sinne leisten.

Die Planung ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und setzt die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung um.

## **3. Begründung der Festsetzungen**

### **3.1 Art der Nutzung**

Als Art der Nutzung wird für die Flächen des geplanten Wohnungsbauvorhabens Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Größe des ausgewiesenen Baugebietes beträgt 13.998 m<sup>2</sup>.

Das Vorhabengrundstück ist für eine höherwertige Wohnnutzung geeignet. Es befindet sich in innenstadtnaher Lage, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum Zeppelinstraße und ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Gleichzeitig liegt es in direkter Wasserlage mit unverstellbarem Blick auf den Landschaftsraum Havel.

Die Festsetzung eines anderen Baugebietes nach BauNVO – etwa eines Mischgebietes oder eines reinen Wohngebietes – kommt nicht in Betracht.

Mischgebiete nach § 6 BauNVO dienen gleichrangig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies bedeutet, dass neben dem Wohnen ist auch ein mehr als untergeordneter gewerblicher Nutzungsanteil erforderlich

ist, um eine dem Gebietscharakter konforme Nutzungsstruktur zu erreichen. Gewerbliche Nutzungen sind jedoch seitens des Vorhabenträgers nicht geplant und würden zudem der hohen Lagegunst unmittelbar am Havelufer nicht gerecht werden. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass sich angrenzend an das Vorhabengrundstück bereits ein Gewerbebetrieb in Form einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung befindet.

Weitere gewerbliche Nutzungen könnten das Störpotenzial für das Wohnen erhöhen, wodurch – im Zusammenwirken mit den bestehenden verkehrlichen Immissionsbelastungen (vgl. A./3.5.1) – die Voraussetzungen für die Umsetzung einer Wohnnutzung – und damit eines nennenswerten Beitrages zur Verbesserung des Wohnungsangebotes – erheblich erschwert werden könnten.

In Reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO genießt das Wohnen hingegen einen besonders hohen Schutzanspruch gegenüber jedweden Störungen, beispielsweise gegenüber Geräuschimmissionen. Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung durch die stark befahrene Zeppelinstraße und das SB-Warenhaus würde die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes zwangsläufig zu Nutzungskonflikten führen, die in der Planung nicht zu bewältigen wären.

Bebauungspläne sollen die zulässige Bodennutzung für einen mittel- bis längerfristigen Zeithorizont regeln. Dabei ist zu berücksichtigen, dass städtebauliche Struktur, gerade in einer innerstädtischen Lage, in der Regel nicht absolut statisch, sondern zumeist einem allmählichen Anpassungs- und Wandlungsprozess unterworfen ist. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt deshalb auch im Sinne einer vorausschauenden und nachhaltigen Planung für einen längeren Anwendungszeitraum.

So ist es durchaus vorstellbar, dass sich die Nutzungsanforderungen in den Jahren nach Realisierung des Wohnungsbauvorhabens weiter entwickeln und etwa ein Jugend- oder Seniorentreffpunkt oder andere mit dem Wohnen im Zusammenhang stehende Nutzungen, wie z.B. Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO, im Rahmen des zulässigen Nutzungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksflächen hinzugefügt werden sollen. Derartige Entwicklungen sind im Nutzungsspektrum eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig. Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes, in welchem alle das Wohnen ergänzenden oder damit zusammenhängenden Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, kommt auch deshalb nicht in Betracht.

Gleichwohl sollen bestimmte, nach § 4 Abs. 2 u. 3 BauNVO im WA allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen hier aus städtebaulichen Gründen mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 ausgeschlossen werden bzw. nur ausnahmsweise zulässig sein:

**TF 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.**

**Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 sowie Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO)

Diese Regelung war dem Inhalt nach bereits Gegenstand des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplans (vorhabenbezogenen Bebauungsplans) Nr. 16 „Zeppelinstraße /

Kastanienallee“.

Das im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam verankerte Nahversorgungszentrum Zeppelinstraße ist auf den Bereich unmittelbar an der Straße beschränkt und besteht im wesentlichen aus dem an das Vorhabengrundstück angrenzenden SB-Warenhaus sowie weiteren Einzelhandelsbetrieben auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Mit der Existenz dieser Einrichtungen ist die Gebietsversorgung gesichert. Die Versorgungssituation mit Angeboten des kurzfristigen, teilweise auch des mittel- und langfristigen Bedarfs ist als sehr gut zu bezeichnen. Alle Betriebe sind vom Vorhabengrundstück aus in kürzester Zeit fußläufig erreichbar.

Weitere Läden sind nicht erforderlich und könnten sich zudem schädigend auf das bestehende, gut erschlossene Zentrum auswirken. Ein „Ausfasern“ des Zentrums an den Rändern und damit ein mögliche Schwächung des Kerns sollen verhindert werden. Außerdem würde ein Hineinziehen von Einzelhandelsnutzungen in den Blockinnenbereich mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Störungen der geplanten Wohnnutzung und des vorhandenen Seniorenheims führen.

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

Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zum einen aufgrund ihrer jeweiligen typischen baulichen Ausprägungen nicht mit den beabsichtigten Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich-gestalterisch anspruchsvollen Wohnbebauung vereinbar (vgl. 3.2). Zum anderen ließen sie sich keinesfalls konfliktfrei in die bestehende sowie geplante Nutzungsstruktur integrieren. Die von den ausgeschlossenen Nutzungen potenziell ausgehenden Störungen in Form von Lärm, zusätzlichem Verkehr sowie (insbesondere bei Tankstellen) Geruchs- und Schadstoffbelastungen würden zu wesentlichen Beeinträchtigungen führen.

Nicht zuletzt wäre mit den hier angesprochenen Nutzungen auch kein adäquater städtebaulicher Umgang mit der hervorragenden Lagegunst am Wasser gegeben, denn diese würden einerseits – im Gegensatz zur Wohnnutzung – nicht von der Lage profitieren, wären jedoch andererseits dazu geeignet, das Orts- und Landschaftsbild in diesem sensiblen Bereich zu beeinträchtigen.

Der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften könnten zwar einerseits zu einer Belebung und Attraktivitätssteigerung des Gebiets beitragen und zudem selbst von der ansprechenden Wasserlage profitieren. Im Einzelhandelskonzept wird Gastronomie als Komplementärnutzung zur Abrundung des Nahversorgungsangebotes empfohlen (vgl. A./3.4.2). Andererseits sind auch hier erhebliche Nutzungskonflikte mit dem Wohnen möglich, insbesondere in Form von Lärmbelästigungen der Bewohner in den Abendstunden, aber auch durch zusätzlichen Zielverkehr oder durch Gastronomiegerüche. Nicht zuletzt sind sie nicht Gegenstand der konkreten Vorhabenplanung.

Aus der Abwägung der dargestellten Belange resultiert, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im WA allgemein zulässigen gebietsversorgenden Schank- und Speisewirtschaften nicht ausgeschlossen, jedoch nur ausnahmsweise zulässig sind. Wesentliches Kriterium für eine ausnahmsweise Zulässigkeit im Einzelfall ist der Nachweis, dass keine wesentlichen Störungen des Wohnens zu erwarten sind.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Maß der Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab, das im Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelt wurde und von einem Vorhabenträger realisiert werden soll. Deshalb orientieren sich die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der Nutzung auch relativ eng am zu realisierenden Vorhaben.

Die Ausweisung der **überbaubaren Grundstücksflächen** erfolgt in Form eines durch Baugrenzen definierten Baukörpers und dient der planungsrechtlichen Sicherung der unter Pkt. 2.2 dargestellten städtebaulichen Figur, wobei diese Festsetzung bewusst einen gewissen, eingeschränkten Spielraum für architektonische und gestalterische Details eröffnet. Das heißt, die Baugrenzen sind im Sinne der vorausschauenden Vermeidung unnötiger späterer Änderungserfordernisse geringfügig weiter gefasst, als die Gebäudekubatur nach der Vorhabenplanung. Das heißt, es wird nicht jede Feingliederung der Fassade durch Baugrenzen nachvollzogen, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis besteht. So wurden beispielsweise die auf der nördlichen Gebäudeseite angeordneten, um etwa 1,5 m vor die Hauptfassade hinaustretenden Hauseingangsbereiche und Treppenaufgänge „generalisierend“ in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen (Ausnahme: fünftes Vollgeschoss, s.u.) und nicht einzeln durch Baugrenzen umfahren. Die trägt der Erfahrung Rechnung, dass trotz der mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgten Konkretisierung des Vorhabens zu detaillierte Festsetzungen in der Anwendungspraxis im Einzelfall zu Abweichungen zwischen vorhabenbezogenem Bebauungsplan und der späteren Ausführungsplanung führen können.

Geringfügige gestalterische Änderungen sollen nicht automatisch ein Befreiungs- oder Planänderungsverfahren notwendig machen. Insgesamt wird ein angemessener Spielraum für die bauentwurfliche Durcharbeitung eröffnet, gleichzeitig werden jedoch die Anforderungen an den Konkretisierungsgrad eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewahrt, indem die wesentlichen städtebaulichen Grundzüge gesichert werden. Baugestalterische Details, z.B. der Fassadengestaltung, werden ergänzend im Durchführungsvertrag (vgl. C.) geregelt.

Berücksichtigung findet bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen die allseitige Zurückstaffelung der Fassade im fünften Vollgeschoss, da es sich hierbei um ein wesentliches städtebauliches Element handelt. Deshalb werden die Baugrenzen für das fünfte Vollgeschoss gesondert ausgewiesen.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wird im Übrigen auch die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) gewährleistet.

Nicht vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich die geplanten Terrassen an der Süd- und Westseite des Gebäudes. Die wasserseitig orientierten Terrassen nehmen die gesamte Länge der südlichen Fassade ein. Bei einer Einbeziehung in die Baukörperausweisung hätte der Baukörper eine deutlich größere Tiefe, wodurch auch ein insgesamt tieferes Gebäude ermöglicht würde. Dies entspräche aber nicht der städtebaulichen Intention. Gleichzeitig handelt es sich wegen des Ausmaßes der Terrassen nicht um ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß, welches nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden könnte. Aus diesen Gründen ist die textliche Festsetzung Nr. 2.1 erforderlich.

**TF 2.1 Die festgesetzte Baugrenze darf im ersten Vollgeschoss zwischen den Punkten A-B bis zu einer Tiefe von 3,0 m und zwischen den Punkten B-C-D-E-F bis zu einer Tiefe von 2,0 m durch Terrassen überschritten werden.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Wegen der attraktiven Wasserlage und der guten Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse tragen Terrassen mit Süd- oder Westausrichtung in erheblichem Maße zur Förderung der Wohnqualität bei und sollen deshalb in dem geplanten umfangreichen Ausmaß zugelassen werden. Die Beschränkung der Regelung auf das erste Vollgeschoss ist erforderlich, da (Dach-)Terrassen auch für das fünfte Vollgeschoss geplant sind, welche die Baugrenze jedoch nicht überschreiten sollen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 wird außerdem eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze des fünften Vollgeschosses ermöglicht:

**TF 2.2 Die festgesetzte Baugrenze darf zwischen den Punkten G-H-J-K bis zu einer Tiefe von 2,0 m durch Treppenhäuser überschritten werden.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

In die Baukörperausweisung für das erste bis vierte Vollgeschoss wurden die Treppenaufgänge einbezogen (s.o.). Diese laufen jedoch zwangsläufig bis in das fünfte Vollgeschoss durch, für welches die Baugrenzen aus städtebaulichen Gründen gegenüber den unteren Geschossen zurückgesetzt sind. Somit befinden sich die Treppenaufgänge hier jenseits der Baugrenze, weshalb die textliche Festsetzung Nr. 2.2 erforderlich ist.

Außerdem liegen auch die geplanten Hauseingangsbereiche (Windfänge) auf der Nordseite des Gebäudes nicht vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Auch hier kommt eine Verschiebung der Baugrenze aus den vorgenannten Gründen nicht in Betracht. Auch eine enge Umfahrung der auskragenden Eingangsbereiche durch Baugrenzen ist im Sinne der Vermeidung zu detaillierter, selbst kleinere bauliche Details abbildender Festsetzungen nicht angebracht und städtebaulich auch nicht erforderlich. Deshalb wurde die textliche Festsetzung Nr. 2.3 aufgenommen:

**TF 2.3 Die festgesetzte Baugrenze darf zwischen den Punkten A-Q-R-S-T bis zu einer Tiefe von 1,0 m durch Hauseingangsbereiche überschritten werden.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Schließlich ist für das zurückgesetzte fünfte Vollgeschoss ein umlaufendes Vordach als Sonnenschutz für östlichen, südlichen und westlichen Dachterrassen und Fassaden geplant. Da dieses als auskragendes Bauteil ebenfalls die Baugrenze überschreitet, ist die textliche Festsetzung Nr. 2.4 erforderlich:

**TF 2.4 Die festgesetzte Baugrenze darf zwischen den Punkten G-L-M-N-P-K bis zu einer Tiefe von 3,0 m durch Vordächer überschritten werden.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird über die Festsetzung der **Grundfläche (GR)** und der **Geschossfläche (GF)** definiert und orientiert sich ebenfalls eng an der Vorhabenplanung.

Die Grundfläche beträgt für das geplante Wohnungsbauvorhaben 3.400 m<sup>2</sup> als Höchstmaß. Bei einer Fläche des allgemeinen Wohngebietes von 13.998 m<sup>2</sup> entspricht dies rechnerisch einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,24. Dies ist ein für innenstadtnahes Wohngebiete keineswegs besonders hoher Wert, der zudem deutlich unter dem Höchstwert von 0,4 für die GRZ in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegt.

Allerdings sind die Grundflächen für die geplanten Terrassen in der GR von 3.400 m<sup>2</sup> noch nicht enthalten. Die umlaufenden Terrassen stellen ein wesentliches Element des Vorhabens dar und dienen, wie oben bereits erläutert, der Wohnqualität. Deshalb soll vorhabenbezogen eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Terrassen mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.5 ermöglicht werden:

**TF 2.5 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Terrassen bis zu einer Grundfläche von 3.810 m<sup>2</sup> überschritten werden.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)

Dieser vorhabenkonkreten Festsetzung ist der Vorzug vor einer allgemeinen Erhöhung der zulässigen Grundfläche zu geben, weil ansonsten die Gebäudegrundfläche insgesamt größer, der Baukörper voluminöser werden könnte. Dies entspräche jedoch nicht den Zielen der Planung und widerspräche zudem dem im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziel, die Grundfläche im Vergleich zum rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan nicht wesentlich zu erhöhen.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorbezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden, im vorliegenden Fall also bis zu einer Grundfläche von 5.100 m<sup>2</sup>.

Dieser Wert reicht jedoch nicht aus, um das geplante Vorhaben umsetzen zu können. Deshalb wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.6 von der Regelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 Gebrauch gemacht, wonach im Bebauungsplan abweichende Regelungen getroffen werden können:

**TF 2.6 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von 5.500 m<sup>2</sup> überschritten werden.**

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

Diese Regelung ist insbesondere im Hinblick auf die geplante Tiefgarage erforderlich, welche sich zwar überwiegend unterhalb des Wohngebäudes befindet, südöstlich und nordwestlich jedoch (unterhalb der Geländeoberfläche) deutlich über den Gebäudegrundriss hinausragt.

