



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 37 B
"Babelsberger Straße",
1. Änderung, Teilbereich An den Nuthewiesen**

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Stand: November 2014
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Impressum:

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

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsgegenstand	5
1.	Anlass und Erforderlichkeit	5
2.	Beschreibung des Plangebiets.....	6
2.1	Räumliche Lage	6
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	7
2.3	Gebiets- / Bestandssituation	8
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
2.5	Erschließung	9
2.6	Technische Erschließung	10
2.7	Altlasten	10
3.	Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen).....	12
3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	12
3.2	Landschaftsplanung	13
3.3	Flächennutzungsplan	14
3.4	Landschaftsplan.....	15
3.5	Stadtentwicklungskonzepte.....	15
3.6	Bebauungspläne	22
3.7	Sonstige Satzungen	23
3.8	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen.....	24
B.	Planinhalte und Planfestsetzungen.....	27
1.	Ziele und Zwecke der Planung.....	27
2.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	27
2.1	Planungsalternativen.....	29
2.2	Verkehrskonzept und Erschließung.....	29
2.3	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	29
2.4	Landschaftsplanerisches Konzept.....	30
2.5	Entwässerungskonzept	30
3.	Begründung der Festsetzungen.....	33
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	33
3.2	Maß der baulichen Nutzung	34
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	40
3.4	Bauweise	40
3.5	Verkehrsflächen	42
3.6	Immissionsschutz.....	42
3.7	Grünordnerische Festsetzungen	44
3.8	Sonstige Festsetzungen.....	47
3.9	Außerkräfttreten bisheriger Regelungen.....	48
4.	Nachrichtliche Übernahmen.....	48
5.	Energieeffizienz	48

6.	Flächenbilanz	49
7.	Städtebaulicher Vertrag	49
C.	Auswirkungen des Bebauungsplans	51
1.	Auswirkungen auf die Stadtstruktur.....	51
2.	Auswirkungen auf den Verkehr	51
3.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	53
3.1	Auswirkungen auf umweltrelevante Aspekte	53
3.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung	56
4.	Soziale Auswirkungen.....	56
5.	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	57
6.	Finanzielle Auswirkungen	57
6.1	Herstellungs- und Unterhaltungskosten.....	57
6.2	Grunderwerb.....	57
6.3	Planungsschaden.....	58
6.4	Bodenordnung	58
D.	Verfahren.....	59
1.	Bebauungsplan der Innenentwicklung	59
2.	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	60
3.	Überblick über die Beteiligungsverfahren.....	61
3.1	Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden	61
4.	Planungssichernde Maßnahmen	69
4.1	Veränderungssperre	69
4.2	Satzung über das Vorkaufsrecht	69
E.	Rechtsgrundlagen.....	71
F.	Anlagen	72
	• Textliche Festsetzungen	
	• Gegenüberstellung Flächenbilanz	

A. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße" ist das Ansiedlungsinteresse der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) an diesem Standort. Die ILB beabsichtigt in zentraler Lage die Errichtung von Bürogebäuden für die Hauptverwaltung. Die Ansiedlung an einem neuen Standort entspricht den räumlich und funktional gewachsenen Bedürfnissen und der etablierten Bedeutung der Investitionsbank in den verschiedenen Marktfeldern. Der Standort der ILB soll mit weiteren Einrichtungen aus den Bereichen der Förderung und Ansiedlungsunterstützung zu einem übergreifenden Dienstleistungsstandort für die Wirtschaftsentwicklung im Land Brandenburg entwickelt werden. Das Nutzungskonzept korrespondiert mit den Planungszielen der Landeshauptstadt Potsdam für dieses Areal und stärkt gleichzeitig die Funktion der Landeshauptstadt.

Die Flächen sind Bestandteil der weltweit anerkannten Potsdamer Kulturlandschaft, deren Erhalt, Pflege, Rekultivierung und Entwicklung ein besonderes Anliegen der Denkmalpflege und der Stadtpolitik ist. Eine zukünftige Bebauung muss sich in ein komplexes Beziehungsgefüge einordnen und im Kontext mit der städtebaulich gestalterischen Ausformung der Haveluferbebauung am Alten Markt, dem Havelübergang und dem Landschaftsraum der Havel und Nuthe erfolgen.

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße" ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Um dem Ansiedlungsinteresse der Investitionsbank des Landes Brandenburg zu entsprechen, ist eine Änderung der Art der baulichen Nutzung von ‚Kerngebiet‘ in ‚Sondergebiet‘ erforderlich. Darüber hinaus sollen Erweiterungsflächen in erforderlichem Umfang vorgehalten werden. Hierfür sollen Teilflächen des ‚Allgemeinem Wohngebietes‘ in ‚Sondergebiet‘ umgewandelt werden.
- Die festgesetzte Nutzungsverteilung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 B – überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplatzflächen – ist im Rahmen der 1. Änderung neu zu ordnen und auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses anzupassen.
- Mit dem Bebauungsplanverfahren soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) und die Sicherung der Flächen für diese herausgehobene Sondernutzung gewährleistet werden.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat ein großes Interesse an der Weiterentwicklung des "Neuen Quartiers am Bahnhof". Für das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 "Babelsberger Straße", Teilbereich An den Nuthewiesen, wurde daher die Prioritätenstufe 1 I festgelegt. Die inhaltlichen Schwerpunkte dieses Planverfahrens und die besonderen Bedingungen für seine Durchführung – Errichtung der erforderlichen Flächen für die Investitionsbank des Landes Brandenburg mit ca. 600 eigenen Arbeitsplätzen sowie für ca. 100 weitere Arbeitsplätze ergänzender Dienstleister in einem ersten Bauabschnitt – lassen eine Einordnung des Planverfahrens in die Prioritätenstufe 1 I angemessen erscheinen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B soll als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB, der die bislang rechtsverbindlichen Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereichs, einschließlich textlicher Festsetzungen, ersetzt, aufgestellt werden. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße"

gelten bis zur Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung (öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt) fort.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch wurden vorab geprüft, s. hierzu Kap. D. 1.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B, Teilbereich An den Nuthewiesen, befindet sich in zentraler Lage, südlich der historischen Innenstadt, vis-à-vis der Freundschaftsinsel. Er liegt in der, in der Vergangenheit durch Bahn und gewerbliche Nutzungen geprägten Havelniederung und ist eingebettet in die Uferbereiche von Havel / Neue Fahrt und Nuthe, am Havelübergang "Lange Brücke". Der räumliche Geltungsbereich wird an drei Seiten vom Landschaftsraum der Havel / Neue Fahrt und Nuthe bzw. einer öffentlichen Grünfläche als Zuwegung zum Landschaftsraum begrenzt.

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der Babelsberger Straße, gegenüber dem nördlichen Ausgang des Potsdamer Hauptbahnhofes. Die Flächen des Geltungsbereichs sind Teil des "Neuen Quartiers am Bahnhof", welches seit Beginn der 90er Jahre zu einem neuen Stadtquartier entwickelt wird. Neben dem Ausbau des Bahnhofs als Verkehrsknoten und Dienstleistungszentrum wurde auch der südliche Bahnhofsvorplatz neu gestaltet, an das Straßenbahn- und Busnetz angebunden und ein Parkhaus integriert. Das Gebiet übernimmt eine wichtige Brückenfunktion zwischen dem Potsdamer Regierungsviertel zwischen Friedrich-Engels-Straße und Heinrich-Mann-Allee sowie der historischen Innenstadt. Nordöstlich der Nuthe befindet sich das Wohngebiet "Zentrum Ost" mit ca. 2.000 Wohnungen.

Potsdam und seine Umgebung bilden einen Ausschnitt des Naturraumes "Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen". Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt innerhalb des in Ost-West-Richtung verlaufenden Niederungszuges Potsdam-Werder, der wiederum Teil der naturräumlichen Einheit Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet ist. Unmittelbar an der Nuthe gelegen, ist er Bestandteil des Landschaftsraumes "Nutheniederung". Vor der Besiedelung war dieser Bereich durch Auwaldvegetation und durch die Nuthe mit ihren vielen Alt- und Nebenarmen geprägt. Das Gelände im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B weist eine Höhe um 32 m ü. NHN (im System DHHN'92) auf.

Kulturlandschaft Potsdam

Der Potsdamer Landschaftsraum ist geprägt durch den Verlauf der Havelseen und das Urstromtal der Nuthe, die von den Höhenrücken der Grundmoränen umgeben sind. Zwischen den heutigen Wasserflächen haben sich seit ihrer Entstehung in der Eiszeit Schwemmland und Sumpfgebiete entwickelt. Die Stadtentwicklung respektierte über Jahrhunderte diese besondere landschaftliche Prägung. Die landschaftlich reizvollen Orte wurden durch Sterne und Jagdachsen strukturiert, der Landschaftsraum durch Alleen optisch in die Stadtgestaltung einbezogen. Die drei im Laufe des 18. und 19. Jahrhunderts entstandenen, die Potsdamer Kulturlandschaft prägenden Landschaftsparks – Babelsberg, Sanssouci, Neuer Garten – lassen die naturräumlichen Elemente der Seen, der Niederungen, der bewaldeten Hänge und Kuppen in gartenkünstlerisch gestalteter Form wirksam werden und verstärken ihre landschaftliche Charakteristik.

Die Gärten und ihre Schlösser wurden 1991 durch die UNESCO in die Liste des Weltkulturerbes aufgenommen. Die Wiederherstellung des landschaftlich gestalteten Havelufferraumes, die Erschließung als Erholungsraum und die Anlage eines durchgehenden Uferwanderweges als wichtiges Bindeglied der Parklandschaft sind übergeordnete Ziele der Stadtentwicklungsplanung Potsdam.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße", Teilbereich An den Nuthewiesen, soll das Gebiet in den folgenden Grenzen umfassen:

im Norden:	nördliche Grenzen der Baugebiete MK 1.2, WA 1.2 und WA 2.2 im räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße"
im Osten:	östliche Grenzen der Baugebiete WA 2.1 und WA 2.2 zur festgesetzten Grünfläche im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße",
im Süden:	nördliche Straßenbegrenzung der Babelsberger Straße
im Westen:	westliche Grenze des Baugebietes MK 1.2 des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße"

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 169, 170, 171, 172, 173, 176, Flur 4, Gemarkung Potsdam. Er hat eine Größe von ca. 2,02 ha.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vermessungstechnisch eindeutig festgesetzt. Die Planzeichnung ist maßgeblich.

Im Aufstellungsbeschluss vom 02.11.2011 zum Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 37 B schließt der Änderungsbereich die öffentlichen Grünflächen 'Parkanlage' und 'Spielplatz' westlich und nördlich des Kerngebietes MK 1.2 bis an die Havel / Neue Fahrt sowie die öffentliche Grünfläche 'Naturnahe Parkanlage' östlich des Kerngebietes MK 1.2 und nördlich der Wohngebiete WA 1.2 und WA 2.2 mit ein. In der Begründung zum Aufstellungsbeschluss wurde bereits darauf hingewiesen, dass der räumliche Geltungsbereich im Verfahren reduziert werden kann.

Im Rahmen der Bearbeitung hat sich nun gezeigt, dass eine Einbeziehung der bereits festgesetzten öffentlichen Grünflächen in den Änderungsbereich nicht erforderlich ist. Die Abgrenzung der Baugebiete wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen nicht verändert. Die Einbeziehung der öffentlichen Grünflächen in den Änderungsbereich ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich. Es bestehen funktionale Verflechtungen des geplanten Änderungsbereichs mit den öffentlichen Grünflächen lediglich dahingehend, dass es sich bei den öffentlichen Grünflächen um Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 37 B handelt. Die vertragliche Verpflichtung zur Herstellung der Parkanlagen und des Spielplatzes ist jedoch gemäß § 5 des Städtebaulichen Vertrages im Wege der Rechtsnachfolge auf die Käufer übergegangen, so dass auch hieraus keine Erforderlichkeit zur Einbeziehung in den Änderungsbereich resultiert.

2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Die Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich in privatem Eigentum der ILB und sind weitgehend unbebaut. Die Gleisanlagen nördlich der Babelsberger Straße wurden ebenso wie die Bebauung (überwiegend Schuppen und Lagergebäude) vollständig zurückgebaut. Gegenüber dem nördlichen Bahnhofszugang wurde eine größere Stellplatzanlage errichtet, die Ein- und Ausfahrt erfolgt in Höhe des Bahnhofsvorplatzes. Die Nutzung des Parkplatzes wurde zwischenzeitlich aufgegeben und die Fläche der ILB übergeben.

Das nähere Umfeld des Änderungsbereichs wird bestimmt durch die Bahnhofspassagen, die im Jahr 2013 entstandene Wohnbebauung mit Terrassen- und Auenhäusern östlich des Geltungsbereichs, die verkehrstechnisch bedeutsame "Lange Brücke" sowie den Landschaftsraum entlang der Havel und Nuthe. Im Rahmen der Bundesgartenschau 2001 wurden die Uferbereiche an der Havel und der Nuthe umfassend neu gestaltet. Über eine überdachte Holzbrücke wurde eine Verbindung zwischen dem Bahnhofsvorplatz und dem Nuthepark hergestellt. Die Wiesenflächen, die an den räumlichen Geltungsbereich angrenzen, bilden gemeinsam mit dem Nuthepark ein zusammenhängendes System verschiedener Grünflächen. Das Geländeneiveau fällt von rd. 34,7 m ü. NHN / Höhe Babelsberger Straße auf rd. 32,0 m ü. NHN in nördlicher Richtung ab. Der mittlere Grundwasserspiegel ist bei 29,4 m ü. NHN zu erwarten und kann im Extremfall bis 31,0 m ü. NHN ansteigen.

Südlich der Babelsberger Straße befindet sich das nördliche Zugangsgebäude des Hauptbahnhofes, welches über die "Bahnhofsspange", die die Zugänge zu den Gleisen sichert, mit dem südlichen Bahnhofsgebäude verbunden ist. Das nördliche Empfangsgebäude vereinigt bahneigene Nutzungen sowie gemäß einem festgelegten Sortimentsrahmen Einzelhandelnutzungen, Dienstleistungs- und Freizeitangebote. In der "Spange" sind kleinteiliger Handel, bahntypische Handels- und Dienstleistungsangebote sowie der S-Bahn-Service untergebracht. Das südliche Empfangsgebäude bündelt die mit dem ÖPNV bzw. Individualverkehr ankommenden Bahnhofsnutzerströme und beherbergt typische Bahnhofsfunktionen wie Reiseservice und Wartebereich.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen der 1. Änderung sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße", der am 31. Mai 2006 bekannt gemacht wurde (Amtsblatt 7/2006 vom 31. Mai 2006).

Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße" im Geltungsbereich der 1. Änderung, Teilbereich An den Nuthewiesen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung, Teilbereich An den Nuthewiesen, umfasst die Kerngebiete MK 1.1 und MK 1.2 sowie die Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 / 1.2, WA 2.1 / 2.2. In den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2 sind Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,5 und 0,8, in den allgemeinen Wohngebieten je nach geplanter Grundstücksgröße und Haustyp von 0,36 bis 0,57 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und entlang der Babelsberger Straße abschnittsweise sowie zwischen den Terrassen- und Auenhäusern mit Baulinien gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 37 B sieht, analog dem Masterplan, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs unter Ausnutzung des Geländeneiveaus unter einer Terrasse sowie im 1. Vollgeschoss der Auenhäuser (WA 1.1, WA 2.1, MK 1.1) vor. Bei den Terrassenhäusern an der Babelsberger Straße (WA 1.1, WA 2.1, MK 1.1) wird die Gebäudehöhe auf 51,5 m ü. NHN (WA 1.1, WA 2.1) bzw. 55,0 m ü. NHN (MK 1.1, MK 1.2) begrenzt. Das entspricht Höhen von ca. 17 m bzw. 20 m über der Babelsberger Straße. Bezogen auf das Niveau Babelsberger Straße lassen sich im Wohngebiet 5 Vollgeschosse und im Kerngebiet 6 Vollgeschosse realisieren. Hinzu kommt ein weiteres Vollgeschoss unter der Terrasse, welches ausschließlich der Unterbringung der Stellplätze und

Nebenräume dient und von der Straße nur eingeschränkt wahrnehmbar ist. Zur Nuthe hin wird die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet (WA 1.2, WA 2.2) auf max. 4 Geschosse, 45,5 m ü. NHN (ca. 14 m), im Kerngebiet MK 1.2 auf 49,5 m ü. NHN (ca. 17 m), 5 Vollgeschosse, reduziert.

Der dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 B zugrunde liegende Masterplan enthielt noch keine abschließende Festlegung für das Kerngebiet MK 1.2. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,8) und die festgesetzte Geschossfläche (GF 21.600 m²) berücksichtigen die angedachten Bebauungsvarianten aus dem Masterplan und geben den äußeren Rahmen wieder. Durch das Kerngebiet MK 1.2 verläuft die so genannte "Lange Sicht". Bauten im Strahlennetz der "Langen Sicht" dürfen eine Oberkante (OK) von 52,3 m ü. NHN nicht überschreiten, das entspricht einer Höhe von ca. 18 m über der Straßenachse der Babelsberger Straße.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen in den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2 sowie den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 / 1.2 und WA 2.1 / 2.2 muss von der Babelsberger Straße innerhalb des gekennzeichneten Zu- und Abfahrtsbereiches erfolgen. Darüber hinaus erfolgten Lärmschutzfestsetzungen für die Wohn- und Büronutzungen.

Angrenzend an die Bauflächen wurden öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen 'Parkanlage', 'naturnahe Parkanlage' und 'Spielplatz' festgesetzt.

Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 B

Im Geltungsbereich der 1. Änderung erfolgte bisher keine Umsetzung von Bauvorhaben. Östlich angrenzend an den Bereich der 1. Änderung wurden Wohngebäude, Stellplätze unterhalb der Terrasse bzw. im 1. Vollgeschoss der Terrassenhäuser errichtet sowie die Grün- und Freiflächen zwischen den Wohngebäuden hergestellt.

2.5 Erschließung

Individualverkehr

Der Geltungsbereich wird über die Babelsberger Straße erschlossen. Diese führt in Richtung Westen zur Langen Brücke. Von dort aus gelangt man über die Breite Straße in die Innenstadt und die nördlichen Stadtteile. Von der Babelsberger Straße über den Kreisverkehr, die Friedrich-List-Straße und die Heinrich-Mann-Allee sind die Teltower Vorstadt und die südlichen Gebiete Potsdams erreichbar. Über den Kreisverkehr, den Humboldtring oder die Friedrich-List-Straße sind die Flächen im Geltungsbereich an die Nuthestraße und damit an die Humboldtbrücke, den zweiten Potsdamer Havelübergang, oder an die Autobahn A 115 Richtung Berlin bzw. Magdeburg und Leipzig angebunden. Mittelfristig ist zur Verkehrsberuhigung des angrenzenden Wohngebietes Zentrum Ost ein Rückbau der Einmündung des Humboldtrings in die Nuthestraße geplant. Die östlich der Bahnhofspassagen befindliche Straße zwischen Friedrich-List-Straße und Babelsberger Straße ist als Privatstraße konzipiert und dient ausschließlich als Zufahrt in das Parkhaus. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt von der Babelsberger Straße.

ÖPNV

Auf der Südseite des Hauptbahnhofs befinden sich die Haltestellen mehrerer Straßenbahnlinien und der zentrale Omnibus-Haltepunkt (ZOH). Im westlichen Abschnitt des Geltungsbereichs befindet sich die Bushaltestelle Potsdam Hbf Nord. Eine Straßenbahn-Haltestelle ist südlich der Langen Brücke angeordnet. Der Hauptbahnhof selbst bietet Anschlüsse an das regionale und überregionale Bahnnetz. Die Berliner S-Bahn aus Richtung Wannsee endet ebenfalls am Hauptbahnhof Potsdam. Damit ist ein optimaler Übergang zwischen S-Bahn / Fernbahn und Bus / Straßenbahn gewährleistet.

Stellplätze

In der Babelsberger Straße ist das Parken auf der nördlichen Fahrbahnseite zwischen dem Kreisverkehr und der östlichen Zufahrt zum Kaufland möglich. Vor dem Eingang in die Bahnhofspassagen ist eine Haltezone in den Straßenraum integriert. Stellplätze in größerer Anzahl befanden sich bis zum 31.07.2014 auf einem Parkplatz innerhalb der zukünftigen Bauflächen. Die Nutzung des Parkplatzes wurde zwischenzeitlich aufgegeben und die Fläche der ILB übergeben. Hier befinden sich gegenwärtig auch die Stellplätze für die Stadtrundfahrt- und Touristenbusse.

Die neue Stellplatzanlage für die Touristenbusse wurde nach Abstimmung zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Eigentümerin / Vorhabenträgerin in der Babelsberger Straße zwischen Bahnhof und Langer Brücke eingerichtet. Zudem werden Nachrück-Stellplätze in der Babelsberger Straße in östlicher Richtung vorgesehen.

2.6 Technische Erschließung

Die Flächen im Geltungsbereich sind an die Ver- und Entsorgungsanlagen, die im Straßenraum Babelsberger Straße verlegt sind, angeschlossen. Der Geltungsbereich befindet sich im Fernwärmeverorgungsgebiet. Als Energieträger für Heizung und Warmwasserbereitung kommt somit Fernwärme zum Einsatz. Durch den Bebauungsplan wird keine Änderung der Straßenverkehrsfläche vorbereitet.

In der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ wurde eingeschätzt, dass die zu einer ordnungsgemäßen Versickerung erforderliche Bodenüberdeckung über dem obersten Grundwasserleiter, analog den benachbarten und bereits realisierten Bauvorhaben (Bebauungsplan 37 A), nicht vorhanden ist, so dass von einer Ableitung des Regenwassers in die Vorflut auszugehen ist. Eine abschließende Klärung der Regenentwässerung muss im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Die grundsätzliche Machbarkeit der Regenentwässerung wurde im Rahmen der Vorprüfung im Bebauungsplan Nr. 37 B sichergestellt.

2.7 Altlasten

Durch den Bereich Umwelt und Natur, SB Bodenschutz / Altlastenkataster, der Landeshauptstadt Potsdam erfolgte der Hinweis, dass es sich bei den Flächen im Plangebiet um ein ehemaliges Betriebsgelände mit metallverarbeitenden Gewerken und Lagerflächen handelt. Der Bereich ist zum großen Teil mit Bauschutt und Schlacke aufgefüllt. Dem entsprechend ist der Bereich im Beiplan Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden (Stand: 30.01.2013) zum Flächennutzungsplan als Altstandort gekennzeichnet.

Durch das Büro Maul + Partner Baugrund Ingenieurbüro GmbH wurden zur Klärung der Schadstoffbelastung des Bodens im Juni und Juli 2014 Drucksondierungen und eine umfassende Rasterfeldbeprobung durchgeführt.

Im Ergebnis der Baugrunduntersuchungen beginnt die Schichtenfolge unterhalb des humosen Oberbodens bis in Tiefen von 1,5 ... 4,4 m u. OKG mit nichtbindigen, z.T. mit Bauschuttresten durchsetzten Auffüllungen, z.T. humusversetzt. Die erkundete Aufschüttung weist wechselnde Bauschuttbeimengungen in Form von Ziegeln, Betonresten, Kohle und Schlacke auf. Unter den Auffüllungen folgen in Wechsellagerung zersetzte Torfe, Faulschlamm bzw. stark humose Sande und nichtbindige, enggestufte, z.T. schwach schluffige Sande aller Kornfraktionen.

Bei sämtlichen Erkundungsarbeiten im Untersuchungsareal wurde Grundwasser angeschnitten, wobei der Grundwasserflurabstand in Abhängigkeit von der Geländehöhe und der zum jeweiligen Erkundungszeitpunkt herrschenden hydrologischen Situation bei 2,3 ... 3,6 m festgestellt wurde. Daraus ergibt sich ein abzuleitendes mittleres Wasserspiegelniveau von

rd. 29,4 m ü. NHN, welches erwartungsgemäß eng mit den aktuellen Wasserständen der benachbarten Fließgewässer (Nuthe/Havel) kommuniziert.

Das untersuchte Material weist in einigen Chargen einen Bauschuttanteil von < 10 % bzw. keinen Bauschutt auf. Gemäß den Festlegungen der zuständigen Abfallbehörden wurden diese entsprechend nach dem Untersuchungsprogramm Boden untersucht. Andere Chargen wiesen Bauschuttanteile mit einem Masseanteil größer 10 % auf. Sie wurden jeweils entsprechend nach dem Untersuchungsprogramm Bauschutt untersucht und nach den Grenzwerten Bauschutt bewertet.

