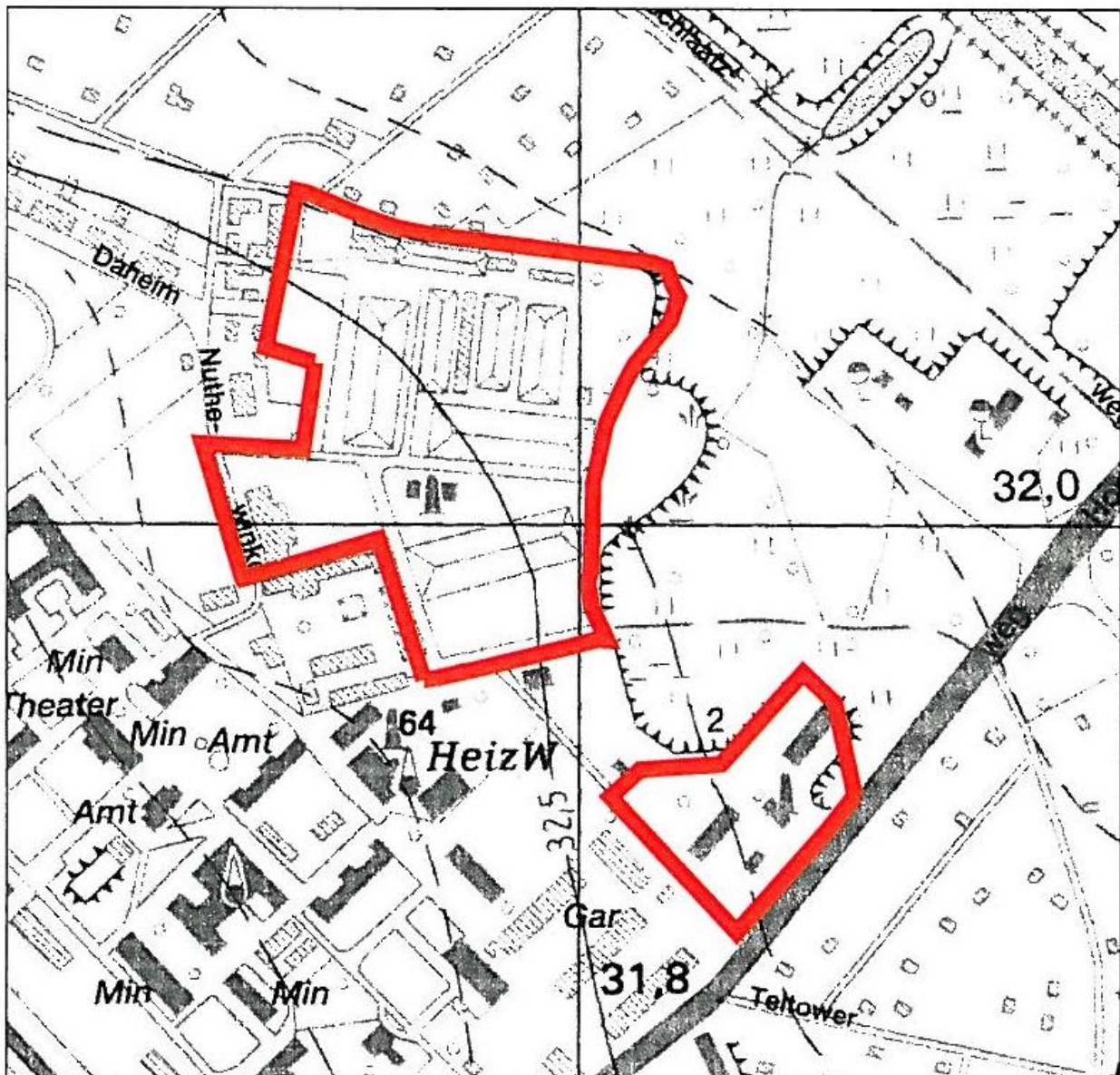


Landeshauptstadt Potsdam

# Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich „Nuthewinkel“ 1. Änderung

Begründung

Planfassung Februar 2014



**INHALT**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>2</b>
1.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	2
1.3	Anwendung des § 13a BauGB und vorläufiges Ergebnis der Vorprüfung .....	3
<b>2</b>	<b>AUSGANGSSITUATION.....</b>	<b>4</b>
2.1	Städtebauliche Einbindung.....	4
2.2	Das Plangebiet.....	4
2.3	Erschließung .....	4
2.4	Technische Infrastruktur / Leitungen.....	5
2.5	Natur, Landschaft und Umwelt.....	5
2.6	Eigentumsverhältnisse .....	7
<b>3</b>	<b>PLANUNGSBINDUNGEN .....</b>	<b>8</b>
3.1	Landesplanung.....	8
3.2	Regionalplanung .....	8
3.3	Flächennutzungsplan .....	8
3.4	Landschaftsplan .....	9
3.5	Einzelhandelskonzept .....	9
3.6	Naturschutz .....	11
3.7	Wasserschutz.....	11
3.8	Denkmalschutz.....	11
3.9	Luftreinhalte- und Aktionsplan.....	11
3.10	Lärminderungsplan Verkehrslärm, Lärmaktionsplan .....	11
3.11	Planung Standort Bundespolizeipräsidium.....	12
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>14</b>
4.1	Ziele, Zwecke und Grundlage der Planung.....	14
<b>5</b>	<b>PLANINHALT / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>14</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	18
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	19
5.4	Verkehr.....	21
5.5	Grünflächen.....	22
5.6	Kompensationserfordernis durch die 1. Änderung.....	23
5.7	Ver- und Entsorgung .....	24
5.8	Umweltbelange.....	24
5.9	Gestaltungsregelungen (Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BbgBauO) .....	28
5.10	Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB.....	30
5.11	Hinweise ohne Normcharakter.....	30
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>31</b>
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	31
6.2	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse .....	32
6.3	Auswirkungen auf den Bedarf sozialer Infrastruktur .....	33
6.4	Verkehr.....	34
6.5	Kosten und Finanzierung .....	34
<b>7</b>	<b>ÜBERSICHT DER VERFAHRENSCHRITTE.....</b>	<b>34</b>
<b>8</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>35</b>
<b>ANLAGEN.....</b>		<b>36</b>
<b>I</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>36</b>
<b>II</b>	<b>PFLANZLISTEN .....</b>	<b>39</b>
<b>III</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT „WOHNGEBIET NUTHEWINKEL“, SEPTEMBER 2013 .....</b>	<b>40</b>
<b>VI</b>	<b>LÄRMPEGELBEREICHE STRAßENLÄRM NACH DIN 4109.....</b>	<b>41</b>

## **BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Nuthewinkel, Landeshauptstadt Potsdam

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Das Planungsgebiet liegt am Rande der Teltower Vorstadt. Es umfasst Teile der Flur 7 und 8 der Gemarkung Potsdam. Der Geltungsbereich besteht aus zwei nicht zusammenhängenden Teilbereichen, dem ehemaligen Gärtneireigelände und dem Gewerbegebiet am Horstweg.

Der nördliche Teilbereich mit dem Gärtneireigelände wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze des Kleingartengeländes, die die nördliche Grenze des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“ darstellt
- im Osten durch die Nuthe-Niederung
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze des ehemaligen Gutshofes „Alte Zauche“ und die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich „Horstweg/An den Kopfweiden“, 4. Änderung sowie durch den Horstweg, der die südöstliche Grenze des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 bildet
- im Westen durch die Grundstücksgrenzen der bestehenden Wohnbebauung und der Kindertagesstätte an der Straße Nuthewinkel, durch die Straße Nuthewinkel und durch die westliche Grenze der Straße An den Kopfweiden.

Das Gewerbegebiet am Horstweg wird begrenzt

- Im Norden durch die südliche Geltungsbereichsgrenze des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich „Horstweg/An den Kopfweiden“, 4. Änderung
- im Osten durch die Nuthe-Niederung
- im Süden durch den Horstweg
- im Westen durch die Straße An den Kopfweiden.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,1 ha.

#### **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Nuthewinkel ist die Absicht, auf dem ehemaligen Gärtneireigelände am Gutshof „Alte Zauche“ ein Wohngebiet zu entwickeln.

Die Fläche der Planänderung liegt im räumlichen Geltungsbereich des am 20.5.1994 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“. Dieser enthält im Geltungsbereich der Änderung folgende Festsetzungen:

- Gemeinbedarfsflächen zur Sicherung des Verwaltungsstandortes Heinrich-Mann-Allee (Gemeinbedarfsfläche)
- Allgemeines Wohngebiet zur Sicherung der bestehenden Wohnnutzung an der Straße Nuthewinkel
- Gewerbegebiet zur Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Flächen der ehemaligen Gärtnerei, Teilbereiche der Nuthewiesen am Horstweg und an der Straße An den Kopfweiden
- Grünfläche zum Erhalt und zur Aufwertung der Nuthewiesen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten gewerblichen Flächen wurden bisher nicht umgesetzt. Da sich der Standort aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage, der Nachbarschaft zum Wohngebiet am Nuthewinkel und zur Kolonie Daheim sowie zum Landschaftsraum der Nuthe-Niederung grundsätzlich für eine Wohnnutzung eignet, wurde für den als Nuthewinkel bezeichneten Teil des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“ am 01.10.2003 ein Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst. Planungsziel ist, die überwiegend als Gewerbeflächen festgesetzten Grundstücke für eine Wohnbebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in offener Bauweise zu entwickeln. Die im Osten und Süden des Gebietes vorhandenen gewerblichen Nutzungen sollen auch zukünftig erhalten bleiben. Das Wohngebiet wird am östlichen Rand durch eine

Gehölzhecke eingegrünt und somit ein Übergang in den Landschaftsraum der Nuthe-Niederung geschaffen. Die Grünflächen der Nuthe-Niederung sind nicht Bestandteil des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Das zukünftige Maß der baulichen Nutzung sowie das städtebauliche Konzept sollte im Zusammenhang mit einem Wettbewerb bzw. wettbewerbsähnlichen Verfahren geklärt werden. Deshalb hat die TLG Immobilien GmbH in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Potsdam im September 2004 ein Auswahlverfahren durchgeführt, um ein gestalterisch hochwertiges städtebauliches Konzept für die Entwicklung des Wohngebietes an den Nuthewiesen zu erhalten. Das prämierte städtebauliche Konzept wurde überarbeitet und stellte zunächst die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans dar. Der Vorentwurf wurde im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 10.10.2007 beschlossen, dass der Teilbereich „Horstweg / Schlaatzweg“ aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg Süd“, Teilbereich „Nuthewinkel“ herauszulösen ist. Damit wurde der Geltungsbereich für das Änderungsverfahren des Teilbereichs „Nuthewinkel“ entsprechend reduziert.

Darüber hinaus wurde im Zuge der Bearbeitung des Entwurfs die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ festgesetzte Gewerbefläche südwestlich der Straße An den Kopfweiden reduziert. Die Gewerbefläche wird von den Behörden der Landesregierung derzeit als Stellplatzanlage genutzt. Sie gehört zum Standort der Landesregierung und ist nicht Gegenstand der Planung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich „Nuthewinkel“.

Eine weitere Reduzierung des Geltungsbereichs erfolgte aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 03.06.2009 zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“ Teilbereich „Horstweg/An den Kopfweiden“ (DS 09/SVV/0546). Eine bisher im Bebauungsplanvorentwurf als Gewerbegebiet und Grünfläche festgesetzte Fläche soll zur Einrichtung einer Stellplatzanlage sowie durch einen schon bestehenden, im Jahr 1998 genehmigten Hubschrauber-Sonderlandeplatz für das geplante Bundespolizeipräsidium genutzt werden. Diese erneute Planänderung erforderte eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes hinsichtlich der Auswirkungen des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes der Bundespolizei. Das Wohngebiet wurde im Süden reduziert und durch einen optischen Schutzwall eingefasst. Die angrenzende Fläche - ehemals Wohnbaufläche - wurde als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Dieses wesentlich vom ursprünglichen Wettbewerbsergebnis abweichende städtebauliche Konzept<sup>2</sup> ist Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Der Geltungsbereich wurde reduziert und in die Teilflächen 1 und 2 geteilt. Die Fläche der im rechtsverbindlichen Plan als Grünfläche festgesetzten Nuthe-Niederung wurde bis auf einen 5 m breiten Streifen im Übergang zum geplanten Wohngebiet aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Nuthewiesen sind bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ als private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend der Ziele des Landschaftsplans der Landeshauptstadt Potsdam festgesetzt.

Im Zuge dieser Überarbeitung wurde auch das Grundstück der ehemaligen Gutshofanlage „Alte Zauche“ aus dem Geltungsbereich des Änderungsverfahrens Teilbereich Nuthewinkel herausgenommen, da die Festsetzung als Mischgebiet im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für die Entwicklung des Gutshofes ausreichend Spielraum bietet.

### **1.3 Anwendung des § 13a BauGB und vorläufiges Ergebnis der Vorprüfung**

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 2 Horstweg-Süd“ Teilbereich „Nuthewinkel“ wird gemäß § 13a BauGesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Er dient der Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Brachflächen. Da die zu erwartende versiegelte Grundfläche der geplanten baulichen Anlagen im ersten städtebaulichen Entwurf eine Fläche umfasste, die größer als 20.000 m<sup>2</sup> sein würde, wurde gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Dabei wurde eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB durchgeführt. Mit der Reduzierung des Wohngebiets und der Herausnahme der ehemaligen Gutshofanlage „Alte Zauche“ aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs reduziert sich auch die Fläche der geplanten baulichen Anlagen auf weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, sodass eine Vorprüfung des Einzelfalls, die Bestandteil des Vorentwurfs

<sup>2</sup> s. städtebauliches Konzept 2012, s. Anlage V

war, gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht mehr erforderlich ist. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **2 Ausgangssituation**

### **2.1 Städtebauliche Einbindung**

Das Plangebiet liegt in der Teltower Vorstadt zwischen zwei wichtigen Verkehrstrassen, die aus dem Stadtzentrum in südöstliche Richtung führen (Heinrich-Mann-Allee und Nuthestraße). Der Horstweg, der das Gebiet südöstlich begrenzt, verbindet die Stadtteile Teltower Vorstadt und Babelsberg. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km, zum Hauptbahnhof ca. 1,3 km. Die Nuthe-Niederung mit den ausgedehnten Wiesenflächen spielt für das Klima der Stadt und der bestehenden und geplanten angrenzenden Wohngebiete eine wichtige Rolle.

### **2.2 Das Plangebiet**

Das Plangebiet liegt in der Teltower Vorstadt. Es ist Teil des Geländes der ehemaligen Landesheilstalt mit dem angeschlossenen Gutshof „Alte Zauche“ und dem dazugehörigen ehemaligen Gärtner-eigelande. Die Gebäude der Landesheilstalt werden heute genutzt als Behördenzentrum an der Heinrich-Mann-Allee, der Gutshof steht zum größten Teil leer, das Gärtner-eigelande liegt brach.

Auf einem Teil der ehemaligen Gewächshausflächen soll das zukünftige Neubaugebiet entstehen, östlich grenzen die Grünflächen der Nuthe-Niederung als naturnaher Erholungsraum an. Eine Rad- und Fußwegeverbindung zwischen der Wohnsiedlung Schlaatz über das Behördenzentrum zur Heinrich-Mann-Allee befindet sich teilweise im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Nördlich des Planungsgebietes liegt eine Kleingartenanlage, unmittelbar angrenzend an die südliche Geltungsbereichsgrenze liegt der ehemalige Gutshof „Alte Zauche“. Der Gutshof stellt ein erhaltenswertes Hofensemble dar, das Teil des Erhaltungsbereichs ist, der den gesamten Komplex der ehemaligen Landesheilstalt sowie einen Teilbereich der mit Kopfsteinpflaster befestigten Zufahrt zum Gutshof, der Straße Nuthewinkel, umfasst. Die Zufahrt liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Südlich des Gutshofes liegt der zentrale, knapp 9.000 m<sup>2</sup> große Parkplatz des Behördenzentrums, der über die Straße „An den Kopfweiden“ vom Horstweg erschlossen wird. Auf der gegenüberliegenden Seite nordöstlich der Straße An den Kopfweiden befindet sich ein seit 1998 genehmigter Hubschrauber-Sonderlandeplatz, der zukünftig durch die Bundespolizei genutzt werden soll. Südlich anschließend erstreckt sich ein Bürozentrum, das die südliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs sowie eine Abschirmung zum Horstweg bildet. Dieser Bereich liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs.

Im Osten des geplanten Wohngebiets schließt sich außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Planänderung die Nuthe-Niederung an. Sie ist ein von Gräben durchzogenes, durch Nährstoffeinträge eutrophiertes Feuchtgebiet. Durch die frühere gartenbauliche Nutzung sind die Flächen teilweise anthropogen überformt. Parallel zur Nuthe führt ein Geh-/Radweg vom Horstweg zum Schlaatzweg.

### **2.3 Erschließung**

#### **Motorisierter Individualverkehr**

Das Plangebiet ist über den Horstweg an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der Horstweg ist eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße mit Zufahrt zur Nuthestraße und Verbindung zur Heinrich-Mann-Allee.