In der Tiefgarage sollen ca. 134 Pkw-Stellplätze sowie die erforderlichen 204 Fahrradstellplätze untergebracht werden. Außerdem sollen etwa 16 ebenerdige Stellplätze für Besucher und Behinderte oberirdisch angeordnet werden.

Durch den geplanten Wohnungsneubau wird ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen Pkw-Stellplätzen entstehen. Im öffentlichen Straßenland steht nur eine sehr begrenzte Zahl an Stellplätzen zur Verfügung und das Angebot ist keinesfalls ausreichend, um dem zusätzlichen Bedarf gerecht zu werden. Die Schaffung ausreichender Parkmöglichkeiten für die künftigen Bewohner auf dem privaten Baugrundstück ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und erforderlich, um die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs zu befriedigen. Anderenfalls wären erhebliche zusätzliche Parkplatzsuchverkehre im näheren Umfeld und die damit einhergehenden verkehrlichen und emissionstechnischen Störungen zu erwarten. Nicht zuletzt wären auch Verdrängungseffekte und damit verbundene soziale Konflikte möglich.

Die Unterbringung eines Großteils der Stellplätze in einer Tiefgarage ist städtebaulich vorteilhaft, da die nachteiligen visuellen Auswirkungen großer oberirdischer Stellplatzanlagen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden. Mit der Verpflichtung zur Substratüberdeckung und Begrünung der Flächen oberhalb der Tiefgarage (TF 3.4, vgl. Pkt. 3.3) erfolgt außerdem eine Integration dieser Bereiche in die Wohnfreifläche.

Die Geschossfläche wird vorhabenbezogen auf 14.600 m<sup>2</sup> als Höchstwert festgesetzt. Dies entspricht rechnerisch einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,04 und mithin einer mittleren innerstädtischen Verdichtung. Die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei 1,2. Die zulässige GFZ liegt außerdem im unteren Drittel der für gemischte Baufläche M1 im Flächennutzungsplan angegebenen Brandbreite (GFZ 0,8 – 1,6).

Auch bei den Nutzungsmaßen wird ein kleiner Spielraum gegenüber der vorliegenden konkreten Vorhabenplanung eingeräumt, um einer gewissen Flexibilität zur Vermeidung späterer Planänderungserfordernisse Rechnung zu tragen. Die Spielraum beträgt bei der Geschossfläche ca. 2%.

Ergänzt werden die Nutzungsmaßausweisungen durch die vorhabenkonkrete Festsetzung der **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** als Höchstmaß. Zulässig sind fünf Vollgeschosse, wobei für das oberste Vollgeschoss Zurückstaffelungen gegenüber den darunter liegenden Vollgeschossen vorgesehen sind.

Außerdem wird aus städtebaulichen Gründen die **Höhe der baulichen Anlagen** in Form der Festsetzung einer Oberkante (OK) als Höchstmaß über DHHN92 (Deutsches

Haupthöhenetz) bestimmt. Dies ist erforderlich, um zu gewährleisten, dass das geplante Wohngebäude die Höhen der benachbarten Neubauten im Sinne eines harmonisierten Ortsbildes nicht überschreitet. Die Gesamthöhe des Vorhabengebäudes soll eine Höhe von 17,5 m nicht überschreiten. Die Höhe des Seniorenwohnheims liegt ebenfalls bei ca. 17,5 m.

Ausgehend von einer Geländehöhe von ca. 31,5 m über DHHN92 im südwestlichen Grundstücksteil beträgt die zulässige Oberkante 49,0 m DHHN92. Da das Vorhabengebäude mit einem Flachdach geplant ist, ist der Festsetzung der Oberkante gegenüber der Bestimmung einer Traufhöhe (TH) der Vorzug zu geben. Letztere ist vor allem für Gebäude mit Satteldächern relevant.

Schließlich ist es erforderlich, mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.7 eine begrenzte Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch technische Dachaufbauten zu ermöglichen.

**TF 2.7 Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) kann durch technische Dachaufbauten (wie Lüftungsanlagen, Schornsteine und Aufzugsschächte um bis zu 2,0 m sowie ausnahmsweise durch Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik um bis zu 0,5 m überschritten werden.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Städtebaulich wirksam ist vor allem die geplante Höhenlage des Daches des Gebäudes bzw. der Deckenoberkante des obersten Geschosses. Darauf bezieht sich deshalb auch die o.g. Regelung zur Oberkante für bauliche Anlagen. Erforderlich sind jedoch auch städtebaulich weniger wirksame, weil untergeordnete und teilweise aus normaler Betrachtungsperspektive kaum wahrnehmbare technische Dachaufbauten. Diese dürfen deshalb die festgesetzte Oberkante um maximal 2,0 m überschreiten.

Im Sinne der gewünschten Förderung regenerativer Energien (vgl. 4.) soll außerdem ausnahmsweise eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik zulässig sein. Eine Überschreitung um höchstens 0,5 m reicht aus, um derartige Anlagen auf dem Dach installieren zu können. Sofern diese nicht unmittelbar an den Rändern des Daches angebracht werden und zudem durch die vorgesehene Attika verdeckt werden, ist eine Sichtbarkeit, etwa aus der Perspektive eines Fußgängers auf der Uferpromenade, praktisch ausgeschlossen. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist deshalb, dass durch Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik keine erhebliche optische Beeinträchtigung erfolgt (keine Spiegelung, Vermeidung deutlicher Fernwirkung).

### 3.3 Grünfestsetzungen

Der rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogene Bebauungsplan) Nr. 16 "Zeppelinstraße / Kastanienallee" enthält für seinen Geltungsbereich umfangreiche Festsetzungen zu Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen. Diese dienen sowohl gestalterischen Zwecken als auch dem Ausgleich von durch diesen Plan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, darunter auch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets, waren außerdem auch Gegenstand des zu diesem Plan abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

Wichtigste Maßnahme innerhalb des Plangebietes war die Herstellung des 25 m breiten Ufergrünzuges. Diese sowie die weiteren planungsrechtlich festgesetzten Maßnahmen sind inzwischen durchgeführt worden. Die im Durchführungsvertrag zum rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan geregelte Pflanzung von 75 Bäumen außerhalb des Plangebietes muss hingegen noch erfolgen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“, 1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet, wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, gelten nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies bedeutet, dass durch das 1. Änderungsverfahren kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis ausgelöst wird. Grundsätzlich gilt dennoch, dass die Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen des neuen Vorhabens in qualitativer und quantitativer Hinsicht nicht hinter den mit der bisherigen Planung gesetzten Standard zurückfallen sollen. Außerdem ist den allgemeinen Anforderungen an die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse durch eine angemessene Grüngestaltung Rechnung zu tragen. Diesen Zielen dient die textliche Festsetzung Nr. 3.1:

**TF 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 28 Laubbäume mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Es sind ausschließlich Arten der Pflanzenliste 2 zu verwenden.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und b) BauGB)

Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt die Neupflanzung von Bäumen teilweise entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze, also gegenüber der vorhandenen Bebauung des SB-Warenhauses, teilweise im südlichen, wasserseitigen Grundstücksbereich in Ergänzung des bestehenden Ufergrünzuges. Mit den Baumpflanzungen erfolgt eine zusätzliche Eingrünung der geplanten Wohnbauflächen gegenüber den bereits bestehenden Nutzungen. Mit der geplanten nordwestlichen Baumreihe wird die Planstraße 1 gestalterisch eingefasst und es erfolgt eine optische Abschirmung der rückwärtigen Fassade des SB-Warenhauses. Außerdem dienen die Bäume der Gliederung der ebenerdigen Besucher- und Behindertenstellplätze an der Planstraße 1. Die Baumpflanzungen in Ufernähe dienen auch der Verbesserung der Integration des Baugebietes in das Landschaftsbild.

Schließlich haben die Baumpflanzungen auch eine wesentliche ökologische Funktion. Bäume dienen als Lebens- und Nahrungsbereich für Mikroorganismen, Insekten, Vögel und Kleintiere. Durch die Wasserverdunstung der Blätter verbessern die Bäume das Mikroklima

und spenden Sauerstoff. Gleichzeitig dienen sie auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter.

Die Beschränkung auf einheimische standortgerechte Laubbäume aus der auf der Planzeichnung angegebenen Pflanzliste (s. Anhang) dient der Sicherung der naturräumlich-gestalterischen Einbindung in das Umfeld, der ökologischen Funktion und der dauerhaften Erhaltung. Die Pflanzliste 2 entspricht der bereits in den rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogene Bebauungsplan) Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“ aufgenommenen Pflanzliste für Bäume. Gleiches gilt bezüglich des Stammumfangs von 18 – 20 cm. Somit kann ein einheitlicher Qualitätsstandard gewahrt werden.

Die Details der Außenanlagenplanung, wie die genauere Verortung der Baumpflanzungen, Heckenpflanzungen zur Gliederung der privaten Freiflächen, die Anlage einer Kinderspielfläche und eines Aufenthaltsbereichs für die künftigen Bewohner sind Regelungsgegenstand des Durchführungsvertrages und des zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu beschließenden Vorhaben- und Erschließungsplans (vgl. D.).

Die im rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogene Bebauungsplan) Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“ für den Bereich des Ufergrünzuges festgesetzten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sowie die eigentliche Uferpromenade sind bereits hergestellt und sollen weitestgehend in ihrem Bestand erhalten werden, wobei ergänzende Pflanzungen unter Berücksichtigung des Bestandes – insbesondere Baumpflanzungen nach der TF 3.1 – möglich sein sollen. Diesem Zweck dient die textliche Festsetzung Nr. 3.2:

**TF 3.2 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind ausschließlich Arten der Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) u. b) BauGB)

Zwei abgerundete Flächen im Anschluss an den befestigten Uferweg sind von der Bepflanzungs- und Erhaltungsbindung ausgenommen. Hier soll prinzipiell die Möglichkeit bestehen, beispielsweise kleinere, öffentlich zugängliche Aufenthaltsbereiche zu schaffen, um die Nutzungsqualität des Ufergrünzuges noch etwas aufzuwerten. Die Ausgrenzung dieser Flächen aus Bepflanzungs- und Erhaltungsbindung bedeutet jedoch nicht, dass hier bereits vorhandene Bepflanzungen beseitigt werden müssen. Prinzipiell wurde berücksichtigt, dass sich die bepflanzten Böschungen und vorhandenen Bäume innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung befinden.

Eine Ausnahme davon stellen lediglich zwei im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene schmale Verbindungswege zwischen dem geplanten Wohngebäude und der Uferpromenade dar. Diese dienen zum einen der unmittelbaren Anbindung des geplanten Wohnungsbauvorhabens an den Uferweg. Zugleich soll jedoch auch eine angemessene öffentliche Erlebbarkeit auch des Grünzuges gewährleistet werden. Deshalb werden diese beiden Wege ebenfalls von der Bepflanzungs- und Erhaltungsbindung ausgenommen.

Für die bei Anlage von Wegen oder Aufenthaltsflächen ggf. zu entfernenden Pflanzen (dar-

unter befinden sich voraussichtlich keine Bäume) sind an anderer Stelle innerhalb der Fläche Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Auch die Pflanzlisten 1 für Sträucher, 2 für Bäume und 3 für Extensivwiese wurden aus dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen, um eine einheitliche Pflanzqualität zu sichern.

Auch eine Dachbegrünung war im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan für die Wohnbebauung vorgesehen und wird deshalb erneut mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 für das geplante Wohngebäude gesichert:

**TF 3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf mindestens 800 m<sup>2</sup> Dachfläche eine extensive Dachbegrünung anzulegen und zu erhalten.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) u. b) BauGB)

Dachbegrünungen schaffen ebenfalls zusätzlichen Lebensraum, insbesondere für Insekten und Mikroorganismen. Die Vegetationsschicht bindet in erheblichem Umfang Staub und Schadstoffe aus der Luft. Die Aufheizung der Dachfläche wird verhindert und Rückstrahlungshitze damit vermieden. Ca. 50-70 % der Niederschläge werden von der Dachbegrünung zurückgehalten. Das führt zu einer deutlichen Entlastung der Kanalisation und sorgt für kühlere und feuchtere Luft im besiedelten Raum und somit zu einer Verbesserung des Mikroklimas.

Da gleichzeitig die Möglichkeit bestehen soll auf der Dachfläche des Gebäudes Anlagen für Solarthermie oder Fotovoltaik anzulegen, wird die Pflicht zur Dachbegrünung auf eine Fläche vom mindestens 800 m<sup>2</sup> beschränkt (vgl. 4.).

Die nicht unterhalb des Wohngebäudes befindlichen Teile der Tiefgarage sollen mit einer Substratschicht versehen und begrünt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 3.4 dient der Verbesserung der Wohnfreiflächengestaltung, der Sicherung einer angemessenen Aufenthaltsqualität und der Erhöhung des Vegetationsflächenanteils im allgemeinen Wohngebiet.

**TF 3.4 Die Flächen für Tiefgaragen sind mit einem durchwurzelbaren Substrataufbau von mindestens 0,6 m zu bedecken und zu begrünen. Die Begrünungspflicht gilt nicht für Wege, Feuerwehzufahrten, Terrassen, Kinderspielflächen, Belüftungsöffnungen und technische Aufbauten.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB)

Ähnlich wie begrünte Dachflächen können somit auch die Flächen oberhalb der Tiefgarage zu einer Rückhaltung von Niederschlagswasser und mikroklimatischen Verbesserungen beitragen.

Die Textfestsetzung Nr. 3.5 dient der Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden durch die Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die abiotischen Naturhaushaltsfunktionen aufgrund von Bodenversiegelung und entspricht dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Der Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind, bezieht sich nicht allein auf den Umfang,

sondern auch auf die Intensität von Flächenversiegelungen.

**TF 3.5 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrtsrampen von Tiefgaragen und Rettungswege sowie für die Flächen U und W.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Zufahrtsrampen von Tiefgaragen und für Rettungswege kommt ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau wegen der zu erwartenden Belastung durch Kraftfahrzeuge nicht in Betracht. Der Uferweg ist bereits hergestellt und mit Betonplatten versehen. Der Weg auf der Fläche W ist im nördlichen Abschnitt asphaltiert, im südlichen gepflastert. Da eine intensive Freizeit- und Alltagsnutzung durch Fußgänger- und Radverkehr zu erwarten ist – die Uferpromenade ist Teil des Radwanderweges R 1 (Europaradwanderweg) und des Havelradweges – ist eine Befestigung, die sich ganzjährig in einem gut begeh- und befahrbaren Zustand befindet, erforderlich. Das ist mit einem vertretbaren Unterhaltungsaufwand nur bei einer bitumengebundenen Bauweise gegeben.

### **3.4 Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets ist bereits durch Festsetzungen im rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogene Bebauungsplan) Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“ planungsrechtlich gesichert. Darin ist die Planstraße 1 als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, welche u.a. mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Bewohner und Anlieger der allgemeinen Wohngebiete sowie mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten von Versorgungsbetrieben und Rettungsfahrzeugen zu belasten ist. Da diese Planstraße und die sie betreffenden Festsetzungen nicht Gegenstand des 1. Änderungsverfahrens sind, behalten diese Regelungen Rechtskraft.

Die Planstraße 1 bindet unmittelbar an die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche der Kastanienallee an, welche an die Zeppelinstraße anschließt. Östlich des SB-Warenhauses verläuft die Planstraße 2, zwischen der Zeppelinstraße und der Planstraße 1. Diese dient nach den Ausweisungen des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplans und den Regelungen des zugehörigen Durchführungsvertrags nicht der Erschließung der geplanten Wohnbebauung, sondern ausschließlich des darin festgesetzten Sondergebietes für Einzelhandel / Dienstleistung, und zwar zu Anlieferungszwecken.