Bei den bauschuttdurchgesetzten Auffüllungen der gesamten untersuchten Baufläche, mit z. T. massiven Bauschuttresten, wurden hauptsächlich Überschreitungen bei den Parametern PAK, Blei und Kupfer ermittelt, die eine Einstufung in die Kategorie von überwiegend Z 2 bis >Z 2 zur Folge haben. Hierbei handelt es sich um gefährlichen Abfall, der der SBB (Sonderabfallgesellschaft Berlin-Brandenburg) anzudienen ist. Die Überwachung und Begleitung der Entsorgung wird durch ein fachkundiges Ingenieurbüro durchgeführt.

In die Kategorie >Z 2 müssen ebenfalls die anschließend flächendeckend in den Rasterfeldern 5-12 angetroffenen organogenen Böden (Torf), aufgrund der Grenzwertüberschreitung bei dem Parameter TOC, sowie die im 1. Horizont in Rasterfeld 29 angetroffene Auffüllung, aufgrund der Grenzwertüberschreitung bei dem Parameter Sulfat, eingestuft werden. Es handelt sich hierbei aber nicht um gefährlichen Abfall. Gemäß dem SBB-Forum III-2009 und Anwendung durch die Landesbehörden werden im Land Brandenburg anfallende Böden als nicht gefährlich eingestuft, sofern diese alleinig die Z 2-Werte für TOC, Leitfähigkeit, Chlorid und Sulfat überschreiten und keine weiteren Schadstoffe im Abfall vorhanden sind. Die hier ermittelte TOC -„Belastung“ in den Rasterfeldern 5 - 12 ist geogen bedingt.

Bei den gewachsenen Böden in den Rasterfeldern 5-12 (organogene Böden ausgenommen), ohne Fremdstoffanteile, wurden keine Überschreitungen ermittelt. Es handelt sich um nicht gefährlichen Abfall (Kategorie Z0).

Die angetroffenen Oberflächenversiegelungen in den Rasterfeldern 5-12 bestehen i. d. R. aus Asphalt und unterlagernder Tragschicht. Bei den untersuchten Asphaltproben handelt es sich um Bitumengemische. Es kann ein Wiederverwendungsbereich 1 angesetzt werden. Die untersuchten Proben der Tragschicht weisen nur geringe Grenzwertüberschreitungen (Z 1.1 bis Z 1.2) der Parameter PAK auf. Beide Materialien sind als nicht gefährlicher Abfall zu betrachten.

Durch die Eigentümerin / Vorhabenträgerin der Flächen wird vor Aushubbeginn ein Entsorgungskonzept erarbeitet und mit der Unteren Abfallwirtschaft- und Bodenschutzbehörde abgestimmt.

Die Ergebnisse der über die Jahre ausgeführten Grundwasseranalysen schwanken erheblich. Aktuell wurden 6 Pegel gebohrt und ausgebaut und je eine Grundwasserprobe entnommen und analysiert. Es wird eingeschätzt, dass ein Sanierungserfordernis für das Schutzgut Grundwasser nicht besteht.

Eine Bewertung gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser wurde anhand der Prüfwerte aus Anhang 2 der BBodSchV vorgenommen. Die Analysen ergaben für den Wirkungspfad Boden-Mensch keine Überschreitungen oder Auffälligkeiten. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ergaben sich geringfügige Überschreitungen. Im Ergebnis wurde eingeschätzt, dass keine Gesundheitsgefährdungen für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser vom Untergrund ausgehen. Bedenken gegen die geplante Nutzung bestehen daher nicht.

Eine Gefährdung der Schutzgüter ist nicht zu besorgen.

3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP B-B)

Das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007, GVBl.I/07, Nr. 17, vom 18. Dezember 2007, S. 235) der Länder Berlin und Brandenburg bildet als übergeordneter Rahmen der gemeinsamen Landesplanung der beiden Länder die Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere den integrierenden Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B–B, GVBl.II/09, Nr. 13, vom 14. Mai 2009, S. 186).

Landesentwicklungsprogramm 2007

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro) benennt im Sinne einer Koordinierungsfunktion für fachliche Planungen sowie einer Orientierungshilfe für raumbezogene Investitionsentscheidungen in § 5 Abs. 1-3 Siedlungsentwicklung die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die für das geplante Vorhaben von allgemeiner Bedeutung sind.

Gemäß § 5 LEPro soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben, also eine Wiedernutzung von Siedlungsbrachen bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven an Stelle einer Neuausweisung. Die vorrangige Nutzung dieser Potenziale erlaubt ein in das vorhandene Siedlungsgefüge integriertes und differenziertes Nutzungsangebot. Mit der damit erwarteten erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nähräumlich organisiert werden, was wiederum zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Für die Bewertung der Planungsabsicht sind insbesondere die Ziele (Z) 2.7, 2.8, 4.5., 5.2 LEP B-B sowie die Grundsätze (G) 4.1 und 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B relevant.

Gemäß dem Ziel 2.7 ist die Landeshauptstadt Potsdam ein Oberzentrum. In Oberzentren sollen hochwertige Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung konzentriert werden. Hierzu zählen u.a. auch Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen sowie Verwaltungsfunktionen (Ziel 2.8).

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) unter Punkt 4. dargestellt. Die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz 4.1 soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Gestaltraums Siedlung und damit ist gemäß Ziel 4.5. Abs. 1 des LEP B-B eine Entwicklung von Siedlungsflächen grundsätzlich möglich. Die Flächen westlich angrenzend an den Geltungsbereich der 1. Änderung sind dem Freiraumverbund zugeordnet. Der Freiraumverbund ist gemäß Ziel 5.2 des LEP B-B zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind im Freiraumverbund regelmäßig ausgeschlossen. Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B zielt ebenfalls auf den Freiraumerhalt und eine Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

Mit Schreiben vom 16.05.2012 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt, dass die Planungsabsicht den Vorgaben der Landesplanung entspricht.

Mit den geplanten Festsetzungen in der 1. Änderung kann den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entsprochen werden.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat in seinem Urteil vom 16. Juni 2014 (OVG 10 A 8.10) die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig.

3.1.2 Regionalplan Havelland-Fläming 2020

Der 2. Entwurf des Regionalplans wurde am 24.10.2013 beschlossen. Das Beteiligungsverfahren gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz i.V. mit § 2 Abs. 3 Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung erfolgte ab dem 09.12.2013 für die Dauer von zwei Monaten. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).

Die Landeshauptstadt Potsdam ist mit der Ortslage von Potsdam, den Stadtteilen Babelsberg, Bornstedt, Eiche und Golm ein Funktionsschwerpunkt der Ober- und Mittelzentren gemäß G 2.2.1. In Funktionsschwerpunkten der Ober- und Mittelzentren sollen bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsfürsorge gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Gleichzeitig ist die Landeshauptstadt Potsdam mit der Ortslage Potsdam-Mitte, den Ortslagen Babelsberg, Bornstedt, Drewitz-Kirchsteigfeld, Eiche, Potsdam-West und Potsdam-Waldstadt ein Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung (G 2.2.2). In den Funktionsschwerpunkten der Grundversorgung sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.

In der Festlegungskarte (Entwurf) sind die Flächen des Geltungsbereichs als Vorzugsraum Siedlung gemäß Grundsatz (G) 2.1.1 dargestellt. Der Vorzugsraum Siedlung soll für eine Siedlungsentwicklung genutzt werden. Mit der Festlegung von Vorzugsräumen Siedlung soll die Siedlungsentwicklung auf günstig erschlossene Bereiche ausgerichtet und einer Neuererschließung von Flächen für Siedlungsentwicklungen vorgezogen werden. Die Vorzugsräume Siedlung sind bei der kommunalen Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung als raumordnerische Vorgabe der Regionalplanung zur Konkretisierung des Vorrangs der Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Den Zielen der Regionalplanung kann mit dem Bebauungsplan entsprochen werden.

3.2 Landschaftsplanung

3.2.1 Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (2001) umfasst die aus Sicht der Landschaftsplanung erforderlichen Entwicklungsziele und Maßnahmen auf Landesebene, die unter Abwägung mit anderen Belangen in das Landesentwicklungsprogramm und die Landesentwicklungspläne einfließen. Die Leitlinien des Landschaftsprogramms benennen die nachhaltige Sicherung der Naturgüter durch eine am Vorsorgeprinzip orientierte Planung als Aufgabe von Naturschutz und Landschaftspflege. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind naturschutzrelevante Strategien zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, zur Verbesserung der

klimatischen Bedingungen sowie zum Erhalt und zur Entwicklung ausreichender, für die Erholung geeigneter Freiräume zu berücksichtigen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (in der Fassung vom 30.01.2013 – Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 27.02.2014) stellt die Bauflächen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 B nördlich der Babelsberger Straße als 'Gemischte Baufläche M 1' mit einer zulässigen GFZ von 0,8 bis 1,6 dar. Die Flächen zwischen Baufläche, Havel und Nuthe sind als 'Grünfläche' dargestellt. Die Babelsberger Straße ist als Bestandteil des Straßenhauptnetzes ausgewiesen. Die Fläche des Potsdam-Centers, südlich der Babelsberger Straße, ist als 'Sonderbaufläche' (S) ausgewiesen. Die Flächen östlich des Potsdam-Center, die ebenfalls Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 B sind, sind als 'Gewerbliche Baufläche' (G) dargestellt.

In vier Beiplänen, die formal Bestandteil der Planzeichnung sind, werden:

- die festgesetzten Natur- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope,
- beschlossene Hochwassergebiete, Wasserschutzgebiete, Grundwasserbelastung sowie Standorte gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind,
- nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen
- sowie bauliche Anlagen und Trassen der technischen Infrastruktur

gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen, wenn sie mindestens 2 ha umfassen.

Beiplan Denkmalschutz (Stand: 30.01.2013)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich in der weiteren Pufferzone UNESCO. Die Bedeutung der Potsdamer Kulturlandschaft wird durch die Eintragung der historischen Schlösser und Gärten von Potsdam und Berlin in die "Liste des Kultur- und Naturerbes der Welt" (World Heritage List) durch die UNESCO bestätigt. Diese Bereiche sind entsprechend der von der Bundesrepublik Deutschland unterzeichneten "Konvention zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt" (UNESCO-Konvention) in ihrem Bestand und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Dies erfordert eine sensible Behandlung auch der städtischen Umgebung.

Zu diesem Zweck wurde im Zusammenwirken mit der Landesbehörde für Denkmalschutz und der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg entsprechend der „Richtlinie für die Durchführung des Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt“ eine Pufferzone für den Potsdamer Teil der Welterbestätte definiert. Sie gilt dem zusätzlichen Schutz des Gutes in dem Sinne, dass in dem definierten Umgebungsbereich Entwicklungen, die das zu schützende Gut in seiner Wirkung einschränken, nicht zugelassen werden sollen. Die Pufferzone gliedert sich in eine engere und eine weitere Zone. Das Prüfverfahren für Vorhaben innerhalb dieser Zonen ist in einer Verwaltungsvereinbarung geregelt.

Beiplan Natur- und Landschaftsschutz (Stand: 30.01.2013)

Die Flächen nördlich des Geltungsbereichs befinden sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Nuthetal - Beelitzer Sander", VO vom 10.02.99, geändert am 09.07.12. Der Wasserlauf der Nuthe ist als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet - FFH-Gebiet) abgegrenzt.

Beiplan Technische Infrastruktur (Stand: 30.01.2013)

Der Beiplan stellt in der Babelsberger Straße eine unterirdische Trinkwasserhauptleitung dar. Parallel zur Nuthe (außerhalb des Geltungsbereichs) verläuft eine unterirdische 100 kV-Stromleitung. Westlich des Geltungsbereichs verläuft eine Richtfunkstrecke zwischen Schäferberg (Berlin Wannsee) und Geltow.

Beiplan Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden (Stand: 30.01.2013)

Die Flächen nördlich der Babelsberger Straße sind als Standorte mit umweltrelevanten Bodenbelastungen gekennzeichnet. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Betriebsgelände der Deutschen Bahn mit metallverarbeitenden Gewerken und Lagerflächen. Das Gelände ist zum großen Teil mit Bauschutt und Schlacke aufgefüllt. S. hierzu Kap. A 2.2.7 Altlasten.

Die Erläuterungspläne gehören nicht zum verbindlichen Teil des FNP.

Erläuterungsplan Grünflächen zum FNP (Stand: 30.01.2013)

Der Erläuterungsplan Grünflächen stellt westlich und nördlich des Geltungsbereichs bis an die Havel und Nuthe Grünfläche dar.

Die übrigen Erläuterungspläne enthalten keine für den Geltungsbereich relevanten Aussagen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Die nördlich der Babelsberger Straße dargestellte 'Gemischte Baufläche M1' umfasst die aktuell im Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ festgesetzten Kern- und allgemeinen Wohngebiete. In der Zusammenschau der wohnbaulichen Nutzung im östlichen Teil des Gebietes und der geplanten Büro- und Verwaltungsnutzung im westlichen Teil ist die Fläche insgesamt als gemischt genutzt im Sinne der Flächennutzungsplan-Darstellung zu bewerten.

3.4 Landschaftsplan

Im Zielkonzept (K6) ist entlang der Havel der Erhalt und die Entwicklung von Biotopverbundstrukturen sowie der Erhalt / die Aufwertung / Entwicklung von erholungsrelevanten Freiflächen, Grünzügen und -strukturen ausgewiesen.

3.5 Stadtentwicklungskonzepte

Stadtentwicklungskonzepte (STEK) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In Stadtentwicklungskonzepten werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder, z.B. Wohnen und Gewerbe, erarbeitet. Sie sind "Grundlagen für alle weiteren Planungen", konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

3.5.1 Stadtentwicklungskonzept Wohnen

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) wurde am 07.10.2009 von der Stadtverordnetenversammlung als Handlungsgrundlage für die Wohnungspolitik beschlossen. Im Januar 2014 wurde ein aktueller Bericht (Dezember 2013) zur Evaluierung des STEK Wohnen vorgelegt, in welchem dargestellt wird, welche Fortschritte bei der Umsetzung des Konzeptes erzielt werden konnten und welche nächsten Schritte geplant sind.

Die Einwohnerzahl in Potsdam ist in den vergangenen Jahren deutlich stärker angestiegen als im STEK Wohnen mit dem Basisjahr 2007 prognostiziert. Die städtische Prognose wurde entsprechend angepasst. Sie liegt mit 174.800 Einwohnern im Jahr 2025 deutlich über der bisherigen Prognose (167.600 EW).

Die Aktualisierung der Potenzialflächenschätzung ergab Potenziale auf größeren Flächen in Höhe von etwa 14.000 Wohnungen, hinzukommen ca. 2.000 Wohnungen in Einzelbaulücken und durch Dachgeschossausbau. Damit ergeben sich identifizierte Potenziale für etwa 16.000 neue Wohnungen.

Bei der räumlichen Verteilung liegen die Schwerpunkte im Bornstedter Feld, Golm / Eiche, im Gebiet des Hauptbahnhofes / Speicherstadt / Brauhausberg / Heinrich-Mann-Allee und Krampnitz / Fahrland.

Bereits im STEK Wohnen 2009 wurden das Bahnhofsumfeld, die Speicherstadt, der Brauhausberg und die Heinrich-Mann-Allee als Bereiche mit durchaus attraktiven Lagen benannt, in welchen in den nächsten Jahren zahlreiche Wohnungen entstehen können.

Für etwa 50 % der Wohnungen auf Potenzialflächen besteht bereits Baurecht (8.000 Wohnungen), weitere 6.600 Wohnungen können in Gebieten mit Bebauungsplänen mit der Priorität 1 oder 2 entstehen. Damit sind Flächen für ca. 14.600 Wohnungen bereits priorisiert und baureif in den nächsten Jahren. Dem steht bei Fortschreibung der Wohnungsbedarfsprognose mit den neuen Einwohnerzahlen ein Bedarf von 13.000-15.000 benötigten neuen Wohnungen bis 2025 gegenüber.

In die Bilanzierung sind auch die Flächen nördlich der Babelsberger Straße, die im festgesetzten Bebauungsplan Nr. 37 B "Babelsberger Straße" als allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) festgesetzt sind, eingeflossen. Das Potenzial im Geschosswohnungsbau wird mit 124 WE angegeben.

Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 37 B, 1. Änderung Teilbereich An den Nuthewiesen, soll von der Planungsabsicht, über den Bestand hinaus weiteren Wohnungsbau nördlich der Babelsberger Straße zu errichten, abgewichen werden. Es ist Ziel, die Flächen als Erweiterungsflächen für den Standort der ILB vorzuhalten.

Bereits im Jahr 2010 hat die ILB Verhandlungen mit dem Eigentümer (Bahn) zum Erwerb der Flächen aufgenommen mit dem Ziel, an dem Standort die Hauptverwaltung zu errichten. 2012 wurde ein Wettbewerb für die Errichtung eines Bürogebäudes für die Hauptverwaltung der Investitionsbank des Landes Brandenburg durchgeführt und erfolgreich abgeschlossen. Auf dem östlich an das Baufeld angrenzenden Grundstück (Bereich WA im Bebauungsplan Nr. 37 B) sollte ein weiteres Bürogebäude zur späteren Ansiedlung von Firmen und Organisationen oder als Erweiterungsmöglichkeit für die ILB selbst in seinen Grundzügen konzipiert und in einen erkennbaren, jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt weiter auszuarbeitenden, Zusammenhang zum Gebäude der Investitionsbank umrissen werden. Das Ergebnis des Wettbewerbs bildet die Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B, Teilbereich An den Nuthewiesen.

Bereits mit der Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes, der Zielsetzung im Wettbewerb und der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B, Teilbereich An den Nuthewiesen, der auch die Flächen des allgemeinen Wohngebietes einschließt, hat die Landeshauptstadt Potsdam eine Abwägung zugunsten der ILB und zum Verzicht auf Wohnungsneubau an dieser Stelle getroffen. Die Ansiedlung ist von besonderem wirtschaftlichem Interesse für die Stadt Potsdam und stärkt gleichzeitig die Funktion der Landeshauptstadt.

3.5.2 Stadtentwicklungskonzept Gewerbe

Das Stadtentwicklungskonzept Gewerbe (STEK Gewerbe) wurde am 26.01.2011 von der Stadtverordnetenversammlung als Handlungsgrundlage für die Gewerbeentwicklung beschlossen.

Die im nördlichen und südlichen Umfeld des Hauptbahnhofs gelegenen Potenzialflächen im Umfang von zusammen 7,9 ha (davon 5,2 ha gewerbliche Bauflächen) sind aufgrund ihrer zentralen Lage und guten Erreichbarkeit attraktiv für Büronutzungen, wirtschaftsnahe und sonstige Dienstleistungen, bieten jedoch grundsätzlich auch Ansiedlungsmöglichkeiten für Nutzungen eher gewerbegebietstypischer Prägung und für produzierendes Gewerbe. Das Handlungserfordernis liegt hier darin, in der Konkurrenz mit anderen Büro- oder auch Wohnnutzungen einen angemessenen Flächenanteil für Dienstleistungen verfügbar zu halten, die ansonsten Flächen in Gewerbegebieten beanspruchen würden. Die Lage dieser Flächen nahe der Nuthestraße, die eine schnelle Verbindung nach Berlin sowie zukünftig auch mit dem Flughafen BER herstellt, bietet besondere Entwicklungschancen.

In Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes Gewerbe wurde 2012 das Gewerbeflächen-sicherungskonzept (GSK) erarbeitet und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es soll die Sicherung von Flächenpotenzialen, die für die wirtschaftliche Entwicklung Potsdams von großer Bedeutung sind, gewährleisten. Mit dem Konzept beschlossen wurde auch ein jährlicher Bericht zur Flächenentwicklung. Im Bericht 2012/13 sind die Gewerbeflächen südlich der Babelsberger Straße, östlich des Hauptbahnhofes (Größe 1,7 ha) aufgeführt. Zu den Flächen heißt es, dass mit dem derzeitigem Nutzungskonzept des Eigentümers (Hotel und Boardinghaus, Rechenzentrum) zwar eine gewerbliche Nutzung gesichert wird, aber überwiegend nicht für Gewerbe im Sinne des STEK Gewerbe. Die verbleibenden Teilflächen für Gewerbe sollten daher im Sinne des STEK Gewerbe entwickelt und vermarktet werden.

Konkrete Aussagen zum Geltungsbereich enthält das STEK Gewerbe nicht. Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zu den Zielen im STEK Gewerbe.

3.5.3 Stadtentwicklungskonzept Verkehr

Das von der Landeshauptstadt Potsdam gemeinsam mit der Verkehrsmanagementzentrale Berlin (VMZ Berlin) erarbeitete Stadtentwicklungskonzept Verkehr (STEK Verkehr) wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 2014 beschlossen.

Es ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung im Zeitraum bis 2025. Im Ergebnis einer Szenarienuntersuchung wurde das Szenario "Nachhaltige Mobilität" als Grundlage der weiteren Entwicklung vorgeschlagen. Werden die in diesem Szenario unterstellten Maßnahmen umgesetzt, wird erreicht, dass der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nicht weiter zunimmt. D.h. die Verkehrsmittelanteile können sich deutlich zugunsten des Umweltverbundes (Fußgänger-, Rad- und Öffentlicher Personennahverkehr) verändern.

Die Karten zum STEK Verkehr enthalten für die Flächen im Geltungsbereich folgende relevante Aussagen:

- Karte 1: Die Babelsberger Straße ist als 'übriges Hauptverkehrsstraßennetz' dargestellt.
- Karte 12: Die Lärmbelastung am Tag im Hauptverkehrsstraßennetz 2010 (Bestand) - Kfz und Straßenbahn - beträgt in der Babelsberger Straße über 60 bis 65 dB(A).
- Karte 33: Die Lärmbelastung am Tag im Hauptverkehrsstraßennetz 2025 - Szenario Nachhaltige Mobilität - (Kfz und Straßenbahn) wird ebenfalls mit über 60 bis 65 dB(A) prognostiziert.
- Karte 13: Die Lärmbelastung in der Nacht im Hauptverkehrsstraßennetz 2010 (Bestand) - Kfz und Straßenbahn - beträgt in der Babelsberger Straße über 55 bis 60 dB(A).
- Karte 34: Lärmbelastung in der Nacht im Hauptverkehrsstraßennetz 2025 - Szenario Nachhaltige Mobilität - (Kfz und Straßenbahn) beträgt im östlichen Abschnitt der Babelsberger Straße über 50 bis 55 dB(A), im westlichen Abschnitt über 55 bis

60 dB(A).

- Karte 14: Im westlichen und mittleren Abschnitt der Babelsberger Straße wird der Grenzwert für Feinstaub (PM10) im Hauptverkehrsstraßennetz (2010) an 12 bis unter 25 Tagen überschritten.
- Karte 35: Im Hauptverkehrsstraßennetz 2025 - Szenario Nachhaltige Mobilität – liegt die Zahl der Tage mit Grenzwertüberschreitung für Feinstaub (PM10) unter 12.
- Karte 15: Im westlichen Abschnitt der Babelsberger Straße Luftschadstoffimmission Stickstoffdioxid (NO₂) im Hauptverkehrsstraßennetz 2010 - Jahresmittelwert 20 bis unter 25 µg/m³
- Karte 36: Luftschadstoffimmission Stickstoffdioxid (NO₂) im Hauptverkehrsstraßennetz 2025 - Szenario Nachhaltige Mobilität- Jahresmittelwert unter 20 µg/m³

Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept Verkehr.

3.5.4 Einzelhandelskonzept

Rechtsgrundlagen und Zielsetzung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.05.2014 das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam beschlossen. In die Fortschreibung sind die bisherigen Ergebnisse bei der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes 2008, die zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen der Basisdaten für die weitere Einzelhandelsentwicklung sowie die veränderten rechtlichen Grundlagen eingeflossen.

Wie bereits im Einzelhandelskonzept 2008 ist die wesentliche Zielsetzung der Fortschreibung, die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels und seine städtebaulichen Rahmenbedingungen zu analysieren und daraus Festsetzungen für die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu entwickeln. Der Untersuchungszeitraum der Analyse erstreckt sich auf einen Zeitraum bis etwa zum Jahr 2020.

Um das Ziel einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Potsdam zu erreichen, d.h. den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (ZVB Innenstadt) in ihrer Zentralitätsfunktion zu stärken und ausgewogene Nahversorgungsstrukturen zu gewährleisten, werden die definierten zentralen Versorgungsbereiche (Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, Stadtteil- und Nahversorgungszentren, Nahversorgungszentren mit Entwicklungsbedarf) per Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in Potsdam als städtebaulich schutzwürdig ausgewiesen.

