



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

**Bebauungsplan SAN B 08  
„Babelsberg Süd“**

**Begründung**

Datum:  
23.02.2021

Planungsstand:  
Satzungsbeschluss

Art des Plans / Verfahrens:  
Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB

Impressum:

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

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A.</b>	<b>Planungsgegenstand</b> .....	<b>6</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erforderlichkeit</b> .....	<b>6</b>
<b>A.2</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>6</b>
A.2.1	Räumliche Lage .....	6
A.2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	6
A.2.3	Gebiets- / Bestandssituation .....	8
A.2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	8
A.2.5	Erschließung .....	8
A.2.6	Technische Infrastruktur .....	9
A.2.7	Boden und Altlasten.....	9
A.2.8	Freiflächen .....	9
<b>A.3</b>	<b>Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)</b> .....	<b>9</b>
A.3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	10
A.3.1.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung .....	10
A.3.1.2	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.....	11
A.3.1.3	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg .....	12
A.3.1.4	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	12
A.3.2	Landschaftsplanung.....	13
A.3.3	Flächennutzungsplan.....	13
A.3.4	Stadtentwicklungskonzepte .....	14
A.3.4.1	STEK Wohnen .....	14
A.3.4.3	STEK Verkehr .....	15
A.3.4.4	STEK Einzelhandel.....	16
A.3.5	Benachbarte Bebauungspläne .....	18
A.3.6	Sonstige Satzungen.....	19
A.3.6.1	Sanierungssatzung .....	19
A.3.6.2	Erhaltungssatzung .....	19
A.3.6.3	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen.....	19
<b>A.4</b>	<b>Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB</b> .....	<b>21</b>
<b>B.</b>	<b>Planinhalte und Planfestsetzungen</b> .....	<b>22</b>
<b>B.1</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>22</b>
<b>B.2</b>	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen</b> .....	<b>22</b>
<b>B.3</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>22</b>
B.3.1	Art der baulichen Nutzung .....	23
B.3.1.1	WA- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) .....	23
B.3.1.2	MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO) .....	24
B.3.1.3	Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) .....	26
B.3.1.4	Befestigung von Flächen, Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20).....	28
B.3.1.5	Mindestbepflanzung von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	28

B.3.1.6	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	28
B.3.1.7	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	30
B.3.2	Nachrichtliche Übernahmen .....	30
B.3.2.1	Denkmalschutz .....	30
B.3.2.2	Erhaltungssatzung .....	31
B.3.2.3	Gestaltungssatzung .....	31
<b>B.4</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>31</b>
<b>C.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>32</b>
<b>C.1</b>	<b>Auswirkungen auf die Stadtstruktur .....</b>	<b>32</b>
<b>C.2</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt.....</b>	<b>32</b>
<b>C.3</b>	<b>Soziale Auswirkungen.....</b>	<b>32</b>
<b>C.4</b>	<b>Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....</b>	<b>32</b>
<b>C.5</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen.....</b>	<b>32</b>
C.5.1	Verfahrenskosten.....	32
C.5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten.....	32
C.5.3	Grunderwerb .....	33
C.5.4	Planungsschaden .....	33
<b>D.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>34</b>
<b>D.1</b>	<b>Übersicht über den Verfahrensablauf.....</b>	<b>34</b>
<b>D.2</b>	<b>Überblick über die Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>34</b>
D.2.1	Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden.....	34
D.2.1.1	Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans.....	34
D.2.1.2	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs .....	35
D.2.1.3	Erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs...	35
D.2.1.4	2. Erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs .....	36
D.2.2	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen ...	36
D.2.2.1	Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung .....	36
D.2.2.2	Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der Auslegung	36
D.2.2.3	Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der Erneuten (eingeschränkten) Auslegung .....	38
D.2.2.4	Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der 2. Erneuten (eingeschränkten) Auslegung .....	39
<b>D.3</b>	<b>Planungssichernde Maßnahmen.....</b>	<b>39</b>
<b>E.</b>	<b>Abwägung – Konfliktbewältigung.....</b>	<b>40</b>
<b>E.1</b>	<b>Abwägung der betroffenen Belange .....</b>	<b>40</b>
E.1.1	Abwägung städtebaulicher Belange .....	40
E.1.2	Abwägung der Umweltbelange .....	42
E.1.2.1	Immissionsschutz .....	42
E.1.3	Abwägung der sozialen Belange .....	44
E.1.4	Abwägung ökonomischer Belange .....	44

---

E.1.5	Abwägung der Belange der Infrastruktur .....	44
E.1.6	Abwägung weiterer Belange .....	45
<b>F.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>46</b>
<b>G.</b>	<b>Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>47</b>

## A. Planungsgegenstand

### A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung über die Geltungsdauer der Sanierungssatzung „Babelsberg Süd“ hinaus soll für das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat aus diesem Grund am 05.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans SAN B 08 „Babelsberg Süd“ beschlossen.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Struktur, insbesondere der gebietstypischen un bebauten Blockinnenbereiche, soll die Wohnnutzung gesichert werden.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung besteht andernfalls die Gefahr einer Bebauung der Blockinnenbereiche und einer Ansiedlung von gebietsunverträglichen Nutzungen.

### A.2 Beschreibung des Plangebiets

#### A.2.1 Räumliche Lage

Der Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“ (im Folgenden nur Bebauungsplan SAN B 08 genannt) umfasst weitgehend das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“. Die Sanierungsgebiete „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ wurden mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam im Jahr 1993 festgesetzt.

Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ stellt zusammen mit dem Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ den historischen Kern des Potsdamer Stadtteils Babelsberg dar. Babelsberg liegt südöstlich des Potsdamer Zentrums und ist mit rund 23.500 Einwohnern<sup>1</sup> der größte Stadtteil von Potsdam. Dabei ist Babelsberg für Potsdam nicht nur ein bedeutender Wohnstandort, sondern auch ein wichtiger und gut erschlossener Gewerbe- und Dienstleistungsstandort.

Durch die Lage zwischen dem Zentrum von Potsdam und Berlin verfügt Babelsberg über eine günstige Standortqualität, die durch die gute Verkehrsanbindung (S-Bahn, Straßenbahn, Busse sowie Straßen und Autobahn) unterstützt wird.

Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ liegt südlich der Bahnlinie und des S-Bahnhofs Babelsberg. Es grenzt im Südosten an den Städtebaulichen Entwicklungsbereich Babelsberg.

#### A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 orientiert sich an der Gebietsabgrenzung des Sanierungsgebietes „Babelsberg Süd“, das eine Fläche von 27,8 ha umfasst.

Ausgenommen aus dem Gebiet ist der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans SAN-B-02 „Spielplatz Fultonstraße“, der zur Sicherung und Erweiterung des Spielplatzes an der Fultonstraße 12 im Jahr 2006 festgesetzt wurde.

---

<sup>1</sup> Quelle: Bereich Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Potsdam, Bevölkerung nach Stadtteilen Stand: 31.12.2016  
(Die Zahlen beziehen sich auf die Einwohner mit Hauptwohnsitz in Potsdam.)

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 133 „Großbeerenstraße“ (DS 11/SW/0909) überschneidet sich teilweise mit dem Geltungsbereich des SAN B 08. Der Bebauungsplan Nr. 133 ist im weiteren Verfahren so anzupassen, dass er sich nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 „Babelsberg Süd“ überschneidet.

Die Grundstücke Dieselstraße 49 und 50 sind bereits Bestandteil des Entwicklungsbebauungsplans Nr. 79 „Heinrich-von-Kleist-Straße“ und wurden aus diesem Grund aus dem Umfang des Bebauungsplans SAN B 08 herausgelassen.

Der Lutherplatz sowie der Schulstandort an der Stephenson- und Kopernikusstraße wurden aus dem Bebauungsplangebiet herausgelassen, da hier kein Regelungsbedarf gesehen wird.