Eine Nutzung der Planstraße 2 für den durch den Wohnungsbau bedingten Ziel- und Quellverkehr kommt auch künftig aus verkehrstechnischen Gründen nicht in Betracht. Die Zeppelinstraße (B 1) weist eine hohe Verkehrsfrequenz auf. Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs erfolgen bereits durch die Lichtsignalgesteuerte Ein- und Ausfahrt des Parkdecks des SB-Warenhauses sowie durch die Zufahrten der gegenüberliegenden Einzelhandelseinrichtungen nördlich der Zeppelinstraße. Vor der ebenfalls durch Lichtsignalanlagen geregelten Kreuzung mit der Kastanienallee kommt es in den verkehrsintensiven Tagesstunden ohnehin häufiger zu längeren Rückstaus. Eine weitere Grundstückszufahrt an der Zeppelin-

straße für ein größeres Wohnungsbauvorhaben würde die Qualität des Durchgangsverkehrs weiter beeinträchtigen, insbesondere, da für Linksabbieger keine gesonderte Fahrspur zur Verfügung gestellt werden könnte.

Eine Abwicklung des planungsbedingten Mehrverkehrs über den bestehenden Knotenpunkt Zeppelinstraße / Kastanienallee führt hingegen nach Aussagen einer verkehrstechnischen Untersuchung nicht zu wesentlichen Auswirkungen auf den Gesamtverkehrsablauf (vgl. A./3.5.3).

Eine besondere Bedeutung für die Naherholung, den Naturhaushalt und das Bild der Kulturlandschaft haben laut Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (vgl. A./3.2) die Uferzonen der Potsdamer Seen, Fließgewässer und Kanäle. Der Flächennutzungsplan stellt an allen bedeutenden Gewässern uferbegleitende Grünzüge dar, die größere, teilweise auch neu zu schaffende ufernahe Parkanlagen und Freiflächen miteinander verbinden. Grundlage hierfür ist das im Jahr 2001 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Uferwegekonzept. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass diese Ufersäume von Bebauung freigehalten und als private oder öffentliche Uferschutzstreifen mit öffentlicher Zugänglichkeit angelegt bzw. erhalten werden. Die öffentliche Zugänglichkeit von den im Uferwegekonzept dargelegten Uferwegebereichen erweitert und bereichert den rad- und fußläufigen sowie den ästhetischen Erlebnisraum Potsdams.

Der bereits realisierte Ufergrünzug ist im rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan bereits als Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, ausgewiesen. Hinzu kommt ein Fahrrecht zugunsten von Versorgungsbetrieben und Rettungsfahrzeugen. Diese Ausweisung soll prinzipiell beibehalten werden, wobei die Fahrrechte auf die Fläche der eigentlichen, betonierten Uferpromenade (Fläche U) beschränkt werden sollen, da die übrigen Flächen (Fläche P1-P2-P3-P4-P5-P1) bereits weitestgehend begrünt und bepflanzt sind und sich eine Befahrbarkeit (auch durch Radfahrer) somit ausschließt:

**TF 4.1 Die Flächen W und U sind mit einem Gehrecht und einem Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten von Versorgungsbetrieben und Rettungsfahrzeugen zu belasten.**

**Die Fläche P1-P2-P3-P4-P5-P1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.**

**Auf den Flächen U und P1-P2-P3-P4-P5-P1 sowie auf der Fläche W zwischen den Punkten P3-P4 sind Einfriedungen unzulässig.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Bei der Fläche U handelt es sich um den vorhandenen befestigten Uferweg in einer Breite von 8,5 m. Insgesamt (einschließlich Fläche P1-P2-P3-P4-P5-P1) umfasst der öffentlich nutzbare Ufergrünzug eine Fläche mit einer Breite von 25,0 m. Diese ist Teil einer übergeordneten Grün- und Wegeverbindung entlang des Havelufers, welche auch im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam dargestellt ist (vgl. A./3.2). Mit der Ausweisung eines Geh- und Radfahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit wird dieser Funktion Rechnung getragen.

Mit dem vorhandenen, 6,0 m breiten Weg entlang der östlichen Plangebietsgrenze besteht eine direkte Verbindung zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche der Zeppelinstraße und der Uferpromenade. Der südliche Abschnitt des Weges (Fläche W) befindet sich im Gel-

tungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 und wird zur Sicherung dieser Verbindungsfunktion ebenfalls mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Im rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogenen Bebauungsplans) Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“ war für den Uferweg und den östlichen Verbindungsweg lediglich ein Gehrecht ausgewiesen. Mit dem neu hinzugekommenen Radfahrrecht wird die Funktion des Erlebnis- und Naherholungsraums Havelufer hier auch für Radfahrer planungsrechtlich gesichert.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 wird das im Aufstellungsbeschluss (vgl. A./1.) formulierten Ziel eines öffentlichen Geh- und Radweges entlang des Ufers sowie entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs adäquat berücksichtigt. Die Beibehaltung des bereits im rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten allgemeinen Gehrechts (ergänzt durch ein allgemeines Radfahrrecht) ist aus Sicht der Landeshauptstadt Potsdam sinnvoll und angemessen, da zum einen bereits entsprechende grundbuchliche Sicherungen existieren (vgl. A./2.2) und zum anderen der Vorhabenträger auch weiterhin dieser Regelung zustimmt. Somit kann eine öffentliche Zugänglichkeit für Fußgänger und Fahrradfahrer gewährleistet werden, ohne dass die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlich wäre. Auch die Fahrrechte zugunsten von Versorgungsbetrieben und Rettungsfahrzeugen waren bereits Festsetzungsgegenstand des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplans.

Mit dem Ausschluss von Einfriedungen sollen Beeinträchtigungen der Geh- und Fahrrechte vermieden werden. Außerdem würden sich Zäune oder Mauern auch in städtebaulich-gestalterischer Hinsicht nachteilig auf die begrünte Uferpromenade auswirken. Neben den bereits vorhandenen, teilweise mit Sitzgelegenheiten ausgestatteten flachen Betonquadern sollen auch wasserseitig keine weiteren Einfriedungen hinzu kommen. Auf der Fläche W gilt der Ausschluss von Einfriedungen nur im südlichen Abschnitt, das heißt im Bereich des Ufergrünzuges. Nördlich davon sind Einfriedungen zu Abgrenzung des öffentlich zugänglichen Weges von den privaten Wohnfreiflächen zulässig.

### **3.5 Immissionsschutz**

Aufgrund von Verkehrsgeräuschen an der Zeppelinstraße (Straßenbahn- und Kfz-Verkehr) sind für die nördliche Seite des geplanten Wohngebäudes partiell Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Diese liegen am Tage bei maximal 1,4 dB (A) und in der Nacht bei maximal 4,1 dB (A) und beschränken sich auf Immissionspunkte am nordöstlichen bzw. nordwestlichen Ende der Fassade.

Nach dem "Trennungsgrundsatz" i.S.d. § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für das Wohnen und andere sensible Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden. Dieses Prinzip kann im gewachsenen Siedlungsbereich nicht immer strikt befolgt werden. Zum einen ist häufig bereits eine Mischung verschiedener Funktionen wie Wohnen, Gewerbe und Verkehrsinfrastruktur vorzufinden (Gemengelage).

Zum anderen steht das Trennungsprinzip nicht selten im Konflikt mit anderen übergeordneten planerischen Grundsätzen, wie etwa dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden

oder dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme noch unbesiedelter Flächen im Außenbereich. Auch die Ziele der effizienten Nutzung schon vorhandener Infrastrukturen und Ressourcen sowie der Vermeidung unnötiger Verkehrsströme sind zumeist nicht mit einer weitgehenden räumlichen Trennung unterschiedlicher Funktionen in Einklang zu bringen.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Orientierungswerten der DIN 18005 nicht um gesetzliche Grenzwerte handelt, die in jedem Einzelfall zwingend einzuhalten sind. Dennoch sind sie eine wichtige Grundlage im Rahmen des städtebaulichen Abwägungsprozesses. Hierzu führt die DIN 18005 wie folgt aus: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Aktive Schallschutzmaßnahmen in der Form von Lärmschutzwänden oder –wällen mit dem Ziel, die Verkehrsgerausche wirkungsvoll abzuschirmen, sind aus städtebaulichen Gründen und auf Grund der Abstandsverhältnisse und der vorgesehenen Bauhöhen praktisch nicht zu realisieren. Deshalb wurden im schalltechnischen Gutachten (vgl. A./3.5.1) geprüft, ob Maßnahmen zum baulichen Schallschutz (passive Maßnahmen) in Betracht kommen bzw. erforderlich sind.

Für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude sind hierbei die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten. Die DIN 4109 enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. Für die Bemessung des passiven Schallschutzes werden unabhängig von der Gebietseinstufung die maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen. Aus diesen maßgeblichen Außenlärmpegeln, die sich aus den berechneten Beurteilungspegeln durch einen pauschalen Zuschlag von 3 dB(A) ergeben, werden die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 ermittelt. Die zu erwartenden Lärmimmissionen ergeben für die Havelwelle nach gutachterlicher Ermittlung eine Einstufung in die Lärmpegelbereiche I bis II. Für die Gebäudefassaden, die den Lärmpegelbereichen I und II zuzuordnen sind, ergeben sich aufgrund des nach deutschen Standards ohnehin erforderlichen hohen Niveaus der Dämmung der Außenbauteile (Stichwort: Wärmeschutzverordnung) keine zusätzlichen Forderungen aus schallschutztechnischer Sicht. Die genannten Schalldämm-Maße sind durch übliche, nach den geltenden bauingenieurtechnischen Regeln und Normen ausgeführte Baukonstruktionen ohne weiteres zu erbringen. Erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind somit nach schallgutachterlicher Aussage nicht notwendig.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nach der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung, welche Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, fast alle Wohnungen „durchgesteckt“ sind, d.h. grundsätzlich über zum Schlafen geeignete Räume (Aufenthaltsräume) verfügen, deren Fenster zu ruhigen Südseite des Gebäudes ausgerichtet sind. Lediglich an den beiden Schmalseiten des Gebäudes sind Wohnungen geplant, die zwar nicht nach Süden ausgerichtet sind, jedoch Aufenthaltsräume mit nach Westen bzw. Osten gerichteten Fenstern haben. Hier treten ebenfalls keine Überschreitungen der Orientierungswerte auf.

Da der vom Verbrauchermarkt verursachte Gewerbelärm an allen berechneten Nachweisorten an der Havelwelle zu keiner Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm führt können zusätzliche Maßnahmen zum Schallschutz auch hier entfallen.

Der von der Havelwelle verursachte Anliegerverkehr führt nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für die städtebauliche Planung, in der Nacht jedoch zu einer Überschreitung des um 5 dB (A) niedrigeren Richtwertes der TA Lärm im Bereich der Durchfahrt des Bestandsgebäudes des Seniorenheims.

Hierbei ist jedoch zunächst zu berücksichtigen, dass das Seniorenheim auf Grundlage des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans (vorhabenbezogene Bebauungsplans) Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“ in dem dort festgesetzten Sondergebiet „Dienstleistung“ errichtet wurde. Die Planstraße 1 zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung einschließlich der Gebäudedurchfahrt ist Festsetzungsgegenstand dieses Plans und somit bereits Gegenstand der Abwägung im Rahmen dieses Planverfahrens gewesen und entsprechend bei der Realisierung der Bebauung – im Vorgriff auf die zu erwartende Wohnnutzung – berücksichtigt und hergestellt worden. Insofern kommt es durch die Umplanung auch nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung für das Seniorenheim, denn auch nach der bisherigen Planung hätten die Bewohner des Wohngebiets die Durchfahrt genutzt, um die geplante Tiefgarage zu erreichen.

Eine andere Erschließungslösung für das allgemeine Wohngebiet – um Geräuschbeeinträchtigungen für das Seniorenheim zu vermeiden – kommt deshalb nicht in Betracht und würde zudem den Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans widersprechen.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Richtwertüberschreitungen nur einen kleinen Teil des Seniorenheimgebäude, unmittelbar im Bereich der Durchfahrt betreffen. Im weiteren Verfahren ist deshalb zu prüfen, ob diese Beeinträchtigungen ggf. durch entsprechenden Schallschutz in diesem Bereich (Schallschutzfenster, schallgedämmte Belüftung) ausgeglichen werden können. Da das Seniorenheim nicht Gegenstand des 1. Änderungsverfahrens ist, wurden die entsprechenden Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

### **3.6 Sonstiges**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“, 1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet setzt für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die bauliche Nutzung allgemein durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung (hier: Allgemeines Wohngebiet) fest. Deshalb ist in Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB die nachfolgende textliche Festsetzung erforderlich:

**TF 4.2 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.**

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB)

Mit dieser Festsetzung wird den Anforderungen an den Konkretisierungsgrad und die Rechtssicherheit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rechnung getragen. Vorha-

ben, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht jedoch vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig.

#### **4. Energieeffizienz**

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“<sup>7</sup> vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen, aufzeigen.

Wesentliche Faktoren, die bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs in eine energieeffiziente Planung einfließen sollten, sind z.B. die Wahl des Standortes (Zurückgreifen auf bereits bebaute Gebiete und ein Anschluss an den ÖPNV) und die Anordnung und Stellung der Baukörper (u.a. Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung der Gebäude untereinander und Kompaktheit). Mögliche Festsetzungsinhalte für die Bebauungspläne, die dem Klimaschutz und der Energieeffizienz dienen sollen, sind aus dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie dem begleitendem Regelwerk der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ziehen.

Das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden ist am 30.07.2011 in Kraft getreten (BGBl I S. 1509); das BauGB ist entsprechend novelliert worden.

Insbesondere bei der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten:

- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), geändert durch die Verordnung vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954)
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I Nr. 36 vom 18. August 2008, S. 1658)

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus der künftigen Energieeinsparverordnung für Gebäude - EnEV 2012 - zur Gestaltung der Gebäudehülle,
- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;
- kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung;

---

<sup>7</sup>) „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“; Stadt - Land - Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010

- hohe passive solare Gewinne durch optimale Gestaltung der Fassaden und Verglasungen;
- ggf. Speicherung der Solargewinne durch massive Bauteile;
- effiziente Wärmeversorgung;
- sommerliche Verschattung durch Großgrün zur Vermeidung von Aufheizung;
- gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).

Mit dem geplanten Vorhaben werden wesentliche städtebauliche Grundvoraussetzungen für eine energieeffiziente Planung erfüllt. Der Standort befindet sich in gut erschlossener innerstädtischer Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und extrem kurzen Wegen zu vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen. Das Wohngebäude wird in kompakter Bauweise nach Süden ausgerichtet und kann aus dieser Himmelsrichtung nicht verschattet werden.