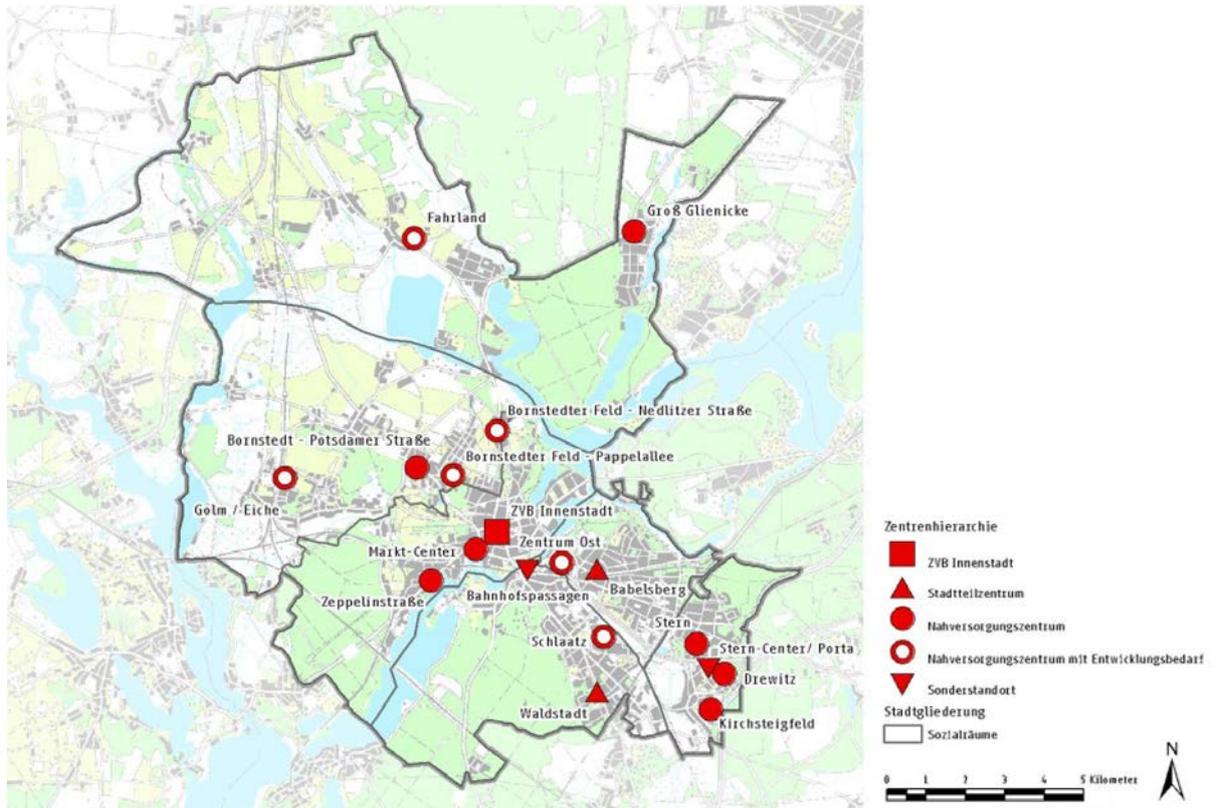
In Bezug auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel gibt es neben den Anlagentypen großflächig und nicht großflächig den Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store). Hierbei handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Nahversorger, der die Schwelle zur Großflächigkeit erheblich unterschreitet. Ein Nachbarschaftsladen weist i.d.R. nicht mehr als 400 m² Verkaufsfläche auf.

Leitlinien der künftigen Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam

1. Die Potsdamer Sortimentsliste, die Hierarchie und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Leitlinien sind Grundlage der Steuerung der Potsdamer Einzelhandelsentwicklung. Die in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zeitlich gestaffelt ermittelten Verkaufsflächenentwicklungsspielräume dienen dabei als Orientierung.
2. Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten sollen grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen, um diese zu stärken und vor Schädigungen durch Ansiedlungen außerhalb zu schützen.

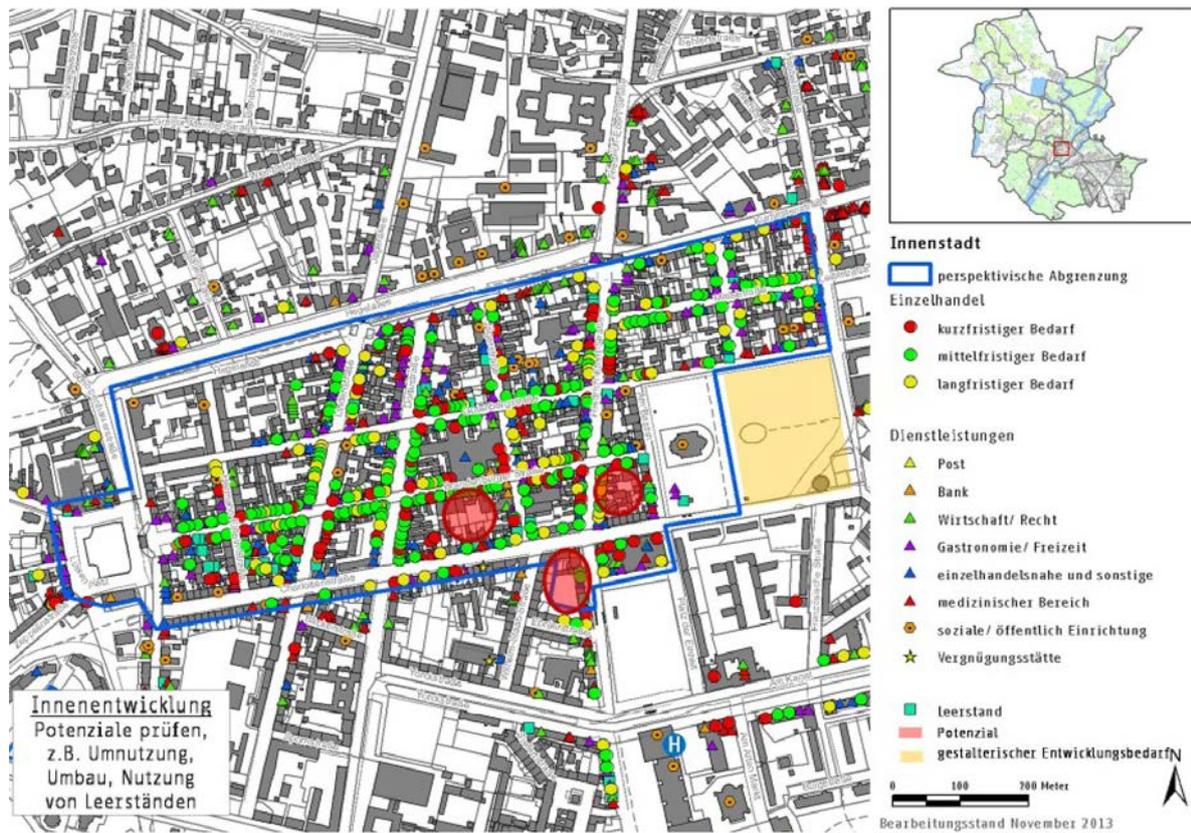
3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen angesichts der geringen Flächenpotenziale in der Innenstadt und in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen vorrangig außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Der Schutz von Flächenpotenzialen für die Ansiedlung und Erweiterung von gewerblichen Betrieben im Sinne des Gewerbeflächensicherungskonzeptes soll dabei berücksichtigt werden.
4. Die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt genießt Priorität vor der Stärkung anderer Einzelhandelsstandorte. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten vorrangig dort angesiedelt werden.
5. Zur Erhaltung und Stärkung der polyzentralen Zentrenstruktur ist die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel auch in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren möglich. In den Nahversorgungszentren sind hauptsächlich nahversorgungsrelevante Sortimente anzusiedeln. In den Stadtteilzentren können diese durch sonstige zentrenrelevante Sortimente ergänzt werden. Auf die standortgerechte Dimensionierung ist zu achten, Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche sind zu vermeiden.
6. Im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung sind Nachbarschaftsläden auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an integrierten Standorten möglich. Weiterhin sind Neuansiedlungen und Erweiterungen vorhandener Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment auch an integrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich, wenn dadurch Nahversorgungslücken geschlossen werden und diese Betriebe standortgerecht dimensioniert sind. Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind zu vermeiden.
7. In den kleinen Ortsteilen im Potsdamer Norden können wegen der geringen Einwohnerzahlen größere Lebensmittelbetriebe - Supermärkte und Discounter - kaum wirtschaftlich betrieben werden. Hier können alternative Konzepte die Versorgung vor allem der Menschen sichern, die bestehende Zentren nur schwer erreichen können.
8. Im Bereich der neuen Potsdamer Mitte hat der Einzelhandel eine ergänzende Funktion, er soll sich thematisch an die bestehenden und geplanten Nutzungen anpassen. Hier kommen vor allem die Themenbereiche Kunst, Kultur und Kulturtourismus in Frage.
9. Der Sonderstandort Bahnhofspassagen soll weiterhin nicht zu einer übergreifenden Zentrumsfunktion entwickelt werden. Die Obergrenze der Entwicklung ist der Stand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center", Teilbereich Bahnhofspassagen, Satzungsbeschluss vom 30.01.2013.
Der Sonderstandort Stern-Center / Porta soll nicht über den Rahmen hinaus erweitert werden, der sich aus der im Vorfeld der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes gutachterlich untersuchten Variante 1 ergibt (Verkaufsflächenerweiterung insgesamt 9.630 m², vgl. GMA-Gutachten vom September 2013). Über die konkrete Größe und Sortimentsstruktur der Erweiterung entscheidet die Stadtverordnetenversammlung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.
10. Neben der Identifizierung und Entwicklung weiterer Flächenpotenziale ist ungeachtet schon erreichter Standards auch die weitere Qualifizierung der Einkaufslagen von großer Bedeutung. Diese weitere Qualifizierung muss sich auf die Einzelhandelseinrichtungen selbst, aber auch auf ergänzende Dienstleistungsangebote, den öffentlichen Raum, die Erreichbarkeit und andere Maßnahmen beziehen.

Zentrenhierarchie in der Landeshauptstadt Potsdam



aus: Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam - Fortschreibung 2014 (Karte 9)

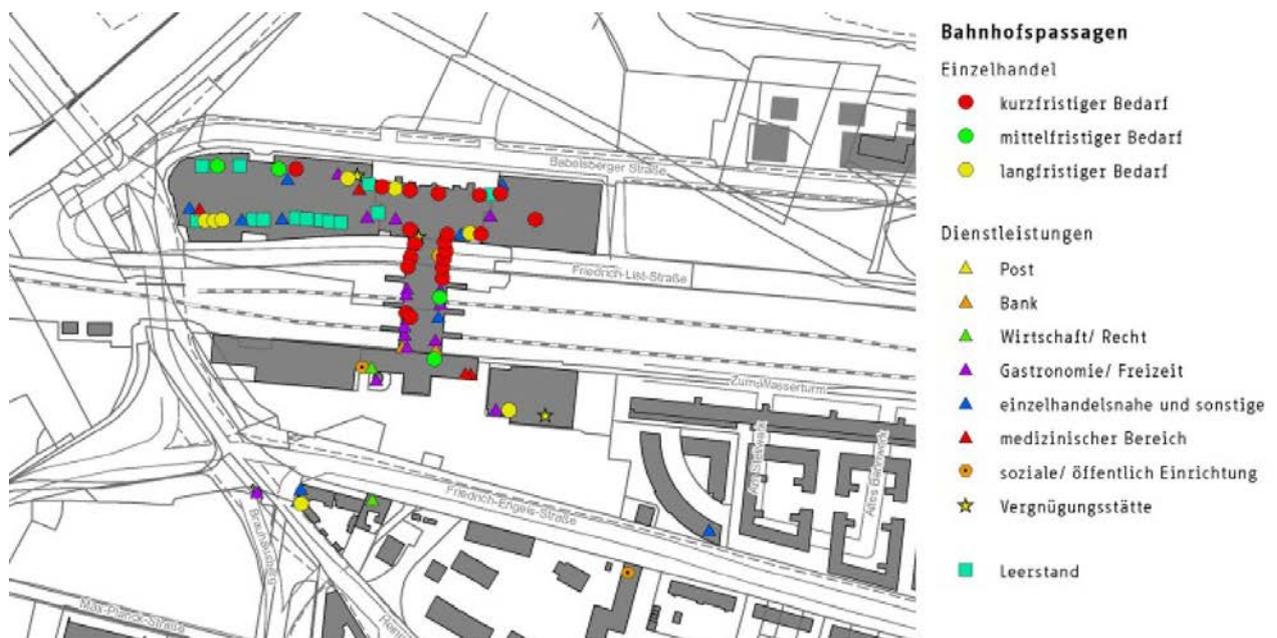
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



aus: Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam - Fortschreibung 2014 (Karte 11)

Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich Innenstadt übernimmt Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und das überörtliche Kerneinzugsgebiet von Potsdam. Er wird im Norden von der Hegelallee / Kurfürstenstraße, im Osten von der Hebbelstraße bzw. dem Basinplatz, im Süden von der Charlottenstraße und im Westen von der Schopenhauer Straße bzw. dem Luisenplatz begrenzt. Insgesamt sind derzeit in der Innenstadt 345 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 33.775 m² ansässig.

Zentralitätsbildende Sonderstandorte



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich gegenüber den Bahnhofspassagen. In Karte 9 sind die Bahnhofspassagen und das Stern-Center als "Sonderstandorte" dargestellt. Die Sonderstandorte lassen sich nicht in das Kriterienraster zur Zentrenhierarchie einordnen.

In den Bahnhofspassagen sind gemäß Bebauungsplan Nr. 37 A ca. 18.000 m² Verkaufsfläche für Einzelhandelsnutzungen möglich, die sich auf das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss verteilen. Der Bebauungsplan enthält Sortimentsbeschränkungen bei zentrenrelevanten Waren - auch bezogen auf Randsortimente von Anbietern mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Aufgrund der großen Leerstände wurden zwischenzeitlich die im Bebauungsplan Nr. 37 A festgelegten Sortimentsbeschränkungen aufgehoben, um eine Vermarktung der Leerstandsflächen zu vereinfachen. Dabei wird ein fachmarktorientiertes Konzept verfolgt, das die bereits ansässigen Nutzungen, wie das SB-Warenhaus Kaufland, den Lebensmitteldiscounter Netto und den Elektrofachmarkt Medi-Max sinnvoll ergänzt (vgl. hierzu Kap. A. 3.7).

Die Bahnhofspassagen weisen nach der Erweiterung der Verkaufsflächendimension in etwa 50 % derjenigen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt auf. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten, wenngleich das Angebot nahversorgungsrelevanter Sortimente (v.a. Nahrungs-/ Genussmittel) noch immer deutlich höher ist als im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder im Stern-Center. Das ergänzende publikumsorientierte Angebot beschränkt sich im Wesentlichen auf einzelhandelsnahe Dienstleistungen und einfache Gastronomiebetriebe. Damit nehmen die Bahnhofspassagen zum Einen Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung in den südlich angrenzenden Wohngebieten wahr, zum Anderen geht die Versorgungsfunktion deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.

Gemäß den Leitlinien der künftigen Einzelhandelsentwicklung soll der Sonderstandort Bahnhofspassagen weiterhin nicht zu einer übergreifenden Zentrumsfunktion entwickelt werden. Die Obergrenze der Entwicklung ist der Stand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center", Teilbereich Bahnhofspassagen, Satzungsbeschluss vom 30.01.2013.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem Einzelhandelskonzept nicht entgegen.

3.6 Bebauungspläne

3.6.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center"

Südlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 A – "Potsdam-Center" (rechtsverbindlich seit 16.04.2002) an den Geltungsbereich an. Der Bebauungsplan setzt die Flächen des Potsdam-Centers zwischen Babelsberger Straße und Friedrich-List-Straße als 'Sondergebiet' (SO 2 bis SO 4) mit der Zweckbestimmung 'Eingeschränktes Einkaufszentrum mit Multiplexkino' / 'Eingeschränktes Einkaufszentrum / Büronutzung' / 'Eingeschränktes Einkaufszentrum' fest. Im Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen und Sortimente in den einzelnen Baufeldern des Sondergebietes (SO 2 bis SO 4) bezüglich der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen durch textliche Festsetzungen geregelt. Der Bebauungsplan Nr. 37 A enthält umfangreiche Festsetzungen zu den Höhen und Kubaturen der Baukörper. Im Bebauungsplan Nr. 37 A sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Babelsberger Straße bis zum Kreisverkehr, der Friedrich-List-Straße bis zur Einmündung der Johannsenstraße, der Heinrich-Mann-Allee zwischen Leipziger Straße und Langer Brücke sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Bahnhofsvorplatz Nord' gegenüber dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B festgesetzt. Der Bebauungsplan sichert die öffentlichen Grünflächen unmittelbar angrenzend an die Havel und im Be-

reich des so genannten Nutheknies. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 A umfasst weiterhin die Flächen südlich der Bahntrassen mit dem Bahnhofsvorplatz Süd mit Straßenbahnhaltestelle / Busbahnhof.

Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center", Teilbereich Bahnhofspassagen, 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung, Teilbereich Bahnhofspassagen, umfasst die Sondergebiete SO 2 und SO 3, die den westlichen Teilbereich der Bahnhofspassagen von der Heinrich-Mann-Allee bis zur östlichen Grenze des Bahnhofsvorplatzes Nord einnehmen. Die Änderung ist seit dem 28.02.2013 rechtsverbindlich.

Die Änderung hatte eine Weiterentwicklung der Flächen zu einem Sonderstandort für Dienstleistungen und Einzelhandel mit einer Sortimentsstruktur, die die Entwicklung der historischen Innenstadt und Einkaufsinnenstadt und die des Babelsberger Zentrums berücksichtigt und ohne negative Nebenwirkungen den Einkaufsstandort Potsdam stärkt. Durch eine Lockerung der Sortimentsbeschränkungen sollten gleichzeitig die Chancen für eine bessere Vermarktung erhöht werden.

3.6.2 Bebauungspläne im Verfahren

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße", Teilbereich Friedrich-List-Straße

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.11.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße", Teilbereich Friedrich-List-Straße, beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen östlich des Humboldtrings / Babelsberger Straße. Ziel der Änderung ist die Absicht den Standort zu einem Wohnstandort mit Geschosswohnungsbau zu entwickeln.

3.7 Sonstige Satzungen

3.7.1 Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 1. Januar 1991, Verwaltungsbereich Potsdam, - Denkmalbereichssatzung -

Am 04.09.1996 hat die Stadtverordnetenversammlung eine Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft beschlossen (Rechtskraft durch Bekanntmachung im Sonderdruck des Amtsblattes vom 22.11.1996). Ihr räumlicher Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Flächen des UNESCO-Welterbes, einschließlich der Erweiterungsflächen. Über die bereits vorhandenen Einzel- und Flächendenkmale hinaus unterliegt damit der gesamte Bereich des Welterbes in seiner das äußere Erscheinungsbild tragenden Substanz den Schutzvorschriften des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich in der weiteren Pufferzone UNESCO, s. hierzu Kap. A. 3.4.

3.7.2 Stellplatzsatzung

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 07.03.2012 die neue Stellplatzsatzung beschlossen (Rechtskraft mit Veröffentlichung im Amtsblatt 4/2012 vom 29.03.2012).

Gemäß § 3 Abs. 1 ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze anhand der Richtzahlenliste, die als Anlage 2 Bestandteil der Satzung ist, zu ermitteln. In § 3 Abs. 3 ist geregelt, dass bei

baulichen Anlagen mit zu erwartendem überdurchschnittlich hohem Verkehrsaufkommen zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für bestimmte Fahrzeugarten gefordert werden kann. In begründeten Einzelfällen kann die Stadt auch von der Zahl der notwendigen Stellplätze abweichen. Gemäß § 3 Abs. 4 kann eine Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze um 25 % vorgenommen werden, wenn sich das Vorhaben in nicht mehr als 300 m Luftlinie zu einer Haltestelle regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel befindet. Regelmäßig verkehrt ein Nahverkehrsmittel, wenn es von Montag bis Freitag in der Zeit zwischen 7.00 und 21.00 Uhr in einer Taktfolge von maximal 20 Minuten fährt. Das ist hier der Fall.

Für die mit der Änderung geplanten wesentlichen Nutzungen sind folgende Richtwerte relevant:

- Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen: 1 Pkw-, 0,7 Fahrrad-Stellplatz / je 40 m² NF
- Verkaufsstätten: 1 Pkw-, 0,7 Fahrrad-Stellplatz / je 40 m² Verkaufsfläche

3.7.3 Werbesatzung Teilbereich Teltower Vorstadt - Waldstadt

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 25.01.2006 die Werbesatzung für den Teilbereich Teltower Vorstadt - Waldstadt beschlossen (Rechtskraft mit Veröffentlichung im Amtsblatt 9/2006 vom 04.07.2006).

Die Flächen nördlich der Babelsberger Straße sind in der Karte, die Anlage zur Werbesatzung ist, als Gebiete mit vorrangigem Schutz der Wohnfunktion dargestellt. Werbeanlagen, die dieser Satzung widersprechen sind durch die ILB nicht vorgesehen.

3.8 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

3.8.1 Denkmalschutz

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

Innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B gibt es keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

In der näheren Umgebung befinden sich die am Alten Markt gelegenen Einzeldenkmale Altes Rathaus, Nikolaikirche, „Knobelsdorff-Haus“ sowie die Freundschaftsinsel. Das Vorhaben ist erlaubnispflichtig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind bisher auch keine Bodendenkmale bekannt.

Beim Auffinden von Bodendenkmalen gelten die Bestimmungen gemäß dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24.05.2004.

Naturdenkmale

Eine Stieleiche (*Quercus robur*) ist angrenzend an den Geltungsbereich der 1. Änderung durch die Verordnung als Naturdenkmal nach § 23 BbgNatSchG geschützt.

3.8.2 Schutzgebiete im Umfeld

Landschaftsschutzgebiet

In unmittelbarer Nähe der 1. Änderung, entlang der Nuthe und Havel befinden sich Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes "Nuthetal-Beelitzer Sander" (Verordnung über das

Landschaftsschutzgebiet "Nuthetal-Beelitzer Sander" vom 10. Februar 1999 (GVBl.II/99, [Nr. 06], S.115), zuletzt geändert durch Verordnung vom 12. April 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 32]).

Flora-Fauna-Habitat-Gebiet

Die Nuthe wurde vom Land Brandenburg 2003 als Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet) 2003 nachgemeldet. Das FFH-Gebiet Nr. 609, Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach, Teilfläche Nuthemündung umfasst repräsentative Teile des Fließgewässersystems der Nuthe und des Baruther Urstromtales. Angrenzend an den Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich die Teilfläche Nuthemündung bevor die Nuthe gegenüber der Freundschaftsinsel in die Havel mündet.

Gewässer

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich zur Potsdamer Havel, eine Bundeswasserstraße der Wasserstraßenklasse IV mit Einschränkungen, die zur Unteren Havel-Wasserstraße gehört, (Quelle: http://de.wikipedia.org/wiki/Potsdamer_Havel) sowie der Nuthe, ein Landesgewässer I. Ordnung gemäß § 3 Abs. 2 BbgWG in Verbindung mit der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV) vom 01.12.2008.

3.8.3 Sonstiges

Gewässerentwicklungskonzept Nuthe

Die Flächen des Plangebiets sind Bestandteil des Gewässerentwicklungskonzeptes Nuthe, welches ein rd. 661 km² großes Gebiet zwischen der Quelle der Nuthe im Fläming und der Mündung in die Potsdamer Havel umfasst.

Nach § 27 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind oberirdische Gewässer, die nach § 28 WHG als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen Potenzials und ihres chemischen Zustandes vermieden wird und ein gutes ökologisches Potenzial und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden. Die Bewirtschaftungsziele werden im Rahmen der Bewirtschaftungspläne der jeweiligen Flussgebietsgemeinschaft (FGG) festgelegt. Zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele sind für die Flussgebietseinheiten Maßnahmenprogramme aufzustellen. Zur Umsetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt.

Die Nuthe ist ein erheblich veränderter sand- und lehmgeprägter Tieflandfluss. Das ökologische Potenzial wird als schlecht eingeschätzt. Im Gewässerentwicklungskonzept Nuthe werden für den Abschnitt nördlich des Plangebietes folgende Maßnahmen empfohlen:

M01 - Ufersicherung modifizieren

M03 - Bauschutt, Schrott oder Müll im Gewässer entfernen

M04 - Bauschutt, Schrott, Müll oder Gartenabfälle im Uferbereich entfernen

M05 - in schiffbaren Gewässern geschützte Flachwasserzone anlegen

M06 - Uferlinie durch Nischen, Vorsprünge und Randaufschüttungen punktuell brechen.