Der Geltungsbereich wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 06.06.2018 vor der öffentlichen Auslegung insofern verändert, als das die südöstliche Ecke des Bebauungsplans herausgenommen wurde. Betroffen ist eine Fläche von rund 3.780 m<sup>2</sup> bestehend aus Gemarkung Babelsberg, Flur 14, Flurstück 9/1, auf dem sich das Abwasserpumpwerk der EWP befindet sowie Teilflächen des Grundstückes 10/3 (ehemaliger Graben, Landeshauptstadt Potsdam) und Teilflächen der Grundstücke 9/2 und 16/3, die im Eigentum eines privaten Investors stehen. Obwohl die betroffenen Flächen direkt an der Dieselstraße liegen, stellen sie im Bestand planungsrechtlich einen Außenbereich im Sinne § 35 BauGB dar.

Die nicht im Sanierungsgebiet gelegenen Teilflächen der Flurstücke 10/3, 9/2 und 16/3 liegen im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen „An der Nuthestraße zwischen Friedrich-Engels-Straße und Horstweg“. Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wird insgesamt ein Konzept zur teilweisen Bebauung sowie zum Erhalt und zur Neuordnung der Gartenflächen südlich der Dieselstraße erarbeitet. Es erscheint sinnvoll, das Ergebnis dieser Planungen für die o.g. Flächen abzuwarten und ggf. das Planungsrecht für die Grundstücke insgesamt in einem gesonderten Bebauungsplan zu regeln.

In Anpassung an den Städtebaulichen Rahmenplan von Januar 2011 wurde Gemarkung Babelsberg, Flur 1, Flurstück 1043/4 ebenfalls mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.06.2018 vor der öffentlichen Auslegung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Das am Rande des Sanierungsgebietes Babelsberg Süd gelegene Flurstück steht in Eigentum und Nutzungseinheit mit angrenzenden Grundstücken außerhalb des Sanierungsgebiets.

Der Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von rund 22 ha und wird begrenzt von der Karl-Liebknecht-Straße südlich der Bahn bis zur Großbeerenstraße 1 (westliche Grundstücksgrenze), Großbeerenstraße 1 bis 5 (ungerade Hausnummern), Friesenstraße (West- und Südgrenze), südlich rückwärtige Grundstücksgrenzen Dieselstraße 9 – 15 (ungerade Hausnummern), südliche Begrenzung Dieselstraße bis Horstweg, Horstweg 4 (südliche Grenze), Großbeerenstraße 45 bis 63 (südliche Grundstücksgrenze), Heinrich-von-Kleist-Straße 13 (südliche Grenze), Dieselstraße 52 – 60, Walter-Klausch-Straße (östlicher Gehweg), Großbeerenstraße 74 (östlicher Gehweg), Kopernikusstraße ab Nr. 41 bis 13 (ungerade Hausnummern), Benzstraße 6, 7b, Bahntrasse bis Karl-Liebknecht-Straße.

Die Grundstücke befinden sich zu rund 90 % in privatem Eigentum, 10 % stehen in Kommunaleigentum.

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

Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ und damit der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 ist vorwiegend durch gründerzeitliche Mehrfamilienhäuser geprägt, die im Zuge der Entwicklung von Neuendorf als Industriestandort als Mietshäuser für Arbeiter errichtet wurden. Vorherrschend ist dabei eine drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung mit zum Teil wertvollen Jugendstilfassaden und charakteristischen Vorgärten.

Die Sanierungsgebiete „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ haben seit Festlegung der Sanierungssatzungen 1993 eine sehr positive Entwicklung genommen. Ablesbar ist dies vor allem an der Entwicklung der Bevölkerung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 ist die Bevölkerung zwischen 1991 und 1998 zunächst um 29 % gesunken ist (von etwa 3.000 Einwohner). Seit dem Tiefpunkt 1998 (2.140 Einwohner) steigt die Bevölkerungszahl stetig an und erreichte im Jahr 2016 rund 3.820 Einwohner.

Ein Anteil von rund 20 % Kindern und Jugendlichen an der Bevölkerung gegenüber dem Potsdamer Durchschnitt von 17,2 % (Stand 2016) belegt, dass Babelsberg zu einem beliebten Standort für junge Familien geworden ist.

Darin kommen indirekt die Fortschritte der Sanierung seit 1999 zum Ausdruck, in dem Gebäude saniert, Leerstände beseitigt und Baulücken und Brachflächen bebaut wurden. 90 % der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 wurden vor 1949 errichtet, 10 % kamen nach 1991 hinzu. Während 1999 erst etwa ein Viertel der Gebäude umfassend saniert war, sind es heute rund 90 %.

Das Plangebiet weist eine überwiegende Wohnnutzung auf. Im Umfeld des S-Bahnhofs Babelsberg sowie in der Großbeerenstraße gibt es vereinzelt Einzelhandelsnutzungen und Gastronomiebetriebe. An der Schulstraße befinden sich Standorte der Evangelischen Kirchengemeinde sowie eine Jugendherberge des Deutschen Jugendherbergswerk (DJH).

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

Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ ist planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen. Zur Konkretisierung der Sanierungsziele und als Grundlage für die Entscheidung über die sanierungsrechtliche Genehmigung im Sinne § 144 f. BauGB wurde im Januar 1999 erstmalig ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt und von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen. Im Januar 2011 erfolgte die Fortschreibung der Sanierungsziele, die ebenfalls von den Stadtverordneten beschlossen wurden. Der Rahmenplan stellt den Bestand an erhaltenswerten und nicht erhaltenswerten Gebäuden dar und zeigt gebäudescharf Neubaupotentiale auf. Quartiersspezifisch sind die rückwertigen Grünzonen als begrünte Blockinnenbereiche im städtebaulichen Rahmenplan definiert. Dieser Bereich ist von Bebauung weitgehend frei zu halten.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 34 BauGB in Verbindung mit den im städtebaulichen Rahmenplan von Januar 2011 konkretisierten Sanierungszielen. Die Gestaltung der Gebäude unterliegt den gestalterischen Sanierungszielen von Dezember 1998, die durch eine Gestaltungssatzung ersetzt werden sollen

### **A.2.5 Erschließung**

Da das Plangebiet einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil umfasst, ist ein historisch gewachsenes Straßennetz vorhanden. Durch die Sanierung der einzelnen Straßen entsprechend ihrer Kategorie in Verbindung mit Veränderungen der Anbindung von Babelsberg an das umgebende übergeordnete Straßennetz konnte eine bessere Verteilung des Verkehrs und eine Verkehrsberuhigung in den letzten Jahren erreicht werden. Abgesehen von Ab-

schnitten der Rudolf-Breitscheid-Straße, gilt in den Sanierungsgebieten „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ Tempo 30.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 ist der Großteil der Straßen saniert. Entsprechend wurde in diesem Zusammenhang in den letzten 15 Jahren auch die technische Infrastruktur erneuert.

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

Alle Grundstücke sind versorgungstechnisch erschlossen. Die hierzu erforderlichen Leitungen befinden sich fast ausschließlich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 liegt nicht im Fernwärmevorranggebiet<sup>2</sup>.

Die Regenwasserentsorgung der privaten Grundstücke hat gemäß Abwasserbeseitigungs- und Abgabensatzung (AWS) der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) vom 01.03.2017 (Amtsblatt 3/2017) auch auf diesen zu erfolgen. Die entsprechende städtische Infrastruktur kann nur das Regenwasser der öffentlichen Bereiche aufnehmen.

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

Der durchschnittliche Grundwasserstand liegt bei ca. 1,5 m unter dem Gelände und steht damit sehr oberflächennah. Die südlich der Dieselstraße gelegenen sogenannten Nuthewiesen waren bis zum Bau der Nuthestraße Schwemmland der Nuthe und weisen aus diesem Grund Torfablagerungen auf. Der Boden im Bebauungsplangebiet SAN B 08 hat eine hohe Wasserdurchlässigkeit.

Ein Altlastenverdacht besteht nicht.

### **A.2.8 Freiflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. Aus diesem Grund sind die begrünten Blockinnenbereiche sowohl für den Biotop- und Artenschutz, als auch für die Freizeit und Erholung der Bewohner besonders wichtig.

Die Kopernikusstraße, die mit ihrem nordwestlichen Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans SAN B 08 liegt, stellt eine gemäß § 31 BbgNatSchG gesetzlich geschützte Allee dar.