## 5. Flächenbilanz

Flächenkategorie	Fläche ca. m <sup>2</sup>	Anteil %
Allgemeines Wohngebiet / Vorhabengrundstück davon:	14.000	100,0
überbaubare Grundstücksfläche (Baukörper einschließlich Terrassen)	3.900	27,9
nicht überbaubare Grundstücksfläche davon:	10.100	72,1
Fläche für Tiefgaragen	1.760	12,5
Flächen mit Geh- und Fahrrechten davon:	4.380	31,3
Fläche mit Pflanz- und Erhaltungsbindung	2.040	14,6
sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche	3.960	28,3

Städtebauliche Kennzahlen im Vergleich	aktuelle Planung*	alte Planung**
Grundfläche (GR) nach § 19 (2) BauNVO	3.400 m <sup>2</sup>	3.020 m <sup>2</sup>
Grundfläche (GR) mit Terrassen	3.810 m <sup>2</sup>	-----
GR nach § 19 (4) BauNVO i.V.m. TF 2.6	5.500 m <sup>2</sup>	***mind. 5.620 m <sup>2</sup>
Geschossfläche (GF)	14.600 m <sup>2</sup>	7.500 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ) rechnerisch ohne Terrassen	0,24	0,22
Grundflächenzahl (GRZ) rechnerisch mit Terrassen	0,27	-----
Geschossflächenzahl (GFZ) rechnerisch	1,04	0,54
Wohneinheiten	102	84)

\* vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 "Zeppelinstraße / Kastanienallee" 1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet

\*\* Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“

\*\*\* einschließlich Tiefgarage, jedoch ohne weitere nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässige bauliche Anlagen

## C. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB muss sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten. Zum rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogenen Bebauungsplan) Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“ wurde ein Durchführungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Vorhabenträger geschlossen. Die darin enthaltenen Verpflichtungen seitens des Vorhabenträgers – Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes und eines Seniorenheims, die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie die Anlage und Gestaltung des Ufergrünzuges – wurden weitestgehend erfüllt. Sofern vorgesehene externe Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung von 75 Bäumen außerhalb des Plangebiets) noch nicht vollständig erfüllt sein sollten, wird die entsprechende vertragliche Verpflichtung auch Gegenstand des neu abzuschließenden Durchführungsvertrages.

Für die bislang nicht durchgeführte, nunmehr geänderte Wohnungsbaumaßnahme wurde ein Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“ der Landeshauptstadt Potsdam abgeschlossen. Dieser enthält u.a. die nachfolgenden Verpflichtungen des Vorhabenträgers:

- Bauverpflichtung unter Beachtung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der dem Vertrag anliegenden zeichnerischen Darstellungen (Ansichten und Schnitte),
- Verpflichtung zur Sicherstellung von baulichen Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, schallgedämmte Belüftung) im Bereich der Durchfahrt durch das angrenzende Gebäude (Seniorenwohnheim) entsprechend der gutachterlichen Empfehlung zur Reduzierung der Geräuschemissionen (vgl. B./3.5) ,
- Durchführung der vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (Herstellung von 6 Nistkästen für Höhlenbrüter mit unterschiedlichen Einflugöffnungen, von 2 Nistkästen für Gartenbaumläufer und von 3 Fledermausverstecken) vor Beginn von Bauarbeiten (vgl. A./3.5.2),
- Herstellung des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Ufergrünzugs auf Grundlage eines dem Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag anliegenden Feiflächenplans,
- Durchführung aller für die Bebauung und Erschließung des Vertragsgebietes erforderlichen Vorbereitungs-, Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen,
- Übernahme der Investitionskosten für die Einrichtung von sieben Grundschulplätzen sowie vier Hortplätzen entsprechend der von der Stadtverordnetenversammlung am 30.01.2013 beschlossenen Richtlinie zur Baulandentwicklung (vgl. D/3.),
- Durchführung der noch nicht umgesetzten externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“ sowie Herstellung der darin festgesetzten Stellplätze und der Pflanzmaßnahmen auf Teilflächen der Kastanienallee,
- Durchführung erforderlicher Untersuchungen auf schadstoffbelasteten Teilflächen (in Ab-

stimmung mit dem Bereich Umwelt und Natur) und Sicherstellung, dass die jeweils relevanten Richtwerte der BBodSchVO für Wohngebiete bzw. Kinderspielflächen nicht überschritten werden.

Grundsätzlich sollen die wesentlichen städtebaulichen Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen werden. Gleichzeitig gilt es, von einem Regelungsübermaß im Hinblick auf die praktische Anwendbarkeit des Planungsrechts, wie auch im Sinne der Vermeidung häufiger Änderungserfordernisse, abzusehen. Regelungen, die nicht originär städtebaulicher, sondern z.B. technischer oder wirtschaftlicher Art sind sowie Bestimmungen mit ergänzendem, detaillierendem oder erläuterndem Charakter können im Durchführungsvertrag getroffen werden.

## **D. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

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

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um eine innenstadtnah gelegene Brachfläche, deren Umfeld bereits baulich genutzt wird und die sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist. Einrichtungen der Nahversorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig zeichnet sich das Areal durch eine hochattraktive landschaftsräumliche Lage direkt am Ufer der Havel aus.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“, 1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, diese hohe Lagegunst durch eine höherwertige Wohnbebauung adäquat zu nutzen. Die mit der Errichtung des SB-Warenhauses und des Seniorenheims bereits in weiten Teilen erfolgte städtebauliche Entwicklung findet mit der geplanten Wohnbebauung ihren seit langem vorgesehenen Abschluss.

Derzeit präsentiert sich das Gebiet in Teilen noch in einem unfertigen und unbefriedigenden Zustand. Die ungestaltete Brachfläche wirkt sich nachteilig auf das Ortsbild aus. Mit der Realisierung einer anspruchsvollen, die Charakteristik des Ortes berücksichtigenden Bebauung erfährt das Areal eine weitere städtebauliche Aufwertung. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die bereits erfolgte Gestaltung des Ufergrünstreifens sowie weitere Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich der privaten Freiflächen weitestgehend vermieden.

Die bislang funktionslose Stadtbrache wird strukturell und funktional in ihr Umfeld integriert. Deren Reaktivierung trägt dabei auch wesentlichen raumordnerischen und landesplanerischen Zielsetzungen Rechnung, insbesondere dem Grundsatz (G) 4.1 LEP B-B, wonach die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll. Ferner wird dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung gefolgt.

Außerdem leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Umsetzung der Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen (vgl. A./3.4.1), insbesondere zur Sicherung einer ausreichenden Wohnungsversorgung sowie zum Erhalt der Attraktivität des Wohnstandorts Potsdam und der Erhöhung der Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen Wohnstandorten.

Nachteilige Auswirkungen auf die Stadtstruktur sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“, 1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet, nicht zu erwarten.

## 2. Auswirkungen auf die Umwelt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“, 1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, weil die gesetzlichen Voraussetzungen nach § 13a BauGB vorliegen und wesentliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Dies entbindet jedoch nicht von der Pflicht zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung i.S.d. § 18 BNatSchG ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der hier vorliegt, nicht anzuwenden.

Im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplans (vorhabenbezogenen Bebauungsplans) Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“ ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abschließend behandelt worden. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind durch planungsrechtliche Festsetzungen, externe Maßnahmen durch Regelungen im Durchführungsvertrag verbindlich gesichert worden.

Sofern im Durchführungsvertrag zum rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan vereinbarte Ausgleichsmaßnahmen noch nicht durchgeführt wurden, besteht die Verpflichtung zu deren Durchführung seitens des Vorhabensträgers weiterhin. In den Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 „Zeppelinstraße/Kastanienallee“ wird deshalb u.a. die Verpflichtung zur Pflanzung von insgesamt 75 Bäumen auf Teilflächen der Kastanienallee aufgenommen.

Der Ufergrünzug an der Havel befindet sich überwiegend innerhalb des Geltungsbereichs des 1. Änderungsverfahrens. Er wurde gemäß mit dem Fachbereich Umwelt und Natur der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt abgestimmter Pläne ausgeführt. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“, 1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet erfolgt die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen (vgl. B./3.3).

Nach der vorliegenden Planung ist eine Grundfläche (GR) von 3.400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese kann nach der textlichen Festsetzung Nr. 2.6 (z.B. durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten) um bis zu einer GR von 5.500 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Im rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan ist für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine GR von insgesamt maximal 3.020 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass sich die festgesetzten Flächen für Tiefgaragen hier in wesentlichen Teilen nicht unterhalb der Gebäude befinden. Dies betrifft eine Fläche von ca. 2.600 m<sup>2</sup>. Zusammen mit der festgesetzten Grundfläche ist somit bereits eine Fläche von ca. 5.620 m<sup>2</sup> über- bzw. unterbaubar und somit versiegelbar (vgl. B./5.). Ferner ist textlich festgesetzt, dass die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO - also neben den Tiefgaragen beispielsweise auch deren Zufahrten sowie weitere Nebenanlagen - bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt bleiben. Somit wäre nach dem rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan eine Fläche von mehr als 5.500 m<sup>2</sup> in den allgemeinen Wohngebieten versiegelbar gewesen.

Das heißt, bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des vorhabenbezoge-

nen Bebauungsplans Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“, 1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet waren Eingriffe in Natur und Landschaft in mindestens gleicher Intensität auf Grundlage des geltenden Planungsrechts zulässig.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Voraussetzungen wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Grünfestsetzungen aufgenommen, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, den Klimaschutz sowie eine angemessene Grüngestaltung zur Integration des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild zu entsprechen (vgl. B./3.3). Neben der Sicherung des vorhandenen Ufergrünzuges sind die Pflanzung von mindestens 28 Laubbäumen, die extensive Begrünung von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> Dachfläche sowie die Substratüberdeckung und Bepflanzung von Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Unnötige Bodenversiegelungen werden durch die Verpflichtung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten vermieden. Mit diesen Festsetzungen sind positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild, das Mikroklima und die Fauna verbunden.

Planungsbedingte artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz können vermieden bzw. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Im Durchführungsvertrag werden die gutachterlich empfohlenen Kompensationsmaßnahmen geregelt. Damit kann gewährleistet werden, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann. Eine nachhaltige, negative Auswirkung auf die Populationen der untersuchten und geschützten Arten ist durch die geplante Wohnbebauung nach fachgutachterlicher Aussage nicht zu erwarten.

Außerdem wurde der nachfolgende artenschutzrechtliche Hinweis (ohne Normcharakter) im Sinne der Gewährleistung einer „Anstoßfunktion“ in die Planzeichnung aufgenommen.

*Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Anderenfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).*

Ebenfalls unabhängig von den oben dargestellten planungsrechtlichen Voraussetzungen ist der Eingriff in den geschützten Baumbestand zu bewerten. Für die Verwirklichung des Vorhabens sind nach fachgutachterlicher Bewertung insgesamt 56 nach der Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) geschützte Bäume, davon 51 Laubbäume, zwei Apfelbäume und drei Nadelbäume zu fällen:

Tabelle: Geschützter Baumbestand, der zur Vorhabensdurchführung gefällt werden muss

Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Kronendurchmesser in m	Höhlen*	Schadstufe**	Anmerkungen
1	Säulen-Pappel	125+106+68	4	3 H	1	
2	Säulen-Pappel	148	2		1	
3	Säulen-Pappel	273	5		1	
4	Götterbaum	135	8		1	
5	Säulen-Pappel	150	155	1 Sp	1	
6	Kiefer	65	2		2	
7	Pappel	243+163	15		1	viele Misteln
8	Blaue Stechfichte	46	4		2	
9	Kiefer	101	5	1 Fle	1	
10	Säulen-Pappel	302	6	2 H	1	
11	Pappel	199	12		1	schräg stehend, Krone einseitig, Misteln
12	Pappel	167+198	15		1	Misteln
13	Robinie	52	5		1	
14	Robinie	97	8		1	
15	Esche	44	3		1	einseitig
16	Esche	46	3		1	
17	Esche	44	5		1	
18	Esche	43	4		2	schräg, kaum wenig Zweige
19	Esche	74	5		1	Stammschaden
20	Esche	90	6		1	Stammschaden
21	Berg-Ahorn	234	10	5 H	3	Stammschäden Totholz 30 %, Pilz
22	Ahorn	43	5		1	Stammschaden
23	Säulen-Pappel	504	8		1	
24	Pappel	119+72	3		1	
25	Ahorn	90+90	8	2 Sp	2	Totholz 30 %
26	Ahorn	91	8		1	Nr. 26-30 = Baumgruppe, Kronen einseitig wg. dichtem Stand
27	Ahorn	72	8		1	
28	Ahorn	66	8		1	
29	Ahorn	46	10		1	
30	Ahorn	71	6		1	
31	Ahorn	81	6		1	
32	Ahorn	92	10		1	
33	Ahorn	113	8		1	
34	Ahorn	74+76	8		1	
35	Ahorn	47	3		2	Krone wenig Zweige
36	Götterbaum	138	4		2	Krone einseitig, wenig Zweige
37	Ahorn	182	10	1 H	1	
38	Linde	205	10		2	30 % Totholz
39	Apfelbaum	123	5	1 H	2	Totholz, wenig Zweige
40	Apfelbaum	152	10	1 Sp, 4 H	2	Totholz, wenig Zweige
41	Esche	112	6		2	
42	Ahorn	88+83	8		2	
43	Ahorn	143	10		2	
44	Esche	83+84	8		2	
45	Esche	89+94+101	10		2	
46	Esche	92	8		1	Rindenschaden

## 1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet

Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Kronendurch- messer in m	Höhlen*	Schadstufe**	Anmerkungen
47	Esche	50	3		2	Krone wenig Zweige
48	Linde	77	4	1 H	2	Rindenschaden
49	Linde	45	2		2	Schräg stehend, Krone wenig Zweige
50	Ahorn	52	4		2	
51	Ahorn	51	4		2	
52	Linde	75	4		2	
53	Esche	54+62	6		1	
54	Esche	75+81	5		2	
55	Pappel	43	4		1	Nr. 55-56 = Baum- gruppe
56	Robinie	61+72	4		1	

\* H = Baumhöhle / Sp = Spalten / Fle = Fledermauskasten

\*\* 0 = gesund bis leicht geschädigt, 0-10% / 1 = geschädigt 10-25% / 2 stark = geschädigt, 25-60%  
3 = sehr stark geschädigt, 60-90 % / 4 = absterbend bis tot, 90-100 %

Eine Beseitigung von geschützten Bäumen bedarf der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Die Genehmigung kann nach § 4 Abs. 2 PBaumSchVO u.a. dann erteilt werden, wenn eine nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung eines Grundstücks sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann. Diese Voraussetzung ist für das geplante Vorhaben gegeben.

Gemäß § 5 Abs. 1 PBaumSchVO soll dem Antragsteller mit der Genehmigung zur Fällung eines Baumes soll auferlegt werden, als Ersatz Bäume auf seine Kosten in bestimmter Anzahl, Art und Größe zu pflanzen und zu erhalten. Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung ist von der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen und richtet sich nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes, welcher nach Stammumfang, Baumart, Habitus, Vitalität, Biotopwert und Beitrag zur Freiraumqualität ermittelt wird.

Art und Umfang der Ersatzpflanzungen stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht fest. Die Potsdamer Baumschutzverordnung gilt unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans, so dass planungsrechtliche Regelungen entbehrlich sind. Mit der Durchführung der Ersatzpflanzungen kann ein vollständiger Ausgleich für den zu erwartenden Baumverlust erreicht werden.

Ein vollständiger Ausgleich durch Ersatzpflanzungen innerhalb des Vorhabengrundstücks ist aus räumlichen Gründen voraussichtlich nicht möglich, so dass zumindest ein Teil der Ersatzbäume außerhalb des Plangebietes gepflanzt werden muss. Die nach der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 zu pflanzenden 28 Laubbäume (StU 18-20 cm) nach der Pflanzliste 2 können auf die Zahl der Ersatzpflanzungen angerechnet werden.