M08 - sonstige Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung

Geplante Maßnahmen müssen sich am Verschlechterungsverbot nach Art. 4 Abs. 1 Bst. a) Ziff. i) WRRL messen. Darüber hinaus dürfen sie der Umsetzung der künftigen Maßnahmen zur Herstellung eines guten ökologischen Zustands / ökologischen Potenzials der Gewässer in den betroffenen GEK-Gebieten nicht entgegenstehen.

Der Bebauungsplan enthält keine Festlegungen, die zu einer Beeinträchtigung führen.

Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete

Nach jetzt gültiger Rechtslage befindet sich das Plangebiet nicht in einem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Nach den Vorgaben der Hochwasserrisikomanagementlinie (HWRM-RL) wurden bis Ende 2013 für alle Gewässer- und Gewässerabschnitte, die bei der vorläufigen Bewertung als hochwassergefährdet eingestuft wurden, Gefahren- und Risikogebiete ermittelt und in Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten (HWGK und HWRK) dargestellt. Nach Aussage des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), RW 5 (Schreiben vom 23.06.2014), ist davon ausgehen, dass das Havelufer (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) bei einem HQ 100 (entspricht ca. einem Wasserstand von 30,72 m über NHN) betroffen ist. Diese Gebiete werden in den nächsten Jahren voraussichtlich als Überschwemmungsgebiete neu festgesetzt.

Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten in der Kampfmittelverdachtsfläche eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.

Mit der Kampfmittelsondierung wurde am 04.08.2014 begonnen. Die Sondierungen werden bis zum 30.11. 2014 abgeschlossen. Das SO 1 wurde bereits vollständig untersucht und als bombenabwurffrei eingestuft. Die untersuchten Flächen im SO 2 waren bisher ebenfalls bombenabwurffrei.

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Änderungsverfahrens im Teilbereich An den Nuthewiesen ist die Schaffung der Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) und ergänzender Dienstleistungen der Wirtschaftsentwicklung. Hierfür ist beabsichtigt, die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße" im westlichen Teilbereich zu verändern.

An der übergeordneten Zielsetzung, das Quartier am Bahnhof unter Berücksichtigung der Festpunkte der bisherigen Planung in einer Struktur zu entwickeln, die sich deutlich von dem historischen Stadtgrundriss unterscheidet, wird weiterhin festgehalten. Die neue Struktur soll sich an den besonderen Gegebenheiten des Raumes und den Bindungen, die sich aus der Einfügung in die Potsdamer Kulturlandschaft ergeben, orientieren und die bereits vorhandene Bebauung des Potsdam-Centers sowie die östlich gelegene Wohnbebauung ergänzen.

Für die Akzeptanz des neuen Stadtquartiers ist es unerlässlich, dass die städtebauliche Konzeption eine Identitäts- und Adressenbildung befördert. Da auf dem Areal selbst keine tradierten, historischen Anknüpfungspunkte vorhanden sind, muss mit Mitteln des Städtebaus eine einprägsame räumliche Ordnung, Quartiers- und Adressenbildung erfolgen. Mit der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses soll die Realisierung eines repräsentativen Gebäudeensembles, das sich selbstverständlich in das Stadtgefüge integriert und gleichzeitig ein Zeichen an dieser wichtigen stadträumlichen Position setzt, erfolgen.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Jahr 1990 wurde begonnen, den Hauptbahnhof in Potsdam als zentralen Verkehrsknotenpunkt von Bahn, Straßenbahn und Busverkehr auszubauen, 1992 / 93 wurde begonnen, das Umfeld des Bahnhofs aufzuwerten. Es sollte ein "Neues Quartier am Bahnhof" entstehen.

Am 03. November 1993 hat die Stadtverordnetenversammlung Potsdam auf Grundlage der Machbarkeitsstudie "Potsdam Center" die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 "Potsdam-Center" beschlossen (DS 1630). Im Rahmen der Bearbeitung erfolgte eine Reduzierung des Geltungsbereichs und die Aufteilung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 "Potsdam-Center" in drei Teilbereiche 37 A, 37 B und 37 C (Beschluss 04.10.2000, DS 00/0664/1). Der Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center" umfasst den Hauptbahnhof mit den Bahnhofspassagen, den südlichen Bahnhofsvorplatz sowie die dazu gehörigen Verkehrsflächen; er ist im Jahr 2002 in Kraft gesetzt worden. Der Bebauungsplan Nr. 37 C mit dem Arbeitstitel "ISES-West" beinhaltet die vorgehaltene Straßenverkehrsfläche für die Verlängerung der ISES nach Westen bis zur Dortustraße. Der Bebauungsplan Nr. 37 B "Babelsberger Straße" umfasst die Flächen des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes "Neues Quartier am Bahnhof".

Da die damals geplante Bebauung nördlich der Bahntrasse zu erheblicher öffentlicher Kritik führte, wurde ausgehend von den bereits im Bau befindlichen Bahnhofspassagen für die übrigen Grundstücke ein erneuter städtebaulicher Wettbewerb ("Qualifiziertes Verhandlungsverfahren - Neues Quartier am Bahnhof") durchgeführt. Im Ergebnis wurde das Konzept des Architekten Ferdinand Heide von der Jury einstimmig zur weiteren Bearbeitung empfohlen. Die Poolgesellschaft beauftragte das Büro Ferdinand Heide mit der Erarbeitung eines Masterplans.

Der Masterplan bildete die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 37 B. Weitergehende wichtige Gestaltungsrichtlinien wurden ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag als Anlage zum Bebauungsplan Nr. 37 B beschlossen.

Das aus dem qualifizierten Verhandlungsverfahren und dem Masterplan hervorgegangene städtebauliche Konzept des Büros Ferdinand Heide sah eine räumliche Gliederung in vier unabhängig voneinander entwickelbare Teilbereiche (Zone I bis IV) vor. Die einzelnen Teilbereiche sind durch unterschiedliche Nutzungen, städtebauliche Dichten und Strukturen geprägt. Der Teilbereich gegenüber dem nördlichen Bahnhofseingang (Zone I) wurde aufgrund seiner Zentralität einerseits und aufgrund seiner landschaftlichen Prägung andererseits für repräsentative bzw. publikumsintensive Nutzungen prädestiniert ausgewiesen. Die Flächen östlich angrenzend an diesen Bereich (Zone II) zwischen Nuthe und Babelsberger Straße sollten aufgrund der Nuthe-Nähe insbesondere Wohnzwecken vorbehalten bleiben. Vorgeschlagen wurde die Errichtung von so genannten Terrassen- und Auenhäusern. Eine Terrasse entlang der Babelsberger Straße mit Stegen stellt das Bindeglied zwischen den Gebäuden dar. Unter der Terrasse sowie im 1. Vollgeschoss der Terrassenhäuser (Erdgeschoss auf Auenniveau) sollten die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über eine zwischen den Terrassen- und Auenhäusern verlaufende ebenerdige Erschließungsstraße, die ostseitig vom Humboldtring erschlossen wird. Die Flächen östlich angrenzend an die Bahnhofspassagen (Zone III) und östlich des Kreisverkehrs (Zone IV) wurden seinerzeit als besonders geeignet für die Ansiedlung von Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen dargestellt.

Die Terrassen- und Auenhäuser zwischen dem Humboldtring und der im Bebauungsplan Nr. 37 B festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit wertvollem Einzelbaumbestand wurden in den Jahren 2012-13 realisiert. Auf eine Realisierung der beiden Gebäudepaare westlich der öffentlichen Grünfläche wurde verzichtet, da die ILB bereits im Jahr 2010 Verhandlungen mit dem Eigentümer (Semmelhack) zum Erwerb der Flächen aufgenommen hatte. In § 2 Nr. 1 des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 37 B ist die Verpflichtung enthalten, dass der Eigentümer / zukünftige Eigentümer der Flächen gegenüber dem Bahnhof, einen projektbezogenen hochbaulichen Wettbewerb durchführt, sobald der Nutzungszweck der Flächen bekannt ist.

Dem entsprechend hat die Investitionsbank des Landes Brandenburg 2012 einen nichtoffenen Wettbewerb mit vorgeschaltetem, offenem Bewerbungsverfahren nach den "Richtlinien für Planungswettbewerbe 2008" (RPW 2008) ausgelobt. Aufgabe des Wettbewerbs war der Entwurf eines Bürogebäudes für die Hauptverwaltung der Investitionsbank des Landes Brandenburg. Geplant werden sollte ein Gebäude für 700 Mitarbeiter, das sowohl funktional, als auch architektonisch die Ansprüche eines modernen, zukunftsfähigen Bürogebäudes erfüllt und nach außen repräsentiert. Auf dem östlich an das Baufeld angrenzenden Grundstück (Bereich WA im Bebauungsplan Nr. 37 B) sollte ein weiteres Bürogebäude zur späteren Ansiedlung von Firmen und Organisationen oder als Erweiterungsmöglichkeit für die ILB selbst in seinen Grundzügen konzipiert und in einen erkennbaren, jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt weiter auszuarbeitenden, Zusammenhang zum Gebäude der Investitionsbank umrissen werden.

Am 16. Mai 2012 hat die Jury sich für das Konzept des Architekturbüros KSP Jürgen Engel Architekten GmbH entschieden.

Das Ergebnis des Wettbewerbs bildet die Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B, Teilbereich An den Nuthewiesen.

2.1 Planungsalternativen

Die ILB hat ab 2009 diverse Standortalternativen wie folgt untersucht:

- Ankauf und Erweiterung des Gebäudes am Standort Steinstraße,
- Anmietung und Erweiterung des Gebäudes am Standort Steinstraße,
- Anmietung oder Neubau eines Gebäudes in der Speicherstadt,
- Anmietung oder Neubau eines Gebäudes am Brauhausberg,
- Anmietung oder Neubau eines Gebäudes auf dem Gelände der Fachhochschule an der Friedrich-Ebert-Straße,
- Anmietung oder Neubau eines Gebäudes im Bereich des Areals zwischen Neuem Markt und Dortustraße,
- Neubau eines Gebäudes am Hauptbahnhof in Potsdam.

Am 29.11.2010 hat die ILB den Ankauf des Grundstückes an der Babelsberger Straße beschlossen.

2.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Großräumig werden die Flächen im Geltungsbereich über die Straßenzüge Lange Brücke und Friedrich-List-Straße in das Stadtgebiet eingebunden. Die direkte Erschließung der Grundstücke soll von der Babelsberger Straße in Höhe des signalisierten Knotenpunktes Babelsberger Straße / Zu- und Ausfahrt Parkhaus Kaufland, der zu einem vierarmigen Knotenpunkt ausgebaut werden soll, erfolgen. Darüber hinaus ist zwischen den Baukörpern (a) und (b) noch eine Anbindung des Gebäudevorplatzes an die Babelsberger Straße geplant. Diese Anbindung befindet sich in der Nähe (ca.70 m) der Fußgänger-Lichtsignalanlage am Eingang zum Hauptbahnhof.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung (Juni 2014) wurden durch das Büro Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH Berlin die Auswirkungen des Neuverkehrs auf das Bestandsnetz, insbesondere die Babelsberger Straße am zukünftigen Verknüpfungspunkt Babelsberger Straße / Parkhaus / ILB (KP 402) sowie an den Knotenpunkten und Einmündungen Lange Brücke / Friedrich-List-Straße / Babelsberger Straße (KP 400), Fußgänger-Lichtsignalanlage (LSA) Babelsberger Straße / Hauptbahnhof (KP 403), Kreisverkehr Babelsberger Straße / Humboldtring, Einmündung Humboldtring / Friedrich-List-Straße untersucht. In den Organisations- und Leistungsfähigkeitsbetrachtungen ebenfalls berücksichtigt wurde die oben beschriebene und etwa 70 m östlich der Fußgänger-LSA geplante, unsignalisierte Einmündung zur ILB-Vorfahrt. Für die Anbindung des Plangebietes an die Babelsberger Straße wurde zusätzlich ein Knotenpunkt- und Signalisierungskonzept erstellt, welches auf der geplanten verkehrlichen Erschließung sowie den bestehenden anlagen- und steuerungstechnischen Randbedingungen der LSA Babelsberger Straße / Parkhaus (KP 402) und der Fußgänger-LSA Babelsberger Straße / Hauptbahnhof Potsdam (KP 403) basiert.

Zu den verkehrlichen Auswirkungen siehe Kap. C. 2.

2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Städtebauliches Konzept

Insgesamt sollen drei gleiche, eigenständige Gebäude ausgebildet werden, die in einer versetzten Figur zueinander stehen. Diese drei westlichen Baukörper bilden zusammen eine baulich räumliche Einheit. Sie sind über eine gemeinsame Foyerebene und durch zentrale Erschließungsbereiche im Erdgeschoss sowie über ein zentrales Auengeschoss miteinander verknüpft, so dass sie als ein Gesamtgebäude funktionieren. Ein vierter Baukörper stellt eine Option für spätere bauliche Erweiterungen dar. Die Baukörper greifen städtebaulich den

Duktus der bestehenden Wohnbebauung nördlich der Babelsberger Straße auf und transformieren das bisherige Raster der Gebäudepaare als Übergang in den Landschaftsraum bzw. Auftakt in der Babelsberger Straße. Die Gebäudehöhen staffeln sich nach Osten und Norden hin ab.

Während ein Baukörper in gleicher Flucht mit den Wohngebäuden dicht an der Babelsberger Straße angeordnet ist, soll der westliche Baukörper von der Straße abgerückt errichtet werden, um einen großzügigen Vorplatz zu schaffen. Von hier gelangt man in die, zwischen den Gebäuden angeordnete offene Eingangshalle.

Ein besonderes Charakteristikum ist die U-förmige Ausbildung eines jeden Baukörpers. Die Gebäude sollen sich in unterschiedliche Richtungen zur Langen Brücke und zur Landschaft öffnen. Hierdurch werden zum einen die Baukörpervolumen aufgelöst und der Landschaftsraum in die grün gestalteten Innenbereiche fortgeführt. Zum anderen bieten die großzügigen Öffnungen allen innenliegenden Büros außergewöhnliche Ausblicke. Oberhalb der Öffnungen (Luftgeschosse) soll an jedem Block die Errichtung eines so genannten Flugdaches erfolgen. Hierdurch kann den Baukörpern eine Plastizität gegeben wird, die dem Gesamtgefüge eine gestalterische Eigenständigkeit verleiht und deren Volumen im Landschaftsraum relativiert. Diese besondere Geste - einseitige Öffnung zum Landschaftsraum - sorgt für eine starke Wiedererkennbarkeit / Eigenständigkeit des Ensembles.

Neben den höhengestaffelten Baukörperpaaren des Masterplans wird auch das charakteristische Element der Terrasse in die Planung übernommen.

Nutzungskonzept

Vorgesehen ist die Errichtung eines Bürokomplexes für 700 Mitarbeiter/innen der Investitionsbank des Landes Brandenburg oder ergänzender Dienstleister in den 3 geplanten Baukörpern sowie die Schaffung von ca. 220 weiteren Büroarbeitsplätzen zu einem späteren Zeitpunkt in dem optionalen vierten Baukörper.

Im Auengeschoss sind alle Sondernutzungsbereiche wie Betriebsrestaurant mit Cafeteria und alle Besprechungsräume angeordnet, während alle sonstigen Nutzungen in gleicher Grundrissorganisation in den Obergeschossen liegen. Im Betriebsrestaurant soll zusätzlich die Versorgung weiterer Bediensteter der Landesverwaltung möglich sein. Außerdem ist eine räumliche Erweiterung eines Gastraums in den Außenraum geplant.

Im Sondergebiet SO 1 ist unterhalb der Terrasse die Unterbringung von rd. 115 Stellplätzen vorgesehen. Im Sondergebiet SO 2 ist in einem ersten Schritt die Errichtung einer großflächigen Stellplatzanlage mit rd. 155 Stellplätzen geplant. Bei einer späteren Bebauung des Grundstücks bleibt es erforderlich, die Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis an die nördliche Geltungsbereichsgrenze anzulegen.

2.4 Landschaftsplanerisches Konzept

Die Form der Baukörper nimmt Bezug auf den Landschaftsraum. Darüber hinaus ist von der Babelsberger Straße über die Flächen der ILB eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung in den Landschaftsraum vorgesehen. Im Übergang zwischen Baukörper und Landschaftsraum ist die Anlage befestigter Flächen, u.a. für Zwecke der Außengastronomie bzw. für Aufenthaltsbereiche, geplant.

Auf den Grundstücken sind Baumpflanzungen vorzusehen.

2.5 Entwässerungskonzept

Im Rahmen der Planaufstellung des Bebauungsplan Nr. 37 von 1995 wurde für die damalige Planung ein Entwässerungskonzept erstellt. Im Ergebnis wurden zwei Vorflutbauwerke ange-

legt, deren Einzugsbereich die Baugebiete und Straßen nördlich der damals geplanten ISES bilden.

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung und Neukonzeption während der Planaufstellung des Bebauungsplan Nr. 37 wurde seitens der Unteren Wasserbehörde geprüft, ob durch das geänderte städtebauliche Konzept und der damit geänderten Verteilung der Wassermengen die Kapazität der vorhandenen Anlagen ausreichend ist. Hierzu führen die Begründungstexte zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan folgendes aus:

"Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass bezogen auf das Einzugsgebiet 1 (Vorfluterbauwerk im Bereich der Neuen Fahrt) aufgrund der geringeren Versiegelung gegenüber dem ursprünglichen Entwurf die Kapazitäten nicht ausgeschöpft werden. Bezogen auf das Einzugsgebiet 2 (Vorfluterbauwerk im Bereich der Nuthe) werden die Kapazitäten aufgrund der höheren Versiegelung (durch Verschiebung der Bauflächen) geringfügig überschritten. Hier muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach Alternativen gesucht werden (z. B. Rückhaltung, Versickerung, Direkteinleitung in die Nuthe)." Quelle: Begründung zum Bebauungsplan Nr.37B

"Zur Überwindung möglicher Engpässe wird von der Unteren Wasserbehörde eine direkte Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in die Nuthe in Aussicht gestellt. (Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde am 27.02.2004, Berechnung der versiegelten Flächen in den Einzugsgebieten 1 und 2 im B-Plan Nr. 37 B durch GRUPPE PLANWERK März 2004)." Quelle: Begründung zum Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr.37B

Im Bebauungsplan Nr. 37 B wurde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde festgelegt, dass für den Fall, dass im Falle einer Überschreitung der Anschlussflußflächen an das Regenwassersystem eine abschließende Klärung der Regenentwässerung nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, sondern in Absprache mit den Investoren erfolgen kann, da sich hierfür verschiedene Möglichkeiten anbieten. Die grundsätzliche Machbarkeit wurde im Rahmen der Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 37 B sichergestellt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B bereitet eine Änderung der Baugebiete MK 1.2, MK 1.1 sowie WA 1.2, WA 1.1, WA 2.1 und WA 2.2 des Bebauungsplans Nr. 37 B vor. Die genannten Baugebiete befinden sich im Einzugsgebiet 2.

Der Bebauungsplan Nr. 37 B sah für die vorgenannten Baugebiete folgende überbaubare Grundstücksflächen gem. § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO vor:

	Baugrundstück in m ²	zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO			zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO			
		Festgesetzte GRZ	überbaubare Flächen in m ²	Summe	zulässige Überschreitung gem.		entspricht GRZ	in m ²
MK 1.1	1627,0	0,50	813,5		TF 16	bis 100 % des Grundstücks	0,50	813,5
MK 1.2	13465,0	0,80	10772,0		TF 17			
WA 1.1	1479,0	0,49	724,7		TF 14	bis 100 % des Grundstücks	0,51	754,3

WA 1.2	1285,0	0,36	462,6			§ 19 Abs. 4 BauNVO	50 % der GRZ	0,18	231,3
WA 2.1	1275,0	0,57	726,8			TF 14	bis 100 % des Grundstücks	0,43	548,3
WA 2.2	1100,0	0,42	462,0			§ 19 Abs. 4 BauNVO	50 % der GRZ	0,21	231,0
Summe	20231,0	0,69			13961,6				2578,3

Demnach beläuft sich die zulässige Grundfläche auf 13.961,6 m² für bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO und auf 2.578,3 m² für bauliche Anlagen gem. § 16 Abs. 4 BauNVO.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B setzt folgende überbaubare Grundstücksflächen fest:

	Baugrundstück in m ²	zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO				zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNO			
		errechnete GRZ	überbaubare Flächen in m ²	Terrasse in m ²	Summe	zulässige Überschreitung gem.	entspricht GRZ	in m ²	
SO 1	15094,0	0,66	9505,0	400,0	9905,0	§ 19 Abs. 4 BauNVO	bis 80 % des Grundstücks	0,14	2113,2
SO 2	5137,0	0,76	3906,0			TF 4	bis 90 % des Grundstücks	0,14	719,2
Summe	20231,0	0,68			13811,0				2832,3

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich der 1. Änderung beläuft sich somit auf 13.811,0 m² für bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO und auf 2.832,3 m² für bauliche Anlagen gem. § 16 Abs. 4 BauNVO.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 B gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 37 B eine zusätzliche Grundfläche von 103,4m² ermöglicht. Somit wird die im Bebauungsplan Nr. 37 B festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche um lediglich 0,6% erhöht. Diese Erhöhung kann aufgrund der geringen Flächengröße vernachlässigt werden, da davon auszugehen ist, dass diese keine maßgebliche Erhöhung der anfallenden Regenwässer bewirkt.

Da die zulässige Grundfläche der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.37 B im Vergleich zur festgesetzten zulässigen Grundfläche des Bebauungsplans Nr. 37 B nahezu gleich bleibt, sind keine zusätzlich anfallenden Regenwässer zu erwarten. Somit ist davon auszugehen, dass der Nachweis der grundsätzlichen Machbarkeit der Ableitung der Regenwässer im Bebauungsplan Nr. 37 B auf den Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B übertragbar ist. Somit ist die grundsätzliche Machbarkeit auch für den 1. Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 B gewährleistet.

Eine abschließende Klärung der Regenentwässerung kann nicht im Rahmen des Änderungsverfahrens erfolgen, sondern soll in Absprache mit der Eigentümerin / Vorhabenträgerin auf Ebene der Baugenehmigung erfolgen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde durch das Büro Deerns Deutschland GmbH ein Regenentwässerungskonzept für einen ersten Bauabschnitt (SO 1) erarbeitet und berechnet. Hierzu wurden Abstimmungen mit den Versorgern geführt und ggf. benötigte Einleitmengen durch diese bestätigt.

Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Planung wurde im Ergebnis der Berechnungen festgestellt, dass eine vollständige Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück nicht möglich ist. Eine vollständige Versickerung der Niederschlagswässer ist nur unter Einbeziehung externer, an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzender Flächen umsetzbar. Die Stadt Potsdam stellt innerhalb der westlich angrenzenden öffentlichen Parkanlage Flächen für die Regenwasserversickerung der Gebäude der ILB zur Verfügung, wenn die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wird. Die Bereitstellung der erforderlichen Flächen ist über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Derzeit wird durch die Eigentümerin / Vorhabenträgerin in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden geprüft, ob die verfügbaren Flächen zur Entwässerung des anfallenden Regenwassers geeignet sind. Dafür ist als Voruntersuchung ein Bodengrundgutachten zu erstellen. Bei Eignung der Flächen wird in Abstimmung mit dem Bereich Grünflächen festgelegt, wie und wo diese Versickerungsflächen angelegt werden können.

Das Entwässerungskonzept bestätigt die grundsätzliche Machbarkeit der Vorprüfung und wird im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens durch die Untere Wasserbehörde geprüft.

3. Begründung der Festsetzungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße", Teilbereich An den Nuthewiesen, wird als vollständige Planzeichnung der Grundstücke Babelsberger Straße (Flurstücke 169, 170, 171, 172, 173, 176, Flur 4) einschließlich textlicher Festsetzungen, die künftig die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße" innerhalb des Änderungsbereichs ersetzen sollen, aufgestellt. Die geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen treten erst mit der Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße", Teilbereich An den Nuthewiesen, in Kraft.

(Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde das Kürzel "TF" vorangestellt, den zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel "ZF". Die textlichen Festsetzungen sind zudem fett geschrieben.)

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet

ZF Für die Bauflächen innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B soll 'Sonstiges Sondergebiet' gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung - Büro und Verwaltung - festgesetzt werden.

Gemäß der Nutzungsabsicht – Errichtung eines Büro- und Verwaltungsstandortes – soll ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Büro und Verwaltung - gemäß § 11 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Die Festsetzung folgt dem städtebaulichen Entwicklungsziel, die Hauptverwaltung der Investitionsbank des Landes Brandenburg, einschließlich Ergänzungsfunktionen, im Bereich der Nuthewiesen, gegenüber dem Hauptbahnhof, in attraktiver Lage am Rand der historischen Innenstadt unterzubringen.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO rechtfertigt sich durch das Erfordernis, im Planbereich nur die Zweckbestimmung – Büro und Verwaltung – zuzulassen, die sich in ihrer ausschließlichen Nutzung wesentlich von denen der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung unterscheidet.