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

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Babelsberg Süd“ ist weitgehend abgeschlossen. Die bauliche Sanierung hat einen Stand von rund 90 % erreicht. Dies betrifft die Gebäude ebenso wie die Infrastruktur. Die Sanierungssatzung soll in den nächsten Jahren aufgehoben werden. Der erreichte Zustand soll auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung, verbunden mit dem Wegfall des sanierungsrechtlichen Instrumentariums, gesichert werden.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung besteht die Gefahr einer Bebauung der grünen Blockinnenbereiche und einer Ansiedlung von gebietsunverträglichen Nutzungen.

---

<sup>2</sup> Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in der Landeshauptstadt Potsdam vom 21.10.1993.

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

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

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

Ziele der Raumordnung ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235) das ab seinem Inkrafttreten am 01.02.2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet.
- dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt wurde.

Der LEP B-B war am 15.05.2009 in Kraft getreten (Verordnung vom 31.03.2009), zwischenzeitlich vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 16.6.2014 für unwirksam erklärt worden (nur die Brandenburger Verordnung) und nach Beschluss der Landesregierung Brandenburg am 28.04.2015 rückwirkend zum 15.05.2009 wieder in Kraft gesetzt worden. Seit dem 01.07.2019 ist der LEP B-B durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) (GVBl. II, 2019, Nr. 35) abgelöst.

#### Regionalplan

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.02.2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming (RPG HF) wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30.10.2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden und der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 unwirksam. Auf ihrer 11. Sitzung am 27.06.2019 die Regionalversammlung Havelland-Fläming die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Nach der Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 2020 war die Beschlussfassung auf Grund einer am 30.04.2019 in Kraft getretenen Änderung des Regionalplanungsgesetzes RegBkPIG erforderlich geworden. Nach § 2 c des geänderten Gesetzes hat die Regionalplanungsgemeinschaft nach dem Unwirksamwerden eines Regionalplans, der Regelungen zur Windenergienutzung beinhaltet hat, die Pflicht eine Neuaufstellung unverzüglich zu beschließen, um unter anderem erneut Regelungen für die Windenergienutzung festzulegen.

Die Regionalplanerischen Entwicklungsgrundsätze des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 sah als Grundsatz 2.1.1 vor, dass Vorrangräume für die Siedlungsentwicklung in der Region genutzt und in ihnen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden. In einem solchen Vorrangraum Siedlungsentwicklung liegt das Plangebiet des Bebauungsplans.

Außerdem ist das Planvorhaben räumlichen Funktionsschwerpunkten eines Oberzentrums sowie für die Grundversorgung des Stadtteils Potsdam Babelsberg gemäß der Grundsätze 2.2.1 und 2.2.2 des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 zugeordnet. In diesen räumlichen Funktionsschwerpunkten sollen bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge bzw. von Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Der Bebauungsplan steht mit den vorgenannten regionalplanerischen Grundsätzen in Übereinstimmung.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung erfolgte durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung. Mit Schreiben vom Schreiben vom 16.05.2017 bewertet die Gemeinsame Landesabteilung den Bebauungsplan wie folgt: „Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und der Nutzungsprägung stehen Ziele der Raumordnung den Planungsabsichten im Bebauungsplan SAN B 08 nicht entgegen.“

Am 21.03.2019 hat das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG HF) zurückgewiesen. Diese Entscheidung ist der RPG HF am 02.05.2019 zugegangen. Damit ist das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg über die Unwirksamkeit des Regionalplans rechtskräftig.

Die Regulierung der Siedlungsentwicklung ergibt sich nun ausschließlich aus den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes LEP HR (siehe A.3.1.3 und A.3.1.4). Der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben oder Restriktionen, welche ausschließlich auf dem Regionalplan beruhen.

Die Planung ist mit den raumordnerischen Vorgaben des Regionalplans Havelland-Fläming verträglich. Die Funktion der Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum ist ebenso gültig, wie die mit der Planung verfolgten Grundsatzzielstellungen (Siedlungsbeschränkung auf die zentralen Orte, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Entwicklung verkehrsvermeidender Strukturen).

#### A.3.1.2 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

- Der Geltungsbereich des Verfahrens liegt im Stadtteil Babelsberg und grenzt südlich an das Stadtteilzentrum an. Der Grundsatz der zentralörtlichen Ausrichtung der Siedlungsentwicklung gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 wird berücksichtigt. Durch das Verfahren wird eine zentralörtliche Siedlungsentwicklung angestrebt.
- Das Verfahren berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung bei der Siedlungsentwicklung gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007. Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum der Landeshauptstadt Potsdam. Eine wesentliche Neuversiegelung von Grundstücksflächen erfolgt nicht.
- Möglichkeiten zur Verkehrsvermeidung gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 werden durch das Verfahren befördert. Der Stadtteil Babelsberg ist durch die S-Bahn, Straßenbahnen und Busse hervorragend durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen.
- Der Grundsatz der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gemäß § 5 Abs. 4 LEPro 2007 wird durch das Verfahren gestützt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört teilweise zu dem Babelsberger Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils, der im STEK Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam festgelegt ist. Durch die Planungsziele werden die Stärkung des Einzelhandels in dieser städtebaulich integrierten innerstädtischen Lage sowie die Überwindung der bestehenden Funktionsschwäche angestrebt.

- Eine Inanspruchnahme von Freiraum gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 durch Infrastrukturtassen kann innerhalb des Verfahrens ausgeschlossen werden.
- Die Nutzbarkeit qualitativ hochwertiger Grün- und Freiflächen als siedlungsbezogene Freiräume gemäß § 6 Abs. 3 LEPro 2007 wird durch das Verfahren nicht eingeschränkt, da es sich hier um einen innerstädtischen Standort handelt, der bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist.

#### A.3.1.3 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der aus dem LEPro abgeleitete Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) traf Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung.

Die Planung entspricht demnach den Zielen der Landesplanung.

- Die Landeshauptstadt Potsdam ist ein Oberzentrum.
- Die Festlegung des LEP B-B Punkt 3.2 (G) war zu berücksichtigen, da sich das Plangebiet innerhalb der engeren und weiteren Pufferzone im Teilbereich Potsdam der UNESCO-Welterbestätten „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ befindet. Eine Beeinträchtigung der Erlebbarkeit der Potsdamer Kulturlandschaft durch die Störung von Blickbeziehungen können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entstehen, da keine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise vorgenommen werden.
- Die Festlegung des LEP B-B Punkt 4.1 (G) wird berücksichtigt. Die Siedlungsentwicklung erfolgt unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb des Gestaltungsraum Siedlung und unter Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktur. Das Prinzip der räumlichen Funktionsbündelung und Nutzungsmischung wird durch die Festsetzung besonderer Wohngebiete berücksichtigt und somit eine ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung gewährleistet.
- Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 innerhalb des „Gestaltungsraum Siedlung“, in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird (Festlegung LEP B-B Punkt 4.5 (Z)).
- Die Festlegung des LEP B-B Punkt 5.1 Abs. 1 (G) wird berücksichtigt. Die Planung steht dem Erhalt großräumiger Freiraumverbundstrukturen nicht entgegen.
- Gemäß Festlegung LEP B-B Punkt 5.2 (Z) ist der festgelegte Freiraumverbund, in dem unter anderem besonders hochwertige Freiraumfunktionen eingebunden sind, zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des festgelegten Freiraumverbunds.

#### A.3.1.4 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Am 19.07.2016 haben das Brandenburger Kabinett und der Berliner Senat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) beauftragt. Es erfolgten zwei Beteiligungsverfahren (2016 und 2018) – an beiden war die Landeshauptstadt Potsdam beteiligt.

Am 01.07.2019 ist die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35). Der LEP HR löst den LEP B-B ab.

Der Geltungsbereich befand sich gemäß Festlegungskarte 1 innerhalb des „Gestaltungsraum Siedlung“, in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird und keiner quantitativen Beschränkung unterliegt (Ziel 4.5 LEP B-B).

Die Entwicklung neuer gewerblicher Siedlungsflächen wurde gemäß Ziel 4.2 LEP B-B durch die Festlegung nicht begrenzt.