Die KFZ-Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich vom Horstweg und über die Straße „An den Kopfweiden“. Eine weitere Anbindung an das Verkehrsnetz des Plangebiets besteht von der Heinrich-Mann-Allee über die Straße „Am Alten Friedhof“ und die Straße „Kolonie Daheim“ zum Nuthewinkel. Diese Erschließung soll nicht ausgebaut werden und dient nur der Erschließung der bestehenden Gebäude am Nuthewinkel und dem ehemaligen Gutshof sowie dem Rad- und Fußgänger-verkehr.

## **Öffentlicher Nahverkehr**

Das Plangebiet ist gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. In der Heinrich-Mann-Allee verkehren mehrere Straßenbahnlinien, die über den Hauptbahnhof zur Innenstadt führen. Die nächsten Haltepunkte sind fußläufig zu erreichen.

## **2.4 Technische Infrastruktur / Leitungen**

### **Trinkwasserversorgung/Abwasserversorgung**

Das Plangebiet ist nur teilweise an das öffentliche Trinkwasser- und Schmutzwassersystem angeschlossen. Zur Sicherstellung der öffentlichen Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung der Neubebauung ist es notwendig, neue Ver- und Entsorgungsleitungen vom Horstweg aus zu verlegen.

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone III.

### **Fernwärmeversorgung**

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Fernwärmevorranggebiet, so dass gemäß Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam als Energieträger für Heizung und Warmwasseraufbereitung im Neubaugebiet Fernwärme zum Einsatz kommen muss. Alternativ ist die Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien möglich.

### **Gas, Strom, Telekommunikation**

Es befinden sich Gasleitungen in der Straße Nuthewinkel. Darüber hinaus befinden sich im Planbereich Elektrizitätsleitungen sowie Telekommunikationslinien, die bei Tiefbauarbeiten zu beachten sind. Für die Strom- und telekommunikationstechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer Versorgungsleitungen erforderlich.

## **2.5 Natur, Landschaft und Umwelt**

### **Boden**

Der Bodenaufbau des Plangebietes ist durch die Nuthetal-Niederung bestimmt. Dieses bis zu 4 km breite Tal weist NN-Höhen von 30 bis 35 m auf und bildet die Trennung zwischen den Hochflächen der Beelitzer Heide und Teltow. Die oberflächlich anstehenden Talsande weisen im Talbereich der Rinne eine Mächtigkeit von ca. 15 m auf und sind flächig verbreitet. Durch Nitratreinträge sind die Niederungsbereiche der Nuthe eutrophiert.

Der Boden im Bereich der ehemaligen Gewächshäuser ist durch die zurückliegende Nutzung stark anthropogen überformt, im Aufbau verändert und damit stark vorbelastet. Betriebsbedingte Verdichtungen, Um-, Ab- und Überlagerungen haben das oberflächlich anstehende Gestein und den Boden in seiner ursprünglichen Zusammensetzung verändert. In großen Teilen des Gebietes erfolgten Auffüllungen bis zu einer Tiefe von 2,50 m (fein- bis mittelsandig, humos, durchwurzelt, stellenweise Schlacke und Kohlegrus).

Im Bereich der Gewächshäuser finden sich Restkonzentrationen von Herbiziden, die jedoch nach Bewertung entsprechend der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch<sup>3</sup> darstellen.

Die Flächen um die ehemaligen Gewächshäuser sind großflächig mit Platten, Schlacken und weiteren Fundamentresten versiegelt. Die Gewächshäuser selbst sind meist nur noch rudimentär als Ruinen vorhanden. Die Bestandsversiegelung in diesem Bereich beträgt ca. 33.000 m<sup>2</sup>. Weitere ca. 10.000 m<sup>2</sup> Versiegelung bestehen im Bereich des Gewerbegebietes am Horstweg. Die Gesamtversiegelung im Bestand beträgt somit ca. 43.000 m<sup>2</sup>.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Schutzgut Boden durch Versiegelung, Bebauung und Gewerbenutzung stark verändert und anthropogen überformt ist und somit eine starke Vorbelastung aufweist.

### **Wasser**

Der Raum Potsdam wird vom Hauptvorfluter Havel und seinem größten Nebenfluss der Nuthe entwässert. Das Grundwasser der zwischen den Vorflutern befindlichen Hochflächen entwässert allseitig zu

<sup>3</sup> Bericht zu den Untersuchungen zum Gefährdungspotenzial im Bereich der ehemaligen Gewächshäuser, Bebra Ingenieurleistungen, Potsdam, 09.12.2008

den Niederungen. Im Untersuchungsgebiet ist eine Grundwasserfließrichtung in Richtung Nuthe anzunehmen. Der Grundwasserflurabstand beträgt 2,60 m bis 4,00 m unter OK Gelände. Unter Berücksichtigung des Gefälles zur Nuthe mit einem HW100 von 31,03 m ergeben sich somit höchste Grundwasserstände von 31,55 m ü. NN im südwestlichen und 31 bis 36 m im zur Nuthe gewandten Teil. Durch Starkniederschläge kann temporär Schichtsickerwasser auftreten.

Auch das Schutzgut Wasser weist durch die Verfüllungen und die vorhandene bzw. ehemalige Versiegelung eine deutliche Vorbelastung auf.

### **Klima**

Potsdam liegt im Übergangsbereich zwischen gemäßigttem subatlantischem Klima im Westen und kontinentalem, sommertrockenem Klima im Osten. Der mittlere Jahresniederschlag in Potsdam liegt nach Auskunft des Deutschen Wetterdienstes bei 590 mm; die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,7°C. Der Wind kommt überwiegend aus westlicher Richtung.

Das Lokalklima wird im Wesentlichen durch Relief, Vegetation, Gewässer und Bebauung/Versiegelung beeinflusst. Innerhalb der Blockrandbebauung ist der Austausch von Kalt- und Warmluft eingeschränkt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Frischluftentstehungsgebiet mit einer Frischluftströmung in West-Ost-Richtung.

### **Flora und Fauna**

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zurückliegenden, gartenbaulichen Nutzung stark anthropogen überformt. Seit Ende der Flächennutzung haben sich für diesen Naturraum unspezifische Ruderalvegetationsbestände und Gehölzbereiche, auf anthropogenen Rohbodenstandorten mit einem hohen Anteil an Neophyten, entwickelt.

Im Übergangsbereich zwischen geplanter Bebauung und Niederung stehen einige landschaftsbildprägende Solitär-Weiden und -Pappeln (mit Stamm-Durchmessern von 80-110 cm; Höhen 10-12 m, Alter 50-70 Jahre). Im nördlichen Teil werden diese ergänzt durch Linden.

### **Arten- und Biotopschutz**

Aufgrund der potentiellen Eignung des Gebietes als avifaunistischer Lebensraum erfolgte von April bis Juli 2009 eine Erfassung der Avifauna im Rahmen einer faunistischen Standortuntersuchung<sup>4</sup>. Der Untersuchungsraum umfasste das ehemalige Gärtneigelände, die Nuthewiesen und den Vierseithof. Auf der Fläche dominieren Arten, die Baum- und Heckenstrukturen vorziehen.

Im Untersuchungsraum wurden insgesamt 43 Vogelarten nachgewiesen. Davon befinden sich Artennachweise von 6 Arten im Bereich der zukünftigen Wohnbauflächen auf dem ehemaligen Gärtneigelände, die planungsrelevant sind (Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Feldsperling, Dorngrasmücke, Star, Gartenbaumläufer). Es handelt sich dabei in erster Linie um Arten, die Offenland mit eingestreuten Gehölzbereichen bevorzugen. Im Übergang zur Nuthe-Niederung verändert sich das Artenspektrum in Richtung Arten der feuchten bzw. gehölzbestimmten Lebensräume. Dieser Bereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.

Drei Fledermaus-Arten nutzen das Gelände als Nahrungsgebiet. Davon sind der Abendsegler und die Breitflügelfledermaus nach der Roten Liste Deutschlands und Brandenburgs „gefährdet“, die Zwergfledermaus mit einem vermuteten Quartier am ehemaligen Gutshof, gilt als potentiell gefährdet. Alle Arten zählen zu den „besonders geschützten Tierarten“ (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG) und fallen in die Kategorie „streng geschützt“ gem. Nr.14. Konkrete Quartiersnachweise konnten im Rahmen der Untersuchung nicht erbracht werden.

Im Bereich der zukünftigen Wohnbebauung konnten keine Nachweise für das Vorkommen von Arten der Herpetofauna erbracht werden. Im Bereich der Nuthe-Niederung außerhalb des Geltungsbereiches wurde einmalig im Rahmen der Untersuchung eine Ringelnatter nachgewiesen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Bereich der ehemaligen Gärtnerei durch Arten der offenen / halboffenen Ruderalflächen geprägt ist. Die Artenvielfalt und die Biotopstruktur im angrenzenden Bereich der Nuthe-Niederung (außerhalb des Geltungsbereiches) weist eine deutlich höhere Vielfalt und Wertigkeit auf.

---

4 Teige, T: Faunistische Standortuntersuchung für den Bebauungsplan 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich „Nuthewinkel“, Potsdam, Land Brandenburg. Im Auftrag von NCC Deutschland, Fürstenwalde. 12.09.2009, Berlin.

## Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet vermittelt durch das brachliegende ehemalige Gärtneriegelände, die damit verbundene ruinöse, teilweise verfallene Bausubstanz mit ruderaler Neophyten-Vegetation und durch den überdimensionierten versiegelten Parkplatz am Behördenzentrum einen aus Sicht des Landschafts- und Ortsbildes unbefriedigenden Gesamteindruck (Starke Vorbelastung des Landschaftsbildes). Im Landschaftsbild ablesbare Geländesprünge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Bedeutsames Element für das Stadt- bzw. Landschaftsbild stellt das, an das geplante Wohngebiet unmittelbar angrenzende Ensemble des ehemaligen Gutshofes „Alte Zauche“ dar. Der Gutshof ist durch eine Erhaltungssatzung sowie durch die Eintragung der Bestandsgebäude als Baudenkmale geschützt.

## Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete. Im Südosten grenzt der Geltungsbereich an das Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal - Beelitzer Sander“, innerhalb dessen Grenzen das FFH-Gebiet „Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach“ liegt.

Weitere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebiete werden nicht berührt. Naturschutzgebiete, Nationalparke oder Biosphärenreservate werden ebenfalls nicht berührt.

Das Bebauungsplangebiet liegt mit dem westlichen Geltungsbereich teilweise im Wasserschutzgebiet Schutzzone III „Leipziger Straße“.

## Immissionsschutz

### Lärm

Lärmbelastung bestehen im Bereich der Nuthewiesen bis zum Schlaatzweg und im Übergangsbereich zum angrenzend geplanten Wohngebiet<sup>5</sup>. Damit ist die Erholungsfunktion der Nuthe-Niederung geringfügig eingeschränkt. Für das geplante Wohngebiet liegen die Belastungen noch im zulässigen Bereich.

Die zu erwartende Lärmbelastung für das geplante Wohngebiet wurde in zwei Schallschutzgutachten<sup>6</sup> ermittelt. Das Ergebnis wird im Kapitel 5.9 „Umweltbelange“ und 6.1 „Auswirkungen auf die Umwelt“ dargestellt.

### Luftverunreinigungen

Lt. Analyse der Ist-Situation hinsichtlich der Luftschadstoffimmissionen im Luftreinhalte- und -aktionsplan für die Landeshauptstadt Potsdam nach § 47 BImSchG liegen die Fein- oder Schwebstaubimmissionen (PM-10) im Geltungsbereich<sup>7</sup> bei 1,0 bis 1,5 µg/m<sup>3</sup> und damit unter dem Grenzwert<sup>8</sup> von 40 µg/m<sup>3</sup>. Die Stickstoffimmissionen (NO<sub>x</sub>) liegen im Geltungsbereich bei 8 bis 11 µg/m<sup>3</sup> und damit ebenso unter dem Grenzwert<sup>8</sup> von 40 µg/m<sup>3</sup> für Stickstoffdioxid.

Eine Belastung der menschlichen Gesundheit durch Feinstaub- und Stickstoffimmissionen, vorrangig ausgehend von der Nuthestraße, ist nicht erkennbar, da die geltenden Grenzwerte gem. TA Luft eingehalten werden.

In der Bauphase sind erhöhte Staubimmissionen möglich.

## 2.6 Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil des geplanten Wohngebietes ist im Eigentum eines Wohnungsbauinvestors, nur ein Flurstück gehört einem weiteren privaten Eigentümer. Die südlich angrenzende als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 1 festgesetzte Fläche befindet sich im Eigentum einer Immobiliengesellschaft des Bundes. Die Fläche der Straße „Nuthewinkel“ befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Das Gelände des Gewerbegebietes GEE2 am Horstweg ist im Besitz des Landes Brandenburg.

<sup>5</sup> Aussagen zum Lärm entnommen aus dem Landschaftsplanentwurf der Stadt Potsdam und dem Lärmaktionsplan Potsdam, Stand 2008

<sup>6</sup> Merkel Ingenieur Consult, Potsdam: Geräuschimmissionsprognose, Dez. 2009 und FPB: Schallgutachten, Juli 2009

<sup>7</sup> Karte „Klima, Wasser, Luft“ zum Landschaftsplan-Entwurf der Stadt Potsdam, 2008.

<sup>8</sup> Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) vom 24. Juli 2002



### 3 Planungsbindungen

Zur Einschätzung übergeordneter Entwicklungsziele für das Plangebiet werden bestehende Planungen und Zielaussagen im Folgenden schwerpunktmäßig ausgewertet.

#### 3.1 Landesplanung

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 Gesamtgebietes ergänzt.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg **LEP B-B** wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und trat am 15. Mai 2009 in Kraft.

Der **Landesentwicklungsplan LEP B-B** konkretisiert die Raumordnungsgrundsätze in Zielen und Grundsätzen, die begründet und in zwei Festlegungskarten dargestellt sind. Die Abschnitte der textlichen Festlegungen sind

- (1) Hauptstadtregion,
- (2) Zentrale-Orte-System,
- (3) Kulturlandschaft,
- (4) Steuerung der Siedlungsentwicklung,
- (5) Steuerung der Freiraumentwicklung,
- (6) Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung sowie Energiegewinnung.

Die Planung wird durch das Ziel 1.0.1 mit Aussagen zur Innenentwicklung von Siedlungsbereichen charakterisiert und widerspricht daher nicht den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raum- und Landesplanung. Danach soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Insbesondere soll die die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist daher mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

#### 3.2 Regionalplanung

Für die Region Havelland-Fläming ist der Regionalplan vom 18. Dezember 1997 mit Ausnahme des Sachlichen Teilplans Windkraft mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Frankfurt/Oder für das Land Brandenburg vom 09. Oktober 2002 aus formalen Gründen für nichtig erklärt worden. Die seinerzeit formulierten Zielaussagen für die nachgeordneten Planungsebenen haben somit keinen rechtsverbindlichen Charakter, können aber als Konkretisierung der Landesplanung der Entscheidung von Bauleitplanverfahren zugrunde gelegt werden. Zurzeit wird ein neuer integrierter Regionalplan 2020“ erarbeitet. Der Entwurf (Arbeitsstand vom 26.04.2012) wurde ab dem 11.06.2012 für die Dauer von 3 Monaten öffentlich ausgelegt. Mit den regionalplanerischen Überlegungen des in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplans 2020 stehen die Bebauungsplanziele ebenfalls im Einklang.

#### 3.3 Flächennutzungsplan

Mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 30. Januar 2013 über den Flächennutzungsplan (Stand:19.09.2012) gilt dieser als Grundlage für die vorliegende Planung (DS 12/SVV/0696). Dieser liegt dem Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft zur Genehmigung vor. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Gutshofes, der ehemaligen Gärtnerflächen und des Behördenparkplatzes als Wohnbaufläche W2 mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 bis 0,8 dar. Die südöstlich liegenden Flächen am Horstweg sind weiterhin als Gewerbeflächen, die Nuthewiesen als Grünfläche dargestellt. Die Darstellung entspricht dem aktuellen Stand der Bebauungspläne Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Änderungsteilbereiche“ Nuthewinkel“ und „Horstweg/An den Kopfwiden“.

Der Flächennutzungsplan ist mit der amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2/2014 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 27.02.2014 wirksam geworden.

### **3.4 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam als Beiplan zum FNP weist für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung/qualifizierte Innenentwicklung sowie die Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel aus.

### **3.5 Einzelhandelskonzept**

Im August 2007 wurde die Fortschreibung/Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von der Landeshauptstadt Potsdam in Auftrag gegeben. Die Untersuchung soll als Grundlage für eine strategische und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet dienen. Das vorgelegte Einzelhandelskonzept wurde am 10.09.2008 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt beschlossen (DS Nr. 08/SVV/0415). Es werden zentrale Versorgungsbereiche, differenziert in Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren, festgelegt, in denen sich der zentrenrelevante Einzelhandel konzentrieren soll. Die Stärkung der historisch gewachsenen Einkaufsinnenstadt und des Stadtteilzentrums Babelsberg genießen Priorität vor der Stärkung oder Entwicklung anderer Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet.