Die Zweckbestimmung bildet den Rahmen für die zukünftig beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Nutzung und wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1 näher bestimmt.

TF 1 Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung - Büro und Verwaltung - dienen vorwiegend der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden.

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind allgemein zulässig:

- **Büro- und Verwaltungsgebäude**
- **Anlagen für Verwaltungen**
- **Schank- und Speisewirtschaften**
- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO)

Mit der Festlegung der allgemein zulässigen Nutzungen erfolgt eine hinreichende Präzisierung der Zweckbestimmung.

Die Zulässigkeit von Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Anlagen für Verwaltungen entspricht den beiden geplanten Hauptnutzungen am Standort: Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) und ZukunftsAgentur Brandenburg (ZAB).

Zur Ergänzung dieser Nutzungen sollen Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden. Die Unterbringung von gastronomischen Einrichtungen in einer untergeordneten Dimension lässt sich aus der attraktiven Lage an den Nuthewiesen, der Lage am Hauptbahnhof und dem Ziel, eine öffentlich nutzbare Parkanlage zwischen der Langen Brücke und den Baukörpern zu entwickeln, begründen.

Wohnnutzungen sollen maximal in begrenztem Umfang für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig sein.

Weitere Nutzungen sollen in den Sondergebieten auf Grund des geplanten baulichen Umfangs der ILB, bei Berücksichtigung späterer Erweiterungsflächen und vor dem Hintergrund der begrenzten Grundstücksgrößen nicht zulässig sein, da hierfür keine Flächen zur Verfügung stehen.

Die Unterteilung in zwei Sondergebiete, SO 1 und SO 2, berücksichtigt die unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Anlagen in den Sondergebieten selbst dienen und die der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen, sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch in Sondergebieten regelmäßig zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

ZF Das Maß der baulichen Nutzung in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 soll durch die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit Festsetzungen zur Geschossflächenzahl, zu den maximalen Höhen der baulichen Anlagen / Gebäudeteile (OK) bzw. der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt werden.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit der Geschossflächenzahl, den zulässigen Oberkanten werden die überbaubaren Flächen und ihre zulässige Ausnutzung durch das Volumen der Baukörper rechtlich eindeutig bestimmt. Die so durch die Planzeich-

nung bestimmten Flächen der Baukörper sind eine Festsetzung im Sinne des § 16 BauNVO und Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO. Alle städtebaulich relevanten Kriterien sind damit hinreichend festgelegt und können zugleich sicher beurteilt werden.

Die beabsichtigten detaillierten Festsetzungen sollen der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung tragen. Hierzu zählen die exponierte Lage an den Nuthewiesen, die weitreichende Wahrnehmung der Neubebauung von der historischen Innenstadt, die Lage im Bereich von Sichtachsen sowie die unterschiedliche angrenzende Bestandsbebauung.

Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bildet der Siegerentwurf des Wettbewerbs des Büros KSP Jürgen Engel Architekten (s. Kap. B. 2.3).

3.2.1 Zulässige Grundfläche

Zulässige Grundfläche - GR - gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung

TF 2 Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO)

TF 3 Im Sondergebiet SO 1 können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassen auf einer Grundfläche bis max. 400 m² zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO)

Gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO ist die zulässige Grundfläche der Anteil eines Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Im Bebauungsplan sollen über zeichnerische Festsetzung durch Baugrenzen allseitig umfasste, überbaubare Grundstücksflächen, die vollständig mit baulichen Anlagen über- und unterbaut werden können, im Sinne einer erweiterten Baukörperfestsetzung festgesetzt werden (s. hierzu Kap. B. 3.3).

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 soll geregelt werden, dass sich die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) durch die zeichnerische Festsetzung ergibt. Die textliche Festsetzung Nr. 2 dient der Klarstellung. Auf eine zusätzliche Festsetzung der zulässigen Grundfläche als Verhältniszahl kann somit verzichtet werden.

Terrassen sind Bestandteil der Hauptanlage und daher auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Terrassen sollen hier auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Die Lage der Terrassen, welche vor den gastronomischen Einrichtungen und den Konferenzräumen angeordnet sein werden, sollen nicht über das Baufenster fixiert werden. Die textliche Festsetzung Nr. 3 soll eine flexible Standortwahl und Abgrenzung dieser Nutzungen ermöglichen und gleichzeitig die maximal zulässige Grundfläche auf insgesamt 400 m² begrenzen.

Grundlage für die Festsetzung bildet die fortgeschriebene Planung des Wettbewerbsentwurfs (Optimierungsplanung) des Büros KSP Jürgen Engel Architekten, welche für das 1. Vollgeschoss (Auengeschoss) eine andere Baukörpermasse vorsieht als für die übrigen Vollgeschosse. Entscheidend für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) ist die zulässige Überbauung in der Null-Ebene, die hier im Bereich der Aueniederung liegt.

Grundflächenzahl - GRZ - gemäß § 19 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung

Für die geplanten baulichen Anlagen errechnet sich aufgrund der geplanten Festsetzungen Nr. 2 und 3 des Bebauungsplans innerhalb der Baugrenzen im Sondergebiet SO 1 eine Grundfläche von rd. 9.500 m². Hinzu kommen 400 m² mögliche Terrassenfläche. Bei einer Grundstücksfläche von 15.094 m² entspricht dies einer GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO von 0,66. Für das Sondergebiet SO 2 errechnet sich bei einer Grundstücksfläche von 5.138

m² und einer durch Baugrenzen gefassten überbaubaren Fläche von 3.907 m² eine GRZ von 0,76.

Demnach wird die zulässige Obergrenze der GRZ von 0,8 für Sondergebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO unterschritten.

Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können hierzu abweichende Bestimmungen getroffen werden.

TF 4 Im Sondergebiet SO 2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

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

Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 soll eine 90 %ige Überbauung des Sondergebietes SO 2 für die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten ermöglicht werden.

Die Festsetzung ist hier wegen der besonderen Ansprüche, die sich aus der geforderten Unterbringung der Stellplätze ergeben und zu einer Überbauung führen können, erforderlich. Die Festsetzung folgt dem Grundsatz, die Stellplatzerfordernisse der geplanten Büro- und Verwaltungsbauten in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Die notwendigen Stellplätze für die Nutzungen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sollen in Teilen des so genannten Auengeschoßes in gemeinsam zu nutzenden Anlagen untergebracht werden. Bei Errichtung eines Baukörpers im Sondergebiet SO 2 wird eine Neuorganisation der gemäß dem vorliegenden Konzept zwischenzeitlich geplanten Stellplätze innerhalb des Baufeldes erforderlich.

Einer Überschreitung der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet SO 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 steht, gemäß dem aktuell vorliegenden und mit der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmten Konzept, eine Nichtausnutzung der überbaubaren Fläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (bis 0,8) im Sondergebiet SO 1 gegenüber. Im Sondergebiet SO 1 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (rd. 9.500 m²) und der zulässigen Terrassenfläche (TF 3), Zufahrten auf einer Fläche von rd. 650 m² vorgesehen. Das entspricht bei Berücksichtigung der überbaubaren Flächen gemäß § 19 Abs. 2 i.V. mit Abs. 4 BauNVO einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,7.

Im Sondergebiet SO 1 ist gemäß der vorliegenden Planung die Errichtung einer Stellplatzanlage (rd. 115 Stellplätze) mit einer Tiefe von rd. 35 m, gemessen von der Babelsberger Straße, geplant. Auf eine Ausdehnung der Stellplatzanlage nach Norden soll verzichtet werden, um die attraktiven Flächen mit direktem Landschaftsbezug höherwertigen Nutzungen vorzuhalten. Vom Erdgeschoss der Eingangshalle gelangt man über großzügige Treppen und Aufzüge ins Auengeschoß. Hier sind im Norden Konferenzräume und im Westen Betriebsrestaurant / Cafébereich geplant. Diesen Sonderbereichen sollen großzügige Terrassen vorgelagert werden, die nach Westen zur öffentlichen Parkanlage eine herausragende Aufenthaltsqualität bieten. Die gebäudenahen Freiflächen sollen im Kontrast zur angrenzenden Parkanlage als urbane Platz-, Terrassen- und Wegeflächen gestaltet werden.

Die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet SO 1 sollen dem Konzept entsprechend von Stellplätzen freigehalten werden, um sowohl die Sichtbezüge aus dem Gebäude als auch auf den Gebäudekomplex vom Landschaftsraum durch vorgelagerte Stellplätze nicht zu beeinträchtigen. Die westlichen Gebäudekanten der zukünftigen Neubebauung sind weithin sichtbar, sowohl von der Langen Brücke als auch von der historischen Innenstadt um den Alten Markt. Sowohl für die Nutzer, als auch für außenstehende Betrachter, soll über das Auengeschoß eine Verzahnung von Landschaft und Gebäude erfolgen. Stellplatzanlagen oder ein Garagengeschoß würden dieser städtebaulichen Zielsetzung widersprechen.

Auf die Anlage einer mehrgeschossigen Tiefgarage soll verzichtet werden, um gravierende Eingriffe in das Grundwasser und den Wasserhaushalt dauerhaft zu vermeiden. Weitere Ausschlussgründe sind Flächeneffizienz (flächenintensive Schleppkurven und Rampenanlage), ggf. erforderliche Brandschutzmaßnahmen (Sprinklerung und Bevorratung von Wasser).

Um dennoch Flächen für Stellplätze in begrenzter Anzahl realisieren zu können, soll alternativ eine 90 %ige Überbauung des Sondergebietes SO 2 für Stellplätze und Zufahrten ermöglicht werden. Bezogen auf eine nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überbauung bis zu einer GRZ von 0,8 soll im Sondergebiet SO 2 durch die textliche Festsetzung Nr. 4 eine zusätzliche Versiegelung von rd. 500 m² eingeräumt werden.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 11 soll geregelt werden, dass Stellplätze ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau anzulegen sind. Da durch die textliche Festsetzung Nr. 4 ausschließlich Stellplätze und ihre Zufahrten begünstigt werden sollen, ist eine Unterbauung der Flächen in gleicher Größenordnung ausgeschlossen. Die Flächen behalten damit weiterhin überwiegend einen Anschluss an die Bodenschicht.

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sind nicht zu erwarten. Auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die angrenzenden öffentlichen Grünflächen gewährleistet. Durch die gute Anbindung des Bürokomplexes an den ÖPNV wird eine Vielzahl der Mitarbeiter/innen auf das Verkehrsangebot zurückgreifen, so dass eine deutliche Reduzierung des Stellplatzbedarfes auf Seiten der ILB zu verzeichnen sein wird. Der Verzicht auf eine mehrgeschossige Tiefgarage reduziert auch negative Auswirkungen auf die Belange der Umwelt.

3.2.2 Geschossflächenzahl

ZF In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 soll eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt werden.

Durch die Festsetzung der GFZ von 2,4 soll sichergestellt werden, dass die nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung geforderte Obergrenze in den Sondergebieten eingehalten wird. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 entspricht im Sondergebiet SO 1 einer Geschossfläche von rd. 36.230 m² und im Sondergebiet SO 2 einer Geschossfläche von rd. 12.330 m².

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse, Dachaufbauten

Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

ZF Als Bestimmungsfaktoren für die künftigen Höhen der Gebäude und Gebäudeteile sollen die zulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen und zur ergänzenden Steuerung der zulässigen Geschossfläche die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden. Die vorgesehenen Oberkanten (OK) baulicher Anlagen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste Bebauung, wobei die Höhe der künftigen Gebäude aufgrund der exponierten Lage von entscheidender Bedeutung für ihr stadtbildverträgliches Einfügen ist.

Im Sondergebiet SO 1 sollen die Oberkanten baulicher Anlagen auf 52,9 m ü. NHN (Baukörper mit der Festsetzung (a)), 49,6 m ü. NHN (Baukörper mit den Festsetzungen (b), (c)), 42,6 m ü. NHN (Foyer, Verbindungsbauwerk) begrenzt werden. Im Sondergebiet SO 2 soll die zulässige Oberkante maximal 49,6 m ü. NHN betragen. Für die Terrasse, über welche auch die fußläufige Erschließung von der Babelsberger Straße erfolgt, soll eine Oberkante von 35,5 m ü. NHN festgesetzt werden.

Die geplanten Oberkanten ermöglichen bei einer Geländehöhe von ca. 34,6 m ü. NHN im Bereich der Babelsberger Straße Gebäude mit einer Höhe von 18,3 m (Baukörper mit der Festsetzung (a)) und 15,0 m (Baukörper mit den Festsetzungen (b), (c)). Durch das nach Norden abfallende Gelände ergeben sich, ausgehend von einer Geländehöhe von 31,1 m ü. NHN im Bereich der Aueniederung Gebäudeoberkanten von 21,8 m bis 18,5 m.

Das wesentliche Gestaltungsprinzip der städtebaulichen Planung im Sondergebiet SO 1 ist die Aufgliederung des Gebäudes in drei Volumen, die durch einen Sockel auf Höhe der Babelsberger Straße sowie ein gemeinsames Foyer räumlich und funktional miteinander verbunden werden. Im Sondergebiet SO 2 soll dieses Prinzip - Baukörper auf einer Terrasse mit Anbindung an die Babelsberger Straße - fortgeführt werden. Nach Norden und Osten ist im SO 1 eine Abstufung der Gebäudehöhen vorgesehen, um die städtebaulich gewünschte Betonung des Übergangs in den Landschaftsraum umzusetzen.

Die besondere topographische Situation führt dazu, dass unterhalb der Höhe Babelsberger Straße, im Bereich der Niederung ein Vollgeschoss realisiert werden kann, das nur zur Straßenseite mit einem geringen Anteil im Erdreich liegt. Der Bebauungsplan setzt die Oberkante dieses ersten Vollgeschosses (Auengeschoss), über welches von der Babelsberger Straße der Zugang zum Gebäudekomplex erfolgt, mit einer Höhe von 35,5 m ü. NHN fest.

Mit einem sechsgeschossigen Gebäudekörper, davon fünf Vollgeschosse ab dem Niveau Babelsberger Straße, und einer geplanten Gebäudehöhe von 52,9 m ü. NHN (entspricht 21,8 m über Höhenlage Aue bzw. 18,3 m über Höhenlage Babelsberger Straße) schafft der westliche Baukörper im Sondergebiet SO 1 eine städtebauliche Dominante. Es handelt sich hier um ein äußerst exponiertes Baugrundstück mit einer großen Fernwirkung. Der westliche Baukörper soll daher eine besondere Präsenz in Richtung Innenstadt und Langer Brücke zeigen. Gleichzeitig bildet er den Auftakt der Bebauung Babelsberger Straße in Richtung Osten. Die geplante Gebäudehöhe von 52,9 m ü. NHN ist sowohl aus Gründen der städtebaulichen Raumabfolge vom öffentlichen Raum, aber auch zur Kompensation für die zur Bildung des Platzraumes von Hochbauten freizuhaltenen Fläche zwischen den Gebäuden erforderlich.

Für die übrigen Einzelbaukörper in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sollen fünf Vollgeschosse mit einer Oberkante von 49,6 m ü. NHN festgesetzt werden. Durch die geplante Reduzierung der Gesamthöhe nach Norden und Osten ist die städtebauliche Einbindung der Neubebauung in den Landschaftsraum sichergestellt.

Die geplanten Höhen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden auf den angrenzenden Baugrundstücken, die oberhalb der Babelsberger Straße sechs und in zweiter Baureihe fünf Vollgeschosse aufweisen. Das dem Geltungsbereich gegenüberliegende Bahnhofsgebäude weist ebenfalls sechs Vollgeschosse bzw. Höhen bis 53,4 m ü. NHN auf.

Ziel der Planung ist es, die Integration der Neubebauung in den Gebäudebestand sicher zu stellen.

Die zusätzliche beabsichtigte Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse dient zum einen der besseren Lesbarkeit des Plans. Zum anderen soll mit Hilfe dieser zusätzlichen Regelung vermieden werden, dass die festgesetzte Kubatur im Sinne einer Geschossflächenmaximierung durch zusätzliche Geschosse ausgefüllt wird.

Dachaufbauten

TF 5 Auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Festsetzung (a) können Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 26,0 m² oberhalb der festgesetzten Oberkante bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit den Festsetzungen (b), (c) und (d) können Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Oberkanten bis zu einer Grundfläche von 350,0 m² pro Gebäude und einer Höhe bis zu 2,0 m zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

Dachaufbauten müssen mindestens 4,0 m von den äußeren Baugrenzen zurückgesetzt sein.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 sollen Dachaufbauten für die baulichen Anlagen mit den Festsetzungen (a), (b), (c) und (d) oberhalb der zulässigen Oberkanten von 52,9 m ü. NHN bzw. 49,6 m ü. NHN zugelassen werden, da sie für die Funktionsfähigkeit der geplanten Nutzungen in den Gebäuden erforderlich sind. Die Dachaufbauten sollen nur mit einer Höhe bis maximal 2,0 m bzw. 1,5 m zugelassen werden, um ihre Außen- bzw. Fernwirkung möglichst gering zu halten. Der Umfang für Dachaufbauten wird auf insgesamt maximal 26 m² Grundfläche (Baukörper (a)) bzw. jeweils 350,0 m² (Baukörper (b), (c) und (d)) begrenzt. Die Dachaufbauten dürfen ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen und müssen hinter die äußeren Baugrenzen 4,0 m zurücktreten, um im Straßenraum bzw. von der öffentlichen Parkanlage optisch weniger wahrgenommen zu werden.

Durch die Beschränkung sowohl der Höhe als auch der Grundfläche soll sichergestellt werden, dass die Dachaufbauten das städtebauliche Erscheinungsbild der Dachlandschaft sowohl hinsichtlich ihrer Lage als auch hinsichtlich ihrer Anzahl nicht dominieren. Die Dachaufbauten sollen den Baukörper nicht prägen, sondern sich unterordnen. Die Flächen- und Höhenbegrenzungen dienen in Verbindung mit der Regelung, dass Dachaufbauten 4,0 m hinter die äußeren Baugrenzen zurücktreten müssen, dazu, dass der Baukörper durch Dachaufbauten keine zusätzliche durchgehende Oberkante erhält und damit, die sich aus der Umgebung abgeleitete und festgesetzte Gebäudehöhe überschreitet. Dachaufbauten für technische Einrichtungen können z.B. Rückkühlwerke, Abluftrohre, Fahrstuhlüberfahrten oder Ausritte für technisches Personal sein.

Auf dem westlichen Baukörper (a) sollen aufgrund der Lage des Baukörpers im Bereich der "Langen Sicht" Dachaufbauten auf eine maximale Höhe von 1,50 m bezogen auf eine Grundfläche von insgesamt maximal 26,0 m² beschränkt werden. Die Dachaufbauten werden hier u.a. wegen der geplanten gastronomischen Einrichtungen im Auengeschoss erforderlich.

Insgesamt wird mit den geplanten Festsetzungen sichergestellt, dass sich die Neubebauung hinsichtlich der stadtbildrelevanten Höhenentwicklung verträglich einfügt. Die getroffenen Regelungen gewährleisten die Umsetzung der beabsichtigten Planung.

Berücksichtigung Sichtachsen

Durch das Sondergebiet SO 1 verläuft diagonal auf einer Breite von rd. 45 m die so genannte "Lange Sicht" zwischen dem östlichen Aussichtsplateau des Babelsberger Parks und dem südwestlich gelegenen Schäferpark.

Gegenüber der, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 B festgesetzten, Maximalhöhe von 52,3 m ü. NHN soll die maximale Gebäudehöhe für den westlichen Baukörper im Sondergebiet SO 1 auf 52,9 m ü. NHN erhöht werden. Im Rahmen der Konkretisierung des Wettbewerbsentwurfs mussten die Regelgeschosshöhen von 3,3 m (Annahme im Bebauungsplan Nr. 37 B) auf 3,4 m angepasst werden, um eine ausreichende Flexibilität der Büro-

flächen zu gewährleisten. Somit wird eine Überschreitung der Höhenvorgabe aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 B um 0,6 m erforderlich. Um die Verträglichkeit zwischen der beabsichtigten Höhe und der Sichtachse zu untersuchen, wurde eine Vermessung der Dachhöhen des Bahnhofsgebäudes durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass Teile der Attika sowie der Technikaufbauten des Bahnhofsgebäudes mit einer Höhe von bis 53,4 m ü. NHN im Bereich des Sichtkorridors höher sind, als die für den Neubau geplante Höhe von 52,9 m ü. NHN. Damit ist der Fortbestand der "Langen Sicht" zwischen dem östlichen Aussichtsplateau des Babelsberger Parks und dem südwestlich gelegenen Schäfereipark uneingeschränkt gewährleistet. Durch den Neubau wird keine eigenständige Beeinträchtigung des Sichtkorridors verursacht. Negative Auswirkungen auf die Umgebung sind durch die Abweichung nicht zu erwarten.

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den im Bebauungsplan Nr. 37 B festgesetzten Maximal- und Minimalhöhen, u.a. im Bereich der Langen Sicht, wurde bereits mit dem Vorbescheid vom 24.04.2013 (Az. 01519-2013-20) aus planungsrechtlicher und denkmalrechtlicher Sicht in Aussicht gestellt.

Am 31.07.2014 erfolgte eine Vorklärung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, in deren Ergebnis eine Reduzierung der Höhe der Dachaufbauten des Baukörpers (a) von ursprünglich 2,0 m auf 1,50 m bei gleichzeitiger Vergrößerung der Fläche von 20,0 m² auf 26,0 m² erreicht werden konnte. Die optimierte Kubatur der Dachaufbauten wird aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde als genehmigungsfähig eingeschätzt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

ZF In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sollen die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im Sinne von erweiterten Baukörperfestsetzungen gefasst werden.

Der Festsetzung der Baugrenzen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 liegt die konkrete städtebauliche Figur aus dem Siegerentwurf zugrunde, deren Idee - Einzelbaukörper auf einer gemeinsamen Terrasse - im Bebauungsplan planungsrechtlich festgeschrieben werden.

Gegenüber der flächenmäßigen Ausweisung bzw. der Festsetzung von Baufenstern schränkt die erweiterte Baukörperausweisung durch allseitige Festsetzung von Baugrenzen und Festsetzung der zulässigen Geschossflächenzahl den Rahmen für eine Realisierung von Baumaßnahmen ein. Die Festsetzung ermöglicht gegenüber der tatsächlichen Gebäudeplanung noch einen Spielraum. Die detaillierte Bebauungsstruktur soll im Rahmen der Festsetzungen sowie sonstiger rechtlichen Erfordernisse der weiteren Entwurfsentwicklung etwa zur Dimensionierung von Innenhöfen oder Bestimmung einer sonstigen inneren Struktur überlassen bleiben.

Um einen großzügigen Vorplatz zu schaffen, soll der Baukörper mit der Festsetzung (a) nach Norden verschoben werden.

Auf die Festsetzung von Baulinien entlang der Babelsberger Straße zur Formulierung der Stadtkante kann in der 1. Änderung verzichtet werden, da zur Unterbringung der erforderlichen Geschossfläche für die beabsichtigte Nutzung ein Heranbauen an die Baugrenzen erforderlich sein wird.

Im Sondergebiet SO 1 sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Terrassenflächen bis zu einer Grundfläche bis max. 400 m² zulässig sein. Siehe hierzu Kap. B. 3.2.1, TF 3.

3.4 Bauweise

TF 6 Entlang der Linie A1A2 darf an die seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur

zulässigen Höhe herangebaut werden; die erforderliche Tiefe der seitlichen Abstandsflächen beträgt hier 0 H.

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

Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 soll ein Heranbauen des Auengeschosses / 1. Vollgeschosses an die seitlichen Grundstücksgrenzen ermöglicht werden, um die Herstellung einer durchgehenden Terrasse, weiterhin zu ermöglichen.

Abstandsflächen

Die erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) betragen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m und müssen grundsätzlich auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen oder öffentlichen Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Abs. 2 BbgBO).

Die gemäß § 6 Brandenburgischer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen können, bei Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsflächen vor den Baukörpern mit der Festsetzung (c), (d) entlang der Babelsberger Straße und Einbeziehung der öffentlichen Grünfläche vor dem Baukörper mit der Festsetzung (b) eingehalten werden. An den übrigen Gebäudekanten liegen die Abstandsflächen auf der jeweiligen Grundstücksfläche. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Entlang der Grenze (Linie A1A2) zwischen den Sondergebieten SO 1 und SO 2 können durch die ausdrückliche Festsetzung mittels textlicher Festsetzung die erforderlichen Abstandsflächen unterschritten werden. Soweit sich durch ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, hat es gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO damit sein Bewenden. Ohne Berücksichtigung des § 6 Abs. 5 BbgBO würden die Abstandsflächen durch eine künftige Bebauung an der Grundstücksgrenze bei Ausnutzung der zulässigen Oberkante von 35,5 m ü. NHN jeweils 3 m über der Grundstücksgrenze liegen.