Mit Wirkung des LEP HR (ab 01.07.2019) muss auch der Abgleich mit dem darin dargestellten Gestaltungsraum Siedlung vorgenommen werden, dieser wurde bis auf eine Flächenerweiterung in der Pirschheide unverändert beibehalten, sodass die Planungsabsicht auch den Festsetzungen des LEP HR entspricht.

### **A.3.2 Landschaftsplanung**

Der Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam ist als Fachplan des Flächennutzungsplans (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam gemeinsam mit diesem überarbeitet worden.

Der Landschaftsplan (Stand: 19.09.2012) beinhaltet gemäß § 7 Abs. 1 BbgNatSchG die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet. Die landschaftsplanerischen Inhalte fließen nach Abwägung in die Darstellungen des Flächennutzungsplans ein (Sekundärintegration).

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 liegt im Teilraum 11 (Babelsberg Süd / Medienstadt) des Landschaftsplans. Der Teilraum umfasst neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans auch den Entwicklungsbereich Babelsberg und die Medienstadt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 wird folgendes Ziel formuliert:

- Erhalt und Wiederherstellung ortsbildprägender, vorwiegend gründerzeitlicher Bau- und Vegetationsstrukturen.

### **A.3.3 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam vom 30.01.2013 (geändert durch den Beitritt zur Maßgabe der Genehmigungsbehörde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.01.2014) ist das Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche der Dichtestufe W1 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bis 1,6 dargestellt.

Südlich an den S-Bahnhof Babelsberg angrenzend ist eine gemischte Baufläche der Dichtestufe M1 mit einer GFZ von 0,8 bis 1,6 dargestellt.

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

- gemischte Bauflächen: Kern-, Misch- und Dorfgebiete
- Wohnbaufläche: Wohngebiete

Für Teile von Bauflächen mit einer Größe unterhalb der Darstellungsschwelle des FNP (2 ha), wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, auch für Flächen bis zu einer Größe von 5 ha, kann in einem B-Plan eine andere als die im FNP dargestellte Art der Nutzung festgesetzt werden, wenn diese nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung vereinbar ist sowie der Charakter und die Funktion des dargestellten städtebaulichen Gefüges insgesamt gewahrt bleiben. Unter diesen genannten Voraussetzungen ist es möglich zudem folgende Gebietstypen nach Baunutzungsverordnung aus der gemischten Baufläche und Wohnbauflächen zu entwickeln:

- gemischte Bauflächen: Wohngebiete, Gewerbegebiete

- Wohnbauflächen: Kern-, Misch- und Dorfgebiete

Die von den Darstellungen im FNP abweichenden Baugebiete im Bebauungsplan können aufgrund der Darstellungsschwelle ebenfalls aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

### **A.3.4 Stadtentwicklungskonzepte**

#### A.3.4.1 STEK Wohnen

Das Ziel der Potsdamer Wohnungspolitik ist die Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit angemessenem Wohnraum und der Erhalt einer möglichst ausgewogenen Sozialstruktur. Die Sicherung einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung und der Erhalt der Attraktivität des Wohnstandorts Potsdam sind weitere zentrale Leitziele (vgl. S. 177).

In 2015 wurde das ursprüngliche Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) als wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam fortgeschrieben und wurde am 07.10.2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es beinhaltet 31 Maßnahmen und Instrumente zur positiven Beeinflussung des Wohnungsmarktes.

Für die Sanierungsmaßnahmen „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ kann festgestellt werden, dass sie einen wichtigen Beitrag zum Erreichen der oben genannten Leitziele leisten konnten. Die Einwohnerzahl ist in den Gebieten seit 1999 durch die Beseitigung von Leerständen und Schaffung neuer Wohnungen infolge von Dachausbauten, kleinteiligen Verdichtungen sowie der Bebauung von Baulücken und Brachflächen gestiegen. Die schrittweise Sanierung der Gebäude und der Straßen hat über die letzten 20 Jahre zu einer deutlichen Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des historischen Stadtkerns von Babelsberg als Wohnstandort geführt.

Der Bebauungsplan SAN B 08 soll vor allem sicherstellen, dass die durch den Sanierungsprozess erreichte bauliche und städtebauliche Qualität des Stadtteils erhalten bleibt und damit als attraktiver Bestandteil des Wohnstandorts Potsdam gesichert wird.

#### A.3.4.2 STEK Gewerbe

Als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik der Landeshauptstadt Potsdam werden im Stadtentwicklungskonzept Gewerbe (STEK Gewerbe) der Landeshauptstadt Potsdam von 2010 (Vorlage 10/SVV/0952, Beschluss der SVV vom 26.01.2011) Leitlinien formuliert. Zu den Zielen und Leitlinien gehören:

- Infrastruktur für den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Potsdam sichern und verbessern (u.a. Sicherstellung einer ausreichenden, zeit- und nachfragegerechten Versorgung mit Gewerbeflächen mit unterschiedlichen Qualitäten).
- Möglichkeiten zur Unterstützung der lokal verankerten Wirtschaft ausschöpfen (u.a. Sicherung und Verbesserung der standort- und gebäudebezogenen Rahmenbedingungen für die Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks).
- „Stärken Stärken“ und klares Profil schaffen (u.a. Ausrichtung der flächen- und immobilienbezogenen Planungen und Maßnahmen der Landeshauptstadt Potsdam auf die spezifischen Stärken des Wirtschaftsstandorts, unter anderem Wissenschaftslandschaft, Branchenkompetenzfelder, hohe Qualität weicher Standortfaktoren, Landeshauptstadt).
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (u.a. sparsamer Umgang mit Flächen durch die vorrangige Nutzung von Entwicklungs- und Verdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich oder Siedlungsrandbereich).
- Kooperation und Abstimmungen verbessern (u.a. ressortübergreifende, verwaltungsinterne Abstimmungen bezogen auf einzelne wichtige Erweiterungs-, Ansiedlungs- oder Entwicklungsvorhaben).

- Konsistenz und Verbindlichkeit der Leitlinien erhöhen (u.a. klare Orientierung von Politik- und Verwaltungshandeln an beschlossenen Konzepten).

Die Stadt Potsdam weist einen hohen Bedarf an Gewerbeflächen auf, die insbesondere von kleinen und mittleren Unternehmen genutzt werden können. Laut des STEK Gewerbe der Landeshauptstadt Potsdam ergibt sich zwischen 2010 und 2020 ein zusätzlicher Flächenbedarf in Höhe von 67,4 ha. Im gleichen Zeitraum würde ein Flächenpotenzial von 28,1 ha durch parallele Schrumpfungsprozesse und Geschäftsaufgaben verfügbar. Somit ergibt sich ein saldierter Flächenbedarf von 39,3 ha.

Im Gewerbeflächensicherungskonzept aus dem Jahre 2012 wurde diese Prognose bestätigt und zudem analysiert wie die Versorgungssituation von verschiedenen Standorttypen ausgeprägt ist. Hierbei wurde ebenfalls geprüft, welche Flächen von den ausgewiesenen Areas keine bis nur leichte Entwicklungshemmnisse aufweisen. Hierbei wurde deutlich, dass für den Standorttyp höherwertiges Gewerbegebiet eine signifikant unzureichende Versorgungssituation gegeben ist. Im Falle des Standorttyps einfaches Gewerbegebiet, Logistikstandort sind zudem gar keine Flächen mit lediglich geringen Aktivierungshemmnissen im Stadtgebiet gegeben. Die Situationen für das produzierende Gewerbe sowie die Wissenschafts-, Technologie und Medienstandorte werden als problematisch, respektive gravierend eingestuft. In den darauffolgenden Jahren verstärkte sich die Situation noch zusätzlich. So waren laut Aussage der Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Potsdam im Jahr 2015 lediglich 10 ha der dargestellten benötigten rund 40 ha kurzfristig verfügbar. Zudem gäbe es einen Rückstau an nicht bedienten Nachfragen aus den letzten Jahren. Hiervon seien viele Potsdamer Unternehmen betroffen. Ein besonderer Mangel an Gewerbeflächen bestünde zudem in den südlichen Stadtgebieten und allgemein im Bereich der höherwertigen Gewerbegebiete.

#### A.3.4.3 STEK Verkehr

Das Stadtentwicklungskonzept Verkehr (STEK Verkehr) wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2014 beschlossen.