Der Bebauungsplan liegt im Kerneinzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches „Stadtteilzentrum Waldstadt“, welches südöstlich in ca. 2 km Entfernung liegt. Weiterhin liegt es im Kerneinzugsgebiet des „Nahversorgungszentrum Schlaatz“, welches südöstlich ca. 800 m entfernt liegt. Der zentrale Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ befindet sich ca. 3 km in nordwestlicher Richtung und ist für alle Planungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche relevant.

#### **Stadtteilzentrum „Waldstadt“**

Das Stadtteilzentrum „Waldstadt“ befindet sich im Süden des Potsdamer Stadtgebietes. Es liegt im gleichnamigen Stadtteil, der sich in Waldstadt I und Waldstadt II untergliedert. Die durch die Stadt im Rahmen der Städtebauförderung durchgeführten Maßnahmen der Gebietsaufwertung in der Waldstadt II beinhalten u.a. Projekte, mit denen die Anbindung des zentralen Versorgungsbereiches an die Wohnquartiere und den ÖPNV verbessert wird.

Bei diesem Stadtteilzentrum handelt es sich schwerpunktmäßig um eine funktionale Einzelhandelsimmobilie mit einem SB – Warenhaus als „Einkaufsmagnet“, der durch Konzessionäre sowie Komplementärnutzungen aus dem Dienstleistungsbereich ergänzt wird. Auf der gegenüberliegenden Seite der Heinrich-Mann-Allee soll ein weiterer Lebensmittelmarkt in den Bereich des Stadtteilzentrums eingeschlossen werden. Im Nichtlebensmittelbereich übernehmen zwei Textildiscounter sowie ein Drogeriefachmarkt wichtige Versorgungsfunktionen. Des Weiteren ist auf zahlreiche Kleinanbieter aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel (insbesondere Lebensmittelhandwerk), Apothekerwaren/ Parfüm/ Kosmetik/ Gesundheit, Blumen, Schreibwaren/ Zeitschriften Bekleidung / Schuhe, Haushaltswaren/ Geschenkartikel, Handyanbieter, Optiker/ Schmuckanbieter, einen Matratzenfachmarkt etc., hinzuweisen. Dementsprechend deckt der Einzelhandel im Stadtteilzentrum „Waldstadt“ neben dem kurzfristigen, teilweise auch den mittel- und langfristigen Bedarf ab.

Insgesamt handelt es sich bei diesem Stadtteilzentrum um einen geplanten Bereich, der überwiegend Versorgungsfunktionen für den Bereich zwischen Forst Potsdam und Nuthestraße übernimmt. Im Kerneinzugsgebiet leben ca. 27.800 Menschen.

#### **Nahversorgungszentrum Schlaatz**

Das Nahversorgungszentrum „Schlaatz“ befindet sich im gleichnamigen Stadtteil, im südöstlichen Potsdamer Stadtgebiet. Die Siedlungsstruktur dieses städtischen Teilraumes wird durch verdichtete Wohnbebauung geprägt. Der Verflechtungsbereich des Nahversorgungszentrums wird im Norden durch die Nuthewiesen, im Westen durch den Horstweg und im Südwesten durch die Heinrich – Mann – Allee bzw. im weiteren Verlauf durch die Drewitzer Straße definiert.

Das Nahversorgungszentrum besteht aus mehreren eingeschossigen Immobilien, die um einen Platzbereich herum angeordnet sind. Hier sind temporär mobile Verkaufsstände aufgestellt. Der Angebotschwerpunkt des Nahversorgungszentrums liegt mit einem Supermarkt, einem Drogeriefachmarkt und einer Apotheke sowie einem Schreibwarenladen und einem Blumenladen im kurzfristigen Bedarfsbereich. Ergänzend sind noch zwei Anbieter aus dem Textilsektor vorhanden. Der prinzipiell als „Ein-

kaufsmagnet“ fungierende Supermarkt war aufgrund seiner stark modernisierungsbedürftigen Bau- substanz als nicht mehr marktfähig einzustufen. Daher ist die Ansiedlung eines modernen Supermark- tes mit ca. 1600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Horstweg planungsrechtlich vorbereitet und umgesetzt worden (VE-Plan 27 „Horstweg / An der Alten Zauche“). Der Supermarkt ist seit 2010 in Betrieb. Das Angebot wird in Erdgeschosslagen der umliegenden Wohnblöcke z.T. durch Komplementärnutzungen (z.Bsp. Ärzte, Gastronomie) ergänzt.

### **Einkaufsinnenstadt**

Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ nimmt Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das überörtliche Kerneinzugsgebiet von Potsdam wahr.

Die „Einkaufsinnenstadt“ wird im Norden von der Hegelallee / Kurfürstenstraße, im Osten von der Heibelstraße bzw. dem Bassinplatz, im Süden von der Charlottenstraße und im Westen vom Luisen- platz begrenzt. In der Karte 9 sind neben der Abgrenzung der „Einkaufsinnenstadt“ die in Zusammen- hang mit der Stadtverwaltung identifizierten potenziellen Entwicklungsareale eingezeichnet. Insgesamt sind derzeit in der Einkaufsinnenstadt 360 Einzelhändler mit einer Verkaufsfläche von ca. 35.640 m<sup>2</sup> ansässig. Eine rechnerische Durchschnittsgröße der Geschäfte von nur 99 m<sup>2</sup> macht transparent, dass die Betriebsgrößenstrukturen ungewöhnlich kleinteilig ausgebildet sind, was nicht zuletzt mit den Rah- menbedingungen der überwiegend historischen Baustruktur zusammenhängt.

Der heute noch recht geringe Verkaufsflächenanteil der Einkaufsinnenstadt an der Gesamtstadt von nur ca. 16 % macht jedoch - in Ergänzung qualitativer Aufwertungsmaßnahmen – eine flächenbezo- gene Expansion dringend erforderlich, um die Stellung dieses Standortbereiches im lokalen Standort- gefüge des Potsdamer Einzelhandels zu stärken, aber auch um die unbefriedigende Versorgungszent- ralität der Landeshauptstadt weiter auszubauen.

### **Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente**

Die formulierte „Potsdamer Liste“ der zentrenrelevanten Sortimente ist Grundlage der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam. Sie beinhaltet folgende Warensortimen- te:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Papier- und Schreibwaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Textilien
- Schuhe, Lederwaren, Orthopädiwaren
- Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte (kleinteilig),  
Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Musikinstrumente, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Holz,- Kork,- Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel
- Fotogeräte, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren

Der Neubau oder die Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne dieser Liste sind nur in den definierten zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dürfen zentrenrelevante Sortimente in Einzelhandelsbetrieben bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> angesiedelt oder erweitert werden. Für Geschäftsagglome- rationen in Funktionseinheit gilt eine Obergrenze von 600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche.

Das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam wird zurzeit fortgeschrieben. Änderungen auf die Inhalte dieses Bebauungsplans ergeben sich daraus nicht.

### 3.6 Naturschutz

Die gesetzlichen Vorgaben des Naturschutzes gliedern sich in drei Teile

**Besonderer Artenschutz** (geregelt durch § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Kraft getreten am 01.03.2010). Im Geltungsbereich wurden 6 besonders geschützte europäische Vogelarten erfasst. Es handelt sich überwiegend um wenig spezialisierte Arten; die Zugriffsverbote entsprechend § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind bei der Planung zu beachten.

**Baumschutz** (geregelt durch Potsdamer Baumschutzverordnung, (PBaumSchVO) vom 11. Februar 2003). Hiernach sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm (Obstbäume > 80 cm), gemessen in 1,30 m Höhe, geschützt.

**Gesetzlicher Biotopschutz** (geregelt durch § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in Kraft getreten am 01.03.2010). Gesetzlich geschützte Biotope sind nur im Bereich der nicht baulich überplanten Nuthe-Niederung zu finden, welche nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung liegt.

**Naturdenkmale:** Auf den Flurstücken 9/1, 9/6 in der Flur 8, Gemarkung Potsdam befinden sich Kopfbaumreihen, die gemäß Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmalen von 2005 als Naturdenkmale beschrieben worden sind. Diese liegen nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans.

### 3.7 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise in der weiteren Schutzzone des Wasserwerkes Leipziger Straße, festgesetzt mit Beschluss vom 29.01.1967 (übergeleitet durch § 106 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in Kraft getreten am 01.03.2010). Die Fläche wird nachrichtlich übernommen.

### 3.8 Denkmalschutz

#### Erhaltungsbereich

Der festgesetzte Erhaltungsbereich umfasst die ca. 20 ha große Fläche der zwischen 1900 und 1920 errichteten Brandenburgischen Provinzialanstalt. Die parkähnliche Anlage, zu der auch die ehemalige Gutshofanlage „Alte Zauche“ gehört, ist ein charakteristisches Beispiel für Krankenhaus- und Anstaltsbauten der Jahrhundertwende. Der Teilbereich der Straße am Nuthewinkel, welcher eine ehemalige als Allee mit Kopfsteinpflaster gestaltete Zufahrt zum Gutshof war, wird als Teil des festgesetzten Erhaltungsbereiches nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

#### Bodendenkmal

Der Geltungsbereich der Planänderung liegt im Bereich des Bodendenkmals Nr. 2143, Denkmalliste des Landes Brandenburg, Fundplatz Potsdam Nr. 6 (diverse Ur- und frühgeschichtliche Perioden).

Die Fläche des Bodendenkmals wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die archäologischen Vorerkundungen und bauvorbereitenden archäologischen Untersuchungen haben sicher nachgewiesen, dass in dem als Bodendenkmal geschützten Bereich Zeugnisse der mittelsteinzeitlichen, jungsteinzeitlichen und der germanischen Besiedlung erhalten sind. Innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind bauvorbereitende archäologische Ausgrabungen notwendig. Vollständig archäologisch untersuchte Flächen sind nach Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam nicht mehr Teil des Bodendenkmals.

### 3.9 Luftreinhalte- und Aktionsplan

Die für den Immissionsschutz zuständige Landesbehörde (Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) hat für die Landeshauptstadt Potsdam einen Luftreinhalte- und Aktionsplan<sup>9</sup> aufgestellt mit dem Ziel, die Luftschadstoffbelastung zu minimieren. Im städtischen Umfeld zum Plangebiet verzeichnet der Plan zwei relevante Verkehrserzeuger (Nuthestraße und Heinrich-Mann-Allee). Lt. Analyse der Ist-Situation bzgl. Luftschadstoffimmissionen liegen die Fein- oder Schwebstaubimmissionen (PM-10) und die Stickstoffimmissionen (NO<sub>x</sub>) im Geltungsbereich unter dem Grenzwert gem. TA Luft.

### 3.10 Lärminderungsplan Verkehrslärm, Lärmaktionsplan

<sup>9</sup> Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Landeshauptstadt Potsdam nach § 47 BImSchG, Potsdam 09.11.2007

Im Lärminderungsplan Verkehrslärm<sup>10</sup> der Landeshauptstadt Potsdam von 2005 werden die Werte zu den derzeitigen Verkehrsbelastungen durch die für den Geltungsbereich relevanten Straßen und die daraus resultierenden Lärmimmissionen angegeben. So resultieren aus der Nuthestraße Lärmbelastungen vorrangig für den Bereich Nuthewiesen bis zum Schlaatzweg und im Übergangsbereich für das angrenzende geplante Wohngebiet von tagsüber 55 bis 60 dB(A) und nachts von 45 bis 50 dB(A). Für das geplante Wohngebiet liegen die Belastungen im zulässigen Bereich (s. Ergebnis des Schallgutachtens).

Der Lärmaktionsplan für die Landeshauptstadt Potsdam<sup>11</sup> beinhaltet Maßnahmen zur Verminderung des Lärms. Als Konfliktbereiche im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Nuthestraße und der Horstweg dargestellt. Als Maßnahmen zur Lärmverminderung werden für das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld die Reduzierung der Fahrbahnbreite des Horstweges und die Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf der Nuthestraße zur Verlangsamung und Verstetigung des Verkehrs sowie der Ausbau des Rad- und Fußgängerverkehrs (Verbindung Alte Zauche/Nuthewiesen/Behördenzentrum zur Heinrich-Mann-Allee) zur Verminderung des Verkehrsaufkommens generell vorgeschlagen.

### 3.11 Planung Standort Bundespolizeipräsidium

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 08.06.09 ist das Bebauungsplanverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich An den Kopfweiden zur Sicherung des Standortes des Bundespolizeipräsidiums am Horstweg eingeleitet (DS 09/SVV/0546) worden. Planungsziel ist die Nutzung der Flächen für den Gemeinbedarf auf dem landeseigenen Grundstück im Teilbereich Horstweg/An den Kopfweiden zur Errichtung neuer baulicher Anlagen für das Bundespolizeipräsidium, die den entsprechenden technischen und verwaltungsfunktionellen Anforderungen genügen. Der fünfgeschossige Gebäudekomplex wird von der Straße An den Kopfweiden erschlossen. Eine Stellplatzanlage ist östlich der Straße An den Kopfweiden vorgesehen. Zu den Flächen der Bundespolizei gehört auch der östlich der Straße An den Kopfweiden befindliche seit 1998 genehmigte Hubschrauber-Sonderlandeplatz. Per Bescheid der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg vom 22.02.2011 wurde die Anpassung der Anlage an die heutigen gesetzlichen Anforderungen zugestimmt. Der Landeplatz wird als aufgeständerte Konstruktion errichtet.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans ist durch amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2/2014 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 27.02.2014 rechtsverbindlich geworden.

### 3.12 Verkehrstechnische Untersuchung

In einem verkehrstechnischen Gutachten<sup>12</sup> wurde das Verkehrsaufkommen resultierend aus dem Zielverkehr des geplanten Bundespolizeipräsidiumskomplexes und dem geplanten Wohngebiet ermittelt und Lösungen zur Sicherstellung der inneren und äußeren verkehrlichen Erschließung am Kreuzungspunkt Horstweg und der Straße an den Kopfweiden Nuthewinkel vorgeschlagen. Es wurden folgende Empfehlungen im Hinblick auf die Sicherstellung der äußeren Verkehrsqualität des geplanten Bundespolizeipräsidiums und des angrenzenden Wohngebiets im Bereich des Knotenpunktes Horstweg/An den Kopfweiden abgegeben:

In einer ersten Ausbaustufe sollten folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Ausbildung eines separaten bzw. aufgeweiteten Linksabbiegestreifens im Knotenzulaufbereich der Straße An den Kopfweiden im Zuge des Straßenausbaues
- Umwandlung des bestehenden westlichen Geradeaus- und Linksabbiegestreifens im Zuge des Horstweges mittels Markierung
- Errichtung einer Querungshilfe für den Fußgänger und Radverkehr im Bereich des bestehenden Fahrbahnteilers im Zuge des östlichen Abschnittes des Horstweges

In einer zweiten Aufbaustufe sollte bei Eintritt des prognostizierten maximalen standortbezogenen Gesamtverkehrsaufkommens bzw. der Erhöhung der Verkehrsbelastung des Horstweges im Zuge der

<sup>10</sup> Lärminderungsplan Verkehrslärm, Potsdam 14.06.2005

<sup>11</sup> Lärmaktionsplan für die Landeshauptstadt Potsdam, Planungsbüro Hunger, Entwurf Abschlussbericht, Stand 30.05.2008

<sup>12</sup> Neubau des Bundespolizeipräsidiums in der >Landeshauptstadt Potsdam – Verkehrstechnische Untersuchung, Potsdam.10.2012

allgemeinen städtischen Verkehrsentwicklung eine Lichtsignalanlage zur Sicherung der Verkehrsqualität im Bereich des Knotenpunktes errichtet werden.

## 4 Planungskonzept

### 4.1 Ziele, Zwecke und Grundlage der Planung

Wesentliches Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“ Teilbereich „Nuthewinkel“ ist die Herstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung über die planungsrechtliche Sicherung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf dem brachgefallenen Gelände der Gärtnerei im Übergangsbereich zwischen dem Landschaftsraum der Nuthe-Niederung und dem Behörden- und Dienstleistungszentrum an der Heinrich-Mann-Allee. Durch eine Gehölzhecke am östlichen Wohngebietsrand sowie eine bepflanzte Wallanlage mit Spielplatz soll das Wohngebiet in die Landschaft harmonisch eingegliedert werden. Der Grünwall dient gleichzeitig als Sichtschutz zu dem angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet und dem südlich befindlichen Hubschrauber-Sonderlandeplatz der Bundespolizei.

Ein weiteres Ziel ist die Herstellung eines Fuß- und Radweges, welcher Teilabschnitt einer im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ geplanten Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Heinrich-Mann-Allee und dem Horstweg ist.

Die Planung ist mit dem im Stadtentwicklungskonzept (STEK) Wohnen<sup>13</sup> verankerten Grundsätzen der Aktivierung von Baupotenzialen im Innenbereich und der Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächenpotenziale im Eigenheimsektor vereinbar.

#### Konzept Energieeffizienz

Die Möglichkeiten der Verbesserung der Energieeffizienz und der Nutzung erneuerbarer Energien werden durch entsprechende Festsetzungen<sup>14</sup> im Bebauungsplan verankert.