Insgesamt sind mit Durchführung der dargestellten Grünfestsetzungen, artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie Ersatzbaumpflanzungen nach Potsdamer Baumschutzverordnung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“, 1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet zu erwarten.

### 3. Soziale Auswirkungen

Unter Berücksichtigung der positiven Bevölkerungsprognose für die Landeshauptstadt Potsdam für die nächsten 10 Jahre besteht ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung darin, neuen Wohnraum zu schaffen und diesen möglichst verträglich in das stadträumliche Gefüge zu integrieren (*Stadt der kurzen Wege im Sinne der Innenentwicklung und Verkehrsvermeidung, ÖPNV-Anbindung, Einbindung in den Landschaftsraum*). Die bereits zu verzeichnende positive Bevölkerungsentwicklung hat zur Folge, dass die bestehenden Infrastruktureinrichtungen vermehrt nachgefragt und ausgelastet werden und gegebenenfalls neue Einrichtungen erstellt werden müssen. Im Rahmen der Daseinsvorsorge muss die Kommune gewährleisten, dass bezüglich der neu zu entwickelnden Siedlungsflächen „für eine angemessene Versorgung mit Einrichtungen der Kinderbetreuung und Schulen“<sup>8</sup> gesorgt wird.

Es besteht die Möglichkeit, dass die Kommunen die Träger von Wohnungsbauvorhaben im Rahmen von städtebaulichen Verträgen (Folgekostenvertrag) an den Investitionskosten für den Neubau von Kindertagesstätten (Kita) und Grundschulen anteilig beteiligen<sup>9</sup>. Dazu muss u.a. die Voraussetzung gegeben sein, dass die bestehenden Kita- und Schulplätze im Bestand nicht ausreichen, um den durch die Baumaßnahme initiierten Bedarf zu berücksichtigen (Kausalität). Die Folgekosten von Infrastruktureinrichtungen verbleiben bei den Kommunen.

Die „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ ist von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 30.01.2013 beschlossen worden. Ziel ist eine angemessene Beteiligung der Grundstückseigentümer, die von einer durch die Bauleitplanung ausgelösten Bodenwertsteigerung profitieren, an den Folgekosten für die soziale Infrastruktur. Dabei ist die Übertragung der Investitionskosten für soziale Infrastruktureinrichtungen nur bei Bauleitplanverfahren (und städtebaulichen Satzungen) anzuwenden, die Wohnungsbau ermöglichen.

Zur Ermittlung des Platzbedarfs in sozialen Infrastruktureinrichtungen und der damit verbundenen Kosten enthält die o.g. Richtlinie Berechnungsansätze, welche für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“, 1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet, wie folgt zur Anwendung kommen:

- Für allgemeine Wohngebiete ist von einem Nutzungsanteil des Wohnens von 90 % auszugehen.
- Bei Geschosswohnungsbau ist eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 75 m<sup>2</sup> anzusetzen.
- Je Wohneinheit (WE) ist von einer durchschnittlichen Belegung mit 1,9 Einwohnern (EW) auszugehen.
- 30 % der Geschossfläche (GF) sind für Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen abzuziehen.

---

<sup>8</sup> Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH: „Untersuchung der Kostenbeteiligung Dritter an den Infrastrukturkosten von Baumaßnahmen“, Berlin, 30. März 2012 (difu-Studie), S. 43

<sup>9</sup> difu-Studie, S.7: „Nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags insbesondere auch die Übernahme der Kosten oder der sonstigen Aufwendungen sein, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.“

- Die maximal zulässige (Brutto-)Geschossfläche beträgt nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 14.600 m<sup>2</sup>.

In der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung ist jedoch die Berücksichtigung bestehender Baurechte vorgesehen, nur die zusätzlich durch die Bebauungsplanung geschaffenen Baurechte sind relevant. Deshalb wird bei der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“ nur die im Vergleich zum rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan zusätzlich zulässige Geschossfläche von 7.100 m<sup>2</sup> (vgl. B./5.) zur Berechnung der Kostenbeteiligung angesetzt.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

- 7.100 m<sup>2</sup> GF x 90 % (Wohnanteil) = 13.140 m<sup>2</sup> GF
- 6.390 m<sup>2</sup> GF x 70 % = 4.473 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4.473 m<sup>2</sup> Wohnfläche / 75 m<sup>2</sup> je WE = 60 Wohneinheiten
- 60 WE x 1,9 EW = **114 Einwohner**

Die Aufteilung der Altersjahrgänge und die Versorgungsquoten (lt. Kindertagesstättenbedarfsplan 2012/2013) zum Zeitpunkt der Erstellung der o.g. Richtlinie im September 2012 ergeben gemäß der nachfolgenden Tabelle 2 folgende Bedarfswerte:

Einrichtung	Altersjahrgänge*	Quote	Platzbedarf**
Krippe	3 (0 bis unter 3 Jahre)	58,00 %	2
Kindergarten / Kindertagesstätte	3 (3 bis unter 6 Jahre)	96,21 %	3
Hort	6 (6 bis unter 12 Jahre)	63,72 %	4
Grundschule	6 (6 bis unter 12 Jahre)	100,00 %	7

\* Angenommen wird 1% der Einwohner pro Altersjahrgang.

\*\* Die Einwohner nach Altersjahrgängen multipliziert mit der Zahl und der o.g. Quote ergibt den Platzbedarf.

Insgesamt entsteht ein Bedarf von neun Plätzen in Kindertageseinrichtungen und sieben Grundschulplätzen.

#### Grundschule / Hort

Nach dem standardisierten Berechnungsverfahren erzeugt das Vorhaben einen Bedarf von sieben Grundschulplätzen und vier Hortplätzen. Im Planungsraum sind noch Kapazitäten an Grundschulplätzen vorhanden (ca. 80 Plätze), die aber durch die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung im Bestand in Anspruch genommen werden wird. Es wird eine Zunahme der Zahl der Kinder im Grundschulalter um 37 % bzw. 115 Kinder prognostiziert, hinzu kommt eine Zunahme der Kinderzahl aus Neubauvorhaben mit existierenden Baurechten. Auch im benachbarten Planungsraum 303 (Brandenburger Vorstadt) sind absehbar keine freien Kapazitäten vorhanden.

Daher müssen alle sieben nötigen Grundschulplätze die sich aus der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben, zusätzlich hergestellt werden. Analog dazu müssen auch die entsprechenden vier Hortplätze hergestellt werden

#### Krippe / Kindergarten

Nach dem standardisierten Berechnungsverfahren erzeugt das Vorhaben einen Bedarf von 9

Plätzen in Kindertagesstätten, davon 2 Plätze in der Krippe und 3 Plätze im Kindergarten. Das Plangebiet liegt im Planungsraum 304 (Potsdam West). In diesem Planungsraum sind nahezu keine freien Kapazitäten bei den Kindertagesstätten vorhanden, die Auslastung liegt bei 99%. Die prognostizierte Entwicklung der Einwohnerstruktur als auch die der Neubautätigkeit lässt für den Zeitraum der nächsten 10 Jahre keine freiwerdenden Kapazitäten erkennen. Im angrenzenden Planungsraum 303 (Brandenburger Vorstadt) - und im Sozialraum III - gibt es allerdings absehbar freie Platzkapazitäten in Krippen und Kindergärten, die Zahl der Kinder im Alter unter 6 Jahren wird abnehmen.

Daher müssen keine Plätze in Krippen und Kindergärten zusätzlich hergestellt werden. Der Vorhabenträger hat sich deshalb im Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Übernahme der Investitionskosten für die Einrichtung von sieben Grundschulplätzen sowie vier Hortplätzen verpflichtet.

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

Wesentliche Auswirkungen auf die technische Infrastruktur sind nach gegenwärtigem Planungsstand nicht zu erwarten. Sofern Maßnahmen im Bereich der technischen Infrastruktur erforderlich sind, die der Erschließung des Vorhabens dienen, sind diese auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen (vgl. 5.).

Wesentliche verkehrliche Auswirkungen sind – wie in einer verkehrstechnischen Untersuchung belegt (vgl. A./3.5.3) – ebenfalls nicht zu erwarten.

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

Der Vorhabenträger hat sich in einem Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Potsdam gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Unmittelbare finanzielle Auswirkungen für die Landeshauptstadt Potsdam sind nicht zu erwarten. Mittelbare Auswirkungen betreffen insbesondere den Betrieb der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, die auf Grund der Planung erforderlich werden.

#### **6. Bodenordnung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“, 1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnerische Maßnahmen sind nach gegenwärtigem Planungsstand nicht erforderlich.

## E. Verfahren

### 1. Übersicht

07.03.2012	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Potsdam über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“, 1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet
29.03.2012	Amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Nr. 4, S. 8
19.06. – 24.07.2013	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Fachbereiche der Stadtverwaltung Potsdam
10.03. – 11.04.2014	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

### 2. Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Behörden- und Träger öffentlicher Belange sowie die Fachbereiche der Stadtverwaltung Potsdam wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19. Juni 2013 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans bis zum 24. Juli 2013 aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

- Seitens der **Gemeinsamen Landesplanungsabteilung** wurde bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.
- Die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming** hat mitgeteilt, dass Planung mit dem Entwurf des Regionalplanes in Übereinstimmung steht.
- Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum**, Abteilung Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege teilte mit, dass bau- und denkmalpflegerische Belange nicht berührt sind und dass im Bereich des Vorhabens derzeit keine Bodendenkmale registriert sind.
- Durch das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz**, Regionalabteilung West wurde mitgeteilt, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.
- Seitens der **Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes**, Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg bestehen keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- Durch die **Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg** wurde zu bedenken gegeben, dass durch das geplante Vorhaben zwei Sichten aus südwestlicher Richtung beeinträchtigt werden könnten:
  - Aus dem Schlossgarten Caputh über den Templiner See der Havel im Bereich der 1958 errichteten Eisenbahnbrücke auf den Turm der Dampfmahlmühle und den Turm der Erlöserkirche,

- Vom Entenfanger Berg aus dem Wildpark über die Dampfmahlmühle auf den Turm der wieder aufzubauenden Garnisonkirche.

Es wird befürchtet, dass in beiden Sichten die lange Fassade und die Höhe des Baukörpers "Havelwelle" zu Überschneidungen und Beeinträchtigungen des Ensembles der ehemaligen Dampfmahlmühle führen könnte.

Diese Stellungnahme wurde wie folgt abgewogen:

Das neue Baukonzept fußt auf einem intensiven Abstimmungsprozess zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam. Unter anderem wurde das Vorhaben "Havelwelle" zwei Mal im Potsdamer Gestaltungsrat vorgestellt und beraten. Aufgrund von Empfehlungen des Gestaltungsrates erfolgten zunächst Modifizierungen des Vorhabens, bevor dieses durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung bestätigt wurde.

Die gefundene städtebaulich-architektonische Lösung stellt einen angemessenen Umgang mit der besonderen Situation in direkter Wasserlage dar. Der geschwungene Baukörper der „Havelwelle“ spiegelt den mäandernden Gewässerverlauf wieder. Der Baukörper passt sich in Höhe und Dimension der prägenden Umgebungsbebauung – Seniorenheim, SB-Warenhaus, historische und neue Bebauung östlich des Vorhabengrundstücks – an und setzt gleichzeitig einen eigenen, individuellen Akzent, ohne zu dominieren. Da der Baukörper um mehr als 30 m hinter die Uferkante zurücktritt, bleibt genügend Raum für eine öffentlich nutzbare, durchgrünte Uferpromenade.

Hinsichtlich der genannten Sichten aus südwestlicher Richtung erfolgte eine Überprüfung anhand von Karten, Satellitenbildern und des 3D-Stadtmodells. Danach werden die diesbezüglichen Bedenken nicht geteilt.

Die Sicht vom Schlossgarten Caputh über den Templiner See zum Turm der ehemaligen Dampfmahlmühle verläuft nicht unmittelbar über das Plangebiet, sondern an dessen südöstlicher Grenze – und damit auch am geplanten Wohngebäude – vorbei. Abgesehen davon ist die geplante Bebauung mit einer Oberkante (OK) von 17,5 m nicht höher, als die zum Gebäudeensemble des heutigen Kongresszentrums mit Hotel gehörenden, viergeschossigen ehemaligen Speichergebäude, welche die ehemalige Dampfmühle südwestlich und nordöstlich einfassen.

Die Sicht vom Schlossgarten Caputh auf den Turm der Erlöserkirche verläuft zwar diagonal über das Plangebiet, sie streift damit aber schon heute die Gebäude der Seniorenresidenz an der Kastanienallee und des SB-Warenhauses an der Zeppelinstraße. Beide Gebäude weisen in etwa die gleiche maximale Höhe auf, wie das geplante Wohngebäude.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung der genannten Sichten kann deshalb nicht erkannt werden, zumal die Entfernung zwischen dem Schlossgarten Caputh und dem Plangebiet etwa 4,8 km (Luftlinie) beträgt, so dass die Wahrnehmbarkeit eines Neubaus, der sich in seiner Höhe weitestgehend in den umgebenden Stadtkörper integriert, auf diese Entfernung sehr eingeschränkt sein dürfte.

Letzteres gilt auch für die genannten Sichten vom Entenfanger Berg. Dieser liegt in einer Entfernung von ca. 4 km west-südwestlich des Plangebietes. Die Sichtbeziehung zur Dampfmühle verläuft etwas nördlich des Plangebietes und wird nicht zusätzlich beein-

trächtig, da die Neubebauung aus dieser Blickrichtung durch die Seniorenresidenz und das SB-Warenhaus optisch abgeschirmt wird. Die Sichtachse zum Standort eines möglichen Wiederaufbaus der Garnisonskirche liegt so weit nördlich des Plangebietes, dass dieses nicht mehr tangiert wird.

Aber auch aus geringerer Entfernung werden durch das Vorhaben keine optischen Beeinträchtigungen von Baudenkmalen ausgelöst. Von der Zeppelinstraße aus wird der geplante Baukörper kaum wahrnehmbar sein, da er nahezu vollständig durch das Seniorenwohnheim und das SB-Warenhaus verdeckt sein wird.

Entlang der Uferpromenade scheidet eine Beeinträchtigung aus der Blickrichtung von Nordost nach Südwest aus, da sich sowohl der Komplex der ehemaligen Dampfmühle, als auch das Ensemble des früheren Elektrizitätswerkes nordöstlich des Vorhabens befinden und diesem auch nicht unmittelbar benachbart sind.

Aus entgegen gesetzter Richtung ist ebenfalls keine Beeinträchtigung zu erwarten. Die ehemalige Dampfmühle ist etwa 90 m vom Ufer zurückgesetzt und wird aus dieser Blickrichtung zunächst vom wasserseitig neu hinzugefügten, modernen Hotelbau verdeckt, so dass der Komplex – mit Ausnahme des Turmes – erst aus geringer Entfernung überhaupt sichtbar wird. Das uferseitige, fünfgeschossige Gebäude des ehemaligen Elektrizitätswerkes befindet sich in einer Flucht mit dem Vorhabengebäude und wird ebenfalls nicht durch dieses verdeckt.