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Bebauungsplangebiet SAN B 08 wird dies durch die direkte Nachbarschaft zum Babelsberger Zentrum mit dem S-Bahnhof Babelsberg und verschiedenen Bus- und Straßenbahnanbindungen erreicht.

#### A.3.4.4 STEK Einzelhandel

Das Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam wurde erstmals am 10.09.2008 von den Stadtverordneten beschlossen. Es bildet das strategische Rahmenkonzept für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Am 07.05.2014 wurde die Fortschreibung des Konzepts beschlossen. Dieses löst das Einzelhandelskonzept 2008 ab und bildet die Basis für die Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam bis etwa zum Jahr 2020. Als Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird voraussichtlich im Januar 2021 das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Einzelhandel von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen. Es definiert die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Potsdam, benennt Instrumente und formuliert Umsetzungsempfehlungen für einen Zeitraum bis etwa 2030.

Das STEK Einzelhandel verfolgt weiterhin das Konzept einer Zentrenhierarchie. Die Zentren werden unterschieden in das Hauptzentrum (Potsdamer Innenstadt), Stadtteilzentren (Babelsberg) und Nahversorgungszentren.

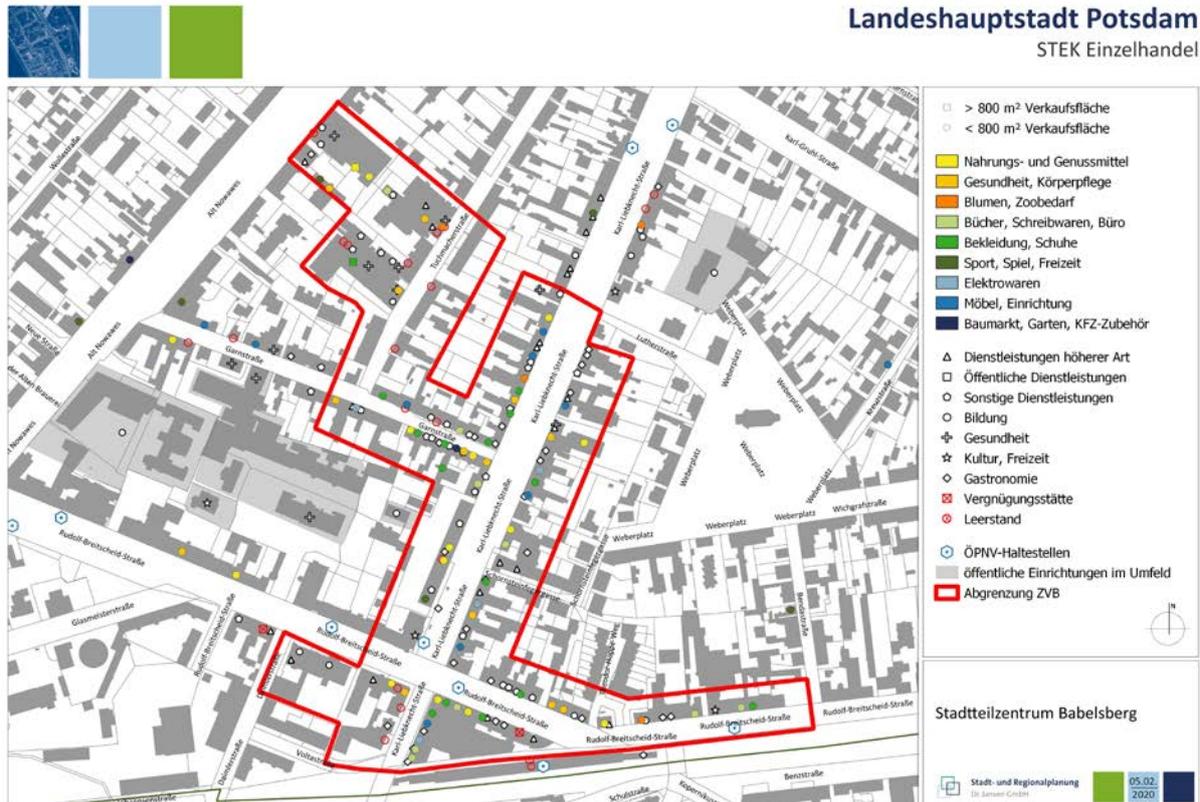
Als übergeordnete Ziele werden u.a. formuliert:

- die Sicherung der bestehenden Zentren sowie die Attraktivierung und Weiterentwicklung der oberzentralen Versorgungsfunktion Potsdams;
- Erhalt / Stärkung der polyzentrischen Versorgungsstrukturen;
- Erhalt / Stärkung der Einzelhandels- / Funktionsvielfalt und der Identität der Zentren;
- Erhalt / Stärkung einer flächendeckenden Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln.

Zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren wird eine konsequente bauleitplanerischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung empfohlen. Dabei ist in jedem einzelnen Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob der Bebauungsplan und die einzelnen Festsetzungen den genannten städtebaulichen Zielen dienen, erforderlich und verhältnismäßig sind.

Nach der Potsdamer Innenstadt ist das Stadtteilzentrum Babelsberg der wichtigste zentrale Versorgungsbereich in Potsdam. Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel (nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente) ist zur Erhaltung und Stärkung der polyzentrischen Struktur in Potsdam auch in den Stadtteilen möglich.

Abgeleitet aus dem Mindeststandard an Sortimenten des LEP HR definiert das STEK Einzelhandel eine aktuelle „Potsdamer Sortimentsliste“.



STEK Einzelhandel, Landeshauptstadt Potsdam 2020, Stadtteilzentrum Babelsberg

### Potsdamer Sortimentsliste gem. STEK Einzelhandel (S. 122, Tab. 43)

nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (gleichzeitig zentrenrelevant)

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
- Apotheke, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Zentrenrelevante Einzelhandelssortimente

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Haushaltselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumen-erde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Augenoptiker
- Foto- und optischer Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Antiquitäten und Gebrauchsgüter

nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (nicht abschließend)

- großteilige Camping- und Sportgeräte
- Elektrogroßgeräte
- Beleuchtungsartikel
- Möbel, Küchen
- Baumarktsortiment, Baustoffe
- Sicht- und Sonnenschutz
- Gartenartikel und -geräte, Pflanzgefäße, Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde
- KFZ Zubehör

*Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020*

Das Stadtteilzentrum Babelsberg ist durch eine hohe Anzahl an vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben geprägt. Im STEK Einzelhandel wird es als klassisches Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils eingestuft, das erhalten und gestärkt werden soll. Das heißt neben einem vielfältigen Nahversorgungsangebot sollten hier auch künftig sonstige zentrenrelevante Sortiment angeboten werden.

Das Stadtteilzentrum Babelsberg liegt nördlich der S-Bahn im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 07 „Babelsberg Nord“.

### **A.3.5 Benachbarte Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“ grenzt im Südwesten an die im Entwicklungsbereich Babelsberg gelegenen Bebauungspläne Nr. 99 „Horstweg Ost“ und Nr. 79 „Heinrich-von-Kleist-Straße“. Dort sind die direkt an den Bebauungsplan SAN B 08 grenzenden Flächen im Sinne einer Arrondierung des durch gründerzeitliche Mehrfamilienhäuser geprägten Sanierungsgebietes „Babelsberg Süd“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan SAN B 08 an den Bebauungsplan SAN B 07 an, der für das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ aufgestellt wird.

Aus dem Umgriff des Bebauungsplans SAN B 08 ist der Bebauungsplan SAN-B-02 „Spielplatz Fultonstraße“ herausgelassen. Dieser wurde im April 2006 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Grundlage für die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes auf den Grundstücken Fultonstraße 12 und Siemensstraße 17 (teilweise) zu schaffen.

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 133 „Großbeerensstraße“ (DS 11/SW/0909) überschneidet sich teilweise mit dem Geltungsbereich des SAN B 08. Der Bebauungsplan Nr. 133 ist im weiteren Verfahren so anzupassen, dass er sich nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 „Babelsberg Süd“ überschneidet. Die im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 133 formulierten Ziele und Festsetzungen werden in dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 133 sind im Aufstellungsbeschluss formuliert. Danach soll durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Warensortimenten in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans das Leitbild des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam in Hinblick auf zukünftige Nutzungsänderungen und Grundstücksverkäufe planungsrechtlich umgesetzt werden. Zentrenrelevante Randsortimente sollen Flächenbeschränkt auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein.