Im vorliegenden städtebaulichen Konzept wurden die Anforderungen des Klimaschutzes folgendermaßen berücksichtigt:

- günstige Stellung der Gebäude: überwiegend Südausrichtung zur Ermöglichung passiver und aktiver Solarenergienutzung
- Vermeidung einer Verschattung der Gebäude: ausreichende Gebäudeabstände zwischen den Baufenstern, keine Baumfestsetzungen im öffentlichen und privatem Freiraum, die zu einer Verschattung führen könnten.
- kompakte Bauweise: Mischung aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern in kompakter Bauform
- Geneigte Dächer (vorwiegend Satteldächer mit einer Neigung von max. 40 Grad) zur Vermeidung von Verschattung bei gleichzeitiger Möglichkeit der Installation von Solarenergienutzung
- Anschluss an das Fernwärmenetz mit dezentralen Übergangsstationen für die Wärmeversorgung der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet.

## 5 Planinhalt / Begründung der Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet

Zu Sicherung der Entwicklung eines Einfamilienhausgebiets erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets auf den Flächen der ehemaligen Gärtnerei. Das städtebauliche Konzept sieht eine differenzierte Bebauungsstruktur vor, orientiert an der Lage im Gebiet. Es sieht vor:

- eine Bebauung mit höherer Baudichte (Hausgruppen im Übergangsbereich zum Altbaubestand an der Straße „Nuthewinkel“
- eine offenere Bebauung mit Doppel- und oder Einzelhäusern im inneren Bereich und am östlichen Rand des Gebiets, um eine Durchlässigkeit zum Landschaftsraum zu gewährleisten.

Dementsprechend werden die Wohnbauflächen in Teilbereiche (WA1, WA2, WA3, WA4) untergliedert. Sie unterscheiden sich entsprechend ihrer Lage im Gebiet einerseits durch unterschiedliche Baudich-

<sup>13</sup> Stadtentwicklungskonzept „Wohnen“ für die Landeshauptstadt Potsdam, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.10.2009

<sup>14</sup> gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2: Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. „auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“.....und § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes...“die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“

ten und andererseits durch unterschiedliche Gebäudetypen. Insgesamt entstehen maximal 91 Wohneinheiten (WE) unterschiedlicher Haustypen und -größen im Gebiet. Letztere sind im Lageplan „städttebauliches Konzept“ in Anlage V dargestellt.

WA 1: Einfamilienhäuser, 6 WE

WA 2: Einfamilienhaus u. kleinere Doppelhäuser, 25 WE

WA 3: größere Doppelhäuser, 32 WE

WA 4: Hausgruppen, 24 WE

### **Ausschluss unverträglicher Nutzungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll sich als Wohnstandort etablieren. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes werden daher gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen lt. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Die in diesem Absatz angeführten Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) widersprechen den Zielen des Bebauungsplans, da diese Nutzungen aufgrund ihrer flächenmäßigen Ausdehnung, des zusätzlichen Zielverkehrs und der von den möglichen Nutzungen ausgehenden Emissionen mit der angestrebten Entwicklung eines hochwertigen Wohngebiets im Widerspruch stehen. Da an diesem Standort vorrangig eine Wohnnutzung vorgesehen ist, wird die allgemein zulässige Nutzung „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sowie „Anlagen für sportliche Zwecke“ ebenfalls ausgeschlossen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 1.1: Art der baulichen Nutzung

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbe
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Gartenbaubetriebe
6. Tankstellen.

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

Entsprechend der Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 4 Nachbarschaftsläden ausnahmsweise zulässig.

#### Textliche Festsetzung Nr.1.2: Begrenzung von Einzelhandel in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA 3, WA 4 zulässigen Läden sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske, Brotläden) sind.

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

**Begründung:** Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 dienen vorwiegend dem Wohnen in Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. In diesen Gebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO allgemein zulässig.

Gegenstand der Festsetzung ist die Einschränkung der Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebietes gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dienen. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Demzufolge ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur der Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ ausnahmsweise zulässig. In einer Einzelfallprüfung ist zu prüfen, ob das Vorhaben dem Anlagentyp eines Nachbarschaftsladens entspricht und sich entsprechend einfügt.

Bei dem Anlagentyp des „Nachbarschaftsladens“, auch „Convenience-Store“ genannt, handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, der sog. ehemalige „Tante-Emma-Laden“. Es handelt sich also um einen „kleinen Nahversorger“, der die Schwelle der Großflächigkeit (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) erheblich unterschreitet und primär fußläufig oder per Fahrrad erreicht wird. Ein Nachbarschaftsladen weist betriebs-typisch i.d.R. nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf (Az.: BVerwG 4 BN 39.04). Für Potsdam geht das Einzelhandelskonzept von einer noch geringeren typischen Größe für diese Nachbarschaftsläden von bis zu 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus. Im Nonfood – Ein-



zelhandel stellt die 300 m<sup>2</sup> Verkaufsflächenschwelle ebenfalls eine Trennlinie zwischen den Betriebstypen „Facheinzelhandel“ und „Fachmarkt“ dar. So weisen in Potsdam 98 % der Nonfood – Fachgeschäfte Verkaufsflächen von weniger als 300 m<sup>2</sup> auf. Lediglich 2 % erreichen Verkaufsflächengrößen oberhalb dieses Schwellenwertes und befinden sich nahezu ausschließlich in innerstädtischer Lage oder im Stern – Center. Für Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten (z. Bsp. Textilien, Schuhe, Drogeriewaren) sind in Potsdam andererseits zum weit überwiegenden Teil Verkaufsflächen von mehr als 300 m<sup>2</sup> festzuhalten. Grundlage dafür sind die Untersuchungen der GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung im Jahr 2008.

Der Nachbarschaftsladen bietet nahversorgungsrelevante Sortimente, also Waren des kurzfristigen Bedarfs an. Ergänzende Dienstleistungen (z. Bsp. Bankautomat, Poststelle, Reinigung, Lotto) können in den Laden integriert sein. Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt es sich um Waren des kurzfristigen Bedarfs. Es handelt sich dabei um folgende Sortimentsgruppen:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabak
- Drogeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Papier- und Schreibwaren

Ziel dieser einschränkenden Festsetzung ist die Steuerung einer geordneten Ansiedlung von Discountern, welche bezüglich ihrer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit liegen und deshalb im Rahmen der Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, durchaus zulässig sind. Bei Discountern handelt es sich um einen klein- bis mittelflächigen Einzelhandelsbetrieb, der ein auf einen hohen Lagerumschlag ausgerichtetes enges Warenangebot des Massenbedarfs anbietet. Auf Dienstleistungen wird in der Regel verzichtet. Selbstbedienung und einfache Ladenausstattung sind weitere Merkmale.

Discounters verfügen über einen relativ großen Einzugsbereich von mind. 5000 Einwohnern und sind autokundenorientiert ausgerichtet. Deshalb ist es das Ziel Discounters in die gut erreichbaren zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren.

Die Beurteilung der zulässigen Größenordnung des sog. „Ladens“ im allgemeinen Wohngebiet ist abhängig vom Einzugsbereich des sogenannten „Gebietes“ und muss nach der spezifischen städtebaulichen Situation beurteilt werden. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nicht nach der Notwendigkeit des Einzelhandelsbetriebes im Gebiet (bei Vorhandensein weiterer gleicher Läden), sondern nach dessen Warensortiment, welches der Versorgung des Gebietes dienen muss.

Bei Vorliegen mehrere Anträge auf Einrichtung von Nachbarschaftsläden muss im Rahmen der Einzelfallprüfung (ausnahmsweise Zulässigkeit) überprüft werden, ob es sich dabei um eine Geschäftsagglomeration in Funktionseinheit handelt. Das Vorhandensein einer sog. „Funktionseinheit“ ist gekennzeichnet durch einen gemeinsamen Eingang und eine gemeinsame Stellplatzanlage. In diesem Fall gilt eine Obergrenze von 600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche.

Die Begriff „Brotladen“ ist die deutsche Übersetzung des englischen Begriffs „Backshop“.

Der Unterschied zu einer Bäckerei besteht darin, dass in einem Brotladen die Waren nicht an Ort und Stelle produziert werden. Es findet nur ein Verkauf von Bäckereiwaren statt. In einer Bäckerei wird vor Ort produziert und verkauft. Sie ist als Ladenhandwerk einzustufen, das durch die Änderung nicht eingeschränkt wird.

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

### **Gewerbegebiet**

Das bereits bestehende Gewerbegebiet mit Dienstleistungsbetrieben am Horstweg sowie die an das Wohngebiet südlich des Grünwalles gelegene unbebaute Fläche werden als **eingeschränkte Gewerbegebiete** GEe 1 und GEe 2 festgesetzt. Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung erfolgt, um eine städtebauliche und funktionale Verträglichkeit mit dem angrenzenden Wohngebiet zu sichern.

### **Ausschluss unverträglicher Nutzungen für die Gewerbegebiete**

Aus städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen wird gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt, dass wesentlich störende Betriebe, Lagerhäuser und -plätze, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 nicht

zulässig sind. Die in diesem Absatz angeführten Nutzungen widersprechen den Zielen des Bebauungsplans, da diese Nutzungen aufgrund ihrer flächenmäßigen Ausdehnung, des zusätzlichen Zielverkehrs und Immissionen die Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe der Gewerbegebiete erheblich beeinträchtigen würden.

Textliche Festsetzung Nr. 1.3: zulässige Art der Nutzung im GEe1 und GEe2

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

1. Lagerhäuser, Lagerplätze
2. Tankstellen
3. Anlagen für sportliche Zwecke
4. Vergnügungsstätten

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

Entsprechend der Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 Einzelhandelbetriebe im Rahmen von „Gewerbebetrieben aller Art“ unzulässig.

Textliche Festsetzung Nr.1.4: Ausschluss von Einzelhandel in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sind Einzelhandelbetriebe nicht zulässig.

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

**Begründung:** Gegenstand der Festsetzung ist der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet GE gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

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

Die im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam dargestellten Gewerbeflächenpotenziale liefern noch weiter zu konkretisierende Erkenntnisse zur Verfügbarkeit von Flächen, zu ihrer Größe, zu möglichen Altlasten, zu den Eigentumsverhältnissen und Gewinnerwartungen des Eigentümers oder zu rechtlichen Nutzungseinschränkungen. Einschätzungen darüber, wie sich wichtige strukturbestimmende Wirtschaftszweige am Standort künftig entwickeln und welcher Flächenbedarf daraus resultiert, sollen dazu beitragen die gewerbliche Entwicklung durch eine langfristig angelegte und nachhaltig wirksame Gewerbeflächenpolitik zu unterstützen.

Die Landeshauptstadt Potsdam verfolgt die grundsätzliche Absicht, notwendige Voraussetzungen zur Sicherung und zur Entwicklung neuer Standorte und Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen, um im Standortwettbewerb Vorhaben im Rahmen der Bestandspflege und Ansiedlung erfolgreich unterstützen zu können.

Die städtebauliche Situation der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 ist durch eine gute verkehrliche Anbindung an den Horstweg über die Straße An den Kopfweiden gekennzeichnet. Entlang des Horstweges befinden sich schon einige Discounter, sodass eine Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete gesichert ist.

Der Gebietscharakter des Gewerbegebietes wird durch den Ausschluss von Einzelhandel nicht beeinträchtigt, da Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben dienen.

Der Ausschluss von Einzelhandel betrifft auch den klassischen Kiosk. Im Regelfall kann davon ausgegangen werden, dass ein Kiosk den mit dem Ausschluss von Einzelhandel regelmäßig verbundenen Schutzzweck nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grund können Kioske im Einzelfall auf dem Wege der Befreiung zugelassen werden.

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

Textliche Festsetzung Nr.1.5: Zulässigkeit untergeordneter Verkaufsstätten in produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 und GEE 2

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 und GEE 2 sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art (einschließlich Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb stehen und wenn deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen deutlich untergeordneten Teil der Geschossfläche des Gewerbebetriebs einnimmt.

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

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

Die Verkaufsstätte muss in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb stehen und sich diesem in seiner Größe deutlich unterordnen.

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

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

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### Allgemeines Wohngebiet

Das Maß der Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch eine zulässige Grundfläche Grundfläche (GR) und die Anzahl der Vollgeschosse.

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept im Übergang zur vorhandenen Bebauung eine höhere bauliche Dichte und zum offenen Landschaftsraum eine geringere bauliche Dichte vorgesehen. Dies bedeutet für die Baugebiete folgende Festsetzungen:

WA 1 (Einzelhäuser): Grundfläche GR 162 m<sup>2</sup>, Anzahl der Vollgeschosse: III

WA 2 (Doppelhäuser): Grundfläche GR 198 m<sup>2</sup>, Anzahl der Vollgeschosse: III

WA 3 (Doppelhäuser): Grundfläche GR 222 m<sup>2</sup>, Anzahl der Vollgeschosse: III

WA 4 (Hausgruppen): Grundfläche GR 253 m<sup>2</sup>, Anzahl der Vollgeschosse: III

Die Grundfläche (inkl. Fläche von Terrassen) bezogen auf die jeweiligen Baufenster ergibt eine maximale GRZ von 0,4 (bebaubare Fläche) und maximal 0,6 unter Berücksichtigung der Erschließungsflächen und Nebengebäuden (BauNVO § 19 Abs.), (s. Tabelle 1 und 2).

Rechnerisch ergibt sich in dem Allgemeinen Wohngebiet eine durchschnittliche Geschossflächenzahl GFZ von 0,6 (s. Tabelle 1).

Die nachfolgende Tabelle dient der Ermittlung und dem Nachweis der zulässigen BGF, der durchschnittlichen GRZ und GFZ.

Tabelle 1: Grundfläche / GRZ / BGF/ GFZ

Flächenbezeichnung	Größe	Grundfläche*	überbaubare Fläche*	GRZ*	GRZ**	Gescho- ssigkeit ***	BGF	GFZ
allg. Wohngebiet WA1	3.633 m <sup>2</sup>	6 x 100 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	0,17	0,27	2,5	1.500 m <sup>2</sup>	0,41
allg. Wohngebiet WA2	9.859 m <sup>2</sup>	15 x 132 m <sup>2</sup>	1.980 m <sup>2</sup>	0,20	0,30	2,5	4.950 m <sup>2</sup>	0,50
allg. Wohngebiet WA3	10.978 m <sup>2</sup>	16 x 150 m <sup>2</sup>	2.400 m <sup>2</sup>	0,22	0,32	2,5	6.000 m <sup>2</sup>	0,55
allg. Wohngebiet WA4	4.976 m <sup>2</sup>	8 x 198 m <sup>2</sup>	1.584 m <sup>2</sup>	0,32	0,40	2,5	3.870 m <sup>2</sup>	0,77
<b>Summe Bauflächen</b>	<b>29.447 m<sup>2</sup></b>		<b>6.564 m<sup>2</sup></b>	<b>0,22</b>	<b>0,32</b>		<b>16.320 m<sup>2</sup></b>	<b>0,55</b>

\*entsprechend Gebäudegrößen der Wohnungstypen ohne Terrassen, dargestellt im städtebauliches Konzept, Anlage III,

\*\*bezogen auf zulässige GR (inkl. Terrassen, ohne Erschließungsflächen und Nebengebäuden)

\*\*\*2 Geschosse plus Dachausbau

### Gewerbegebiet

In den Gewerbegebieten GEE1 und GEE2 wird das Maß der Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans übernommen. Die Baudichte orientiert sich am Bestand der westlich des Geltungsbereichs liegenden Bebauung des Behördenzentrums und berücksichtigt das städtebauliche Ziel, an der Hauptverkehrsstraße - dem Horstweg, eine höhere und dichtere Bebauung zu zulassen. Es wird eine GRZ von 0,5; eine GFZ von 1,2 und eine Traufhöhe von 48 m über NN festgesetzt. (tatsächliche Geländeoberkante liegt zwischen 31 und 33 m über NN).

### 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

#### Baugrenzen, Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Wohngebiete WA 1 bis WA 4 werden durch Baugrenzen als erweiterte Baukörperausweisungen unter Berücksichtigung der Dachüberstände und von Flächen für Terrassen festgesetzt, die entsprechend dem städtebaulichen Konzept die straßenseitigen Baufluchten, die seitlichen Begrenzungen sowie die Bebauungstiefe definieren.

In den Gewerbegebieten GEE1 und GEE2 wird die überbaubare Fläche als flächenhafte Ausweisung durch Baugrenzen festgesetzt.

#### Haustypen

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden folgende verschiedene Bauweisen in den einzelnen Teilbereichen des neuen Wohngebiets (WA 1 und WA 2) festgesetzt:

WA 1: Einzelhäuser (E)

WA 2: Einzel – und Doppelhäuser (ED)

WA 3 Doppelhäuser (D)

WA 4: Hausgruppen (H)

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### Offene Bauweise

Entsprechend der geplanten Nutzung eines vorwiegenden Einfamilienhausgebietes ist in den Allgemeinen Wohngebieten eine offene Bauweise mit unterschiedlichen Haustypen vorgesehen.