- Aus der verwaltungsinternen Beteiligung wurde zu bedenken gegeben, dass der Umgebungsschutz für Baudenkmale beeinträchtigt werden könnte. Es wurde auf die in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Einzeldenkmale und denkmalgeschützten Gesamtanlagen hingewiesen: Die Schaltwarte der Städtischen Elektrizitätswerke (Zeppelinstr. 135), die ehem. Dampfmahlmühle der preußischen Seehandlung (Zeppelinstr. 136), die Villa Ingenheim mit Nebengebäuden, Parkanlage und Bootshaus (Zeppelinstr. 126-128, Kastanienallee 22c), die denkmalgeschützten gärtnerisch gestalteten Anlagen und Alleen der Hoffbauer-Stiftung mit der Stiftskirche und seinen Gebäuden auf der Insel Hermannswerder.

Es wird befürchtet, dass das geplante Gebäude mit seinen Ausmaßen und seiner Höhe tritt in den Vordergrund treten und die Wirkung der vorhandenen Einzeldenkmale beeinträchtigen könnte. Das gegenüberliegende Areal der Hoffbauer-Stiftung mit seinen Gebäuden und der Stiftskirche auf der Insel Hermannswerder könnten mit dieser möglichen Großstruktur ein stark verändertes, geschlossenes und verstädtertes Gegenüber erhalten.

Deshalb wurde angeregt, einen gegliederten Baukörper oder Einzelhäuser, d.h. eine offene Baustruktur, die der Solitärstellung der Einzeldenkmale entspricht und eine Durchgrünung der Uferzone mit Großgehölzen ermöglicht, zu planen.

Diese Stellungnahme wurde wie folgt abgewogen:

- Keines der Grundstücke, auf denen sich die genannten Baudenkmale befinden, grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Die Villa Ingenheim befindet sich an der Zeppelinstraße, in einer Entfernung von ca. 600 m zum Plangebiet. Uferseitig ist das Areal um diesen Denkmalbau durch ein dicht bewachsenes Wäldchen gekennzeichnet. Eine für den Umgebungsschutz relevante Beziehung zwischen der Villa Ingenheim und dem Vorhaben besteht nicht.

Der Gebäudekomplex der ehemaligen Dampfmühle ist nicht unmittelbar am Ufer angeordnet, sondern um etwa 90 m von der Uferkante zurückgesetzt. In Ufernähe wurde das Ensemble um den Neubau einer Hotelanlage ergänzt.

- Die Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens wird in der Stellungnahme nicht zutreffend charakterisiert. Insbesondere werden die bereits entstandenen Neubauten außer Acht gelassen.

Das einzige kleinteiligere Gebäude in der näheren Umgebung ist der zu Wohnzwecken umgenutzte Bau des ehemaligen Heizkraftwerkes nordöstlich des Plangebietes. Weder bei den Gebäuden des früheren Elektrizitätswerkes, noch bei denjenigen der ehemaligen Dampfmühle handelt es sich hingegen um kleinteilige Bebauungsstrukturen. Vielmehr sind hier überwiegend fünfgeschossige Industrie- und Gewerbebauten von erheblicher Dimension und Baumasse vorzufinden. Dies gilt sowohl für die den Turm der ehemaligen Dampfmühle flankierenden früheren Speichergebäude, welche heute Teil einer Hotel- und Kongressanlage sind, als auch für den Komplex des ehemaligen Elektrizitätswerkes, welcher jetzt dem Wohnen dient.

- Von entscheidender Bedeutung ist auch, dass im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens bereits eine Reihe von Gebäuden neu errichtet wurde, welche dem geplanten Wohnungsbau in Bezug auf Höhe, Umfang und städtebauliche Anmutung durchaus vergleichbar sind: das fünfgeschossige Seniorenwohnheim westlich des Vorhabens, das SB-Warenhaus im Norden, das fünfgeschossige Wohngebäude im Nordosten, der unmittelbar an das ehemalige Speichergebäude der Dampfmühle angefügte fünfgeschossige Hotelneubau.

Alle Neubauten weisen modern gestaltete Fassaden ohne gründerzeittypische Elemente auf. Die Gesamtlängen des Seniorenwohnheims und des SB-Warenhauses entsprechen jeweils in etwa der des Vorhabengebäudes. Das Hotelgebäude ist durch eine geschwungene, von Glaselementen dominierte Fassade geprägt.

- Das hier zu betrachtende Areal zwischen Zeppelinstraße und Havelufer weist eine aus historischen Industrieanlagen und Neubauten bestehende, verdichtete städtische Struktur mit Grünräumen entlang des Ufers auf. Innerhalb dieser Struktur wirken die Baudenkmale keineswegs als frei gestellte Solitäre, sondern als integrative Bestandteile innerhalb des städtebaulichen Zusammenhangs.
- Das Vorhabengebäude hält mit fünf Vollgeschossen und einer Oberkante (OK) von 49,0 m über DHHN 92 (entspricht eine Höhe von 17,5 m) die durch die Umgebungsbebauung vorgegebene Höhe ein. So weist das uferseitige Gebäude des ehemaligen Elektrizitätswerkes ursprünglich eine Höhe von 16,5 m auf, verfügt jedoch über ein nachträglich hinzugefügtes Staffelgeschoss (Penthäuser) und kommt damit auf eine Gesamthöhe von 19,4 m. Die weiteren zum Wohnen umgenutzten Gebäude dieses Komplexes verfügen über First – bzw. Gesamthöhen zwischen 15,5 und 17,8 m.

Sowohl das Seniorenfreizeitheim wie auch der Hotelneubau weisen eine Höhe von 17,5 m auf. Letzterer orientiert sich in seiner Höhe wiederum an dem anschließenden Speichergebäude der ehemaligen Dampfmühle.

- Die Einbindung des Vorhabens in die Umgebung ist in einem 3D-Stadtmodell dargestellt worden. Damit konnte belegt werden, dass durch das geplante Gebäude keine Sichtbeziehung zu einem der Baudenkmale beeinträchtigt wird.

- Aus den dargelegten Gründen ist nicht nachvollziehbar, inwiefern das Vorhaben eine „Großstruktur“ darstellen soll, welche sich nicht in den Bebauungszusammenhang einfügt. Das Gegenteil ist der Fall. Gerade für die in der Stellungnahme angeregte offene Bebauung aus kleinteiligen Einzelhäusern findet sich in der näheren Umgebung kein Beispiel. Ein derartige Bauform wäre an dieser Stelle untypisch und würde – im Gegensatz zum Vorhabengebäude – nicht mit der bestehenden städtebaulichen Situation harmonieren.
- Auch der Umgebungsschutz der Gebäude auf der Insel Hermannswerder wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die hier zu betrachtende Uferzone ist bereits von einer teils historischen, teils modernen städtischen Bebauung und einer grünen Uferzone geprägt. Das Vorhaben fügt sich in diesen Zusammenhang ein. Durch das geplante Gebäude wird kein Denkmalbau verstellt. Es wird auch nicht die Sicht auf einen solchen – weder von der Insel Hermannswerder, noch aus irgend einer anderen Blickrichtung – beeinträchtigt.
- Auch der für diesen Bereich charakteristische uferbegleitende lineare Grünzug einschließlich Uferpromenade ist im Vorhabengebiet vorzufinden. Sowohl die Wegeverbindung, als auch die Grünflächen sind bereits vorhanden und werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

#### Fazit:

Das Vorhabengebäude tritt nicht in besonderem Maße gegenüber der vorhandenen Bebauung in den Vordergrund, sondern fügt sich im Hinblick auf Dimension und Höhe in den von der bestehenden städtebaulichen Struktur vorgegebenen Maßstab ein. Keines der Baudenkmale erfährt eine optische Beeinträchtigung. Angesichts der bereits erfolgten umfangreichen Neubautätigkeit im näheren Umfeld wird auch nicht durch das Vorhaben eine zusätzliche Veränderung verursacht, welche sich in besonderem, das bisherige Ausmaß sprengendem Maße auf die Baudenkmale auswirken würde. Der Umgebungsschutz der Einzeldenkmale wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Im Ergebnis der Abwägung zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Fachbereiche der Stadtverwaltung Potsdam wurden auf Grund von Anregungen folgende Änderungen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“, 1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet vorgenommen:

- Die Möglichkeit, die festgesetzte Oberkante (OK) für bauliche Anlagen durch Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik ausnahmsweise zu überschreiten, wurde von 2,0 m auf 0,5 m reduziert, um gestalterische Beeinträchtigungen zu vermeiden (textliche Festsetzung Nr. 2.7).
- Neben Tiefgaragen und Rettungswege wurden auch die Flächen U und W von der Verpflichtung einer Befestigung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ausgenommen, um einen der intensiven Freizeit- und Alltagsnutzung durch Fußgänger- und Radverkehr entsprechenden Aufbau zu erlauben (textliche Festsetzung Nr. 3.5).
- Der Ausschluss von Einfriedungen im Bereich des öffentlich zugänglichen Ufergrünzuges wurde auch auf den südlichsten Abschnitt der Fläche W (zwischen den Punkten P3 – P4) ausgedehnt (textliche Festsetzung Nr. 4.1).

- Die zeichnerische Darstellung der Flächen U und W wurde dahingehend angepasst, dass die Fläche U entsprechend der höheren Bedeutung der Uferpromenade durchgehend entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft.
- Die Pflanzliste 1 (Straucharten) wurde um die gebietsheimischen Arten Weißdorn und Schlehe ergänzt; die nicht einheimischen Arten Feuerdorn und Lavendel-Weide wurden entfernt.
- Auf die Planzeichnung wurde ein Hinweis (ohne Normcharakter) zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i.S.d. § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgenommen.

### **3. Öffentliche Auslegung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 29.01.2014 die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 "Zeppelinstraße / Kastanienallee", Teilbereich Allgemeines Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10.03.2014 bis 11.04.2014 und wurde im Amtsblatt 2/2014 der Landeshauptstadt Potsdam vom 27.02.2014 amtlich bekannt gemacht.

Während der Auslegungsfrist gingen zwei Bürgerstellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seiner Begründung ein. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

#### 1. Bürgerstellungnahme Nr. 1, Schreiben vom 08.04.2014 (zwei Unterzeichner)

Vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 ist unmittelbar auch das Johanniter Quartier Potsdam betroffen. In diesem wohnen vorwiegend Seniorinnen und Senioren, teilweise mit eingeschränkter körperlicher Beweglichkeit, teils rollstuhl- bzw. rollatorabhängig und betreut. Diesem Umstand ist verstärkt Aufmerksamkeit zu schenken. Sowohl in der Bauphase als auch nach Vollendung des Bauvorhabens sind deshalb der Teil der Kastanienallee, der unmittelbar vom JQP berührt wird und die Planstraße (*Anm.: gemeint ist offenkundig die Planstraße 1*) dauerhaft als verkehrsberuhigt zu kennzeichnen und einzurichten.

#### Diese Stellungnahme wurde wie folgt abgewogen:

Weder die Kastanienallee noch die Planstraße 1 befinden sich im Plangeltungsbereich der 1. Änderung. Planungsrechtliche Festsetzungen zu diesen beiden Straßen können deshalb nicht Gegenstand dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens sein.

Bei dem süd-östlichen Abschnitt der Kastanienallee im Bereich des Seniorenwohnheims handelt es sich um eine ca. 70 m lange Stichstraße, welche nahe des Havelufers an einem Parkplatz endet und nur der Erschließung der unmittelbar anliegenden Nutzungen (Seniorenwohnheim, Yachthafen, künftige Wohnnutzung) dient. Dementsprechend weist dieser Abschnitt der Kastanienallee keinen Durchgangsverkehr und nur eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV in Kfz/24h) von ca. 800 auf. Durch das Wohnungsbauvorhaben ist zwar eine Erhöhung dieser Verkehrsbelastung um ca. 450 Kfz/24

h (angenommen werden täglich 3 Fahrten je Stellplatz bei 150 Stellplätzen<sup>10</sup>) zu erwarten, dieser Straßenabschnitt südöstlich der Zeppelinstraße wird jedoch auch weiterhin als reine Anliegerstraße mit einer verhältnismäßig geringen verkehrlichen Belastung dienen. Zum Vergleich dazu weist die Zeppelinstraße östlich des Knotenpunktes Kastanienallee eine DTV von ca. 28.000 auf und die Kastanienallee nördlich der Zeppelinstraße eine DTV von ca. 5.350.<sup>11</sup>

Bei der Kastanienallee handelt es sich um eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße. Maßnahmen der Verkehrsberuhigung (Tempolimit, Kennzeichnung als Verkehrsberuhigte Zone, bauliche Maßnahmen) sind innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen grundsätzlich und ohne entsprechende Regelung in einem Bebauungsplan zulässig. Sie sind in der Regel nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen, sondern entsprechender verkehrsbehördlicher Anordnungen. Aus planerischer Sicht ist eine derartige Anordnung wegen der weiterhin verhältnismäßig geringen verkehrlichen Belastung des südöstlichen Abschnitts der Kastanienallee nicht erforderlich. Zudem verläuft straßenseitig entlang des Seniorenwohnheims ein separater ca. 2-4 m breiter Gehweg, welcher bis an die Uferpromenade an der Havel heranführt. Im Kreuzungsbereich Kastanienallee / Zeppelinstraße erlaubt eine Lichtsignalanlage mit Fußgängerfurt auch Personen mit eingeschränkter körperlicher Beweglichkeit ein relativ gefahrloses Überqueren der Fahrbahn. Wesentliche Verbesserungen durch eine Verkehrsberuhigung sind für diesen Personenkreis nicht erkennbar.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Planung und Installation eines Blinksignals im Kreuzungsbereich Zeppelinstraße/Kastanienallee, um Fußgänger gegenüber dem aus dem Vertragsgebiet über die Kastanienallee in die Zeppelinstraße nach rechts einbiegenden Fahrverkehr zu schützen. Weiterhin ist zum Schutz der Radfahrer in Richtung Innenstadt, eine Radfahrerfurt über die Kastanienallee durch Aufbringen entsprechender Piktogramme zu kennzeichnen.

Die Planstraße 1 ist im rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan als private Verkehrsfläche festgesetzt, welche u.a. mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Bewohner der geplanten Baugebiete SO 2, WA 1 und WA 2 sowie zugunsten von Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen zu belasten ist. Auch diese Straße dient ausschließlich dem unmittelbaren Anliegerverkehr und ist zudem nicht für den öffentlichen Fahrzeugverkehr nutzbar. Verkehrsbehördliche Anordnungen bzw. Kennzeichnungen sind für diese private Erschließungsstraße nicht möglich, auf Grund des eingeschränkten Benutzerkreises und der relativ geringen Belastung durch motorisierten Verkehr jedoch auch nicht erforderlich.

## 2. Bürgerstellungnahme Nr. 2, Schreiben vom 09.04.2014 (18 Unterzeichner)

2.1 In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird pauschal darauf hingewiesen, dass seitens des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken beste-

---

<sup>10</sup> Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft: Landeshauptstadt Potsdam – Anbindung B-Plangebiet Nr. 16, Verkehrstechnische Untersuchung an der Lichtsignalanlage Zeppelinstraße / Kastanienallee (KP310), Berlin, März 2013

<sup>11</sup> Landeshauptstadt Potsdam, Stadtentwicklungskonzept (StEK) Verkehr, DTV-Modell 2010

hen. Dies kann nicht erkannt werden, da in der Stellungnahme des LUGV vom 29.07.2013 (*Anm.: Eingangsdatum, Datum der Stellungnahme 15.07.2013*) das Kästchen „Keine Einwendungen“ nicht angekreuzt ist.