Für den Bebauungsplan Nr. 133 gibt es seit 2011 einen Aufstellungsbeschluss. Dieser wurde vor dem Einzelhandelskonzept 2014 und dem STEK Einzelhandel aufgestellt. Die Festsetzungen zum Einzelhandel im SAN B 08 entsprechen weitgehend bereits den Zielen des STEK Einzelhandel. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 133 ist bei Fortführung der Planung so anzupassen, dass er sich nicht mit dem SAN B 08 überlagert.

### **A.3.6 Sonstige Satzungen**

#### A.3.6.1 Sanierungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Sanierungsgebietes „Babelsberg Süd“.

Die Sanierungsgebiete „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ wurden 1993 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam förmlich festgesetzt.<sup>3</sup> Im Jahre 2002 fanden Vorbereitende Untersuchungen zur Erweiterung der Sanierungsgebiete statt. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 30.10.2002 wurde das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ um die Blöcke 5 und 16 erweitert. Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ umfasst aktuell eine Fläche von 74,4 ha und das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ 27,8 ha.

Durch die Ausweisung der Sanierungsgebiete werden vorrangig drei Ziele verfolgt:

- Die Wohn- und Lebensverhältnisse der Bewohner in Babelsberg sind zu verbessern. Dies soll im Einklang mit dem Erhalt und der Wiederherstellung des historisch geprägten Stadtraums erfolgen. Der Denkmalsbereich und die Einzeldenkmale sind denkmalgerecht zu erhalten und zu erneuern.
- Die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit des Zentrums von Babelsberg ist unter anderem durch die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben weiter zu stärken.
- Der Erneuerungsprozess ist so zu gestalten, dass die Bewohner und Gewerbetreibenden Mitspracherechte bei der Entwicklung des Gebietes haben und die Chance erhalten, auch nach einer Modernisierung ihre Wohnungen und Geschäftsstandorte zu nutzen (Vermeidung von Verdrängungsprozessen).

#### A.3.6.2 Erhaltungssatzung

Im November 1991 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam für die beiden Untersuchungsgebiete „Babelsberg Nord / Weberviertel“ (89,5 ha) und „Babelsberg Süd / Neuendorfer Anger“ (46,3 ha) zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart der Gebiete jeweils eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB<sup>4</sup>. Hiermit verbunden war das eindeutige politische Signal für die Erhaltung und Wiederherstellung des historisch geprägten Stadtteils.

Das Bebauungsplangebiet SAN B 08 liegt innerhalb der Erhaltungssatzung „Babelsberg Süd / Neuendorfer Anger“. Die Satzung umfasst auch den mittelalterlichen Siedlungskern „Neuendorfer Anger“.

Die im Bebauungsplan SAN B 08 liegenden Gebietsteile werden laut Begründung zur Erhaltungssatzung durch eine drei- bis viergeschossige, überwiegend geschlossene Wohnbebauung der Gründerzeit und des Jugendstils charakterisiert, die über eingezäunte Vorgärten verfügen.

#### A.3.6.3 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

---

<sup>3</sup> Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Babelsberg Nord“ vom 29.06.1993 (veröffentlicht im Amtsblatt 7/93 vom 16.07.1993) und Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Babelsberg Süd“ vom 29.06.1993 (veröffentlicht im Amtsblatt 7/93 vom 16.07.1993)  
Rückwirkend nochmals in Kraft gesetzt durch die Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 8/2001 der Stadt Potsdam vom 26. Juli 2001

<sup>4</sup> Erhaltungssatzung „Babelsberg Nord/Weberviertel“ vom 10.08.1992 und Erhaltungssatzung „Babelsberg Süd / Neuendorfer Anger“ vom 10.08.1992 (alle veröffentlicht im Amtsblatt, Sonderdruck / 92 vom 21.08.1992 und Amtsblatt 9/92 vom 21.09.1992)

### Denkmalbereich (§ 4 Abs. 1 BbgDSchG)

Im Oktober 2000 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die „Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Nowawes“ beschlossen. Damit ist der seit 1991 bestehende Denkmalbereich „Alte Ortslage der Kolonie Nowawes“ durch Satzung geschützt (rechtskräftig am 01.12.2000 mit Veröffentlichung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Jahrgang 11 Nr. 15 vom 30.11.2000).

Der Denkmalbereich umfasst im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 lediglich den nördlich an der Ecke Wattstraße mit Schulstraße und Kopernikusstraße gelegenen Bereich mit den Grundstücken Schulstraße 16, Wattstraße 2, Benzstraße 1 bis 6 und Kopernikusstraße 1, 3 und 10.

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

In den Sanierungsgebieten „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ befinden sich insgesamt 225 Einzeldenkmale. Diese liegen überwiegend im Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 befinden sich elf Baudenkmale.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg die in Kapitel B.3.3.1 benannten Baudenkmale aufgeführt.

Die Regelungen des Brandenburger Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

### Bodendenkmale (§ 4 Abs. 1 BbgDSchG)

Im westlichen Bereich des o.g. Vorhabens ist derzeit das Bodendenkmal 2019, Potsdam / Babelsberg Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit registriert. Es unterliegt den Regelungen im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff §§ 1 Abs. 1 2 Abs. 1 – 2).

### Gestaltungssatzung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans SAN B 08 wird gemäß § 81 Abs. 1 BbgBO eine Gestaltungssatzung „Babelsberg Süd“ aufgestellt.

Die gestalterischen Sanierungsziele, die einer Verbesserung des Ortsbildes und der Wahrung der schützenswerten Bausubstanz dienen, sollen in die Gestaltungssatzung überführt werden und damit die angestrebte langfristige Entwicklung gesichert werden.

#### A.3.6.4 Sonstige Planungen in der Umgebung

Die DB Netz AG beabsichtigt in den nächsten Jahren die Erneuerung der fünf S-Bahn-Brücken Plantagenstraße, Anhaltstraße, Wattstraße, Karl-Liebkecht-Straße und Daimlerstraße.

Zudem sollen die Stützmauern an der Eisenbahnüberführung Wattstraße in der Benzstraße und Schulstraße erneuert werden. Für die Errichtung der Stützmauern wird gegebenenfalls dauerhafter Grunderwerb erforderlich sein, da sich die vorhandenen Stützwände auf den Bahngrenzen befinden.

Perspektivisch ist der 2-gleisige Ausbau der S-Bahn-Strecke zwischen Wannsee und Potsdam vorgesehen. Hierfür werden Anpassungen der Gleisanlagen und des Bahndammes der S- und Fernbahn erforderlich. Gegebenenfalls ist hierfür Grunderwerb notwendig.

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

Der Bebauungsplan SAN B 08 dient der geordneten Nachverdichtung von bereits bebauten Flächen im Innenbereich. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt, da sich durch ihn in dem Gebiet nach § 34 der sich Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich verändert.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der nur die Art der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche regelt, wird weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, so dass keine zusätzlichen Flächen durch den Bebauungsplan versiegelt werden. Im Bebauungsplan SAN B 08 werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzkategorien nach Naturschutzrecht sind durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan nicht betroffen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgebiete.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die materiellen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren vorliegen. Somit kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen werden.

---

## B. Planinhalte und Planfestsetzungen

### B.1 Ziele und Zwecke der Planung

Für das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ soll zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung über die Geltungsdauer der Sanierungssatzung hinaus ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Für die im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahme mit Hilfe des sanierungsrechtlichen Instrumentariums erreichten Ziele besteht die Gefahr, dass sie nach Aufhebung der Sanierungssatzung nicht nachhaltig gesichert werden können. Dazu gehören in erster Linie eine Bebauung der Blockinnenbereiche sowie die Ansiedlung von gebietsunverträglichen Nutzungen.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Struktur, insbesondere der gebietstypischen unbebauten Blockinnenbereiche, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans SAN B 08 die Wohnnutzung gesichert werden.