#### Abweichende Bauweise

In den Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Orientiert an der das Gebiet prägenden Bebauung des Behördenzentrums im Erhaltungsbereich wird eine maximal zulässige Gesamtlänge der Gebäude von 45 m festgesetzt. Damit ist eine ausreichende Gebäudelänge zulässig, die eine Gebäudestruktur zulässt, die ausreichend Spielraum für eine Büronutzung bietet, gleichzeitig den Charakter einer offenen Bebauungsstruktur bewahrt.

##### Textliche Festsetzung Nr. 2.1: Abweichende Bauweise:

In den Gewerbegebieten GEE 1 und GEE 2 ist eine Gebäudelänge von maximal 45 m zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

### **Stellung der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten**

Zur Sicherung der im städtebaulichen Konzept festgelegten Gebäudeausrichtung wird die Firstrichtung der Gebäude in der Planzeichnung festgesetzt. Als ergänzende textliche Festsetzung wird festgelegt, dass diese Regelung zur Stellung der baulichen Anlagen nicht für Nebengebäude und Garagen mit einer Grundfläche von weniger als 54 m<sup>2</sup> gilt.

#### Textliche Festsetzung Nr. 2.2: Ergänzende textliche Klarstellung der Anwendung der zeichnerischen Festsetzung zur Gebäudeausrichtung bei Nebengebäuden

Die Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen gelten nicht für Nebengebäude und Garagen/Carports mit einer Grundfläche von weniger als 54 m<sup>2</sup>.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### **Abstandsflächen**

Insgesamt hat sich das Geländeprofil aufgrund der archäologischen Untersuchungen verändert. Darüber hinaus muss das Baugelände zur Herstellung eines Gefälles für die öffentliche Schmutzwasserentsorgung entsprechend profiliert werden, damit kein Pumpwerk erforderlich wird. Deshalb wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 die Berechnung der Abstandsflächen nach den Höhen der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche erfolgt.

#### Textliche Festsetzung Nr. 2.3: Berechnung der Abstandsflächen nach den Höhen der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 ist die Bezugsebene für die Berechnung der Abstandsflächen die Höhe der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche.

Im städtebaulichen Konzept ist zur Einbindung in das vorhandene Ortsbild im Übergang zur vorhandenen Bebauung am Nuthewinkel und des Hofensembles Gutshof „Alte Zauche“ eine geschlossenerere Bebauung vorgesehen. Deshalb wird aus städtebaulichen Gründen für die, an die vorhandene Bebauung angrenzenden Grundstücke im WA 4 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine geringere seitliche Abstandsfläche als in der BbgBO als zulässig formuliert.

Die bauordnungsrelevanten Aspekte wie die Sicherung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie des Brandschutzes werden berücksichtigt: Die Fenster und Türen an den seitlichen Giebelwänden dienen nur einer zusätzlichen Belichtung und Belüftung, da an der nach Süden bzw. nach Osten und Westen orientierten Hauptfensterfront alle Aufenthaltsräume ausreichend belichtet und belüftet werden. Der aus Belangen des Brandschutzes geforderte Mindestabstand von 5 m zum Nachbargebäude wird in jedem Fall eingehalten (s. BbgBO § 26 Abs. 2 Pkt. 2). Damit wird die Unterschreitung der Abstandsflächenregelung, von der die Nachbarn gleichermaßen betroffen sind, als zumutbar eingeschätzt.

Da die Garagen / Carports und Kellerersatz (Nebengebäude) ohne Aufenthaltsräume mit nicht mehr als 3 m Gebäudehöhe nach § 6 Abs.10 BauNVO unmittelbar an der Grundstücksgrenze zulässig sind, besteht hier kein besonderer Regelungsbedarf.

#### Textliche Festsetzung Nr. 2.4: Zulässigkeit zur Unterschreitung der Abstandsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Auf den Flächen a b c d, e f g h, i j k l, m n o p, q r, s t u v im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist abweichend von § 6 Abs. 5 BbgBO eine Tiefe der seitlichen Abstandsfläche von 0,3 H, mindestens jedoch von 3 m zulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

### **Unterbringung von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen.**

Um ein einheitliches Stadtbild zu erreichen, ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (Gartenhäuser), Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

#### Textliche Festsetzungen Nr. 2.5: Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Um auch in den Gewerbegebieten einen unversiegelten Freiflächenanteil zu sichern, sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gem. § 21a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

Textliche Festsetzungen Nr. 2.6: Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, und Nebenanlagen in den Gewerbegebieten GEe1 und GEe2

In den Gewerbegebieten sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gem. § 21 Abs. 5 i.V.m. § 14 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

## 5.4 Verkehr

### Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Wohngebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt ausschließlich über die Straße „An den Kopfweiden“. Sie soll als öffentliche Straße mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt werden. Sie liegt nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich „Nuthewinkel“, 1. Änderung. Die Verbindung zum Horstweg wird als öffentliche Straße im Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich „Horstweg/An den Kopfweiden“, 4. Änderung festgesetzt. Zur Sicherung der Verkehrsqualität und –sicherheit wird im Zuge des Ausbaues der Straße An den Kopfweiden der Knotenpunkt Horstweg/An den Kopfweiden ausgebaut (s. Ergebnis verkehrstechnische Untersuchung Kap. 3.12.). Am Ende der Straße An den Kopfweiden und dem Beginn des privaten Straßennetzes ist zur Sicherung des reibungslosen Ablaufes des öffentlichen Verkehrs eine Wendeanlage vorgesehen, ausgelegt für ein dreiachsiges Müllfahrzeug und für den sonstigen Verkehr auf der öffentlichen Straße.

Die Straße Nuthewinkel – eine Sackgasse, die am ehemaligen Gutshof endet - bleibt als öffentliche Straße erhalten und dient der Erschließung der angrenzenden Bebauung auf dem Gutshofgelände „Alte Zauche“ und als Zufahrt und Aufstellplatz für die Feuerwehr. Im Bereich der privaten Grünfläche südlich der KITA sichert eine Wendeanlage den Ablauf des öffentlichen Verkehrs.

Zur internen Erschließung des neuen Wohngebietes ist ein Netz von Wohnstraßen als Privatstraßen vorgesehen. Alle Straßen werden als Mischverkehrsflächen hergestellt. Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ist Gegenstand des Erschließungsvertrages zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Vorhabenträger.

Zur Sicherung der Erschließung des privaten und bereits bebauten Grundstückes Nuthewinkel 5 wird ein Geh-, und Fahrrecht zugunsten des Grundstückes Flurstückes 46, Flur 7 sowie ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 3.1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen auf den Privatstraßen sind mit einem Fahr- und Leitungsrecht für die zuständigen Leitungsträger zu belasten.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche im WA1 ist mit einem Geh-, und Fahrrecht zugunsten des Grundstückes Flurstücks 46, Flur 7 sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten.

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

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Damit wird klargestellt, dass der Bebauungsplan nur die Straßenbreite festsetzt und die Einteilung der Verkehrsfläche der nachfolgenden Straßenplanung überlassen wird.

Textliche Festsetzung 3.2: Einteilung der Verkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### Fahrrad- und Fußwegeverbindung

Zur Sicherung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ festgesetzten Fahrrad- und Fußwegeverbindung von der Heinrich-Mann-Allee durch das Behördenzentrum über die Nuthewiesen zum Horstweg und in Richtung Wohngebiet Schlaatz sowie von der Kolonie Daheim zum Schlaatzweg werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Rad- und Fußweg“ festgesetzt. Der Trassenverlauf wird mit geringen Abweichungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Die Herstellung des Fahrradweges ist Gegenstand eines städtebauli-

chen Vertrags zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Vorhabenträgerin.

### **Ruhender Verkehr**

Gemäß der Stellplatzverordnung der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.03.2012 sind bei Gebäuden mit nur zwei Wohnungen keine Stellplätze nachzuweisen. Dennoch wird die freiwillige Verpflichtung zur Herstellung von jeweils einem Stellplatz / pro Grundstück gemäß der Darstellung im städtebaulichen Konzept auf den Grundstücken bzw. für die Mittelhäuser der Hausgruppen durch die Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätzen (gemäß 21a BauNVO) kombiniert mit Flächen für Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) auf den privaten Verkehrsflächen und privaten Grundstücken berücksichtigt.

Die erforderlichen Stellplätze in den Gewerbegebieten sind ebenfalls auf den überbaubaren privaten Grundstücksflächen sowie in Tiefgaragen unterzubringen. Entsprechend der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam ist für Gebäude mit Büro- Praxis und Verwaltungsräumen ohne erheblichen Besucherverkehr pro 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Stellplatz im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **5.5 Grünflächen**

Zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Versorgung des Gebietes mit einer gemeinschaftlich nutzbaren Grünfläche sieht das städtebauliche Konzept an der südlichen Grenze des Wohngebiets eine Grünanlage integriert in die Anlage eines Sichtschutzwalles mit Spielfläche vor. Zwei weitere kleinere Grünflächen - an der Straße Nuthewinkel und an der nordöstlichen Ecke des Wohngebietes - bieten zusätzlich Raum für Naherholung und der Unterbringung von Zisternen. Darüber hinaus wird im Übergang zu den Nuthewiesen ein 5 m breiter Grünstreifen als Abgrünung des Wohngebietes zu den Nuthewiesen als private Grünfläche mit Pflanzungsbindungen festgesetzt.

#### **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Durch die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB soll entsprechend des städtebaulichen Konzeptes eine Durchgrünung des Gebietes aus gestalterischen und ökologischen Gründen gesichert werden. Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen dient der städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung des neuen Siedlungsgebietes.

Anknüpfend an den landwirtschaftlichen bzw. gartenbaulichen Charakter der ehemaligen Gärtnerei und des Gutshofes soll der Charakter einer Wohnsiedlung mit vorwiegend Obstbaumbestand entwickelt werden. Die Kompensation für notwendige Baumfällungen wird unter Beachtung der Grünfestsetzungen auf Grundlage der Potsdamer Baumschutzverordnung im Zuge der Baugenehmigung gesichert. Dabei werden die notwendigen Ersatzpflanzungen bilanziert. Pflanzverpflichtungen, die aus den Grünfestsetzungen resultieren, werden entsprechend angerechnet.

##### Textliche Festsetzungen Nr. 4.1: Anpflanzen von Bäumen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Obstbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, Stammumfang mind. 14/16 cm.

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

Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen soll der Übergangsbereich an der östlichen Grenze des Wohngebietes zur Nuthewiesen-Niederung als ein mit Sträuchern bewachsenen Grünpuffer gestaltet werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird deshalb der als private Grünfläche festgesetzte Grünstreifen mit einer Pflanzungsbindung belegt. Innerhalb der Grünfläche ist eine 1,5 m breite Pflegegasse zu berücksichtigen.

##### Textliche Festsetzungen Nr. 4.2: Anpflanzen von Sträuchern

Auf der Fläche **A** mit Bindung zum Anpflanzen ist pro 1,5 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Strauch gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen und zu erhalten.

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

Ebenso ist der Übergangsbereich an der nördlichen Grenze des Wohngebiets mit einem Grünstreifen zu gestalten. Deshalb erfolgt auch hier die Festsetzung einer Pflanzungsbindung.

##### Textliche Festsetzungen Nr. 4.3: Anpflanzen von Sträuchern

Auf der Fläche **B** mit Bindung zum Anpflanzen ist pro 1 m<sup>2</sup> ein standortgerechter Strauch als 2 m breite Hecke gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen und zu erhalten.

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

Die Pflanzbindungen im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE1 entlang des Fahrradweges und entlang der Straße An den Kopfweiden dienen der Eingrünung des Gewerbegebiets und damit der Verbesserung des Stadtbildes.

Textliche Festsetzungen Nr. 4.4: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den Flächen **C** und **D** mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen im Gewerbegebiet ist pro angefangene 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum gem. Pflanzliste 1 und eine zwischen den Laubbäumen liegende Hecke gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen und zu erhalten. Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm.

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

Die Pflanzbindung im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE2 entlang des Horstwegs wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ übernommen. Die Pflanzungen am Horstweg sollen eine Grünverbindung zwischen den Nuthewiesen und den Wäldern der Ravensberge entwickeln und gleichzeitig das Stadtbild verbessern.

Textliche Festsetzungen Nr. 4.5: Anpflanzen von Bäumen

Auf der Fläche **E** mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen im Gewerbegebiet ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm.

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

Die Pflanzbindung in den eingeschränkten Gewerbegebiet GEE2 zur Bepflanzung der oberirdischen Stellplätze erfolgt aus städtebaulichen Gründen und dient dem Klimaschutz.

Textliche Festsetzungen Nr. 4.6: Anpflanzen von Bäumen

In den Gewerbegebieten sind auf den oberirdischen Stellplätzen pro 4 Stellplätze 1 standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste 4 zu pflanzen und zu erhalten. Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm.

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

Durch die Ausweisung eines Mindeststammumfanges der zu pflanzenden Bäume wird sichergestellt, dass die gestalterische Qualität der Bäume bereits frühzeitig zur Geltung gebracht werden kann.

Bei der Umsetzung der Pflanzung wird die Verwendung der Arten der Pflanzliste im Anhang empfohlen (s. Anlage II).

### **Erhaltung von Bäumen**

An der Grenze zur Kindertagesstätte am Nuthewinkel steht eine Reihe schützenswerter Linden, die eine natürliche Grenze zum Wohngebiet markieren. Zur Sicherung dieser städtebaulichen Markierung des Übergangs zum Wohngebiet sind die Linden zu erhalten. Die Straße am Nuthewinkel ist an der östlichen Seite mit einer Baumreihe von Linden eingefasst und begleitet die Führung des Straßenverlaufs zum Gutshof. Aus städtebaulichen Gründen sind diese Bäume zu erhalten.

Textliche Festsetzungen Nr. 4.7: Erhalt von Bäumen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle durch Bäume gleicher Art (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu ersetzen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b, BauGB)*

Die Durchführung der festgesetzten landschaftsplanerischen Maßnahmen im allgemeinen Wohngebiet (Gestaltung der Grünflächen, Erhalt von Bäumen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sind Gegenstand eines zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Vorhabenträgerin abzuschließenden städtebaulichen Vertrags.

### **5.6 Kompensationserfordernis durch die 1. Änderung**

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Eingriffe des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich „Nuthewinkel“ 1. Änderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Punkt 5 bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Maßnahmen zur Kompensation im Sinne von § 1a BauGB sind nicht erforderlich.

Die Kompensation für notwendige Baumfällungen wird unter Beachtung der Grünfestsetzungen auf Grundlage der Potsdamer Baumschutzsatzung gesichert. Dabei werden die notwendigen Ersatzpflanz-



zungen bilanziert. Pflanzverpflichtungen, die aus den Grünfestsetzungen resultieren, können angerechnet werden.

## 5.7 Ver- und Entsorgung

### Trinkwasserversorgung/Abwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Trinkwasser- und Schmutzwasserversorgung der Neubebauung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages nach § 124 BauGB erforderlich. Die zukünftigen öffentlichen Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgungsleitungen sind an die bestehenden Anlagen im Bereich des Horstweges anzubinden.

Die öffentlichen Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgungsleitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen An den Kopfweiden sowie in den privaten Verkehrsflächen innerhalb des Wohngebietes. Zur Sicherung der Zufahrts- und Leitungsrechte für den zuständigen Leitungsträger wird in den privaten Straßen und Wegen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die zuständigen Leitungsträger festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 3.1).

Die Regenversickerung erfolgt auf den eigenen Grundstücken und durch ein innerhalb der Straßen angelegtes Rigolen-Muldensystem oder durch versickerungsfähiges Pflaster bzw. Beläge.

Die Durchführung der versorgungstechnischen Erschließungsmaßnahmen ist Gegenstand des Erschließungsvertrages zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Vorhabenträger.

### Wärmeversorgung

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Fernwärmevorranggebiet. Das neue Wohngebiet wird an das Fernwärmenetz angeschlossen. Über eine Wärmeübergabestation werden die einzelnen Grundstücke durch ein Nahwärmenetz versorgt. Der Standort dieser Übergabestation ist als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Fernwärme“ festgesetzt.

### Stromversorgung

Die notwendigen Versorgungsleitungen liegen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Zur Versorgung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Bebauung ist ein Standort für eine Ortsnetz-Trafostation innerhalb des Plangebiets erforderlich. Der Standort ist als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

### Telekommunikation

Die Telekommunikationskabel liegen im öffentlichen und privaten Straßenland. (Anschlussstelle an der öffentlichen Straße „An den Kopfweiden“, Übergabestation der Energie und Wasser Potsdam GmbH)

### Müllentsorgung

Da in der Planstraße 7 keine Wendemöglichkeit für ein Müllfahrzeug besteht wird für diesen Bereich eine Ver- und Entsorgungsfläche zur Sicherung der Müllentsorgung festgesetzt.