Diese Stellungnahme wurde wie folgt abgewogen:

Das LUGV hat im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Stellung genommen. In dieser Stellungnahme heißt es wörtlich „Den Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung Punkt 3.5 zum VEP mit Stand 17.06.2013 wird gefolgt. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zu dem Änderungsverfahren keine Bedenken“.

Der Umstand, dass das Kästchen „Keine Einwendungen“ nicht angekreuzt ist, ist insofern unerheblich, zumal in der Stellungnahme des LUGV auch tatsächlich keine Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan formuliert werden.

- 2.2 Es fehlt jede einlassungsfähige Stellungnahme des LUGV zu den zu erwartenden schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 3 BImSchG), insbesondere zu den zu erwartenden Luftverunreinigungen und Geräuschen.

Feststellungen zu den erwartungsgemäß erheblich (131 weitere Pkw-Stellplätze, weiterer Besucherverkehr und Lieferverkehr) erhöhten schädlichen Luftverunreinigung können den ausgelegten Unterlagen nicht entnommen werden.

Danach wird davon ausgegangen, dass der Sachverhalt von Amts wegen gar nicht ermittelt worden ist und also auch keine Abwägung stattgefunden hat.

Diese Stellungnahme wurde wie folgt abgewogen:

Das LUGV fasst in seiner Stellungnahme vom 15.07.2013 das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung<sup>12</sup> zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusammen. Dann wird darauf hingewiesen, dass die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung von einem nach §§ 26, 28 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zugelassenen und anerkannten Ingenieurbüro durchgeführt worden sind und daher kein Anlass zur Tiefenprüfung des Gutachtens besteht.

Das begutachtende Ingenieurbüro ist seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt von Berlin als nach § 26 BImSchG notifizierte Stellen mit Geschäftssitz in Berlin gelistet. Das Ingenieurbüro besitzt gem. § 28 BImSchG die erforderliche Fachkunde, Zuverlässigkeit und gerätetechnische Ausstattung.

Die auf das Vorhaben einwirkenden und durch das Vorhaben verursachten schädlichen Umwelteinwirkungen in Form (verkehrsbedingter) Geräusche sind Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung. Für zusätzliche Ermittlungen „von Amts wegen“ besteht weder ein sachlicher noch ein formaler Anlass, da nicht zu erwarten ist, dass derartige Ermittlungen zu einem anderen Ergebnis gelangt wären, als die Untersuchungen des nach §§ 26, 28 BImSchG zugelassenen Ingenieurbüros.

Grundsätzlich sind im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nur solche Sachverhalte zu ermitteln, welche erkennbar einen Einfluss auf das Ergebnis der planerischen Abwä-

---

<sup>12</sup> KSZ Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“ in Potsdam, Berlin, 10.05.2012

gung haben. In Bezug auf Geräuscheinwirkungen ist eine hinreichende Sachverhaltsermittlung erfolgt.

Hinsichtlich zu erwartender Luftverunreinigungen sind Art und Dimension des Vorhabens, auch in Relation zu vorhandenen Emissionen zu betrachten. Es handelt sich um ein Wohnungsbauvorhaben „normaler Größenordnung“ mit ca. 100 Wohneinheiten sowie 150 Stellplätzen, davon 134 Plätzen in einer Tiefgarage. Durch das Vorhaben ist ein zusätzlicher Pkw-Verkehr in einer Größenordnung von ca. 450 Fahrten am Tag zu erwarten (vgl. lfd. Nr. 1.).

Das L-förmige Gebäude des Seniorenwohnheims wurde an der südöstlichen Ecke Zeppelinstraße / Kastanienallee errichtet und ist somit in erheblichem Maße den durch den Verkehr auf der Zeppelinstraße verursachten Emissionen ausgesetzt. Östlich des Knotenpunktes Kastanienallee weist die Zeppelinstraße eine DTV von ca. 28.000 Kfz/24h auf. Es ist evident, dass die durch das Wohnungsbauvorhaben zu erwartenden zusätzlichen verkehrsbedingten Schadstoffemissionen im Vergleich zu den bereits auf das Seniorenwohnheim einwirkenden Schadstoffemissionen des Verkehrs auf der Zeppelinstraße verschwindend gering sein werden.

Hinzu kommt, dass die vorhabenbedingten Emissionen auf Grund der Tatsache, dass ein Großteil der Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht wird, vergleichsweise geringer ausfallen werden, als wenn ausschließlich oberirdische Stellplätze errichtet würden.

Es ist also ganz offensichtlich, dass das Vorhaben keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen in Form zusätzlicher Luftverunreinigungen haben wird. Andere als verkehrsbedingte Schadstoffemissionen sind bei einem Wohnungsbauvorhaben ohnehin nicht zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass das LUGV, wenn es Ermittlungen zu vorhabenbedingten Luftverunreinigungen für erforderlich gehalten hätte, dies in der Stellungnahme vom 15.07.2013 kundgetan hätte. Auch seitens der am Aufstellungsverfahren beteiligten Fachbereiche der Stadtverwaltung Potsdam sind diesbezüglich keine Forderungen gestellt worden.

Zusätzliche Ermittlungen „von Amts wegen“ zu möglichen Luftverunreinigungen sind nicht erforderlich, da diese erkennbar keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis hätten.

Prinzipiell ist darauf zu verweisen, dass mit der 1. Änderung auch weiterhin eine Wohnnutzung neben einer bereits vorhandenen Wohnnutzung geplant wird. Eine wechselseitige Verträglichkeit ist prinzipiell anzunehmen. Dies beinhaltet auch, dass die üblichen, nutzungskonformen und unvermeidlichen gegenseitigen Beeinträchtigungen hinzunehmen sind. Dazu gehören auch die Auswirkungen eines wohngebietsüblichen Anwohnerverkehrs, zumal wenn dieser im Vergleich zum bestehenden Durchgangsverkehr (hier Zeppelinstraße) außerordentlich gering ist. Insgesamt gibt es keinerlei Anhaltspunkte für eine erhebliche Zunahme schädlicher Luftverunreinigungen durch ein Wohnungsbauvorhaben in der hier geplanten Größenordnung.

Deshalb ist insgesamt eine hinreichende Sachverhaltsermittlung erfolgt, ein Abwägungsausfall liegt nicht vor.

2.3 In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans heißt es zu der vom Vorhabenträger in Auftrag gegebenen schalltechnischen Untersuchung (Privatgutachten): „... Darin wurden außerdem auch mögliche, von der geplanten Nutzung ausgehende Geräuschbelästigungen untersucht ... Das Seniorenheim westlich der geplanten Wohnbebauung befindet sich innerhalb eines im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzten Sondergebiets (SO 2) für „Dienstleistung“. Faktisch handelt es sich um eine Einrichtung mit vorrangigem Wohncharakter („betreutes Wohnen“), weniger mit Pflegecharakter. Daher wird gutachterlicherseits von einer Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Allgemeinen Wohngebietes ausgegangen. Strengere Richtwerte, wie z.B. für Krankenhäuser und Pflegeanstalten, werden vom Gutachter nicht als angemessen erachtet.“

Die rechtliche Bewertung eines technischen Gutachters ist grundsätzlich unbeachtlich. Diese Bewertung kann aber auch nicht geteilt werden.

Zunächst ist im Seniorenwohnheim sehr wohl ein Pflegeangebot untergebracht, nämlich eine so genannte Tagespflege. Das Tagespflegeangebot findet im Privatgutachten keine Erwähnung.

Ferner hat das Oberverwaltungsgericht Münster in der Begründung seines Urteils v. 08.04.2008 – 10 D 113/06.NE, 10 D 113/06 ausgeführt:

„Es ist insoweit unerheblich, dass einige Wohnhäuser einen kürzeren Abstand zur Landebahn aufweisen, da ... für Altenheime (insofern ging es um eine Seniorenresidenz – Wohngebäude mit Betreuung und Pflege) ein besonderer Lärmschutz geboten ist.“

Es muss davon ausgegangen werden, dass das Privatgutachten ein zugunsten seines Auftraggebers (des Vorhabenträgers) im Zweifel eher positives Bild zeichnet. Daher behalten es sich die Stellungnehmenden vor, ein Gegengutachten einzuholen, sollte die Anbindung durch das Seniorenheim nicht verworfen werden.

Diese Stellungnahme wurde wie folgt abgewogen:

Zunächst ist darauf zu verweisen, dass die Beauftragung eines Gutachters durch den Vorhabenträger im Rahmen der Sachverhaltsermittlung im Bebauungsplanverfahren ein üblicher Vorgang ist. Die Kosten für Gutachten sind regelmäßiger Bestandteil der Planungskosten, zu deren Tragung sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde zu verpflichten hat.

Im Gegensatz zu „Privatgutachten“ werden gerichtlich bestellte Sachverständigengutachten in aller Regel nicht schon während des Aufstellungsverfahrens zu einem Bebauungsplan veranlasst, sondern zwangsläufig erst im Rahmen einer eventuellen späteren gerichtlichen Auseinandersetzung.

Mit dem Begriff „Privatgutachten“ ist im Übrigen keinesfalls die Einschätzung zu verbinden, dass es sich hier um ein Gutachten minderer Qualität handelt. Vielmehr sind auch „Privatgutachten“ in einer gerichtlichen Auseinandersetzung zu verwerten, wenn dessen Ergebnisse einem von Gericht bestellten Gutachten widersprechen.

Im vorliegenden Fall wurde die schalltechnische Untersuchung durch ein Ingenieurbüro durchgeführt, welches als Messstelle nach §§ 26, 28 BImSchG und Güteprüfstelle Schall nach DIN 4109 gelistet ist. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden seitens

des LUGV anerkannt (vgl. lfd. Nr. 2.2). Die Einholung eines weiteren außergerichtlichen Gutachtens, welches dann ebenfalls als „Privatgutachten“ zu bezeichnen wäre, steht den Stellungnehmenden selbstverständlich frei.

Die rechtliche Bewertung erfolgt nicht durch den Gutachter, sondern durch die planaufstellende Gemeinde. Im vorliegenden Fall folgt diese der Einschätzung des Gutachters, welcher von einer Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Allgemeinen Wohngebietes ausgeht.

Die Einschätzung, dass es sich um eine Nutzung mit vorrangigem Wohncharakter handelt, ist richtig. Dies ändert sich auch nicht durch den Umstand, dass in die Einrichtung eine so genannte Tagespflege integriert ist, denn diese Nutzung ist dem Wohnen quantitativ und strukturell in jedem Fall deutlich untergeordnet. Gemäß Internetauftritt des Betreibers des Seniorenwohnheims ist die Tagespflege eine teilstationäre Einrichtung, welche tages- und stundenweise ein abwechslungsreiches Betreuungsangebot für Senioren bietet. Dieses umfasst u.a. gemeinsame Mahlzeiten und Aktivitäten sowie Pflegeleistungen im Rahmen der Grund- und Behandlungspflege. Somit ist der – im Vergleich zum Wohnen untergeordneten – Tagespflege auch kein höherer Schutzanspruch gegenüber Geräuschimmissionen einzuräumen, als der Wohnnutzung, zumal der besonders schutzwürdige Schlaf während des Nachtzeitraums für die Tagespflege nicht relevant ist.

Zur Beurteilung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen wurde seitens des Gutachters die in Bebauungsplanverfahren gängigen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die Richtwerte der TA Lärm angewendet. Die DIN 18005 und die TA Lärm stellen auf die Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung ab. Während z.B. die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für die Beurteilung des Baus öffentlicher Verkehrswege „Altenheime“ bei den Immissionsgrenzwerten gesondert aufführt, ist dies in der DIN 18005 und der TA Lärm nicht der Fall.

Wie dargelegt, befindet sich das Seniorenheim innerhalb eines festgesetzten Sondergebietes „Dienstleistungen“. Da es sich faktisch jedoch um eine überwiegende Wohnnutzung handelt, erfolgte die Beurteilung im Hinblick auf die Richt- bzw. Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO.

Diese Einordnung ist sachlich richtig, denn allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen. Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke, wie etwa eine Tagespflegeeinrichtung, sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.

Eine Beurteilung der Seniorenresidenz anhand der niedrigeren Orientierungswerte für ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO scheidet unter Würdigung der städtebaulichen Gesamtsituation, in welche die Seniorenresidenz eingebettet ist, definitiv aus. Denn diese ist gekennzeichnet durch die Lage an einer hoch frequentierten Hauptverkehrsstraße und die unmittelbare Nachbarschaft zu einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die in das Seniorenwohnheim integrierten Nutzungen Restaurant und Friseur im reinen Wohngebiet nicht bzw. nur ausnahmsweise zulässig wären.

Im Hinblick auf die planungsrechtliche Zulässigkeit von Seniorenwohnheimen lässt sich ein besonderes Schutzniveau von Wohnungen für ältere Menschen gegenüber einer allgemeinen Wohnnutzung nicht begründen. So wäre ein Seniorenwohnheim auch in ei-

nem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO allgemein zulässig. Für Mischgebiete werden in der DIN 18005 und der TA Lärm um 5 dB (A) höhere Orientierungs- bzw. Richtwerte angegeben.

Wenn für das Seniorenwohnheim tatsächlich ein höheres Schutzniveau zu gelten hätte, als es für ein allgemeines Wohngebiet anzunehmen wäre, dann wäre dessen Zulässigkeit angesichts der bestehenden Belastungssituation (Hauptverkehrsstraße, großflächiger Einzelhandel) von vornherein grundsätzlich zu verneinen gewesen.

2.4 Ob der Gutachter von zutreffenden Richtwerten ausgegangen ist, mag letztlich dahinstehen. Denn selbst die vom Gutachter zu hoch angesetzten Richtwerte werden nachts deutlich überschritten. Im Privatgutachten heißt es nämlich in Bezug auf den Anliegerverkehr:

„Die Schallimmissionspläne ... für den Anliegerverkehr zeigen, dass die höchsten Beurteilungspegel am Johanniter Quartier durch die Zu- und Abfahrten auf der Planstraße bis zur Rampe zum westlichen Tiefgaragentor, durch die Rampe und das Tor verursacht werden. Die Tabelle ... weist keine Überschreitungen des Richtwertes der TA Lärm für den Tag aus ... aber deutliche Überschreitungen an den beiden direkt über der Durchfahrt gelegenen Nachweisorten IP BW 02 und IP BW 05. Hier liegen die höchsten Beurteilungspegel nachts bei 45 dB (A) am IP BW 02 und 42 dB (A) am IP BW 06 und damit um 5 dB bzw. 2 dB über dem Richtwert ...“

Soweit in der Begründung ausgeführt wird, dass die Planstraße 1 einschließlich der Gebäudedurchfahrt bereits Festsetzungsgegenstand dieses Plans und somit bereits Gegenstand der Abwägung im Rahmen dieses Planverfahrens gewesen sei, wird offensichtlich verkannt, dass sich die Planungssituation in Bezug auf die geplante Wohnbebauung in jeder Hinsicht geändert hat.

Dieses wird bereits daran deutlich, dass sich die Anzahl der Wohnungen ungefähr verdoppelt hat. Es kann nicht erkannt werden, dass jemals geplant gewesen sein soll, in unmittelbarer Nähe zum Seniorenwohnheim die nun vorgesehene Tiefgarageneinfahrt zu errichten. Zudem macht es nicht ansatzweise Sinn, dass, wenn angeblich alles bereits Gegenstand der Abwägung im Rahmen des ursprünglichen Planverfahrens gewesen sein soll, erst im jetzigen Planverfahren das Privatgutachten eingeholt wurde. Es erschließt sich auch nicht, wie die Feststellungen des Privatgutachtens vom 10.05.2012 Gegenstand der Abwägung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 19.07.2006 gewesen sein können.