### B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ ist planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen. Zur Konkretisierung der Sanierungsziele und als Grundlage für die Entscheidung über die sanierungsrechtliche Genehmigung im Sinne § 144 f. BauGB wurde im Januar 1999 erstmalig ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt und von den Stadtverordneten beschlossen. Im Januar 2011 erfolgte die Fortschreibung der Sanierungsziele, die ebenfalls von den Stadtverordneten beschlossen wurden. Der Rahmenplan stellt den Bestand an erhaltenswerten und nicht erhaltenswerten Gebäuden dar und zeigt gebäudescharf Neubaupotentiale auf. Quartiersspezifisch sind die rückwertigen Grünzonen als begrünte Blockinnenbereiche im städtebaulichen Rahmenplan definiert. Dieser Bereich ist von Bebauung weitgehend frei zu halten.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Babelsberg Süd“ ist weitgehend abgeschlossen. Die bauliche Sanierung hat einen Stand von rund 90 % erreicht. Dies betrifft die Gebäude ebenso wie die Infrastruktur. Die Sanierungssatzung soll in den nächsten Jahren aufgehoben werden. Der erreichte Zustand soll auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung, verbunden mit dem Wegfall des sanierungsrechtlichen Instrumentariums, gesichert werden.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung besteht die Gefahr einer Bebauung der Blockinnenbereiche und einer Ansiedlung von gebietsunverträglichen Nutzungen.

Zur Sicherung der Sanierungsziele werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aus Städtebaulichen Rahmenplan für die Sanierungsgebiete „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ abgeleitet.

### B.3 Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan SAN B 08 enthält Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke sowie zu den Verkehrsflächen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Kleinklimas und der Bodenfunktion sind die Blockinnenbereiche als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Gleichzeitig wird die Wohnnutzung durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, unter Beschränkung von Nutzungen, die eine Wohnnutzung erschweren, gesichert

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

#### **B.3.1.1 WA- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Das durch eine Bebauung mit gründerzeitlichen Mehrfamilienhäusern geprägte Plangebiet wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll die vorhandene Prägung als Wohnstandort festgeschrieben werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Die räumliche Entwicklung des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Potsdam wurde bisher auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes von 05/2014 gesteuert. Das Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel wird als Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes voraussichtlich Anfang 2021 von den Stadtverordneten der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (vgl. Kapitel A.3.4.4.).

Den Ansiedlungsgrundsätzen des STEK Einzelhandel kann entnommen werden, welche Betriebe sich mit welchen Sortimenten an welchen Standorten grundsätzlich ansiedeln / erweitern sollen (vgl. Kapitel A.3.4.4.). Für Babelsberg ergibt sich daraus, dass:

- im Stadtteilzentrum – und den entsprechenden MI – große Spielräume für Ansiedlungen für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten bestehen
- an sonstigen integrierten Standorten – und dazu können aufgrund der Wohnbebauung vereinfacht alle MI und WA außerhalb der MI im Stadtteilzentrum gezählt werden – im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Nachbarschaftsläden allgemein und weitere nicht-großflächige Betriebe, die der Gebietsversorgung dienen, ausnahmsweise möglich sein sollen; im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente sollen auch im MI ausschließlich Läden zur Gebietsversorgung (analog § 4 BauNVO) ausnahmsweise möglich sein.

Die Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebietes gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dienen, zum Schutz der Wohnbebauung und zur Stabilisierung und Konzentration des Einzelhandels auf das Stadtteilzentrum Babelsberg, im Allgemeinen Wohngebiet eingeschränkt. Aus diesem Grund erfolgt durch Textliche Festsetzung 1.1 eine Einschränkung des Einzelhandels im Allgemeinen Wohngebiet, so dass Läden, die der Nahversorgung dienen hier nur ausnahmsweise zulässig sind und räumlich auf das Erdgeschoss beschränkt sind. Darüber hinaus müssen die Läden dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sein. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Die allgemein zulässigen Läden sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, da eine Einzelfallprüfung notwendig ist, ob der konkret ansiedlungswillige Laden aufgrund seiner Größe und Sortimentsstruktur tatsächlich der Versorgung des Gebietes dient.

Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sollen sich auf den fußläufigen Nahbereich orientieren und haben eine entsprechende Nahversorgungsfunktion. Sie sind standortgerecht dimensioniert und lassen als solche nicht erwarten, dass sie die Erhaltung und Entwicklung des Stadtteilzentrums beeinträchtigen.

Durch die Begrenzung auf die Erdgeschosse und die Ausrichtung auf den öffentlichen Straßenraum soll der Bezug zu den für Babelsberg typischen Ladenlokalen hergestellt werden. Ziel der Sanierungsmaßnahme ist der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz. Im gesamten Gebiet verteilt weisen Gebäude Ladenlokale mit erhaltenswerten Schaufenstern aus der Entstehungszeit der Gebäude auf, die zu erhalten sind und hierfür sinnvollerweise eine Nutzung durch Handel oder Dienstleistung angestrebt wird.

Der Verkauf von selbst produzierten oder verarbeiteten Waren im „Ladenhandwerk“ soll untergeordnet auch möglich sein.

Mit der Festsetzung wird das Ziel des STEK Einzelhandel umgesetzt und das klassische Stadtteilzentrum Babelsberg, welches nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzt, gestärkt. Um den Einzelhandel in den vorhandenen kleinteiligen Ladenlokalen im Stadtteilzentrum (als Mischgebiet festgesetzt) zu konzentrieren, wird der zulässige Einzelhandel in den Allgemeinen Wohngebieten in Babelsberg reglementiert.

Ziel dieser einschränkenden Festsetzung ist auch die Steuerung einer geordneten Ansiedlung von Discountern, welche bezüglich ihrer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit liegen und deshalb im Rahmen der Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, durchaus zulässig sind.

Die Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.8 Abs. 1 (Integrationsgebot) des Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B), der im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans zu Grunde gelegt wurde.

#### B.3.1.2 MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Der Bereich des Bebauungsplangebietes südlich des S-Bahnhofs Babelsberg an der Karl-Liebnecht-, Schul- und Großbeerenstraße sowie am Lutherplatz (Großbeerenstraße 1,3,5) ist durch eine besondere Nutzungsmischung aus Wohnen, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, Läden und Gastronomiebetrieben gekennzeichnet, überwiegend sind jedoch auch diese Bereiche durch Wohnnutzung geprägt.

Um die besondere Eigenart dieses Gebiets zu sichern, die Wohnnutzung zu erhalten und in angemessener Weise fortzuentwickeln und dabei auch die mit der Wohnnutzung zu vereinbarenden gewerblichen Nutzungen zu stärken und Neuansiedlungen zu ermöglichen, werden die Grundstücke in diesem Bereich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO sollen nur zulässig sein, sofern es sich nicht um Wettbüros, Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt. Dies wird durch die entsprechende textliche Festsetzung 1.3 geregelt.

Darüber hinaus werden Tankstellen, Lagerplätze und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Die nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Störungen der Wohnnutzung sind durch Einrichtungen der Verwaltung nicht grundsätzlich zu erwarten, sondern ausschließlich bei einer Häufung dieser Nutzungen. Allerdings ist aufgrund der Bestandssituation nicht davon auszugehen, dass es nennenswerte Ansiedlungen bzw. Umnutzungen zu Verwaltungseinrichtungen geben wird.

Tankstellen widersprechen der angestrebten baulichen Struktur und sind aufgrund ihrer Maßstäblichkeit städtebaulich nicht in den Bestand integrierbar. Darüber hinaus sind durch

die mit Tankstellen verbundenen Emissionen Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen zu befürchten.

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Laut STEK Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam stellt das nördlich des Bebauungsplans SAN B 08 gelegene Stadtteilzentrum Babelsberg ein klassisches Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils dar, dessen Angebot neben einem vielfältigen Nahversorgungsangebot auch sonstige zentrenrelevante Sortimente beinhalten soll. Um das Stadtteilzentrum hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken, ergibt sich für die Mischgebietsflächen südlich der S-Bahn im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08, die nicht innerhalb des Stadtteilzentrums liegen der Bedarf, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO einzuschränken. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO.