## 5.8 Umweltbelange

### Trinkwasserschutz

Die Stellplätze und die Zufahrten zu Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, z.B. Pflaster mit Rasenfuge / versickerungsfähigem Pflaster zu befestigen. Die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen auf den privaten Grundstücksflächen und der privaten Grünfläche dient dem Schutz der Naturhaushaltsfunktionen und der Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden. Durch die Festsetzung zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen wird sichergestellt, dass das Niederschlagswasser vor Ort versickern kann. Hier sind insbesondere die Schutzanforderungen zu berücksichtigen, da sich der Geltungsbereich in der Trinkwasserschutzzone III befindet.

#### Textliche Festsetzung Nr. 5.1: Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau in den Baugebieten

In den Baugebieten ist die Befestigung von Wegen, Aufenthaltsplätze, Terrassen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.

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

Darüber hinaus ist zur Förderung der Grundwasserneubildung das Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Grundstücken zu versickern.

Textliche Festsetzung Nr. 5.2: Versickerung von Niederschlagswasser

In den Baugebieten ist das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen auf den privaten Grundstücken zu versickern.

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

## Lärmimmissionen

### Verkehrslärm

Die durch den Straßenverkehrslärm der Nuthestraße und des Horstweges sowie durch den Lärm des bestehenden Parkplatzes der Landesregierung und die geplanten Stellplatzanlagen für die Bundespolizei verursachten Immissionen, die auf das geplante Wohngebiet einwirken, sind lt. schalltechnischer Untersuchung<sup>15</sup> für das geplante Bauvorhaben unkritisch:

Durch den Parkplatzlärm werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (tags 55 db(A), nachts 40 db(A)) an allen untersuchten Immissionsorten unterschritten. Auch die Orientierungswerte für den Straßenlärm für Wohngebiete (tags 55 db(A), nachts 45 db(A)) werden weitestgehend eingehalten. Eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 wurde an den zur Nuthestraße gerichteten Immissionsorten an der äußeren Grenzen der Baufelder im Nordosten festgestellt: tags max. 0,6 db(A), nacht 1,9 db(A). Diese geringfügig erhöhten Schallimmissionen bewegen sich noch im Rahmen der Grenzwerte der 16. BImSchV, sind aber dennoch zu berücksichtigen.

Die Baufelder des **Allgemeinen Wohngebiets** liegen vollständig im Lärmpegelbereich II. In diesem Bereich müssen die Außenbauteile der Wohngebäude ein resultierendes Schalldämmmaß von 30 db (A) aufweisen. Diese Anforderung ist mit allen üblichen Bauweisen ohne besonderen Aufwand zu erfüllen.

Die Baufelder des Gewerbegebiets Am Horstweg liegen im Lärmpegelbereich IV mit einem Außenlärmpegel bis zu 67 dB(A). Im Lärmpegelbereich IV müssen die Außenbauteile der Bürogebäude im **Gewerbegebiet** ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 (db) aufweisen. Die Außenbauteile sind so auszuführen, dass die in Tabelle 4 nach DIN 4109 aufgeführten Anforderungen an Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfüllt sind.

Textliche Festsetzung Nr. 5.3: Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Hinsichtlich der Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau“ (Kap. 5, Tab. 8) festgesetzt.

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

### Fluglärm

Der östlich der Straße „An den Kopfweiden“ befindliche Hubschrauberlandeplatz wurde 1998 für die Durchführung von Sichtflugregeln am Tage und in der Nacht mit der Beschreibung des Landeplatzes, der zulässigen Luftfahrzeugart und dem Zweck des Landeplatzes genehmigt. Eine Festsetzung von maximal zulässigen Flugbewegungen erfolgte nicht. Im Abwägungsergebnis der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde jedoch darauf hingewiesen, dass Überschreitungen schalltechnischer Orientierungswerte wegen der geringen Anzahl der prognostizierten Flugbewegungen (30 Flugbewegungen/Jahr) an keinem der maßgebenden Immissionsnachweisorte<sup>16</sup> zu erwarten sind.

Der Hubschrauberlandeplatz, der ehemals der Landesregierung Brandenburg nach Maßgabe der ihr im Jahre 1998 erteilten Genehmigung<sup>17</sup> diente und dessen Haltereigenschaft durch Bescheid vom 19.02.2010<sup>18</sup> auf die Bundesrepublik Deutschland in Gestalt des Bundespolizeipräsidenten in Potsdam übergegangen ist, soll auch künftig durch die Bundespolizei genutzt werden. Zwecks Anpassung an zwischenzeitlich geänderte Regelungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Genehmigung der

<sup>15</sup> Merkel Ingenieur Consult, Potsdam: Geräuschimmissionsprognose, Dez. 2009

<sup>16</sup> Ingenieurbüro für Akustik und Lärmschutz Dr. Ing. Riedel, 30.06.1998

<sup>17</sup> Genehmigung des Brandenburgischen Landesamts für Verkehr und Straßenbau vom 09.11.1998 (Gesch.-Z.: 2433-6443.10/98)

<sup>18</sup> Bescheid der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg vom 19.02.2010 (Gesch.-Z.: 4113-6443.10/2010)

Anlage und des Betriebs von Hubschrauberflugplätzen vom 19.12.2005 ist die Genehmigung vom 09.11.1998 in Gestalt ihrer letzten Änderung vom 19.02.2010 mit Bescheid vom 22.02.2011<sup>19</sup> erneut geändert worden, ohne dass dieser Genehmigungsänderung aber eine Zunahme von Flugbewegungen oder einer baulichen oder betrieblichen Kapazitätserweiterung des Hubschrauberlandeplatz zugrunde lag<sup>20</sup>.

Wenn gleich die Anzahl der Flugbewegungen zur Tag- und zur Nachtzeit danach nicht begrenzt ist, wird in dem Bescheid vom 22.02.2011 aufgrund der vom Hubschrauberlandeplatzbetreiber gemachten Angaben in dessen Genehmigungsantrag vom 09.07.2010 (mit Nachträgen vom 30.07.10 und 29.09.2010) und der vom ihm seinerzeit vorgelegten Schallimmissionsprognose vom 13.09.2010<sup>21</sup> von 60 beabsichtigten Flugbewegungen (30 Anflüge und 30 Abflüge) pro Jahr, davon 6 Flugbewegungen nachts ausgegangen. Tatsächlich findet auf dem Landeplatz derzeit kein Flugbetrieb statt.

Die seinerzeit im Rahmen des luftverkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahrens vorgelegte Schallschutztechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass bei Zugrundelegung der zu erwartenden Flugbewegungen von 60 beabsichtigten Flugbewegungen (30 Anflüge und 30 Abflüge) pro Jahr, davon 6 Flugbewegungen nachts die in Bezug auf Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und nach DIN 18005, Beiblatt 1, für den äquivalenten Dauerschallpegel von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts im Bereich des hier zu betrachtenden Plangebiets eingehalten werden; insoweit liegen die Werte – abhängig von der untersuchten Betriebsrichtung – bei unter 35 dB(A) tags und unter 30 dB(A) nachts.

Auch ist nach dieser Untersuchung davon auszugehen, dass der am Tag geltende Maximalpegel von 85 dB(A) im Bereich des Plangebiets eingehalten wird. Allein der nächtliche Maximalpegel von 60 dB(A) wird mit Pegelspitzen von ca. 80 dB(A) überschritten. Nach der Annahme der Bundespolizei kommt es aber zur nächtlichen Überschreitung dieses Maximalpegels lediglich in 6 Nächten im Jahr. Dies ist derart selten, dass mit Gesundheitsbeeinträchtigungen von Anwohnern nicht zu rechnen ist und sie ihnen damit zumutbar sind (vgl. OVG Hamburg, Beschluss vom 15.12.2006 – 3 Bs 112/06 –, Rn. 41 f. [zitiert nach juris] zu 12 Nachflugbewegungen). Zu diesem Ergebnis gelangt auch die Untersuchung vom 13.09.2010, in der es heißt, dass aufgrund der geringen Häufigkeit der Überschreitung die Schallimmissionssituation zumutbar und ohne gesundheitliche Relevanz ist<sup>22</sup>.

In einer weiteren schalltechnischen Untersuchung vom 24.08.2011<sup>23</sup>, die ebenfalls die Prognose der Bundespolizei von 6 erwarteten Flugbewegungen zur Nachtzeit zugrunde legt, wurde die Lärmbelastung durch den Betrieb des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes für das geplante Wohngebiet ermittelt. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die durch die untersuchten Flugbewegungszahlen verursachten Dauerschallpegel von 35 dB (A) bis 40 dB(A) im geplanten Baugebiet nicht zu einer Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 von 55 dB(A) tags (06:00 Uhr bis 22:00) führen. Die ermittelten Maximalpegel nachts von weniger als 90 dB(A) im südlichen Bereich des Plangebiets und zwischen 78 dB(A) und 85 dB(A) im mittleren bis nördlichen Plangebiet sind bei einer Häufigkeit von 6 Bewegungen (3 Anflüge und 3 Abflüge in der Nachtzeit [22:00 Uhr bis 06:00 Uhr]) mit Blick auf den genannten Beschluss des OVG Hamburg vom 15.12.2006<sup>24</sup> als „seltene Ereignisse“ anzusehen, die aus dem oben genannten Erwägungen keine Gesundheitsschäden für die künftigen Bewohner des Wohngebiets befürchten lassen und im Ergebnis zumutbar sind.

Insoweit ist zum einen von Bedeutung, dass Beeinträchtigungen des Ohres allgemein erst bei Einzelpegeln weit über 100 dB(A) zu befürchten sind. Maximalpegel dieser Intensität sind am Hubschrauberlandeplatz nicht zu erwarten<sup>25</sup>. Zum anderen ist für die Frage der Zumutbarkeit und der gesundheitlichen Beeinträchtigung der Anwohner in der Nacht nicht der in der Untersuchung genannte Außenschallpegel, sondern der Innenschallpegel von Bedeutung, d. h. der am Ohr des Schlafers einwirkende

<sup>19</sup> Bescheid der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg vom 22.02.2011 (Gesch.-Z.: 4113.50113.09/2011)

<sup>20</sup> Bescheid der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg vom 22.02.2011 (Gesch.-Z.: 4113.50113.09/2011), S. 11 ff.

<sup>21</sup> Schallimmissionsprognose der GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR vom 13.09.2010

<sup>22</sup> Schallimmissionsprognose der GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR vom 13.09.2010, S. 15

<sup>23</sup> Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg Süd, Teilbereich Nuthewinkel, 1. Änderung: Lärmbelastung durch den Hubschrauber-Sonderlandeplatzes, Wölfel Beratenden Ingenieure GmbH+Co.KG, August 2011

<sup>24</sup> OVG Hamburg, Beschluss vom 15.12.2006 – 3 Bs 112/06 – [zitiert nach juris]

<sup>25</sup> Stellungnahme des LUGV zum Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd, Teilbereich 1 „Nuthewinkel“ vom 09.02.2011

Maximalpegel. Bei geschlossenen Fenstern und Türen eines „Normraumes“<sup>26</sup> liegt dieser Wert im Plangebiet zwischen 58 dB(A) und 70 dB(A), dem liegt ein übliches Schalldämmmaß von 30 dB zugrunde. Schädigungen des Ohres sind bei diesen Werten nicht zu befürchten.

Bei Umsetzung der vom Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz aufgeführten Forderungen<sup>27</sup>, sofern mehr als 12 Nachtflüge auftreten, müsste das Bauschalldämmmaß zwischen 33 und 45 dB liegen. Die damit bei der Errichtung der Wohngebäude verbundenen Kosten stünden im Vergleich zur geringen Anzahl zu erwartender Nachflugbewegungen wirtschaftlich außer Verhältnis. So würden durch die Schallschutzmaßnahmen Mehrkosten von insgesamt über 20 % für die veränderte Ausführung der Außenwände, Schallschutzfenster, Ausführung der Rollladenelemente, Einbau von Lüftungsanlagen, veränderter Dachkonstruktion und Dachflächenfenster zu erwarten sein.

Dabei ist auch von Bedeutung, dass das planerische Konzept dahingehend überarbeitet worden ist, dass das Wohngebiet verkleinert worden ist (Abrücken vom Landeplatz) und als Wohngebietsabschluss ein begrünter Wall hergestellt werden soll. Festsetzungen zum baulichen Schallschutz sind demnach nicht zu treffen und die erforderlichen Mindestabstände zwischen Landeplatz und Baugebiet werden eingehalten<sup>28</sup>. (s. Anlage VII: Schallimmissionsplan 1: Äquivalenter Dauerschallpegel Tag, VIII Schallimmissionsplan 2: Maximalpegel Tag/Nacht)

Auch das Landesamt für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (LUGV) hält ausweislich des Schreibens vom 28.06.2012 ein höheres Schalldämmmaß von 30 dB nur dann für erforderlich, wenn es in der Nacht zu mehr als 12 Flugbewegungen kommt. Damit ist aber gerade mit Blick auf die Annahme der Bundespolizei und in Anbetracht der derzeit tatsächlich stattfindenden Flugbewegungen nicht zu rechnen, wobei es im Rahmen der hier vorgenommenen Abwägungsentscheidung nicht darauf ankommt, ob es zu einer genehmigungsrechtlichen Beschränkung der Anzahl nächtlicher Flugbewegungen in der entsprechenden Genehmigung des Landeplatzes auf die Zahl 12 käme. Denn im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung darf auf den tatsächlich stattfindenden bzw. den aufgrund konkreter Umstände belastbar prognostizierbaren Betriebsumfang des Landeplatzes und die damit verbundenen Flugbewegungen abgestellt werden und nicht – unter Ausblendung der tatsächlichen Gegebenheiten – auf die technische Maximalkapazität des Flugplatzes, wenn keinerlei Anhaltspunkte dafür ersichtlich sind, dass sie aufgrund des Zwecks des Landeplatzes und in Anbetracht der tatsächlichen Abläufe ausgenutzt wird. Besonderer Lärmschutzmaßnahmen bedarf es mithin nicht und sind dementsprechend als Festsetzungen auch nicht vorgesehen.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass in dem vorbezeichneten Bescheid der gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg vom 22.02.2011 zur Anlage und zum Betrieb des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes der Vorbehalt aufgenommen worden ist, nachträgliche Auflagen, die zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, der Sicherheit des Luftverkehrs, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Schutzes der Bevölkerung vor Fluglärm weitere Beschränkungen der Genehmigung enthalten, aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen (§ 6 Abs. 4 Satz 1 LuftVG, § 36 Abs. 2 Nr. 5 VwVfG). Damit sind unter Berücksichtigung der künftigen Entwicklungen nachträgliche Auflagen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm möglich. Dies gilt vorliegend insbesondere für den Fall, dass es zu einer grundlegenden Erhöhung der zugrunde liegenden Prognose der Anzahl von Tag- und Nachtflugbewegungen kommen sollte. Denn wenngleich nachträgliche Schutzauflagen engeren Grenzen als Einschränkungen bei der Erteilung der Genehmigung unterliegen, sind nachträgliche Lärmschutzauflagen in sachlicher Hinsicht rechtlich dann möglich, wenn die Genehmigungsbehörde dem Schutz der Bevölkerung vor unzumutbarem Fluglärm ohne Abwägungsfehler den Vorrang vor den Interessen des Betreibers und der Benutzer des Flughafens am unveränderten Fortbestand der Genehmigung einräumt (Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 25.02.1991 – 2 TH 2506/90 – Rn. 8 [zitiert nach juris]).“

Die Grundstückseigentümer werden über diesen Sachverhalt durch den Vorhabenträger in Kenntnis gesetzt. Mit Erwerb des jeweiligen Grundstücks wird ihnen die vorgenannte schalltechnische Untersuchung vom 24.08.2011 ausgehändigt.

<sup>26</sup> DIN 4109:1989 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“

<sup>27</sup> Stellungnahme des LUGV zum Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd, Teilbereich 1 „Nuthewinkel“ vom 28.03.2012

<sup>28</sup> Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg Süd, Teilbereich Nuthewinkel, 1. Änderung: Lärmbelastung durch den Hubschrauber-Sonderlandeplatzes, Wölfel Beratenden Ingenieure GmbH+Co.KG, August 2011, S. 12

## 5.9 Gestaltungsregelungen (Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BbgBauO)

Zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung und einheitlichen Gestaltung werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBauO) zur Gestaltung der baulichen Anlagen erlassen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Erhalt und Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und orientieren sich an den Gestaltelementen und Baumaterialien der Gebäude des Erhaltungsbereiches.

### Dachgestaltung

Die Vorschriften zur Dachneigung und Dachform, zur maximalen Firsthöhe sowie zur Firstrichtung sollen die verträgliche Einbindung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten.

Geneigte Dächer, einheitlich ausgebildet als Satteldächer, sind ein wesentliches Gestaltelement der erhaltenswerten Bebauung im unmittelbaren städtischen Umfeld. Das neue Wohngebiet soll sich gestalterisch in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen, die wesentlich geprägt ist durch die Bauten der ehemaligen Anlage der Brandenburgischen Provinzialanstalt mit dem ehemaligen Gutshof „Alte Zauche“.