Dennoch sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die mit den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele wie Brandschutz, Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Festsetzung soll ein Heranbauen des Auengeschosses / 1. Vollgeschosses an die seitlichen Grundstücksgrenzen ermöglicht werden, um die Herstellung einer durchgehenden Terrasse zu ermöglichen. Konzeptionell ist davon auszugehen, dass vor dem Hintergrund der zwingenden Einfahrt in die Tiefgarage und des darunter verlaufenden Regenwasserkanals an dieser Stelle eine Verbindung nur im nördlichen Teil der überbaubaren Fläche erfolgen kann.

Eine Beeinträchtigung des Brandschutzes ist nicht zu befürchten, da die erforderlichen brandschutztechnischen Vorschriften im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuhalten sind und geprüft werden. Die Belange des Brandschutzes werden daher als gewährleistet angesehen.

Die der Grundstücksgrenze am nächsten gelegenen Baukörper mit der Festsetzung (c) und (d) halten die erforderlichen Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze ein, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die erforderlichen Sozialabstände auf den Baugrundstücken SO 1 und SO 2 erfüllt sind. Mit Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in Bezug auf Belichtung, Besonnung und Belüftung grundsätzlich gewahrt.

3.5 Verkehrsflächen

Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche

TF 7 **Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten BCDE ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die südliche Grenze des Geltungsbereichs ist identisch mit der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Babelsberger Straße, festgesetzt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 A. Um Unklarheiten in der zeichnerischen Darstellung zu vermeiden wird die textliche Festsetzung Nr. 7 aufgenommen.

3.6 Immissionsschutz

Verkehrsimmissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem durch Immissionen vorbelasteten Bereich. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße" wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Stand: 2004) beauftragt. Ziel war es, die Auswirkungen des Verkehrslärms und sonstiger relevanter Einflussfaktoren auf die Bauflächen nördlich der Babelsberger Straße (MK, WA) zu ermitteln. Zur Aktualisierung der dort festgestellten Ergebnisse wurde im Rahmen des vorliegenden 1. Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ im Sommer 2014 eine Gutachterliche Stellungnahme zur Prognose der Geräuschemissionen durch Straßen- und Schienenverkehr erarbeitet.

Bestehende Hauptquellen der Lärmbelastung für die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung sind die Eisenbahnlinie Berlin-Magdeburg, die S-Bahnlinie Berlin-Potsdam sowie der Kfz-Verkehr auf der Babelsberger Straße. In die Betrachtung einbezogen wurden auch der Kfz-Verkehr der Friedrich-List-Straße, des Humboldtrings sowie der Straßenverkehr auf der Langen Brücke mit seinem sehr hohen Lkw-Anteil.

Die Berechnung basiert auf den Ergebnissen der verkehrstechnischen Untersuchung (Juni 2014). Herangezogen werden die Prognosewerte für das Jahr 2025 inkl. des Zusatzverkehrs, der durch die geplante Neubebauung zu erwarten ist.

Diese Gutachterliche Stellungnahme bildet die Grundlage für die Beurteilung der in der 1. Änderung beabsichtigten Festsetzungen zum Lärmschutz.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für sonstige Sondergebiete liegen je nach Nutzungsart zwischen 45-65 dB(A) am Tag und 35-65 dB(A) in der Nacht. Da im Geltungsbereich der 1. Änderung ausschließlich Büro- und Verwaltungsnutzungen vorgesehen sind, werden im Folgenden die Orientierungswerte für Mischgebiete, die tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) betragen, wobei der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gilt, herangezogen.

Im Ergebnis der Gutachterlichen Stellungnahme sind an den Süd-Fassaden sowie der Baukörper (a), (c) und (d) sowie im südlichen Bereich der Ost- und West-Fassaden der Baukörper (c) und (d) Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 zu erwarten.

Die Beurteilungspegel an der südlichen Gebäudefassade innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (a) betragen tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) bis zu 62 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) bis zu 54 dB(A). Das entspricht Überschreitungen des Orientierungswertes für Mischgebiete nach DIN 18005-1 von 2 dB(A) am Tag und 4 dB(A) in der Nacht. Die Fassadenteile, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

Den Baukörper (c) betreffend, sind Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 im südlichen Bereich der Ost- und der Westfassade sowie an der südlichen Gebäudedefassade zu verzeichnen. Dabei liegen die höchsten Beurteilungspegel an der südlichen Gebäudedefassade tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) bei bis zu 66 dB(A) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) bis zu 57 dB(A). Das entspricht Überschreitungen des Orientierungswertes für Mischgebiete nach DIN 18005-1 von 6 dB(A) am Tag und 7 dB(A) in der Nacht. Die Südfassade ist dem Lärmpegelbereich IV, die südlichen Bereiche der Ost- und der Westfassade in denen es zur Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 kommt, sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

Für den Baukörper (d) ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 im südlichen Bereich der Ost- und der Westfassade sowie an der südlichen Gebäudedefassade bei Beurteilungspegel am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) von bis zu 65 dB(A) und in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) von bis zu 58 dB(A) an der südlichen Gebäudedefassade. Das entspricht Überschreitungen des Orientierungswertes für Mischgebiete nach DIN 18005-1 von 5 dB(A) am Tag und 8 dB(A) in der Nacht. Die Südfassade ist dem Lärmpegelbereich IV, die südlichen Bereiche der Ost- und der Westfassade in denen es zur Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 kommt, sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

Die Lärmpegelbereiche ergeben sich durch die maßgeblichen Außenlärmpegel, die durch Addition von 3 dB(A) (aufgrund der Reflexionen an den zur Lärmquelle ausgerichteten Fassaden) zu den Beurteilungspegeln gebildet werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Lärmbelastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Die schalltechnische Untersuchung hat eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte in den Baugebieten sowohl tags als auch nachts ergeben. Werden Überschreitungen der Orientierungswerte festgestellt, ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Aktiver Schallschutz

Grundsätzlich ist dem aktiven Lärmschutz der Vorrang vor dem passiven Lärmschutz einzuräumen. Sowohl auf Grund der städtebaulichen Ausgangssituation als auch auf Grund der städtebaulichen Konzeption ist ein aktiver Lärmschutz in Form von Schallschutzwänden oder eines Walles nicht möglich. Ziel ist u.a. einen urbanen Straßenzug zu entwickeln, der den Blick nach Norden, zur Havel und Nuthe sowie zur historischen Innenstadt offen lässt. Das städtebauliche Konzept ist darauf ausgerichtet, attraktive öffentlich zugängliche Vorflächen mit einer Anbindung an die öffentliche Parkanlage zu schaffen.

Das Abrücken mit allen Gebäudeteilen von der Fahrbahn würde dazu führen, dass die vorhandene Gebäudeflucht nicht fortgeführt und das städtebauliche Ziel einer baulich räumlichen Fassung des Straßenraumes nicht umgesetzt werden kann.

Ein Neubau der Babelsberger Straße mit lärmminderndem Asphalt ist weder vorgesehen noch planungsrechtlich durchsetzbar. Zudem wäre ein solcher Fahrbahnbelag allein nicht ausreichend, um die Lärmproblematik zu lösen. Das Einführen von Tempo 30 in der Nacht als lärmmindernde Maßnahmen ist hier ebenfalls nicht zielführend, da die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung gewerblich genutzt werden sollen und keinen Immissionschutz im Nachtzeitraum beanspruchen.

Passiver Schallschutz

Als Lösung verbleibt passiver Schallschutz. Zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen der künftigen Beschäftigten und Nutzer durch Verkehrslärm sind Schallschutzmaßnahmen an den Außenwänden der Gebäude erforderlich, die in Anwendung der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in Abhängigkeit zu den jeweils ausgeübten Nutzungen eine verträgliche Geräuschbelastung in Innenräumen sicherstellen. Für den Schutz von Innenräumen gegenüber Außenlärm ist die resultierende Schalldämmung der Außenbauteile maßgebend.

Da Angaben über den prozentualen Anteil der Fenster, der Raumgröße etc. bei Erstellung des Gutachtens nicht vorlagen, erfolgen die Beurteilungen und Bemessungen der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durch die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Die Ausweisung der Lärmpegelbereiche ist für die Eigentümerin / Vorhabenträgerin bzw. Architekten eine hinreichende Angabe zur Umsetzung der entsprechenden Schallschutzmaßnahmen. Für die weitere Beurteilung je Fassadenseite wird der jeweils höchste ermittelte Außenlärmpegel aus der Gutachterlichen Stellungnahme herangezogen. Die Sicherung der Einhaltung muss über entsprechende Festsetzungen erfolgen. So soll die Lärmbelastung in den Büros und ähnlichem Arbeitsräumen einen Wert von 30 dB(A) nicht überschreiten. Im Schallpegelbereich V gemäß DIN 4109 ist ein Schalldämmmaß für Büroräume und Ähnlichem von 40 dB(A), im Schallpegelbereich IV von 35 dB(A), in den Schallpegelbereichen III und II von 30 dB(A) erforderlich. Schalldämmmaße von 30 dB(A) müssen nicht festgesetzt werden, da diese dem aktuellen Standard von üblichen, im Hochbau verwendeten Außenbauteilen und Isolierfenstern entsprechen.

Die Fassaden der Hauptbaukörper mit der Festsetzung (a), (c) und (d) nach Süden in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 stellen die am stärksten belasteten Bereiche dar. Hier sind nur Büronutzungen zulässig. Die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen müssen mindestens bewertete Luftschalldämmmaße ($R_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 35 dB(A) aufweisen. An den Fassaden nach Osten und Westen sind ebenfalls nur Büronutzungen geplant, hier ist jedoch die Lärmbelastung etwas geringer als bei Fassaden entlang der Straße. Die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen müssen daher nur bewertete Luftschalldämmmaße zwischen 30 dB(A) aufweisen.

TF 8 Zum Schutz vor Lärm müssen im Sondergebiet „Büro und Verwaltung“ die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen zwischen den Punkten H und I sowie J und K ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 35 dB aufweisen.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Belastung der Außenbereiche

Die Außenbereiche in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 werden durch die Verkehrsimmissionen ebenfalls beeinträchtigt. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind – wie oben beschrieben – nicht möglich. In die Abwägung wird eingestellt, dass sich die Außenanlagen im Niederungsbereich, unterhalb der Verkehrsfläche Babelsberger Straße befinden und zum Teil durch Baukörper geschützt werden. Ab einer Tiefe von rd. 50 m, gemessen von der Babelsberger Straße, liegt keine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 mehr vor. Für die Kurzzeiterholung der Beschäftigten stehen damit ausreichend Flächen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Pflanzgebote

TF 9 Im Sondergebiet SO 1 sind insgesamt 13 Laubbäume der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 m zu pflanzen.

Im Sondergebiet SO 2 sind insgesamt 5 Laubbäume der Pflanzliste 1 mit ei-

nem Stammumfang von mindestens 20-25 m zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 zur Pflanzung von Bäumen auf den Bauflächen soll ein bestimmter Vegetationsanteil standortgerechter und gestaltprägender Pflanzen gesichert werden. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Orts- und Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen auch positiv auf den Wasserhaushalt und die lokalen Klimaverhältnisse aus.

Das Bepflanzungskonzept sieht eine Kombination heimischer Auen-Gehölze mit „fremdländischen“, aber an den Standort angepassten Arten für die Grünflächen vor. Im öffentlichen Parkbereich sollen grundsätzlich nur heimische Arten verwendet werden. Geeignete Arten sind in der Anlage 2: Pflanzliste 1 dargestellt.

Die Anzahl der Baumpflanzungen im Sondergebiet SO 1 entspricht der Anzahl der Baumpflanzungen für das Baugebiet MK 1.2 (1 Baum pro 1.000 m² Grundstücksfläche) im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 B. Für das MK 1.1 erfolgten seinerzeit keine Festlegungen. Dem entsprechend sollen auf dem Baufeld SO 2 bei einer Grundstücksgröße von 5.137 m² fünf Laubbäume gepflanzt werden.

Mit der Maßnahme sollen gleichzeitig Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand kompensiert werden, der nach PBAumSchVO geschützt ist.

Begrünung von Dachflächen**TF 10 Dachflächen sind extensiv zu begrünen.**

Im Sondergebiet SO 1 muss der Anteil der zu begrünenden Dachflächen mindestens 30 vom Hundert der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (a), (b) und (c) betragen.

Im Sondergebiet SO 2 muss der Anteil der zu begrünenden Dachflächen mindestens 30 vom Hundert der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Festsetzung (d) betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Im Bereich der Sondergebiete SO 1 und SO 2 soll mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt werden, dass die Dachflächen anteilig zu begrünen sind. Die Festsetzung berücksichtigt weiterhin, dass ein Teil der Dachflächen für technische Einrichtungen, wie z.B. Kühlungs- und Abluftanlagen, erforderlich ist.

Eine extensive Begrünung von Dachflächen hat mehrere positive Wirkungen. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Aufbau verringert. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, woraus sich ein Rückhaltungseffekt für das Niederschlagswasser ergibt. Die Dachbegrünung wirkt staubbindernd und schafft einen Lebensraum für Kleintiere und einen potentiellen (Teil-) Lebensraum für Vögel. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt sie zudem kaltauftreibend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichströmungen.

Die textliche Festsetzung Nr. 10 stellt aufgrund der o.g. positiven Wirkungen auch eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel im Sinne von § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB dar. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Bildung von Kaltluft, als auch in Bezug auf die Speicherung von Niederschlagswasser.

Der geplante Anteil von mindestens 30 % der Dachflächen der überbaubaren Flächen (a), (b), (c) und (d), die extensiv zu begrünen sind, stellt hier einen wirtschaftlich vertretbaren Umfang dar und stellt gleichzeitig sicher, dass ausreichend Flächen für notwendige technische Aufbauten außerhalb der Regelung verbleiben.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

TF 11 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist eine Befestigung von ebenerdigen Kfz-Stellplätzen, Feuerwehrbewegungsflächen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauGB)

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 11 eine Befestigung von Kfz-Stellplätzen, Feuerwehrbewegungsflächen und Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ausgenommen sind Zufahrten, einschließlich der Fahrgassen zur Erschließung der Stellplätze.

Die textliche Festsetzung ist insbesondere auch vor dem Hintergrund der zulässigen Privilegierung von Stellplätzen im Sondergebiet SO 2 erforderlich. Mit der textlichen Festsetzung wird der Eingriff insbesondere in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert. Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissen Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen.

Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzungen nicht eingeschränkt wird, sollen Befestigungen, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen ausgeschlossen werden.

Hinweis zum Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 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).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden durch die UBB Dr. Klaus Möller GmbH Untersuchungen hinsichtlich der Vorkommen der geschützten Tierarten Zauneidechse und Fledermaus durchgeführt.

Den Ergebnissen des Gutachtens zur Folge konnte weder in den Bäumen noch im näheren Umfeld Quartieraktivitäten der Fledermaus nachgewiesen werden. Insgesamt ist das Quartierpotenzial (Höhlen, Spalten) auf den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sehr gering. Eine Betroffenheit von Fledermausarten bzw. Sommerquartieren von Fledermausarten liegt im 1. Änderungsbereich des Bebauungsplans nicht vor.

Die Zauneidechse konnte im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Im Untersuchungsgebiet wurden im Juli und im August 2014 drei jeweils einstündige Begehungen am Tage bei günstiger, warmer Witterung durchgeführt. Es wurde nach aktiven Tieren bzw. nach geeigneten Strukturen für den Unterschlupf von Zauneidechsen gesucht. Im September fanden zum Nachweis von Jungtieren drei jeweils einstündige Begehungen statt. Bei allen Begehungen gelang kein Nachweis von Zauneidechsen.

3.8 Sonstige Festsetzungen

3.8.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

ZF Im Sondergebiet SO 1 sollen Ein- und Ausfahrten teilweise ausgeschlossen werden.

Die Ein- und Ausfahrt in die geplanten Garagengeschosse soll ausschließlich in dem Abschnitt erfolgen, der bereits vorab mit dem Tiefbauamt der Landeshauptstadt Potsdam festgelegt und in der verkehrstechnischen Untersuchung auf seine Auswirkungen überprüft wurde. Die Festsetzung soll weiter dazu beitragen, die Zufahrten in die Baugebiete zu bündeln und das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Vorhaben in einem ausreichenden Abstand zur Lichtsignalanlage unter Berücksichtigung der möglichen Aufstelllängen zur Lichtsignalanlage, auf die Grundstücke zu führen. Zum anderen wird eine mögliche Abfolge von Öffnungen auf Ebene der Babelsberger Straße, die sich mit dem angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbild – qualitativ hochwertige Architektur – nicht vereinbaren lässt, ausgeschlossen.

Zwischen den Baukörpern (a) und (b) soll eine zusätzliche Vorfahrt für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl vorgesehen werden.

3.8.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

TF 12 Die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die unterirdisch verlaufende Regenwasserleitung DN 800 an der Grenze der Baufelder SO 1 und SO 2 soll ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers gesichert werden. Es handelt sich um eine bereits vorhandene Leitung, so dass keine Wertminderung der Grundstücke eintritt. (Die Regelung der Ausführung der Zufahrt zum Vorfluterbauwerk an der Nuthe ist bereits über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 37 B erfolgt).

Im Uferbereich der Neuen Fahrt und der Nuthe befinden sich drei Vorfluterbauwerke, in welche das Regenwasser und sonstige Leichtflüssigkeiten der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Stellplätze eingeleitet, gesammelt und entsprechend vorgereinigt werden (unterirdischer Bauraum ca. 30 m x 10 m).

TF 13 Die Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Westlich der überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet SO 1 soll eine öffentlich nutzbare Wegefläche, die eine Anbindung von der Babelsberger Straße zur öffentlichen Parkanlage gegenüber dem nördlichen Bahnhofsvorplatz schafft, mit einer Breite von 5 m hergestellt werden (G).

Durch die topografische Situation ist ein Zugang zur öffentlichen Parkanlage erst wieder im Bereich der Langen Brücke gegeben. Durch die Eigentümerin / Vorhabenträgerin ist die Anlage einer Treppe von der Babelsberger Straße geplant, so dass hier die Wegeverbindung nach Norden hin fortgesetzt werden kann. Eine fußläufige Wechselbeziehung zwischen dem Bahnhof und der Nuthe / Parkanlage trägt zur stadträumlichen Verknüpfung bei.

Um die öffentliche Nutzbarkeit zu sichern, wird die Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 Baugesetzbuch als Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, ausgewiesen (textliche Festsetzung Nr. 13). Die Belastung erfolgt später durch Baulast oder

dingliche Sicherung und außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen der späteren Belastung als Nutzungsbeschränkung.

Lage und Breite des öffentlichen Wegerechts sind zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Eigentümer abgestimmt und im Interesse des Eigentümers.

3.9 Außerkräfttreten bisheriger Regelungen

TF 14 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 14 soll sichergestellt werden, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Dies betrifft die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße" in diesem Teilbereich.

4. Nachrichtliche Übernahmen

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

Im Geltungsbereich der 1. Änderung gibt es keine Bindungen, die nachrichtlich übernommen werden müssen.

5. Energieeffizienz

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

Wesentliche Faktoren, die bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs in die energieeffiziente Planung eingeflossen sind, sind die Wahl des Standortes (Zurückgreifen auf bereits bebaute Gebiete und mit ausgezeichnete ÖPNV-Anbindung) und die Anordnung und Stellung der Baukörper (u.a. Ausrichtung, Kompaktheit).

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

Bei der Umsetzung der Planung sind die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten:

- Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951) geändert worden ist, die Novellierung der EnEV 2014 ist seit dem 01. Mai 2014 in Kraft
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I Nr. 36 vom 18. August 2008, S. 1658), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 68 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044) geändert worden ist.

Die Eigentümerin / Vorhabenträgerin misst dem energieeffizienten Bauen vor dem Hintergrund des Klimaschutzes eine hohe Bedeutung bei, berücksichtigt, das geltende Recht sowie den Stand Technik und schöpft alle Möglichkeiten, bei Beachtung wirtschaftlicher Kriterien, zur Steigerung der Energieeffizienz und zum Schutz der Umwelt aus.

6. Flächenbilanz

Sondergebiet SO 1	15.094 m ²
<u>Sondergebiet SO 2</u>	<u>5.138 m²</u>
Geltungsbereich	20.232 m ²

(siehe auch Anlage 3: Gegenüberstellung der überbaubaren Flächen nach § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO Bebauungsplan Nr. 37 B und Bebauungsplan 37 B, 1. Änderung)

7. Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung der Planung ist mit der Eigentümerin / Vorhabenträgerin ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden.

Gegenstand der vertraglichen Vereinbarungen mit der Eigentümerin / Vorhabenträgerin sind die Realisierung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, zu deren Herstellung sich die Eigentümerin / Vorhabenträgerin mit dem Erwerb der Flächen verpflichtet hat sowie die Umsetzung von internen naturschutzrechtlichen Maßnahmen und die Umsetzung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit. Wesentliche Bestandteile des städtebaulichen Vertrages sind:

Herstellung der naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 37 B

- Die Herstellung der ‚Naturnahen Parkanlage‘ mit ‚öffentlichem Uferweg‘ auf der Fläche des Flurstücks 145 und westlich der Verlängerung der Grenze zwischen den Flurstücken 145 und 146 nach Norden bis zur Nuthe (Flurstücke 32/3 tlw., 174 und 175 der Flur 4, Gemarkung Potsdam und die entgeltlose Übertragung an die Stadt.
- Die Herstellung der ‚Parkanlage mit öffentlichen Spiel- und Bewegungsbereichen‘ nördlich der südlichen Kante der ehemaligen Babelsberger Straße in Havelnähe (Flurstücke 141 und 143, der Flur 4, Gemarkung Potsdam) und die Errichtung von Spiel- und Bewegungsflächen mit generationenübergreifenden Spielgeräten im nörd-

lichen Bereich der öffentlichen Parkanlage (Flurstück 143, Flur 4, Gemarkung Potsdam)

Interne naturschutzrechtliche Maßnahmen

- Baumpflanzungen innerhalb der Baugebiete SO 1 und SO 2
- Bepflanzung der Böschung an der Babelsberger Straße entlang der Stellplatzanlage im SO 2

Öffentliches Wegerecht

- rechtliche Sicherung des festgesetzten Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit im Bereich des Sondergebietes SO 1

C. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Umsetzung des Siegerentwurfes aus dem Wettbewerb. Durch den Neubau der Investitionsbank des Landes Brandenburg soll eine Aufwertung der städtebaulichen Situation und eine Verbesserung des Stadtbildes gegenüber dem nördlichen Bahnhofsvorplatz, im Zugang zur öffentlichen Parkanlage an der Havel / Nuthe erreicht werden. Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung soll der Bebauungsplanentwurf dazu beitragen, Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu erhalten und die Belange der Wirtschaft angemessen zu berücksichtigen.

2. Auswirkungen auf den Verkehr

Individualverkehr

Zur Ermittlung der Auswirkungen des zukünftigen Bauvorhabens auf die bestehende verkehrliche Situation wurde durch das Büro Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH Berlin eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Auf Grundlage der konkreten Angaben zu den Beschäftigtenzahlen (einschließlich der Mitarbeiter des Restaurant und der Cafeteria) wurden drei Szenarien entwickelt und diskutiert, wobei für die verkehrstechnische Berechnung das mittlere Szenario als die realistischste Variante angenommen wurde. In den Berechnungen wurden sowohl der gesamte Neuverkehr eines durchschnittlichen Werktags als auch die Spitzenstundenanteile für die morgendliche und abendliche Spitzenstunde ermittelt. Durch die geplanten Nutzung werden pro durchschnittlichen Werktag rd. 860 zusätzliche Fahrten im Ziel- und Quellverkehr erzeugt, davon während der morgendlichen Spitzenstunde (7:00 bis 8:00 Uhr) rd. 125 zusätzliche Kfz/h, während der abendlichen Spitzenstunde (17:00 bis 18:00 Uhr) rd. 60 Kfz/h.