Diese Stellungnahme wurde wie folgt abgewogen:

Wie unter lfd. Nr. 2.3 erläutert, wird die schallgutachterliche Einschätzung hinsichtlich der für die Beurteilung des Vorhabens heranzuziehenden Richt- bzw. Orientierungswerte seitens der Landeshauptstadt Potsdam geteilt. Auch das LUGV hat hierzu keine anderslautende Einschätzung vorgetragen.

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird erläutert, dass der von der Havelwelle verursachte Anliegerverkehr nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für die städtebauliche Planung führt, in der Nacht jedoch zu einer Überschreitung des um 5 dB (A) niedrigeren Richtwertes der TA Lärm im Be-

reich der Durchfahrt des Bestandsgebäudes des Seniorenheims (wie in der Stellungnahme zitiert). Weiter wird ausgeführt, dass die Richtwertüberschreitungen nur einen kleinen Teil des Seniorenheimgebäudes, unmittelbar im Bereich der Durchfahrt betreffen.

Im Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Potsdam hat sich der Vorhabenträger zur Sicherstellung von Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, schalldämmte Belüftung) im Bereich der Durchfahrt durch das Seniorenwohnheim entsprechend der gutachterlichen Empfehlung zur Reduzierung der Geräuschemissionen verpflichtet. Außerdem verpflichtet sich der Vorhabenträger dazu, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Genehmigungsverfahren (unter Berücksichtigung der in der TA Lärm enthaltenen Bedingungen und Ausnahmen) sicher zu stellen.

Damit kann den räumlich begrenzten nachteiligen Auswirkungen in Form erhöhter Schallbelastung so entgegengewirkt werden, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse zu erwarten sind.

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zutreffend dargelegt, dass das Seniorenheim auf Grundlage des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans (vorhabenbezogenen Bebauungsplans) Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“ in dem dort festgesetzten Sondergebiet „Dienstleistung“ errichtet wurde. Die Planstraße 1 zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung einschließlich der Gebäudedurchfahrt ist bereits Festsetzungsgegenstand dieses Plans. Die Baukörperausweisung für das Gebäude an der Kastanienallee (jetzt Seniorenwohnheim) sieht im Bereich der Anbindung der Planstraße 1 an die Kastanienallee im ersten Vollgeschoss ein Luftgeschoss vor. Ferner ist für die gesamte Planstraße 1 einschließlich der Gebäudedurchfahrt ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohner und Anlieger des SO 2 (jetzt Seniorenwohnheim) und des WA 1 und WA 2 (jetzt Vorhabenfläche) ausgewiesen.

Das Seniorenwohnheim und die Planstraße 1 sind explizit unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen errichtet worden. Dem Bauherrn / Grundstückseigentümer war von vornherein bekannt, dass die Gebäudedurchfahrt nicht ausschließlich der Erschließung des Seniorenwohnheims (rückwärtige Stellplätze, Versorgungsfahrzeuge), sondern auch einer künftigen Wohnbebauung dienen würde. Eine andere Erschließung der geplanten Wohnnutzung sieht der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan nicht vor. Die darin festgesetzte Planstraße 2 mit Anschluss an die Zeppelinstraße dient ausschließlich der Andienung der großflächigen Einzelhandelseinrichtung.

Somit war die bereits ursprünglich geplante, festgesetzte und mit der 1. Änderung weiterverfolgte Erschließungslösung zwangsläufig bereits Gegenstand der Abwägung zum rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Ablehnung dieser Erschließungslösung durch die Stellungnehmenden steht also im Widerspruch zum grundsätzlichen Recht des Vorhabenträgers, die Planstraße 1 einschließlich der Gebäudedurchfahrt für die Erschließung des geplanten Wohngebiets in Anspruch zu nehmen. Der am 19.07.2006 in Kraft gesetzte vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann von jedermann bei der Stadtverwaltung Potsdam (auch im Internet) eingesehen werden.

Darüber hinaus haben der Vorhabenträger und der jetzige Eigentümer und Betreiber des Seniorenwohnheims am 09./10.04.2014 eine nachbarrechtliche Vereinbarung getroffen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber dem Eigentümer des Seniorenwohnheims dazu, die Bebauung des Vorhabengrundstücks gemäß seiner (dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Zeppelinstraße / Kastanienallee" – 1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet zu Grunde liegenden) Vorhabenplanung durchzuführen. Der Eigentümer des Seniorenwohnheims stimmt der in der Vereinbarung festgelegten Bebauung – diese umfasst auch die Erschließung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze über die Planstraße 1 unter Nutzung der vorhandenen Gebäudedurchfahrt – ausdrücklich zu.

Außerdem verpflichtet sich der Vorhabenträger auch in dieser nachbarrechtlichen Vereinbarung – wie bereits im Durchführungsvertrag (s.o.) – dazu, die baulichen Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Gebäudedurchfahrt entsprechend den Empfehlungen der o.g. schalltechnischen Untersuchung durchzuführen und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Genehmigungsverfahren sicher zu stellen.

Schließlich verpflichtet sich der Vorhabenträger dazu, den Baustellenverkehr - vorbehaltlich einer anderslautenden Anordnung der Stadt Potsdam – ausschließlich über die Planstraße 2 abzuwickeln. Das Seniorenwohnheim wird somit von nachteiligen Auswirkungen während der Bauphase erheblich entlastet.

Es ist nicht zutreffend, dass sich die Planungssituation in Bezug auf die geplante Wohnbebauung in jeder Hinsicht geändert hat. Auch nach der bisherigen, rechtskräftigen Planung hätten die Bewohner des Wohngebiets die im Vorgriff auf die zu erwartende Wohnnutzung errichtete Durchfahrt genutzt, um die geplante Tiefgarage zu erreichen. Da der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan keine räumliche Verortung für Tiefgaragenein- und -ausfahrten enthält, wäre grundsätzlich auch nach der ursprünglichen Planung eine Einfahrt nahe des Seniorenwohnheims zulässig gewesen.

Zutreffend ist lediglich, dass sich die Zahl der Wohneinheiten und Stellplätze erhöht hat. Um eine hinreichende Sachverhaltsermittlung im Hinblick auf die nunmehr verfolgte Planung zu gewährleisten, ist im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens die aktuelle o.g. schalltechnische Untersuchung beauftragt worden. Deren Ergebnisse waren selbstverständlich noch nicht Gegenstand der Abwägung zum rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan.

- 2.5 Es ist auch nicht nachvollziehbar, dass deshalb keine andere Erschließungslösung in Betracht kommen soll und es ist erschreckend, dass eine andere Erschließungslösung bislang noch nicht er- bzw. abgewogen wurde. Die in jeder Hinsicht unzutreffende rechtliche Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat daher im Falle einer streitigen Auseinandersetzung keine Aussicht auf Erfolg.

Es wird für ausgeschlossen gehalten, dass die angestrebte Anbindung des Vorhabens durch ein Seniorenheim rechtmäßig ist. Jedenfalls ergibt sich eine Rechtmäßigkeit dieser Anbindung nicht aus dem Entwurf.

Diese Stellungnahme wurde wie folgt abgewogen:

Eine andere Erschließungslösung kommt aus mehreren Gründen nicht in Betracht. Zu-

nächst ist zu berücksichtigen, dass der Vorhabenträger auf Grundlage des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans einen Rechtsanspruch zur Nutzung der Planstraße 1 einschließlich der Gebäudedurchfahrt für die Erschließung des geplanten allgemeinen Wohngebiets begründen kann.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass ein Verzicht auf die Nutzung der bereits hergestellten Planstraße 1 die Herstellung einer weiteren Erschließungsstraße an anderer Stelle erforderlich machen würde. Dies würde eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und –versiegelung zur Folge haben.

Wie in der Begründung erläutert, dient die Planstraße 2 ausschließlich der Andienung des Einzelhandelsmarktes. Eine zusätzliche Nutzung der Planstraße 2 für den durch den Wohnungsbau bedingten Ziel- und Quellverkehr kommt auch künftig aus verkehrstechnischen Gründen nicht in Betracht. Die Zeppelinstraße (B 1) weist eine hohe Verkehrsfrequenz auf. Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs erfolgen bereits durch die lichtsignalgesteuerte Ein- und Ausfahrt des Parkdecks des SB-Warenhauses sowie durch die Zufahrten der gegenüberliegenden Einzelhandelseinrichtungen nördlich der Zeppelinstraße. Vor der ebenfalls durch Lichtsignalanlagen geregelten Kreuzung mit der Kastanienallee kommt es in den verkehrsintensiven Tagesstunden ohnehin häufiger zu längeren Rückstaus. Eine weitere Grundstückszufahrt an der Zeppelinstraße für ein größeres Wohnungsbauvorhaben würde die Qualität des Durchgangsverkehrs weiter beeinträchtigen, insbesondere, da für Linksabbieger keine gesonderte Fahrspur zur Verfügung gestellt werden könnte. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger dazu, durch geeignete Maßnahmen dauerhaft sicherzustellen, dass Zu- und Abfahrten aus dem Vorhaben über die Planstraße 2 ausgeschlossen sind.

Eine Abwicklung des planungsbedingten Mehrverkehrs über den bestehenden Knotenpunkt Zeppelinstraße / Kastanienallee führt hingegen nach Aussagen einer verkehrstechnischen Untersuchung<sup>13</sup> nicht zu wesentlichen Auswirkungen auf den Gesamtverkehrsablauf.

Somit müsste eine zusätzliche Wohngebietserschließungsstraße mit Anbindung an die Kastanienallee um die südliche Giebelseite des Seniorenwohnheims herumgeführt werden. Damit würde der Verkehr jedoch sehr nahe an die bestehende öffentliche Uferpromenade herangeführt werden. Dies würde zu Störungen der Naherholungsnutzung durch Geräuschbeeinträchtigungen sowie ggf. auch eine Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern verursachen. Außerdem müssten teilweise bereits angelegte Grünflächen für die zusätzliche Erschließungsstraße in Anspruch genommen werden.

Außerdem wäre dann die bevorzugte, weil wasserseitige und südausgerichtete Giebelseite des Seniorenwohnheims mit Balkonen und Terrassen zusätzlichen Geräuschmissionen ausgesetzt. Es käme also lediglich zu einer gewissen räumlichen Verlagerung des Schalleintrages.

Schließlich müsste auch der im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte und bereits angelegte Parkplatz teilweise für die zusätzliche Erschließungsstraße beansprucht werden.

---

<sup>13</sup> Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft: Landeshauptstadt Potsdam – Anbindung B-Plangebiet Nr. 16, Verkehrstechnische Untersuchung an der Lichtsignalanlage Zeppelinstraße / Kastanienallee (KP310), Berlin, März 2013

Insgesamt kommt die planerische Abwägung zu dem Schluss, dass die bereits im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte Erschließung für das geplante Wohnungsbauvorhaben die beste Lösung darstellt.

Der räumlich sehr begrenzten erhöhten Schallbelastung kann durch im Durchführungsvertrag und in der nachbarrechtlichen Vereinbarung fixierte bauliche Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden, so dass die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt werden können.

Im Ergebnis der Abwägung zur öffentlichen Auslegung wurde festgestellt, dass die eingegangenen Hinweise und Anregungen keine Auswirkungen auf den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Zeppelinstraße / Kastanienallee“, 1. Änderung, Teilbereich Allgemeines Wohngebiet haben.

## **F. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** – in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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

## **G. Anhang**

### **1. Textliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

TF 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 sowie Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO)

#### **2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

TF 2.1 Die festgesetzte Baugrenze darf im ersten Vollgeschoss zwischen den Punkten A-B bis zu einer Tiefe von 3,0 m und zwischen den Punkten B-C-D-E-F bis zu einer Tiefe von 2,0 m durch Terrassen überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

TF 2.2 Die festgesetzte Baugrenze darf zwischen den Punkten G-H-J-K bis zu einer Tiefe von 2,0 m durch Treppenhäuser überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

TF 2.3 Die festgesetzte Baugrenze darf zwischen den Punkten A-Q-R-S-T bis zu einer Tiefe von 1,0 m durch Hauseingangsbereiche überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

TF 2.4 Die festgesetzte Baugrenze darf zwischen den Punkten G-L-M-N-P-K bis zu einer Tiefe von 3,0 m durch Vordächer überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

TF 2.5 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Terrassen bis zu einer Grundfläche von 3.810 m<sup>2</sup> überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)

TF 2.6 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von 5.500 m<sup>2</sup> überschritten werden.

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

TF 2.7 Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) kann durch technische Dachaufbauten (wie Lüftungsanlagen, Schornsteine und Aufzugsschächte um bis zu 2,0 m sowie ausnahmsweise durch Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik um bis zu 0,5 m überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

### **3. Grünfestsetzungen**

- TF 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 28 Laubbäume mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Es sind ausschließlich Arten der Pflanzenliste 2 zu verwenden.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und b) BauGB)
- TF 3.2 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind ausschließlich Arten der Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) u. b) BauGB)
- TF 3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf mindestens 800 m<sup>2</sup> Dachfläche eine extensive Dachbegrünung anzulegen und zu erhalten.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) u. b) BauGB)
- TF 3.4 Die Flächen für Tiefgaragen sind mit einem durchwurzelbaren Substrataufbau von mindestens 0,6 m zu bedecken und zu begrünen. Die Begrünungsverpflichtung gilt nicht für Wege, Feuerwehrezufahrten, Terrassen, Kinderspielplätze, Belüftungsöffnungen und technische Aufbauten.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB)
- TF 3.5 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrtsrampen von Tiefgaragen und Rettungswege sowie für die Flächen U und W.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **4. Sonstige Festsetzungen**

- TF 4.1 Die Flächen W und U sind mit einem Gehrecht und einem Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten von Versorgungsbetrieben und Rettungsfahrzeugen zu belasten.  
Die Fläche P1-P2-P3-P4-P5-P1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.  
Auf den Flächen U und P1-P2-P3-P4-P5-P1 sowie auf der Fläche W zwischen den Punkten P3-P4 sind Einfriedungen unzulässig.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- TF 4.2 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.  
(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB)

## 2. Pflanzlisten

### Pflanzliste 1 (Straucharten)

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Rhamnus frarigula	(Faulbaum)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Salix cinera	(Grau-Weide)
Salix Purpurea	(Purpur-Weide)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum oplus	(Gemeiner Schneeball)

### Pflanzliste 2 (Bäume)

Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Salix alba	(Silber-Weide)
Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Carpinus betulus	(Gemeine Hainbuche)
Juglans regia	(Walnuß)
Malus sylvestris	(Holz-Apfel)
Populus alba	(Silber-Pappel)
Populus tremula	(Zitter-Pappel)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Prunus padus	(Auen-Traubenkirsche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sorbus aucuparia	(Nordische Eberesche)
Ulmus glabra	(Berg-Ulme)
Ulmus laevis	(Flatter-Ulme)
Ulmus minor	(Feld-Ulme)

### Pflanzliste 3 (Extensivwiesen)

Rasensaatmischung RSM 7.1.2 (FLL) Landschaftsrasen-Standard mit Kräutern

## 3. Hinweis (ohne Normcharakter)

1. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Anderenfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).