Wesentliches Merkmal des städtebaulichen Konzeptes ist die lineare Struktur der Bebauung, die sich orientiert an der ost-west-ausgerichteten Gebäudestellung des Gutshofes „Alte Zauche“ und der angrenzenden denkmalgeschützten Bebauung des Behördenstandortes. Deshalb wird die Firstrichtung, zum größten Teil parallel zu den in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen ausgerichtet ist, einheitlich festgesetzt (s. Pkt. 5.3 „Stellung der Gebäude“ und textliche Festsetzung Nr. 2.4). Gleichzeitig erfolgt eine einheitliche Festsetzung der Dachform und der Dachneigung in den Allgemeinen Wohngebieten:

WA 1, WA 2, WA 3, WA 4: Satteldächer mit einer Dachneigung von 40°

Die Dachneigung von 40° ermöglicht einen Dachausbau für Aufenthaltsräume. Für eine effektive Anbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Dachneigungen von 40° ausreichend.

In allen Gebieten sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von überdachten Stellplätzen sowie von den in § 6 Abs. 7 der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteilen davon ausgenommen.

#### Textliche Festsetzungen Nr. 6.1: Dachform und Dachneigung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 ist das oberste Vollgeschoss als Satteldach mit einer Dachneigung von 40° auszubilden.

Von den Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 sind ausgenommen:

- Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Garagen (Carports) und überdachte Stellplätze sowie die in § 6 Abs. 7 der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteile.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BgbBO)

### Dacheindeckung

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung und zur Farbgebung der Dacheindeckung wird garantiert, dass eine an das historische Erscheinungsbild angepasste Dachlandschaft entsteht und das Ortsbild durch ortsbildfremde Farbgebung nicht beeinträchtigt wird.

Die Dacheindeckung in den Allgemeinen Wohngebieten ist mit ziegelroten oder anthrazitfarbenen Dachsteinen auszuführen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 6.2: Dacheindeckung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 ist die Dacheindeckung mit ziegelroten oder anthrazitfarbenen matten Dachsteinen auszuführen. Davon ausgenommen sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von überdachten Stellplätzen, Garagen / Carports, Kellerersatzräumen sowie von den in § 6 Abs. 7 BgbBO aufgeführten untergeordneten Bauteilen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BgbBO)

Aus Gründen des Klimaschutzes wird festgelegt, dass bei der Dachgestaltung technische Aufbauten für „Solaranlagen“ zulässig sind.

Textliche Festsetzung Nr. 6.3: Zulässigkeit von Solaranlagen.

Technische Aufbauten für in die Gliederung der Baukörper integrierte Solaranlagen sind auf den Dächern zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BgbBO)

**Fassadengestaltung und Materialien**

Die Vorschriften zur Materialwahl der Fassaden und Farbgebung bieten einen Gestaltungsrahmen, der sich an den wesentlichen stadtbildprägenden Elementen der historischen Bebauung der Gutshofanlage und des Behördenzentrums orientiert (Putzbauten mit gelben und roten Klinkerelementen, rote Bierschwanzdeckung).

In Anlehnung an die historischen Bauten sind die Außenwandflächen mit Putz zu versehen. Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche sind unzulässig.

Um ein einheitliches Stadtbild zu gewährleisten, wird eine Farbpalette in Gelbtönen für die Außenwandflächen festgesetzt, die entsprechend der Lage zur historischen Bebauung, der Lage innerhalb des Wohngebietes und zum landschaftlichen Umfeld sowie in Abstimmung mit der Farbgebung der Dacheindeckung variiert. Die Festlegung der Farbpalette in den einzelnen Zonen ist Gegenstand des zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Vorhabenträgerin abzuschließenden städtebaulichen Vertrags.

Textliche Festsetzung Nr. 6.4: Gestaltung Außenwandflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 sind die Außenwandflächen mit Putz zu versehen.

Die Farbgebung der Außenwandflächen ist in folgendem Farbspektrum auszuführen:

In der Übergangszone (FC1) zum Erhaltungsbereich/ziegelrotes Dach:

NCS 2020-Y10R

Im Randereich zur Kleingartenkolonie, Dachdeckung ziegelrotes Dach:

NCS 1515-Y10R

Im inneren Bereich, Dachdeckung ziegelrotes Dach:

NCS 0520-Y10R

NCS 0530-Y10R

NCS 1030-Y10R

Im Randbereich (FC4) zur Nuthe-Niederung, Dachdeckung anthrazitfarbenes Dach:

NCS 0510-Y10R

NCS 1515-Y10R

Fensterfaschen NCS 0505-Y

Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BgbBO)

**Gestaltung von Terrassentrennwänden sowie für Garagen und Nebengebäude**

Um ein einheitliches Stadtbild zu gewährleisten, werden die Materialität und die Farbgebung für Terrassentrennwände sowie für Garagen und Nebengebäude (Gartenhäuser) festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 6.5: Gestaltung von Terrassentrennwänden sowie für Garagen und Nebengebäude

Terrassentrennwände sowie Garagen und Nebenanlagen sind nur in verputztem Mauerwerk oder Beton und in gleicher Fassadenputzfarbe wie das Gebäude auszuführen. Tore, Türen und Fenster der Garagen und Nebengebäude sind in weißer Farbe auszuführen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BgbBO)

**Gestaltung von Solar- und Photovoltaikanlagen**

Durch die Festsetzung zur Zulässigkeit der Ausführung von Solar- und Photovoltaikanlagen mit ausschließlich matten, blendfreien Oberflächen auf den Dachflächen sollen glänzende Dachoberflächen vermieden werden, die das Stadtbild stören und Beeinträchtigungen des Flugverkehrs durch Blendwirkungen ausschließen

### Textliche Festsetzung Nr. 6.6: Gestaltung von Solar- und Photovoltaikanlagen

Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist nur in einer Herstellung mit matten, blendfreien Oberflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BgbBO)

## **5.10 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

### **Erhaltungsbereich gem. § 172 BauGB**

Ein Teil des räumlichen Geltungsbereichs liegt im Erhaltungsbereich der parkähnlichen Anlage der zwischen 1900 und 1920 errichteten Landesheilanstalt Potsdam und dem dazugehörigen Gutshof „Alte Zauche“.

Die nördliche Zufahrtsstraße „Nuthewinkel“ (Kopfsteinpflaster, teilweise alter Alleebaumbestand) ist zur Erhaltung des Gebietscharakters in den Erhaltungsbereich miteinbezogen. Der Erhaltungsbereich wird nachrichtlich übernommen.

### **Bodendenkmale**

Der wesentliche Teil des räumlichen Geltungsbereiches umfasst das Bodendenkmal Nr. 2143, Denkmalliste des Landes Brandenburg gemäß §§ 1 und 2 Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG). Es handelt sich um den Fundplatz Potsdam Nr. 6, Siedlung ur- und frühgeschichtlicher Perioden. Die Fläche des eingetragenen Bodendenkmals wird nachrichtlich übernommen.

### **Trinkwasserschutzzone III**

Die Trinkwasserschutzzone III umfasst den Gutshof „Alte Zauche“ und den Parkplatz des Behördenzentrums. Sie liegt im Wasserschutzgebiet Leipziger Straße, festgesetzt mit Beschluss vom 29.01.1967. Die Fläche wird nachrichtlich übernommen.

## **5.11 Hinweise ohne Normcharakter**

### **Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich befindet sich ein geschütztes Bodendenkmal, das gemäß dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Bei Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des bekannten Bodendenkmals Potsdam 2143 werden in der Regel bauvorbereitende archäologische Maßnahmen erforderlich, für die der Veranlasser die Kosten zu tragen hat.

Außerhalb der bekannten Bodendenkmale können außerdem bisher nicht bekannte Bodendenkmale vorhanden sein.

Sollten bei den Erdarbeiten in bisher nicht dem Bodendenkmalschutz unterliegenden Bereichen Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG) (*Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Untere Denkmalschutzbehörde*).

### **Altlasten/Kampfmittelbelastung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht im Altlastenkataster als Beiplan zum FNP eingetragen. Treten dennoch ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam abzustimmen. Der Planbereich liegt in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. (*Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst*)

### **Pflanzliste**

Zur Anwendung und Umsetzung der textlichen Festsetzungen zur Grüngestaltung sowie bei sonstigen Pflanzungen in den Wohngebieten und den privaten Grünflächen wird die Anwendung der beigefügten Pflanzliste gefordert. (s. *Anlage II*)

**Artenschutzhinweis gemäß BNatGSchG 2009**

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls 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).

**Technische Infrastruktur**

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe zu den Telekommunikations-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden mit den zuständigen Stellen der Telekom Deutschland GmbH in die genaue Lage der Anlagen einweisen lassen (*Telekom Deutschland GmbH*).

**6 Auswirkungen des Bebauungsplans****6.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Das Gebiet der ehemaligen Gärtnerei, das zukünftig als Wohngebiet ausgewiesen wird, weist eine hohe Vorbelastung auf. Diese resultiert aus einem hohen Versiegelungsgrad im Bestand, umfangreichen Aufschüttungen und Überformungen des Bodens sowie Bauruinen als Relikte der ehemaligen Nutzung.

Ein Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild ist aufgrund dieser deutlichen Vorbelastung nicht zu erwarten. Die nachfolgende Gegenüberstellung der vorhandenen gegenüber der zu erwartenden Versiegelung zeigt, dass selbst bei einer Überschreitung der ausgewiesenen Grundflächenzahlen von 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die geplante Änderung der Nutzungsausweisungen eine Reduktion der Versiegelung im Gebiet erfolgt (Verringerung des Versiegelungsanteils von derzeit 43.000 m<sup>2</sup> auf ca. 36.185 m<sup>2</sup>), (s. Tabelle 1 und 2). Von der städtebaulichen Neuordnung profitiert auch das Landschaftsbild.

Tabelle 2: Flächenbilanz/GRZ/Versiegelungsgrad

Flächenbezeichnung	Größe (m <sup>2</sup> )	GRZ gem. § 16 BauNVO *	überbaubare Fläche (m <sup>2</sup> )	zzgl. 50 %	max. überbaubare/versiegelte Fläche in m <sup>2</sup>
allg. Wohngebiet WA1	3.633 m <sup>2</sup>	0,27	980 m <sup>2</sup>	0,40	1.453 m <sup>2</sup>
allg. Wohngebiet WA2	9.859 m <sup>2</sup>	0,30	2.957 m <sup>2</sup>	0,45	4.436 m <sup>2</sup>
allg. Wohngebiet WA3	10.978 m <sup>2</sup>	0,32	3.512 m <sup>2</sup>	0,48	5.269 m <sup>2</sup>
allg. Wohngebiet WA4	4.976 m <sup>2</sup>	0,4	1.677 m <sup>2</sup>	0,6	2.985 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet GEE1	6.144 m <sup>2</sup>	0,5	3.072 m <sup>2</sup>	0,75	4.608 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet GEE 2	11.074 m <sup>2</sup>	0,5	5.537 m <sup>2</sup>	0,75	8.306 m <sup>2</sup>
<b>Summe Bauflächen</b>	<b>46.665 m<sup>2</sup></b>	(Durchschnittl.) <b>0,37</b>	<b>17.375 m<sup>2</sup></b>	<b>0,58</b>	Durchschnittl. <b>27.057 m<sup>2</sup></b>
Grünflächen	4.733 m <sup>2</sup>				--
Verkehrsflächen privat und öffentlich (inkl. Rad-/Fußweg)	9.052 m <sup>2</sup>				9.052 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche	76 m <sup>2</sup>				76 m <sup>2</sup>
<i>Max. versiegelte Flächen Planung</i>					<b>36.185 m<sup>2</sup></b>
<i>versiegelte Fläche im Bestand</i>					<b>43.000 m<sup>2</sup></b>
Fläche Geltungsbereich	60.525 m <sup>2</sup>				

\* s. Tabelle 1

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft werden sich im Hinblick auf die ursprüngliche Nutzung (Gärtnereibetrieb mit großflächigen, verglasten Anbauflächen mit schlechter Isolierung und Wärmedämmung) durch die Neuausweisung des Wohngebietes (Vorgaben der Wärmeschutzverordnung, Beschränkung der CO<sub>2</sub>-Produktion) ebenfalls deutlich verbessern.



Im vorliegenden städtebaulichen Konzept wurden die Anforderungen des Klimaschutzes durch verschiedene Maßnahmen wie eine optimale Gebäudeausrichtung, Vermeidung von Verschattung, eine kompakte Bauweise, Möglichkeiten zur Installation von Solarenergie-Anlagen sowie Anschluss an das Fernwärmenetz berücksichtigt.

Bei den Schutzgütern Flora und Biotope werden sich unter Berücksichtigung der ursprünglichen Situation und des derzeitigen Zustandes keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben.

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote könnten planbedingt berührt werden. Mögliche Beeinträchtigungen der Avi- sowie der Fledermausfauna, die sich durch die geplante Nutzungsausweisung ergeben, können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (Anbringen von Nisthilfen) planbedingt vermieden bzw. vermindert werden (s. Kap. 2.6, Arten- und Biotopschutz).

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nur im Bereich der außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Nuthe-Niederung zu finden. Dabei handelt es sich um zwei alte Kopfweidenreihen, Kleingewässerflächen mit Röhricht am Regenrückhaltebecken, vereinzelte Großseggenwiesen, Gräben, Gehölze und Gehölzgruppen sowie Staudenfluren feuchter Standorte. Diese bleiben von der Planung unberührt und vollständig erhalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans betreffen auch Flächen mit Sträuchern und Bäumen (überwiegend Aufwuchs aus Birken und Eschenahorn). Bei notwendigen Baumfällungen zur Realisierung des Wohngebietes ist die Potsdamer Baumschutzverordnung zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Schutzgebiete gem. Bundesnaturschutzgesetz und auch keine Europäischen Vogelschutzgebiete. Es ist daher nicht mit Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Schutzgebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten zu rechnen. Auch die Schutzzwecke sonstiger im Umfeld liegender Schutzgebiete werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Positive Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ergeben sich durch verbesserte Erholungsmöglichkeiten - durch den neuen Rad- und Fußweg durch die Nuthe-Niederung und der geplanten Grünfläche mit Spielplatz integriert in den Sichtschutzwall am südlichen Rand des Wohngebietes.

Gegenüber der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ festgesetzten Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet ist mit dem geplanten Wohngebiet eine immissionsschutzverträglichere Nutzung der Flächen vorgesehen.

Die Lärmimmissionen auf das geplante Wohngebiet, die aus dem Verkehrslärm der Nuthestraße und des Horstweges sowie durch den bestehenden und den für die Bundespolizei geplanten Parkplatz resultieren, sind für das Bauvorhaben unkritisch. Vom geplanten Allgemeinen Wohngebiet werden keine nennenswerten Emissionen ausgehen. Alle geplanten Gebäude werden nach dem derzeitigen Stand der Bautechnik errichtet. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern gemäß den für Neubauten geltenden Richtlinien stattfinden wird.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Mit einer leicht erhöhten Belastung der Schutzgüter ist während der Bauphase zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt und können durch geeignete Schutzmaßnahmen vermindert bzw. vermieden werden.

Insgesamt wird die Schwere, die Komplexität und die Wahrscheinlichkeit möglicher Auswirkungen zum jetzigen Zeitpunkt als gering eingestuft. Mögliche Auswirkungen auf die Avi- und Fledermausfauna werden durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (Anbringen von Nisthilfen) weitestgehend vermieden bzw. vermindert.

## **6.2 Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse**

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ca. 92 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern geschaffen; Baurechte für gewerbliche Flächen nordöstlich der Straße An den Kopfweiden bestehen bereits. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird gesichert, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt sind. Dies ist insbesondere durch die Lage des Gebiets unmittelbar angrenzend an den Landschaftsraum der Nuthe-Niederung sowie durch die Festsetzung einer quartiersbezogenen Grünfläche mit Spielmöglichkeiten und sonstigen Grünfestsetzungen im Wohngebiet gewährleistet.

### 6.3 Auswirkungen auf den Bedarf sozialer Infrastruktur

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>29</sup> gesorgt wird.

Grundsätzlich 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>30</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 Landeshauptstadt Potsdam wird mit den Projektträgern / Eigentümern entsprechende Folgekostenverträge auf Grundlage der „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ (DS 12/SVV/0703) abschließen. Die Quote der Inanspruchnahme von sozialen Einrichtungen in Potsdam lag im September 2012 laut Kindertagesstättenbedarfsplan in der Krippe bei 58 %, Kindergarten 96,21%, Hort 63,72% und Grundschule 100%.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Nuthewinkel, 1. Änderung ist die Errichtung von 16.320 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Wohngebäude / Wohnnutzung vorgesehen. Dies entspricht rechnerisch einer Zahl von insgesamt ca. 210 Einwohnern für das geplante Quartier. Im Geltungsbereich der 1. Änderung befinden sich zwei Baufelder (WA 1), welche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“ schon als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt sind und denen aufgrund dieser Festsetzung eine höhere Bruttogeschossfläche als nach den Festsetzungen der 1. Änderung zustehen würde. Die 1. Änderung des Bebauungsplans nimmt bezüglich dieser beiden Baufelder eine Reduzierung der Bruttogeschossfläche um 1.515 m<sup>2</sup> vor. Aus diesem Grund verringert sich die für die Kostenermittlung anzusetzende Bruttogeschossfläche auf 14.805 m<sup>2</sup>. Grundlage dafür ist die unter Pkt. 2.2 der „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ (DS 12/SVV/0703) getroffene Festlegung, dass diese Richtlinie nicht für Vorhaben gilt, welche keine über schon vorhandene Rechte hinausgehende Baurechte begründen.