Die Verkehrsbelastung der Babelsberger Straße beträgt westlich und südlich des Kreisverkehrs zwischen 10.200 Kfz/Tag und 10.800 Kfz/Tag, der Humboldtring ist mit knapp 5.500 Kfz/Tag belastet. Im westlichen Abschnitt der Friedrich-List-Straße beträgt die Belastung 12.800 Kfz/Tag, im östlichen Abschnitt 16.800 Kfz/Tag. Für die Ermittlung des Prognose-Nullfalls (erwartete verkehrliche Entwicklung bis 2025 ohne die ILB) wurde das Verkehrsmodell der Landeshauptstadt Potsdam, Szenario Nachhaltige Mobilität, herangezogen. Für den Prognosehorizont 2025 im Untersuchungsbereich geringfügig höhere Belastungen erwartet werden: westlich und südlich des Kreisverkehrs zwischen 12.000 Kfz/Tag und 11.200 Kfz/Tag, der Humboldtring ist mit knapp 4.200 Kfz/Tag belastet. Im westlichen Abschnitt der Friedrich-List-Straße beträgt die Belastung 13.600 Kfz/Tag, im östlichen Abschnitt 16.700 Kfz/Tag.

Die Gebieterschließung der ILB soll vorrangig über den Knotenpunkt KP 402 Babelsberger Straße / Parkhaus durch dessen Erweiterung um einen vierten nördlichen Knotenarm erfolgen. Für dessen Anbindung an die Babelsberger Straße im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung durch das Büro Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH ein Knotenpunkt- und Signalisierungskonzept erstellt worden ist, welches auf der vom der Vorhabenträgerin vorgesehenen Lösung der verkehrlichen Erschließung sowie den bestehenden anlagen- und steuerungstechnischen Randbedingungen der LSA Babelsberger Straße / Parkhaus (KP 402) und der Fußgänger- LSA Babelsberger Straße / Hauptbahnhof Potsdam (KP 403) basiert. Hierfür wurden für den Knotenpunkt verschiedene Knotenpunkt- und Signalisierungsvarianten simuliert und mit den zuständigen Fachämtern der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmt worden.

Die Simulationsuntersuchungen haben ergeben, dass der zu erwartende zusätzliche Ziel- und Quellverkehr des geplanten Vorhabens keinen negativen Einfluss auf die Verkehrsqualitäten im Bereich der betrachteten Knotenpunkte (KP) und Einmündungen Lange Brücke / Friedrich-List-Straße / Babelsberger Straße (KP 400), Zu- / und Ausfahrt der vor der ILB geplanten Vorfahrt in der Babelsberger Straße, Fußgänger-LSA Babelsberger Straße / Hauptbahnhof Potsdam (KP 403), LSA Babelsberger Straße / Parkhaus / ILB (KP 402), Kreisverkehr Babelsberger Straße / Humboldtring, Einmündung Humboldtring / Friedrich-List-Straße haben wird. Nachgewiesen werden konnte auch, dass der Ausbau des Knotens Babelsberger Straße / Parkhaus zu einem vierarmigen Knotenpunkt ohne Qualitätsverlust in den Verkehrsabläufen möglich ist. Dabei erweist sich der einstreifige Ausbau (jeweils eine Ein- und Ausfahrtspur) der nördlich geplanten Knotenzufahrt als ausreichend leistungsfähig. Auf eine Spursignalisierung der Linksabbieger aus der Babelsberger Straße kann zunächst verzichtet werden. Die Option einer Spursignalisierung sollte aber offen gehalten werden, da sich diese bei einem deutlichen Anstieg der Linksabbieger positiv auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit auswirkt.

Die Verkehrsabläufe an der Einmündung zur geplanten ILB-Vorfahrt haben sich in der Simulation ebenfalls als unproblematisch erwiesen. Durch die vorhandene Zweistreifigkeit der Babelsberger Straße in Fahrtrichtung Ost wird der Geradeausverkehr durch wartende Linksabbieger nicht behindert. Die Spurreduzierung von zwei auf einen Fahrstreifen führt hier zu keinen erkennbaren Kapazitätsengpässen, so dass in der verkehrstechnischen Untersuchung die Markierung eines Linksabbiegefahrstreifens empfohlen wird. Die Ausfahrt kann angesichts der in der Simulation ermittelten Kennwerte ebenfalls in beiden Richtungen erfolgen.

ÖPNV

Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Neubebauung ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dieses wird, bedingt durch die sehr gute Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV, zu einem überwiegenden Teil zu einer stärkeren Frequentierung der öffentlichen Verkehrsmittel führen.

Der vorhandene Haltestellenstandort (Linien 693 und N14) nördlich des Zugangs zum Hauptbahnhof kann beibehalten werden.

Die neue Stellplatzanlage für die Touristenbusse wurde nach Abstimmung zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Eigentümerin / Vorhabenträgerin in der Babelsberger Straße zwischen Bahnhof und Langer Brücke eingerichtet. Zudem werden Nachrück-Stellplätze in der Babelsberger Straße in östlicher Richtung eingerichtet.

Stellplätze

Die Stellplätze innerhalb des Plangebietes entfallen. Hierbei handelt es sich um einen befristete Anlage. Der bestehende Pachtvertrag endete am 31. Juli 2014.

Ebenso wurde eine Verlegung der Stellplätze für die Stadtrundfahrt- und Touristenbusse erforderlich. Bereits im Jahr 2009 wurde in einer Vertiefungsstudie zur Touristenbuskonzeption des Büros Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH und der vorangegangenen verkehrstechnischen Untersuchung zur Erschließung des Quartiers am Nuthepark durch das Büro Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH eine Standortverlagerung der Busse in die Babelsberger Straße westlich der Fußgänger-Lichtsignalanlage vorgeschlagen. Diesem Vorschlag wurde im Rahmen des Planverfahrens gefolgt. Weitere Stellplätze für Reisebusse sind, wie im bisherigen Verkehrskonzept vorgesehen, im östlichen Bereich der Babelsberger Straße westlich des Kreisverkehrs Babelsberger Straße / Am Humboldtring geplant.

3. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Damit kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der Arten, die nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden (s. hierzu auch Kap. D. 1. Bebauungsplan der Innenentwicklung).

3.1 Auswirkungen auf umweltrelevante Aspekte

Der im beschleunigten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a Baugesetzbuch):

Die Festsetzungen des Bebauungsplans der 1. Änderung wirken sich gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 37 B "Babelsberger Straße") nicht negativ auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die biologische Vielfalt aus.

Durch die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan der 1. Änderung reduziert sich die zulässige Versiegelung gegenüber dem geltenden Planungsrecht im Bebauungsplan Nr. 37 B um rd. 150 m². Im Gegenzug soll die Fläche, die durch Stellplätze, Zufahrten etc. in Anspruch genommen wird, um rd. 250 m² erhöht werden, so dass sich eine geringfügig höhere Gesamtversiegelung von rd. 100 m² ergibt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich ausschließlich um Flächen für Stellplätze und Zufahrten handelt, wobei Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen sind.

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch erweiterte Baukörperausweisungen gefasst. Die konkrete Gebäudeplanung (Wettbewerbsentwurf) sieht die Öffnung der Baukörper an jeweils einer Seite und die Ausbildung von begrünten Innenhöfen vor. So ist im Baukörper mit der Festsetzung (b) die Anlage eines rd. 340 m² großen Innenhofes mit Bodenanschluss geplant. Es ist daher davon auszugehen, dass die tatsächliche Versiegelung gemäß § 19 Abs. 2 i.V.m. Abs. 4 BauNVO im Plangebiet die zulässigen Gesamtversiegelung im Bebauungsplan Nr. 37 B nicht übersteigt.

Die für die Grundwasserneubildung wirksamen Flächen bleiben in ihrem Umfang erhalten. Ein erhöhtes Gefährdungsrisiko ist durch die geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

Die klimatischen Verhältnisse verändern sich gegenüber den Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 B nicht. Die Nuthe wird in ihrer Funktion als übergeordnete Luftleitbahn durch die Einhaltung eines Bauabstandes >30 m zur Uferlinie nicht erheblich beeinträchtigt. Die öffentlichen Grünflächen werden weiterhin zur Kaltluftbildung und zum klimatischen Ausgleich bezogen auf das neue Siedlungsgebiet beitragen.

Für den Geltungsbereich liegt bisher kein Hinweis auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten vor.

Es erfolgten artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen und Zauneidechsen. Eine Betroffenheit von Fledermausarten bzw. Sommerquartieren von Fledermausarten im Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt demnach nicht vor.

Die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens von Zauneidechsen wird aufgrund von geringen Versteckmöglichkeiten und der nicht nachgewiesenen Nutzung künstlicher Verstecke als gering eingeschätzt. Zur Erfassung adulter Zauneidechsen wurden drei jeweils einstündige

Begehungen der Untersuchungsfläche am Tage bei günstiger, warmer Witterung durchgeführt. Die Begehungen fanden im Juli und August 2014 statt. Es wurde nach aktiven Tieren bzw. nach geeigneten Strukturen für den Unterschlupf von Zauneidechsen gesucht. Zum Nachweis von Jungtieren fanden weitere drei jeweils einstündige Begehungen im September 2014 statt.

Bei den Begehungen im Juli und August 2014 wurden keine Zauneidechsen beobachtet. Während der Begehungen im September 2014 gelang kein Nachweis von Jungtieren.

Somit bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans negativen Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entfaltet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans der 1. Änderung wirken sich gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht nicht negativ auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die biologische Vielfalt aus. Das geplante Vorhaben führt in der Gesamtbetrachtung zu einem neuen qualitätvollen Stadtbild. Die Möglichkeiten des Landschaftserlebens werden durch die verbesserte Zugänglichkeit im Vergleich zur Bestandssituation deutlich verbessert. Durch das geplante Vorhaben kann das Ortsbild aufgewertet und fortentwickelt werden.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Absatz 6 Nummer 7b Baugesetzbuch):

Im näheren Umfeld der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B befindet sich die Teilfläche Nuthemündung des FFH-Gebietes Nr. 609 Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach (Natura 2000). Da die Uferkante der Nuthe die Grenze im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 B bildet, ist bereits in diesem Verfahren geprüft worden, ob sich nachteilige Auswirkungen auf die Nuthe und somit auf die Belange des FFH-Gebietes ergeben. Am 02.04.2014 fand eine Vorprüfung zur Thematik FFH-Gebiet mit dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg und der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Umwelt und Natur statt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 37 B kein Plan im Sinne § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG ist, da durch den Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen für den Bereich der Nuthe ausgehen. Eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung der in den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes genannten Lebensräume und Tierarten (v.a. Fischotter und Hirschkäfer) ist nicht zu erwarten.

Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B die Baugebiete nicht in Richtung Nuthe erweitert werden sollen und auch die beabsichtigte Nutzung bereits mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zulässig war, ist davon auszugehen, dass mit der 1. Änderung keine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes erfolgt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Absatz 6 Nummer 7c Baugesetzbuch):

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wirken sich nicht negativ auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung aus. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wohlbefindens und der Gesundheit der Menschen sowohl im Plangebiet als auch angrenzend an das Plangebiet zu erwarten. Bereits mit den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 37 B waren gegenüber dem nördlichen Bahnhofszugang publikumsintensive Nutzungen, die zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Babelsberger Straße führen können, zulässig. Das Lärmgutachten, welches für den Bebauungsplan Nr. 37 B erstellt wurde, stellt auf diesen Fall ab und trifft die entsprechenden Regelungen zum Schutz der östlich angrenzenden Wohnbebauung und der schützenswerter Nutzungen in den Kerngebieten.

Der ermittelten Lärmeinwirkung, die laut Gutachterlicher Stellungnahme vom 21. Juli 2014, auf den 1. Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 B einwirkt, wird durch die textliche

Festsetzung Nr. 8 begegnet, so dass negative Auswirkungen auf den Menschen nicht zu erwarten sind.

Die maßgeblichen Festsetzungen wurden angepasst in den Bebauungsplan der 1. Änderung übernommen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Absatz 6 Nummer 7d Baugesetzbuch):

Die Planung bringt keine negativen Auswirkungen auf Baudenkmäler und sonstige Bestandteile des kulturellen Erbes mit sich.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Absatz 6 Nummer 7e Baugesetzbuch):

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch den Neubau der ILB unter Anwendung der derzeit geltenden technischen Richtlinien im Gebäudeneubau der Energieverbrauch der neu entstandenen Gebäude entsprechend niedrig ausfallen wird. Der Anschluss der Gebäude an die Fernwärme ist möglich.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann innerhalb des Stadtgebietes von Potsdam als sichergestellt angenommen werden. Mit dem Entstehen außergewöhnlicher Abfallmengen und -arten ist nicht zu rechnen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Absatz 6 Nummer 7f Baugesetzbuch):

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann daher angenommen werden. Dies wird insbesondere dadurch erreicht, dass im Rahmen der Bauanträge die geltenden Normen eingehalten werden müssen. Hier sei insbesondere auf die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 (Änderung ist 2014 in Kraft getreten) verwiesen, mittels derer insbesondere der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich gesenkt werden soll.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Absatz 6 Nummer 7g Baugesetzbuch):

Insgesamt hat der Bebauungsplan der 1. Änderung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Umweltfachplanungen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Absatz 6 Nummer 7h Baugesetzbuch):

Die Planung steht der Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität nicht entgegen.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (§ 1 Absatz 6 Nummer 7i Baugesetzbuch):

Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen beziehungsweise sich gegenseitig verstärkender Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ist nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans der 1. Änderung nach Prüfung des § 1 Absatz 6 Nummer 7a-i Baugesetzbuch keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben werden. Vielmehr entspricht der Bebauungsplan mit der

Wiederherstellung der Siedlungsstruktur durch die Aufwertung des Ortsbildes den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik.

3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 des Baugesetzbuches vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf Grund dieses Tatbestandes sind Maßnahmen zur Kompensation im Sinne von § 1a BauGB nicht erforderlich.

Wenn die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zur Anwendung käme, wäre für die Beurteilung, ob auf Grund des Bebauungsplans der 1. Änderung ein Eingriff zu erwarten ist, das bestehende Baurecht – der Bebauungsplan Nr. 37 B und nicht die tatsächlich reale Situation maßgebend. Auf die Frage, ob das Baurecht bereits realisiert ist, kommt es in soweit nicht an. Es ist deshalb zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans der 1. Änderung hiervon abweichende GRZ-Werte aufweisen, die einen größeren Eingriff in Natur und Landschaft begründen würden. Im Vergleich der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 B mit dem Bebauungsplan der 1. Änderung entstehen keine wesentlichen zusätzlich verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Davon abweichend, ist im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 37 B geregelt, dass vertragliche Verpflichtungen aus dem Bebauungsplan Nr. 37 B, u.a. zur Herstellung der festgesetzten Grünflächen (als Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen), auf die Käufer übergehen. Es ist daher davon auszugehen, dass hier, unabhängig von der Fiktion, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind, die Ausgleichsverpflichtungen aus dem Bebauungsplan Nr. 37 B für die Teilflächen der 1. Änderung durch die Eigentümerin / Vorhabenträgerin übernommen werden. Die vorliegenden Verträge sollen entsprechend angepasst werden.

4. Soziale Auswirkungen

Belange des Allgemeinwohls

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung auf dem Grundstück, die sowohl dem vorhandenen baulichen Bestand im Umfeld als auch der künftigen Bebauung Rechnung trägt. Mit dem Bebauungsplan wird Planungssicherheit für die Eigentümerin des Grundstücks sowie für die Bewohner und Beschäftigten der umliegenden Bestandsbebauung geschaffen. Der Bebauungsplan sichert die Voraussetzungen für die Herstellung einer neuen städtebaulichen Struktur, die bewusst von der Struktur des historischen Stadtgrundrisses abweicht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen dazu bei, Arbeitsplätze zu erhalten und die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen. Damit werden die Planungsgrundsätze / -leitlinien gemäß § 1 BauGB berücksichtigt.

Soziale Infrastruktur

Auf Grundlage der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung wurde die finanzielle Beteiligung der Eigentümerin / Vorhabenträgerin bei der Erstellung oder Erweiterung sozialer Infrastruktur geprüft. Die Richtlinie findet jedoch keine Beachtung, da der vorliegende Bebauungsplan nicht die Entwicklung von Wohnraum vorbereitet.

Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der angrenzend arbeitenden und wohnenden Bevölkerung aus. Die Festsetzungen gewährleisten eine sozial gerechte Bodennutzung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Gender Mainstreaming

Mit der Novellierung des Europarechtsanpassungsgesetzes (EAG) Bau von Juli 2004 ist Gender Mainstreaming in den Katalog der abwägungsrelevanten Belange in der Bauleitplanung aufgenommen worden. Die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer sind damit in die Abwägung einzustellen. Der wesentliche Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans sind Festsetzungen zur planungsrechtlichen Vorbereitung einer Neubebauung und zur Art der Nutzung. Es ist davon auszugehen, dass diese Planung keine geschlechterspezifisch differenzierten Auswirkungen mit sich bringt.

5. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Auswirkungen auf die technische Infrastruktur sind nicht zu erwarten. Auf die vorhandenen Leitungen im Geltungsbereich wird hingewiesen.

6. Finanzielle Auswirkungen

6.1 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Realisierungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung werden Kosten für die Umsetzung der Planung anfallen. Die zu erwartenden Realisierungskosten werden durch einen Dritten übernommen, sodass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen werden wird.

Folgekosten

Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden für die Instandhaltung und Pflege der außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen öffentlichen Grünflächen angenommen, zu deren Herstellung sich die Vorhabenträgerin verpflichtet hat.

Die Höhe der zu erwartenden jährlichen Folgekosten und deren Finanzierung wird angegeben mit:

<u>Kostenposition</u>	<u>geschätzter Aufwand in €</u>	<u>Finanzierung aus Produktkonto</u>
-----------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Pflege öffentlicher Grün- und Spielflächen	8.800,80	5510000 / 5221200
--	----------	-------------------

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

6.2 Grunderwerb

Kosten für einen Grunderwerb fallen nicht an.

6.3 Planungsschaden

Mit der vorliegenden Planung werden keine bestehenden Nutzungsrechte entzogen oder ausgeübte Nutzungen verhindert, die einen Planungsschaden oder Entschädigungsansprüche auslösen würden.

6.4 Bodenordnung

Es besteht kein Erfordernis zur Durchführung eines förmlichen Bodenordnungsverfahrens.

D. Verfahren

1. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durchführung des Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar. Diese werden - in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB - gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Wiedernutzbar-machung brach gefallener Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Planungsziel des Bebauungsplanentwurfs der 1. Änderung ist die planungsrechtliche Vorbe-reitung einer konkreten Nutzung. Es handelt sich dabei um die Überplanung auch bislang schon beplanter Innenstadtflächen. Die geplante Entwicklung auf den Grundstücken ent-sprechend dem Bebauungsplanentwurf ist ein Vorhaben der Innenentwicklung, durch die der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 B teilweise überplant wird. Auch wenn der ak-tuell geltende Bebauungsplan in diesem Bereich noch nicht umgesetzt ist, wäre die vollstän-dige Umsetzung nur eine Frage der Zeit gewesen. Im vorliegenden Fall sind die Erschlie-ßungsanlagen (Babelsberger Straße) vorhanden und der Bebauungsplan auf Teilflächen nördlich der Babelsberger Straße bereits umgesetzt. Zudem befindet sich innerhalb des Gel-tungsbereichs der 1. Änderung eine großflächige Stellplatzanlage. Es besteht daher kein Grund zu der Annahme, den betreffenden Bereich noch als Freiraum zu bewerten, der einer Überplanung nach § 13a BauGB entzogen wäre.

Diese Überplanung durch den Bebauungsplan erfüllt den Tatbestand der "anderen Maß-nahmen der Innenentwicklung" gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.

Schwellenwerte (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch)

Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ist an Schwellenwerte gekoppelt, die an die festzusetzende Größe der Grund-fläche gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bzw. an die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO anknüpfen. Außerdem sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Halbsatz 2 BauGB die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B umfasst eine Fläche von rd. 2,02 ha. Durch die 1. Änderung sollen Baukörper mit einer sich aus den Baugrenzen ergebenden Grundfläche von rd. 13.800 m², und damit deutlich weniger als der Schwellen-wert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, festgesetzt werden.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mit-zurechnen. Östlich des Kreisverkehrs, zwischen Nuthe und Friedrich-List-Straße wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.11.2011 der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße", Teilbereich Friedrich-List-Straße gefasst. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 10.200 m². Die bisherigen Überle-gungen zum Bebauungsplan der 2. Änderung gehen von einer GRZ von 0,35 aus. Hieraus resultiert eine überbaubare Fläche von 3.570 m². Die geplante Grundfläche in beiden Be-bauungsplänen bleibt mit rd. 17.400 m² weiterhin unterhalb der Schwelle von 20.000 m².

Die Entfernung zwischen den beiden Plangebieten beträgt rd. 350 m. Sie sind durch Ver-kehrstrassen räumlich voneinander getrennt. Ein enger sachlicher Bezug der beiden Vorha-ben besteht zudem nicht.

Im Bebauungsplan Nr. 37 B erfolgte eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Wenn die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der 1. Änderung zur Anwendung käme, wäre für die Beurteilung, ob auf Grund des Bebauungsplans der 1. Änderung ein Eingriff zu erwarten ist, das bestehende Baurecht des Bebauungsplans Nr. 37 B maßgeblich. Da durch die geplanten Festsetzungen der 1. Änderungen keine Versiegelung über das bisher zulässige Maß hinaus geplant ist, behielt bei Anwendung die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung weiterhin Gültigkeit.

Zudem ist im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 37 B geregelt, dass die vertraglichen Verpflichtungen aus dem Bebauungsplan Nr. 37 B, u.a. zur Herstellung der festgesetzten Grünflächen (als Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen), auf die Käufer übergehen. Die Eigentümerin / Vorhabenträgerin hat sich in dem Städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung von Planungszielen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, Teilbereich An den Nuthewiesen zur Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ verpflichtet.

Des Weiteren werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die die Tatbestandsmerkmale des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Halbsatz 2 BauGB erfüllen.

Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren (§ 13a Absatz 1 Satz 4 und 5 BauGB)

Die geplanten Festsetzungen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B begründen weder eine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter bestehen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (d.h. die Schutzgüter der Europäischen Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie) beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

Im Ergebnis wird durch die Planung keines der genannten Ausschlusskriterien erfüllt. Die Voraussetzungen des § 13a des BauGB sind erfüllt; Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

Die Veröffentlichung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam über den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B, Teilbereich An den Nuthewiesen, und die Bearbeitung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche kleiner als 20.000 m²) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgte am 1. Dezember 2011.

2. Übersicht über den Verfahrensablauf

02.11.2011	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße", Teilbereich An den Nuthewiesen	DS 11/SVV/0679
01.12.2011	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 15	
01.12.2011	Bekanntmachung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit im Amtsblatt für die Landeshauptstadt	

	Potsdam Nr. 15	
01.12. bis 16.12.2011	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB	
23.05.2014 - 23.06.2014	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben vom 22.05.2014
11.09.2014	Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12	
23.09.2014 - 23.10.2014	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben vom 22.09.2014
22.09.2014 - 22.10.2014	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	

3. Überblick über die Beteiligungsverfahren

3.1 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

3.1.1 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten und Gelegenheit gegeben, sich zur Planungsabsicht zu äußern.

Die frühzeitige Unterrichtung fand in der Zeit vom 01.12.2011 bis einschließlich 16.12.2011 der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, statt. Im Beteiligungszeitraum wurden die Unterlagen zusätzlich im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Es wurden weder mündlich noch schriftlich Anregungen und / oder Hinweise geäußert.

3.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, möglichst frühzeitig von der Planung zu unterrichten.

Mit Schreiben vom 22.05.2014 wurden 22 Behörden sowie Träger öffentlicher Belange und 9 Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam zur Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße", 1. Änderung Teilbereich An den Nuthewiesen, auch im Hinblick auf Informationen, die für den Abwägungsprozess zweckdienlich sein könnten, aufgefordert. Den Behörden und Ämtern wurde eine Frist bis 23.06.2014 zur Abgabe ihrer Stellungnahme eingeräumt.

Es liegen 15 Stellungnahmen vor. Vier Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, stimmten der Planung ohne Anregungen und Hinweise zu. Stellungnahmen mit Anregungen und / oder Hinweisen gaben 11 Behörden und Träger öffentlicher Belange ab.

Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Immissionsschutz

Durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Ref. Immissionsschutz, wurde empfohlen, eine aktuelle schalltechnische Untersuchung zu veranlassen. Es kann nicht sicher eingeschätzt werden, ob sich die aktuelle Verkehrslärmsituation gegenüber der zehn Jahre alten schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2004 zum Nachteil verändert hat. Sollte dies nicht veranlasst werden, wäre mit der förmlichen Beteiligung eine aussagekräftige Begründung mit belegbaren Voruntersuchungen hinzuzufügen.

Abwägung:

Die Anregung wird berücksichtigt.

Die schalltechnische Untersuchung wird aktualisiert und die Aussagen im Begründungstext, textlichen Festsetzungen fortgeschrieben.

Die Planung wird geändert.

Im Ergebnis einer aktuellen schalltechnischen Untersuchung sind entweder die aktualisierte Planzeichnung mit festgelegten Lärmpegelbereichen zu ergänzen oder die mit passiven Schutzmaßnahmen zu versehenen Gebäudefassaden sind in der Planzeichnung eindeutig zu kennzeichnen. Im Ergebnis sollte die textliche Festsetzung auf die entsprechend den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 erforderlichen Luftschalldämmmaße verweisen, und zwar bezogen auf die eindeutig festgelegten zu schützenden Fassadenbereiche.

Abwägung:

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Auf Grundlage der aktuellen schalltechnischen Untersuchung wird die TF wie folgt aktualisiert:

„Zum Schutz vor Lärm müssen im Sondergebiet „Büro und Verwaltung“ die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen zwischen den Punkten F und G sowie H und I ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 35 dB aufweisen.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

Eine Textausgabe der DIN 4109 liegt zu jedermanns Einsicht innerhalb der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung bereit.“

Die Planung wird geändert.

Der textliche Festsetzung Nr. 8 kann in der vorliegenden Fassung nicht zugestimmt werden. Jedoch kann eine sinngemäße textliche Festsetzung wie folgt festgesetzt werden:

"In Ausnahmefällen können Fassaden mit einem um 5 dB(A) geringeren Luftschalldämmmaß ausgestattet werden, wenn für diese im Einzelfall ein aufgrund ihrer Lage im Raum u/o. vorgelagerter Gebäude ein geringerer Verkehrslärmpegel und damit ein geringeres erforderliches Bauschalldämmmaß nach DIN 4109 nachgewiesen worden sind“.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die geplanten Baukörper sind über die Baukörperfestsetzung eng gefasst. Möglichkeiten im Einzelfall die Lage im Raum so zu verändern, dass andere Lärmpegelbereiche erreicht wer-

den, bestehen nicht. Auch die Errichtung vorgelagerter Baukörper zur Reduzierung der Lärmpegel ist im Rahmen der geplanten Baufenster nicht umsetzbar.

Die Planung wird nicht geändert.

Aufgrund der Hinweise erfolgten Ergänzungen im Begründungstext zu den Ergebnissen der aktualisierten Schalltechnischen Stellungnahme sowie zur Begründung der geänderten textlichen Festsetzung Nr. 8.

3.1.3 Frühzeitige Beteiligung der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam

Mit Schreiben vom 22.05.2014 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, parallel zur Behördenbeteiligung, 9 Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam zur Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße", 1. Änderung Teilbereich An den Nuthewiesen, auch im Hinblick auf Informationen, die für den Abwägungsprozess zweckdienlich sein könnten, aufgefordert. Den Fachbereichen wurde eine Frist bis 23.06.2014 zur Abgabe ihrer Stellungnahme eingeräumt.

Es liegen 8 Stellungnahmen vor. Davon hatte ein Fachbereich keine Anregungen, Hinweise, 7 Fachbereiche äußerten Anregungen und Hinweise.

Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Wahl des Verfahrens (§ 13a BauGB)

Aus Gründen der Planungssicherheit sollte die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB rechtlich noch einmal überprüft und ggf. in das Regelverfahren mit Umweltprüfung gewechselt werden. Von der Verfahrensfrage hängt auch der Umgang mit der Eingriffsregelung ab, insbesondere auch in Bezug auf die Übernahme von Kompensationsverpflichtungen aus früheren städtebaulichen Verträgen.

Abwägung:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Es handelt sich hier um den Sonderfall eines Bebauungsplans der Innenentwicklung. Die Kriterien für die Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt. Der Begriff der Innenentwicklung umfasst solche Bebauungspläne, die die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile festsetzen. In Betracht kommen insbesondere Gebiete, die als im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S. des § 34 BauGB zu bewerten sind sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll. Letzteres ist hier der Fall. Auch wenn der aktuell geltende Bebauungsplan in diesem Bereich noch nicht umgesetzt ist, wäre die vollständige Umsetzung nur eine Frage der Zeit gewesen. Im vorliegenden Fall sind die Erschließungsanlagen (Babelsberger Straße) vorhanden und der Bebauungsplan auf Teilflächen nördlich der Babelsberger Straße bereits umgesetzt. Zudem befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung eine großflächige Stellplatzanlage. Es besteht daher kein Grund zu der Annahme, den betreffenden Bereich noch als Freiraum zu bewerten, der einer Überplanung nach § 13a BauGB entzogen wäre.

Auch die räumliche Beschränkung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigte Verfahren (ohne Umweltvorprüfung) - unter 20.000 m² Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO - wird mit rd. 13.800 m² zulässige Grundfläche deutlich unterschritten.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Östlich des Kreisverkehrs, zwischen Nuthe und Friedrich-List-Straße wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.11.2011 der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße", Teilbereich Friedrich-List-Straße gefasst. Das Plangebiet hat eine Größe von 1,2 ha. Die Baufläche (bisher GE) im Bebauungsplan Nr. 37 B beträgt rd. 10.200 m². Die bisherigen Überlegungen zum Bebauungsplan der 2. Änderung gehen von einer GRZ von 0,35 aus. Hieraus resultiert eine überbaubare Fläche von 3.570 m². Die geplante Grundfläche in beiden Bebauungsplänen bleibt mit rd. 17.400 m² weiterhin unterhalb der Schwelle von 20.000 m².

Die Entfernung zwischen den beiden Plangebieten beträgt rd. 350 m. Sie sind durch Verkehrsstrassen räumlich voneinander getrennt. Ein enger sachlicher Bezug der beiden Vorhaben besteht zudem nicht.

Im Bebauungsplan Nr. 37 B erfolgte eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Wenn die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der 1. Änderung zur Anwendung käme, wäre für die Beurteilung, ob auf Grund des Bebauungsplanentwurfes der 1. Änderung ein Eingriff zu erwarten ist, das bestehende Baurecht des Bebauungsplans Nr. 37 B maßgeblich. Da durch die geplanten Festsetzungen der 1. Änderungen keine Versiegelung über das bisher zulässige Maß hinaus geplant ist, behielte bei Anwendung die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung weiterhin Gültigkeit.

Zudem ist im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 37 B geregelt, dass die vertraglichen Verpflichtungen aus dem Bebauungsplan Nr. 37 B, u.a. zur Herstellung der festgesetzten Grünflächen (als Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen), auf die Käufer übergehen. Die Eigentümerin / Vorhabenträgerin hat sich in dem Städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung von Planungszielen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, Teilbereich An den Nuthewiesen zur Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ verpflichtet.

Die Planung wird nicht geändert.

Flächenbilanzierung

Zum besseren Verständnis wurde angeregt, eine detaillierte Flächenbilanzierung der überbaubaren Flächen, unterschieden nach Flächen, die durch bauliche Anlagen und Terrassen über- und unterbaut werden dürfen, und Flächen, die zusätzlich durch Stellplätze und Zufahrten versiegelt werden dürfen, zu ergänzen, um die ausreichende Kapazität des vorhandenen Systems zur Aufnahme des zukünftig anfallenden Regenwassers beurteilen zu können.

Abwägung:

Die Anregung wird berücksichtigt.

In Kap. B. 3.2.1 sind die Flächenangaben in m² der überbaubaren Flächen, unterschieden nach Flächen, die durch bauliche Anlagen und Terrassen über- und unterbaut werden dürfen, und Flächen, die zusätzlich durch Stellplätze und Zufahrten versiegelt werden dürfen, benannt.

Zum besseren Verständnis werden die Zahlen tabellarisch erfasst und in einer Liste, als Anlage zum Bebauungsplanentwurf, der bisher zulässigen Versiegelung im Bebauungsplan Nr. 37 B gegenüber gestellt.

Die Planung wird nicht geändert.

Stellplatzfläche im SO 2

Die nach TF 4 zulässige Maximalausdehnung der Stellplatzanlage in SO 2 sollte reduziert werden, auch um unterhalb der UVP-pflichtigen Größe von 0,5 ha zu bleiben.

Abwägung:

Die Anregung wird berücksichtigt.

Die zulässige Ausdehnung für die Stellplatzfläche wird auf 90 % der Grundstücksgröße (rd. 4.600 m²) beschränkt.

Es handelt sich hier nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben und auch nicht um ein Vorhaben, für welches eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist. Gemäß Nr. 18.4 Anlage 1 Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" ist nur der Bau eines Parkplatzes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Größe von 1 ha oder mehr (18.4.1) oder 0,5 ha bis weniger als 1 ha (18.4.2), UVP-pflichtig bzw. im Rahmen einer Vorprüfung zu untersuchen. Das ist hier nicht der Fall. Es gibt einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der für das Baugrundstück SO 2 Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Auch wenn der aktuell geltende Bebauungsplan in diesem Bereich noch nicht umgesetzt ist, wäre die vollständige Umsetzung nur eine Frage der Zeit gewesen. Im vorliegenden Fall sind die Erschließungsanlagen (Babelsberger Straße) vorhanden und der Bebauungsplan auf Teilflächen nördlich der Babelsberger Straße bereits umgesetzt. Zudem befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung eine großflächige Stellplatzanlage. Es besteht daher kein Grund zu der Annahme, den betreffenden Bereich noch als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten.

Die Planung wird geändert.

Baum- und Strauchpflanzungen auf der Stellplatzfläche

Für die im Baufeld SO 2 beabsichtigte Herstellung einer Stellplatzanlage sind die regelmäßig verwendeten planerischen Festsetzungen zur Gliederung und Gestaltung von Stellplatzanlagen einzufügen, auch wenn es sich zunächst nur um eine temporäre bauliche Nutzung handelt.

Darüber hinaus sollte eine vegetative Einfriedung der Stellplatzanlage zum Landschaftsraum (LSG) erfolgen.

Abwägung:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Üblicherweise wird in Bebauungsplänen geregelt, dass je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Die Stellplatzanlage im SO 2 soll nur temporär angelegt werden. Eine Durchgrünung des Parkplatzes mit Bäumen ist daher hier nicht zielführend. Sträucher zwischen den Fahrzeugen könnten die Sicht behindern.

Alternativ soll daher die Böschung an der Babelsberger Straße, z.B. mit Strauchweiden, bepflanzt werden. Hiermit wäre der Parkplatz vom Gehweg nur noch eingeschränkt wahrnehmbar. Strauchweiden passen optisch zur Aue und ließen sich auch später wieder leicht entfernen.

Eine Gestaltung der Freiflächen im SO 2 soll der späteren Freiraumplanung überlassen werden. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 soll die Pflanzung von mindestens 5 Bäumen innerhalb des Sondergebietes SO 2 sichergestellt werden.

Die Planung wird nicht geändert.

Die Regelung der Bepflanzung für den Zeitraum der Stellplatznutzung soll in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

Gehölzpflanzungen

Die Fläche G mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, die sich gegenüber dem stark frequentierten Nordeingang des Hauptbahnhofs befindet, sollte nicht nur einen 5 m schmalen Korridor in den nördlich angrenzenden Landschaftsraum beinhalten, sondern großzügiger gestaltet werden. Eine Betonung der Wegeverbindung durch begleitende Gehölzanpflanzungen sollte in Form einer ergänzenden textlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in die Planzeichnung aufgenommen werden.

Abwägung:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Vorgesehen ist eine offene Landschaftsgestaltung, bei welcher die Freiflächen auf dem Baugrundstück unmittelbar in die nördlich und westlich angrenzenden Freiflächen des Nutheparks übergehen. Hierdurch soll der freie Blick in die Parklandschaft erhalten bleiben. Dem steht die Pflanzung von Gehölzen parallel zur Wegeführung nicht entgegen. Der Umfang, Standort solcher Pflanzungen sollte jedoch im Zusammenhang mit der konkreten Freiraumplanung erfolgen, um der o.g. Zielsetzung nicht zu widersprechen. Zur Markierung der Wegeverbindung sind im aktuell vorliegenden Entwurf Leuchtstehlen vorgesehen. Beide Elemente sollten aufeinander abgestimmt werden.

Die Planung wird nicht geändert.

Grundstückseinfriedung

Es wurde angeregt, die nördliche Einfriedung der Stellplatzfläche an die neue Grundstücksgrenze zu versetzen. Eine eventuelle Einfriedung darf eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten und ist mit einer Abpflanzung in Form einer natürlichen ungeschnittenen Hecke auf der Seite zum Landschaftsraum zu versehen.

Abwägung:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Grundstückseinfriedungen sind gemäß der aktuell vorliegenden Freiraumplanung, die mit dem Bereich Grünflächen abgestimmt ist, nicht beabsichtigt. Vorgesehen ist eine offene Landschaftsgestaltung, bei welcher die Freiflächen auf dem Baugrundstück unmittelbar in die nördlich und westlich angrenzenden Freiflächen des Nutheparks übergehen. Hierdurch soll der freie Blick in die Parklandschaft erhalten bleiben. Eine Trennung zwischen öffentlichen und privaten Flächen wird vor Ort dahingehend erkennbar sein, dass bedingt durch die geplante Höhenlage des Auengeschoßes, die öffentlichen Grünflächen rd. 1 m höher als die privaten Grünflächen liegen werden. Der Höhenunterschied soll über Böschung, die in etwa entlang der Grundstücksgrenzen verlaufen und in die Landschaft modelliert werden, ausgeglichen werden. Das besondere Charakteristikum und Thema der Architektur – die Öffnung eines jeden Baukörpers an einer Gebäudeseite zum Landschaftsraum – soll auch im Freiraum fortgeführt werden. Auf Regelungen zur Einfriedung soll daher auch zukünftig verzichtet werden.

Die Planung wird nicht geändert.

Artenschutz

Es fehlen Hinweise zu den aktuellen Erfordernissen des Artenschutzes und den Ergebnissen der aktuellen Untersuchungen.

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Am 04.07.2014 erfolgte hierzu eine Abstimmung zwischen der Eigentümerin / Vorhabenträgerin, dem beauftragten Gutachterbüro und einer Vertreterin der Stadtverwaltung Potsdam, Untere Naturschutzbehörde. Es wurde festgelegt, dass die Flächen des Plangebiets und der vorhandene / zu fällende Baumbestand bezüglich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen und Zauneidechsen untersucht werden soll.

Durch die UBB Dr. Klaus Möller GmbH wurden Untersuchungen hinsichtlich der Vorkommen der geschützten Tierarten Zauneidechse und Fledermaus durchgeführt.

Den Ergebnissen des Gutachtens zur Folge konnte weder in den Bäumen noch im näheren Umfeld Quartieraktivitäten der Fledermaus nachgewiesen werden. Insgesamt ist das Quartierpotenzial (Höhlen, Spalten) auf den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sehr gering. Eine Betroffenheit von Fledermausarten bzw. Sommerquartieren von Fledermausarten liegt im 1. Änderungsbereich des Bebauungsplans nicht vor.

Auch die Zauneidechse konnte bisher nicht nachgewiesen werden. Hier steht noch eine Begehungen Anfang September (Jungtiere) aus. Die Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens wird als sehr gering eingeschätzt.

Die Planung wird nicht geändert.

Kosten

Es wurde darauf hingewiesen, dass in einem städtebaulichen Vertrag die finanziellen Verpflichtungen zum Rückbau der Stellplatzanlage sowie zur Planung und Herstellung eines Kinderspielplatzes und des öffentlichen Grüns durch Übertragung dieser Verpflichtungen vom vorherigen Investor an die ILB geregelt wird.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Er ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Eigentümerin / die Vorhabenträgerin wird über den Sachverhalt informiert.

Diesbezügliche Regelungen wurden bereits im Kaufvertrag getroffen. Eine Sicherung zur Herstellung des öffentlichen Grüns und eines Kinderspielplatzes erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

Die Planung wird nicht geändert.

3.1.4 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 22.09.2014 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (inkl. Nachbargemeinden) zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße", 1. Änderung Teilbereich An den Nuthewiesen aufgefordert. Den Behörden und Ämtern wurde eine Frist bis 23.10.2014 zur Abgabe ihrer Stellungnahme eingeräumt.

Es liegen 11 Stellungnahmen vor. Zwei Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, stimmten der Planung ohne Anregungen und Hinweise zu. Stellungnahmen mit Anregungen und / oder Hinweisen gaben 9 Behörden und Träger öffentlicher Belange ab.

Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Immissionsschutz

Durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Referat Immissionsschutz wird angeregt, die Bezeichnung der Fassadenpunkte an denen Lärmschutzmaßnahmen zu treffen sind, zu ändern, da der Buchstab "G" bereits zur Bezeichnung der Fläche für das Gehrecht verwendet wird.

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Zur Verbesserung der Eindeutigkeit und der Lesbarkeit der Planzeichnung werden die Fassadenbereiche F und G sowie H und I redaktionell in H und I sowie J und K redaktionell geändert. Die Bezeichnungsänderung wird entsprechend in den Begründungstext aufgenommen.

3.1.5 Förmliche Beteiligung der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam

Mit Schreiben vom 22.09.2014 wurden, parallel zur Behördenbeteiligung, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 13 Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs aufgefordert.

Es liegen 8 Stellungnahmen vor. 2 Fachbereiche waren in ihren Belangen nicht betroffen, 6 Fachbereiche stimmten der Planung mit Hinweisen und / oder Anregungen zu.

Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Grünordnerische Festsetzungen

Es wurde angeregt, die Pflanzliste 1 zur besseren Lesbarkeit auf der Planzeichnung zu ergänzen.

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Pflanzliste wird als Anlage zu den textlichen Festsetzungen in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Planung wird durch diese redaktionelle Anpassung nicht geändert.

Ausschluss von Aufenthaltsräumen an der Linie A1 A2

Es wurde angeregt, entlang der Linie A1A2 im Erdgeschoss die Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen aufgrund einer nicht ausreichenden Belichtung und möglicherweise eintretenden geschlossenen Bauweise auszuschließen.

Abwägung:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan sieht die Möglichkeit an die Linie A1A2 heranzubauen vor, um bei Umsetzung des zweiten Bauabschnittes im SO 2 die Herstellung einer durchgehenden Terrasse zu ermöglichen. Konzeptionell ist davon auszugehen, dass vor dem Hintergrund der zwingenden Einfahrt in die Tiefgarage und des darunter verlaufenden Regenwasserkanals an dieser Stelle eine Verbindung nur im nördlichen Teil der überbaubaren Fläche erfolgen kann.

Die Errichtung von Aufenthaltsräumen ist nicht vorgesehen. Die Befreiung von den Abstandsflächen entlang der Linie A1A2 entbindet nicht von den Regelungen der BbgBauO oder den Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr.

Die Planung wird nicht geändert.

Entwässerung

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass das vorgelegte Gutachten nur den geplanten Baukörpern im SO 1 betrachtet und nur unzureichend Aussagen im Sinne einer grundsätzlichen Machbarkeit / Durchführung der Entwässerung zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (SO 1 und SO 2) enthält.

Abwägung:

Die grundsätzliche Machbarkeit der Entwässerung stützt sich auf Entwässerungskonzepte der vorangegangenen Bebauungspläne Nr. 37 und Nr. 37 B. Im Rahmen der Planaufstellung der vorgenannten Bauleitpläne wurde eine Zuordnung der abflusswirksamen Einzugsflächen zu den vorhandenen Vorflutbauwerken vorgenommen und die grundsätzliche Machbarkeit der Entwässerung nachgewiesen.

Da die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B eine nahezu gleich bleibende überbaubare Grundstücksfläche im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 37 B sicherstellt, kann die grundsätzliche Machbarkeit der Entwässerung auch auf das aktuelle Planverfahren übertragen werden.

Die Planung wird nicht geändert.

3.1.6 Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 22.09.2014 bis einschließlich 22.10.2014 in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, statt. Die Amtliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 11.09.2014 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Nr. 12.

Im Beteiligungszeitraum wurden die Unterlagen zusätzlich im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Im Beteiligungszeitraum wurde der Bebauungsplan-Entwurf, einschließlich der Gutachten und Stellungnahmen zu den umweltrelevanten Belangen, zusätzlich im Internetauftritt der Landeshauptstadt veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Es wurden mündlich keine Anregungen geäußert. Es gingen keine schriftlichen Stellungnahmen ein.

4. Planungssichernde Maßnahmen

4.1 Veränderungssperre

Es besteht keine Veränderungssperre.

4.2 Satzung über das Vorkaufsrecht

Es besteht keine Satzung über das Vorkaufsrecht.

E. Rechtsgrundlagen

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

F. Anlagen

1. Liste der textlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- TF 1 Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung - Büro und Verwaltung - dienen vorwiegend der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind allgemein zulässig:
- Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- TF 2 Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO)
- TF 3 Im Sondergebiet SO 1 können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassen auf einer Grundfläche bis max. 400 m² zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO)
- TF 4 Im Sondergebiet SO 2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- TF 5 Auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Festsetzung (a) können Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 26,0 m² oberhalb der festgesetzten Oberkante bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit den Festsetzungen (b), (c) und (d) können Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Oberkanten bis zu einer Grundfläche von 350,0 m² pro Gebäude und einer Höhe bis zu 2,0 m zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
Dachaufbauten müssen mindestens 4,0 m von den äußeren Baugrenzen zurückgesetzt sein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

Bauweise

- TF 6 Entlang der Linie A1A2 darf an die seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur zulässigen Höhe herangebaut werden; die erforderliche Tiefe der seitlichen Abstandsflächen beträgt hier 0 H.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

- TF 7 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten BCDE ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Immissionsschutz

- TF 8 Zum Schutz vor Lärm müssen im Sondergebiet „Büro und Verwaltung“ die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen zwischen den Punkten H und I sowie J und K ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 35 dB aufweisen.
Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grünordnerische Festsetzungen

- TF 9 Im Sondergebiet SO 1 sind insgesamt 13 Laubbäume der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 m zu pflanzen.
Im Sondergebiet SO 2 sind insgesamt 5 Laubbäume der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 m zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- TF 10 Dachflächen sind extensiv zu begrünen.
Im Sondergebiet SO 1 muss der Anteil der zu begrünenden Dachflächen mindestens 30 vom Hundert der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (a), (b) und (c) betragen.
Im Sondergebiet SO 2 muss der Anteil der zu begrünenden Dachflächen mindestens 30 vom Hundert der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Festsetzung (d) betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- TF 11 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist eine Befestigung von ebenerdigen Kfz-Stellplätzen, Feuerwehrbewegungsflächen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- TF 12 Die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- TF 13 Die Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Außerkräfttreten bisheriger Regelungen

- TF 14 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

HinweiseArtenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 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).

Immissionsschutz

Die der Planung zugrunde liegende DIN-Vorschrift 4109 (Ausgabe November 1989) kann bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage eingesehen werden.

Pflanzliste

Pflanzliste 1 – Bäume	
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Alnus</i> Arten und Sorten	Erle
<i>Populus</i> Arten und Sorten	Pappel
<i>Ulmus</i>	Resistaulme
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Pterocarya fraxinifolia</i>	Flügelnuß
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Metasequoia glyptostroboides</i>	Mammutbaum
<i>Taxodium distichum</i>	Sumpfyzypresse

Gegenüberstellung der überbaubaren Flächen nach § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO B-Plan Nr. 37 B und B-Plan 37 B, 1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 37 B

	Baugrundstück in m ²	zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO			zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO			
		festgesetzte GRZ	überbaubare Flächen in m ²	Summe	zulässige Überschreitung gem.		entspricht GRZ	in m ²
MK 1.1	1627,0	0,50	813,5		TF 16	bis 100 % des Grundstücks	0,50	813,5
MK 1.2	13465,0	0,80	10772,0		TF 17			
WA 1.1	1479,0	0,49	724,7		TF 14	bis 100 % des Grundstücks	0,51	754,3
WA 1.2	1285,0	0,36	462,6		§ 19 Abs. 4 BauNVO	50 % der GRZ	0,18	231,3
WA 2.1	1275,0	0,57	726,8		TF 14	bis 100 % des Grundstücks	0,43	548,3
WA 2.2	1100,0	0,42	462,0		§ 19 Abs. 4 BauNVO	50 % der GRZ	0,21	231,0
Summe	20231,0	0,69		13961,6				2578,3

Bebauungsplanentwurf Nr. 37 B, 1. Änderung

	Baugrundstück in m ²	zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO			zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNO				
		errechnete GRZ	überbaubare Flächen in m ²	Terrasse in m ²	Summe	zulässige Überschreitung gem.		entspricht GRZ	in m ²
SO 1	15094,0	0,66	9505,0	400,00	9905,0	§ 19 Abs. 4 BauNVO	bis 80 % des Grundstücks	0,14	2113,2
SO 2	5137,0	0,76	3906,0			TF 4	bis 90 % des Grundstücks	0,14	719,2
Summe	20231,0	0,68			13811,0				2832,3
Differenz		-0,01			-150,6				254,0