In Abhängigkeit von dem geplanten Wohngebäudetyp sind unterschiedliche Wohnungsschlüssel der Berechnung zugrunde zu legen (im Falle des .Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Nuthewinkel, 1. Änderung wird der Wohnungsschlüssel für ein Einfamilienhausgebiet eingesetzt).

Rechnerisch ergibt sich ein Bedarf von 18 Plätzen in Kindertageseinrichtungen (Krippe/Kindergarten/Hort) und von 13 Grundschulplätzen. Die Grundschulplätze sind nicht zu finanzieren, da ausreichende Kapazitäten im Umfeld vorhanden sind. Die anteiligen Investitionskosten für den Neubau oder die Erweiterung einer Kindertagesstätte werden Gegenstand des Folgekostenvertrags mit dem Projektträger sein.

Nach dem standardisierten Berechnungsverfahren erzeugt das Vorhaben einen Bedarf von 20 Plätzen in Kindertagesstätten. Das Plangebiet liegt im Planungsraum 601 (Hauptbahnhof, Brauhausberg, Templiner und Teltower Vorstadt). 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. Ebenso ist in den angrenzenden Planungsräumen nicht mit freien Kita-Plätzen zu rechnen. Daher müssen alle 18 Plätze in Kindertagesstätten zusätzlich hergestellt werden.

<sup>29</sup> Deutsches Institut für Urbanistik GmbH: „Untersuchung der Kostenbeteiligung Dritter an den Infrastrukturkosten von Baumaßnahmen“, Berlin, 30. März 2012 (difu-Studie), S. 43

<sup>30</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.“

Nach dem standardisierten Berechnungsverfahren erzeugt das Vorhaben einen Bedarf von 14 Grundschulplätzen. Der Planungsraum 601 verfügt über keine Grundschule, daher stehen auch keine Plätze im Planungsraum zur Verfügung. Allerdings existieren im Planungsraum 602 (Schlaatz) noch ausreichend freie Kapazitäten, die Weidenhof-Grundschule befindet sich in zumutbarer Entfernung zum Plangebiet. Daher sind keine Grundschulplätze zu finanzieren.

#### 6.4 Verkehr

Die vorhandenen öffentlichen Straßen Horstweg und Heinrich-Mann-Allee außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens in der Lage. Durch die Entwicklung des Standortes des Bundespolizeipräsidiums und des neuen Wohngebietes entsteht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, das den Verkehrsfluss im Horstweg beeinträchtigt. Deshalb muss zur Sicherung der Verkehrsqualität und –sicherheit im Zuge der Herstellung der Hauptanbindung des Plangebietes der Kreuzungspunkt Horstweg/An den Kopfweiden ausgebaut werden. Es müssen aufgeweitete Links- und Rechtsabbiegestreifen an der Straße An den Kopfweiden angelegt und ein separater Linksabbiegestreifen im Zuge des Horstweges hergestellt werden. In einer zweiten Ausbaustufe ist im Falle der Erhöhung der Verkehrsbelastung eine Lichtsignalanlage im Bereich des Knotenpunktes zu errichten.

Die innere Erschließung des neuen Wohngebietes ist durch ein Netz von privaten Straßen gesichert. Die erforderlichen Stellplätze in den einzelnen Wohngebieten sind durch entsprechende Festsetzungen auf den jeweiligen Grundstücken und in den Privatstraßen nachgewiesen.

#### 6.5 Kosten und Finanzierung

Der Landeshauptstadt Potsdam entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten, da der Projektträger sich zur Übernahme sämtlicher Kosten für die Planerarbeitung, die Durchführung der Bauvorhaben, der Freiraumgestaltung und Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich „Nuthewinkel“, 1. Änderung und die Anbindung an bereits bestehende Erschließungsanlagen außerhalb des Plangebiets im Rahmen der Übernahmeverpflichtung aus dem abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich Nuthewinkel verpflichtet hat.

Finanzielle Risiken aufgrund sonstiger Festsetzungen sind nicht erkennbar, da die private Grundstückseigentümerin in das Planverfahren eingebunden wurde und die getroffenen Festsetzungen entsprechend zur Kenntnis genommen hat.

Folgekosten für den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam resultieren aus der nötigen Instandhaltung und Pflege der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

### 7 Übersicht der Verfahrensschritte

Der **Aufstellungsbeschluss** zur 1. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Horstweg-Süd“, Teilbereich „Nuthewinkel“ wurde am 01.10.2003 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst (DS 03/SVV/0556). Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 13/2003 der Landeshauptstadt Potsdam am 30.10.2003.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist im Zeitraum vom 11. bis 25. Mai 2009 durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 9/2009 der Landeshauptstadt Potsdam am 30.04.2009. Zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit zwei Varianten zur städtebaulichen Konzeption sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Auf der Grundlage der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der vorläufige Entwurf (Stand Juni 2010) erarbeitet.

Im Februar 2012 wurde das Verfahren wieder aufgenommen und der Entwurf aufgrund der Wiederinbetriebnahme des Hubschrauberlandeplatzes durch die Bundespolizei überarbeitet.

Die **erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** erfolgte im Zeitraum vom 24.05. bis zum 27.06.2013.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.12.2013 darüber entschieden, dass das Planverfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB fortzuführen ist und der Bebauungsplan öffentlich ausgelegt werden soll.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde im Zeitraum vom 13.01. bis zum 14.02.2014 durchgeführt. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 17/2013 der Landeshauptstadt Potsdam am 30.12.2013. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Fachbereiche der Verwaltung wurden während der Öffentlichkeitsbeteiligung erneut an der Planung beteiligt.

## **8 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)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I / 08, (Nr. 14), S. 226), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I / 10, (Nr. 17))

## ANLAGEN

### I Textliche Festsetzungen

#### 1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) (§ 4 BauGB)

Nicht zulässig sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Gartenbaubetriebe
6. Tankstellen.

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

##### 1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA 2, WA 3, WA 4 zulässigen Läden sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden (z.Bsp. Kioske, Brotläden) sind.

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

##### 1.3 Gewerbegebiete (GEe 1 und GEe 2) (§ 8 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

1. Lagerhäuser, Lagerplätze
2. Tankstellen
3. Anlagen für sportliche Zwecke
4. Vergnügungsstätten

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

##### 1.4 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

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

##### 1.5 In den Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art (einschließlich Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb stehen und wenn deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen deutlich untergeordneten Teil der Geschossfläche des Gewerbebetriebs einnimmt.

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

#### 2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BauGB),

##### 2.1 In den Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 ist eine Gebäudelänge von maximal 45 m zulässig.

##### 2.2 Die Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen gelten nicht für Nebengebäude und Garagen mit einer Grundfläche von weniger als 54 m<sup>2</sup>.

##### 2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 ist die Bezugsebene für die Berechnung der Abstandsflächen die Höhe der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche.

##### 2.4 Auf den Flächen a b c d, e f g h, i j k l, m n o p, q r s t im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist abweichend von § 6 Abs. 5 BbgBO eine Tiefe der seitlichen Abstandsfläche von 0,3 H, mindestens jedoch von 3 m zulässig.

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)*

##### 2.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)*

- 2.6 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gem. § 21a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.
- 3 Geh-Fahr- und Leitungsrechte** (gem. § 9 Abs. 21 BauGB)
- 3.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen auf den Privatstraßen sind mit einem Fahr- und Leitungsrecht für die zuständigen Leitungsträger zu belasten.  
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche im WA1 ist mit einem Geh-, und Fahrrecht zugunsten des Grundstückes Flurstücks 46, Flur 7 sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 b, BauGB)
- 3.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung
- 4 Grünfestsetzungen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit Nr. 25 a und b BauGB)
- 4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, Stammumfang mind. 14/16 cm.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V. mit Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
- 4.2 Auf der Fläche **A** mit Bindung zum Anpflanzen ist pro 1,5 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Strauch gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen und zu erhalten.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
- 4.3 Auf der Fläche **B** mit Bindung zum Anpflanzen ist pro 1 m<sup>2</sup> ein standortgerechter Strauch als 2 m breite Hecke gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen und zu erhalten.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
- 4.4 Auf den Flächen **C** und **D** mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen im Gewerbegebiet ist pro angefangene 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum gem. Pflanzliste 1 und eine zwischen den Laubbäumen liegende Hecke gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen und zu erhalten. Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
- 4.5 Auf der Fläche **E** mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen im Gewerbegebiet ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm. Bei Pflanzungen sind die in der Pflanzenliste 1 aufgeführten Arten zu verwenden.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit Nr. 25 Buchst. a BauGB)
- 4.6 Auf den oberirdischen Stellplätzen in den Gewerbegebieten sind pro 4 Stellplätze 1 standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste 4 zu pflanzen und zu erhalten. Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
- 4.7 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle durch Bäume gleicher Art (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu ersetzen.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b, BauGB)
- 5 Umweltbelange**
- 5.1 In den Baugebieten ist die Befestigung von Wegen, Aufenthaltsflächen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.2 In den Baugebieten ist das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen auf den privaten Grundstücken zu versickern.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.3 Hinsichtlich der Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau“ (Kap. 5, Tab. 8) festgesetzt.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6 Gestaltungsfestsetzungen** (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BgbBO)
- 6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 ist das oberste Vollgeschoss als Satteldach mit einer Dachneigung von 40° auszubilden.  
Von den Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 sind ausgenommen:  
- Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,  
- Garagen (Carports) und überdachte Stellplätze sowie die in § 6 Abs. 7 der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteile.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BgbBO)
- 6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 ist die Dacheindeckung mit ziegelroten oder anthrazitfarbenen matten Dachsteinen auszuführen. Davon ausgenommen sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von überdachten Stellplätzen, Garagen / Carports, Kellerersatzräumen sowie von den in § 6 Abs. 7 BgbBO aufgeführten untergeordneten Bauteilen.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BgbBO)
- 6.3 Technische Aufbauten für in die Gliederung der Baukörper integrierte Solaranlagen sind auf den Dächern zulässig.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BgbBO)
- 6.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 sind die Außenwandflächen mit Putz zu versehen.  
Die Farbgebung der Außenwandflächen ist in folgendem Farbspektrum auszuführen:  
In der Übergangszone zum Erhaltungsbereich, Dachdeckung ziegelrotes Dach  
NCS 2020-Y10R  
Im Randereich zur Kleingartenkolonie, Dachdeckung ziegelrotes Dach  
NCS 1515-Y10R  
Im inneren Bereich, Dachdeckung ziegelrotes Dach  
NCS 0520-Y10R  
NCS 0530-Y10R  
NCS 1030-Y10R  
Im Randbereich zur Nuthe-Niederung, Dachdeckung anthrazitfarbenes Dach  
NCS 0510-Y10R  
NCS 1515-Y10R  
Fensterfaschen NCS 0505-Y  
Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche sind unzulässig.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BgbBO)
- 6.5 Terrassentrennwände sowie Garagen und Nebengebäude sind nur in Mauerwerk/Beton und in gleicher Fassadenputzfarbe wie das Gebäude auszuführen. Tore, Türen und Fenster der Garagen und Nebengebäude sind in weißer Farbe auszuführen.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BgbBO)
- 6.6 Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist nur in einer Herstellung mit matten, blendfreien Oberflächen zulässig.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BgbBO)

**II Pflanzlisten****Pflanzliste 1: Laubbäume**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus-Arten	Ulmenarten

**Pflanzliste 2: Obstbäume**

Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne

**Pflanzliste 3: Hecken**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa Canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Eibe (nur zulässig für Hecken im WA ohne Pflanzbindung)

**Weitere geeignete Heckenpflanzen:**

Cornus mas	Kornel-Kirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa rubiginosa	Wein-Rose

**Pflanzliste 4: Stellplatzbegrünung**

Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Crataegus laevigata	Weißdorn/ Rotdorn
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere



III Städtebauliches Konzept „Wohngebiet Nuthewinkel“, September 2013



# Anlage 2

**Legende:**

**Fassadencode:**

- FC1 NCS 2020-Y10R
- FC2 NCS 1515-Y10R
- FC3 NCS 0520-Y10R  
NCS 0530-Y10R  
NCS 1030-Y10R
- FC4 NCS 0510-Y10R  
NCS 1515-Y10R
- Faschen NCS 0505-Y

**Dachhaut:** (nach Hersteller Braas)

- klassisch rot
- anthrazit

**Zeichenerklärung:**

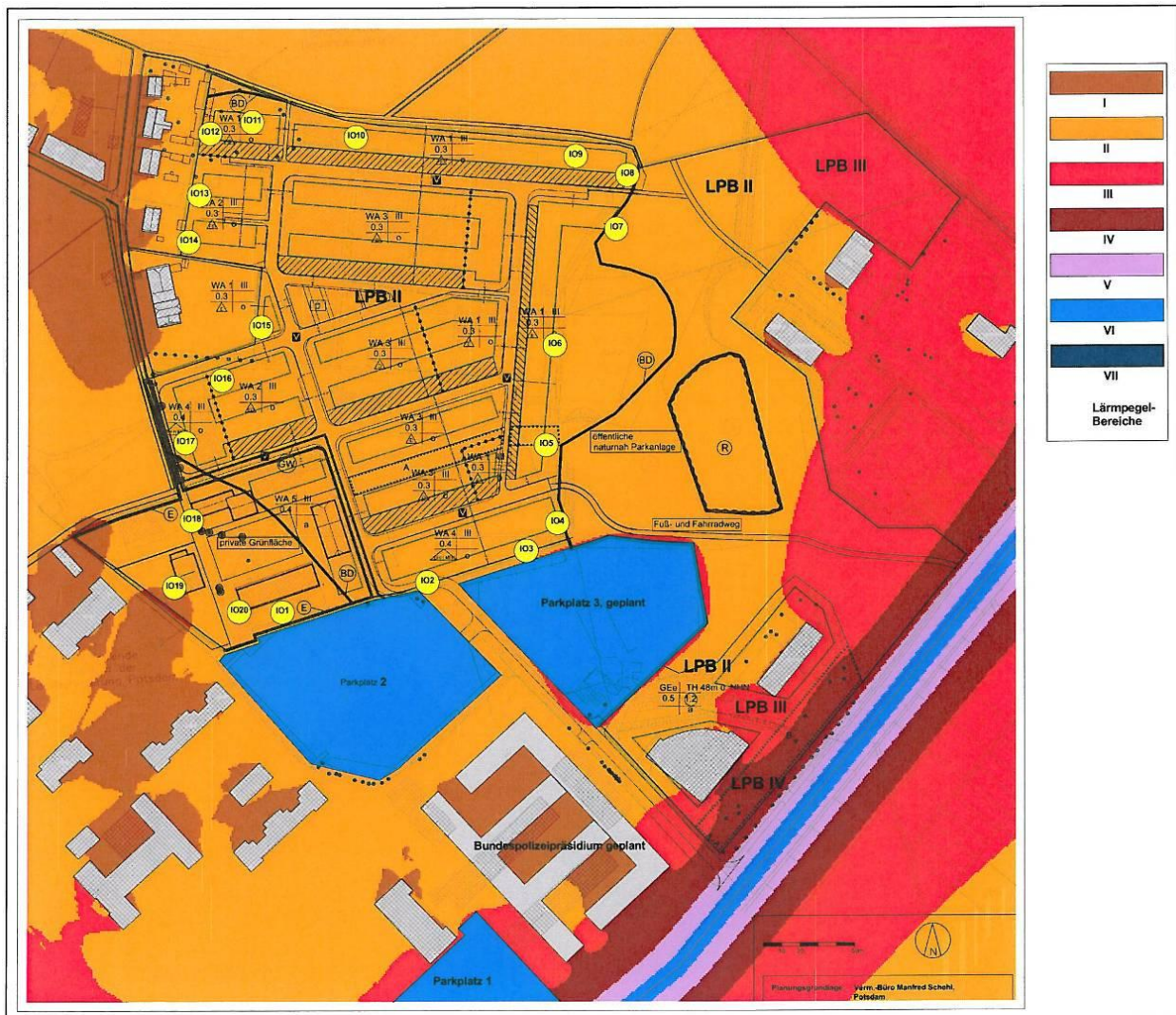
-  geplanter Baum auf Baugrundstücken
-  geplanter Baum auf Verkleinfeldern
-  geplante Hecke

Bebauungsplan Nr. 2 "Horstweg-Süd",  
Teilbereich Nuthewinkel, 1. Änderung  
Städtebauliches Konzept/ Farbkonzzept  
Stand: 11.09.2013  
Maststab: 1:2000  
Bearbeiter: R. Hübner

NCC DEUTSCHLAND GMBH  
AMI NORDSTERN 1  
15917 FÜRSTENWALDE



**VI Lärmpegelbereiche Straßenlärm nach DIN 4109**



Geräuschimmissionsprognose zum B-Plan  
 Nr. 2 der Landeshauptstadt Potsdam

Anlage 1: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Maßstab: 1 : 2.500

Datum: 21.12.2009