Ausgangspunkt ist auch hier der vorstehend zum WA dargestellte Ansiedlungsgrundsatz, dass auch im MI Ausnahmen im Sortimentsbereich möglich sein sollen. Zudem ist der Bereich überschaubar. Daher können die Anwendungsfälle der entsprechenden Nutzungen auch allenfalls in eingeschränkter Anzahl verwirklicht werden, so dass eine eingeschränkte Wirkung besteht. Mithin ist es hier jedenfalls vertretbar, keine starre Aufzählung von Sortimenten in der textlichen Festsetzung aufzunehmen.

Die im Sinne § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Läden sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, da eine Einzelfallprüfung notwendig ist, ob der konkret ansiedlungswillige Laden aufgrund seiner Größe und Sortimentsstruktur tatsächlich der Versorgung des Gebietes dient.

Läden mit Sortimenten der Nahversorgung, die der Versorgung des Gebietes dienen und sich auf den fußläufigen Nahbereich orientieren, werden eine entsprechende Nahversorgungsfunktion besitzen. Standortgerecht dimensioniert lassen sie als solche nicht erwarten, dass sie die Erhaltung und Entwicklung des Stadtteilzentrums beeinträchtigen.

Läden mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten, welche nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen, lassen bei standortgerechter Dimensionierung ebenfalls nicht erwarten, dass sie die Erhaltung und Entwicklung des Stadtteilzentrums beeinträchtigen.

In der Potsdamer Sortimentsliste ist definiert, um welche Sortimente es sich bei zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung handelt. Die Potsdamer Sortimentsliste in Kapitel A.3.4.4 benannt.

Ziel dieser einschränkenden Festsetzungen ist die Sicherung einer flächendeckenden Grund-/Nahversorgung auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. So kann durch eine Steuerung im Einzelfall die flächendeckende Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bei der dispersen Siedlungsstruktur der Landeshauptstadt Potsdam sichergestellt werden.

Zur Stärkung des Umweltverbundes kommen auch ergänzend zu der Potsdamer Sortimentsliste die eigentlich im nicht zentrenrelevanten Geschäftsbereich zulässigen Sortimente: „Fahrradladen, Fahrradteile und -zubehör“ in Betracht. Dies ist eine sinnvolle Sortimentserweiterung um „Bike & Ride“ am S-Bahnhof Babelsberg zu fördern.

Durch die Begrenzung auf die Erdgeschosse und die Ausrichtung auf den öffentlichen Straßenraum soll der Bezug zu den für Babelsberg typischen Ladenlokalen hergestellt werden. Ziel der Sanierungsmaßnahme ist der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz. Im gesamten Gebiet verteilt weisen Gebäude Ladenlokale mit erhaltenswerten Schaufenstern aus der

---

Entstehungszeit der Gebäude auf, die zu erhalten sind und hierfür sinnvollerweise eine Nutzung durch Handel oder Dienstleistung angestrebt wird.

Der Verkauf von selbst produzierten oder verarbeiteten Waren im „Ladenhandwerk“ soll untergeordnet auch möglich sein.

#### B.3.1.3 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 „Babelsberg Süd“ befinden sich auf den Grundstücken Schulstraße 8c und Schulstraße 10a Einrichtungen des Gemeinbedarfs.

Das Grundstück Schulstraße 8c wird von der Evangelischen Kirchengemeinde als Gemeindehaus zu kirchlichen Zwecken genutzt. Perspektivisch ist ggf. auch eine andere Nutzung des Gebäudes mit dem Gemeindesaal vorgesehen. Aus diesem Grund wird das Grundstück Schulstraße 8c als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Das Grundstück Schulstraße 10a wird durch eine konfessionelle Kindertagesstätte genutzt. Das Grundstück hat die besondere Zweckbindung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Damit werden die Einrichtungen der Evangelischen Kirchengemeinde Babelsberg an der Schulstraße als Gemeinbedarf dauerhaft gesichert.

## Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### Baulinien

Der Südbereich von Babelsberg weist als Wohngebiet der Gründerzeit grundstücksbezogene Vorgärten auf. Nur entlang der Großbeeren-, Schul- und Friesenstraße sind solche Vorgärten nicht (mehr) vorhanden.

Durch die Festsetzung von Baulinien soll weiterhin sichergestellt werden, dass die Gebäude entlang der Straßen in der gleichen Flucht stehen und die Vorgärten erhalten bleiben. Die Flächen zwischen den Baulinien und der Straßenbegrenzungslinie dürfen abgesehen von Zuwegungen und Zufahrten nicht versiegelt werden oder mit Stellplätzen oder Nebenanlagen bebaut werden.

### Baugrenzen

Die Grünstruktur im Bebauungsplangebiet SAN B 08 ist zum großen Teil durch grundstücksbezogene Grünflächen im rückwärtigen Teil der Grundstücke geprägt. Diese rückwärtigen Grünflächen ergeben innerhalb der einzelnen Blöcke die „grünen Blockinnenbereiche“, deren Erhalt und Entwicklung ein wesentliches Sanierungs- und Planungsziel darstellt. Durch das Fehlen öffentlicher Grünflächen im Gebiet besteht hinsichtlich des Biotop- und Artenschutzes sowie der Freizeitfunktion die Notwendigkeit private Grünflächen zu schaffen, zu qualifizieren und zu erhalten.

Wohnungsnahе öffentliche Grünflächen findet man im Geltungsbereich des Bebauungsplans hingegen nicht. Ein öffentlicher Spielplatz besteht im Bebauungsplan SAN-B-02 „Spielplatz Fultonstraße“, der als Insel aus dem Geltungsbereich des SAN B 08 herausgelassen wurde.

Die Straßen mit den Straßenbäumen und den (abgesehen von der Großbeerenstraße) überwiegend vorhandenen privaten Vorgärten vermitteln dennoch einen durchgrüneten Gesamteindruck.

Ziel der Sanierungsmaßnahme war unter anderem die Bebauung mit Gebäuden und Nebengebäuden sowie die Versiegelung durch Erschließungs- und Stellplatzanlagen auf die Blockrandzone zu konzentrieren. Durch den Abbruch nicht mehr benötigter Nebengebäude und Versiegelungen wurden sukzessive grüne Blockinnenbereiche geschaffen bzw. erweitert. Diese gilt es nun dauerhaft zu sichern. Aus diesem Grund erfolgt die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze gem. § 23 BauNVO. Durch die Festsetzung dieser rückwärtigen Baugrenze ergeben sich im inneren der Blöcke zusammenhängende Flächen, die von Bebauung frei zu halten und zu bepflanzen sind. Eine entsprechende Umgrenzung dieser Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, dient dazu, die Qualität eines „grünen Blockinnenbereiches“ zu sichern. Auch die Ausnahme dient nach ihrer Art dem Zweck eines „grünen Blockinnenbereiches“. Auf Grundstücken, die in einem Umfang von mehr als 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche aufweisen, dürfen ausnahmsweise bis zu zwei Nebenanlagen, die der gärtnerischen Nutzung dienen, mit einem Bruttorauminhalt von insgesamt max. 30 m<sup>3</sup> errichtet werden. Das angegebene Maß orientiert sich an handelsüblichen Geräteschuppen.

Darüber hinaus dürfen in den „grünen Blockinnenbereich“ ausnahmsweise Kinderspielplätze errichtet werden. Diese sind allerdings in Größe und Ausstattung begrenzt auf die Mindestausstattung gemäß § 4 und § 5 der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23.06.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt Jahrgang 17, Nr. 12 vom 24.08.2006). Maximal kann diese Mindestanforderung innerhalb der durch Baugrenze als nicht überbaubar festgesetzten Fläche errichtet werden. Damit soll die Möglichkeit bestehen, Kinderspielplätze im Grünen anzuordnen, statt sie im ggf. bereits stark ausgenutzten überbaubaren Grundstücksteil unterzubringen. Die Qualität der Kinderspielplätze auf den Baugrundstücken soll dadurch

erhöht werden. Die zusätzliche Errichtung von Swimmingpools, Trampolinen und über die Mindestanforderung hinausgehende Spielgeräte ist nicht zulässig, da als definiertes Ziel des Bebauungsplans die Sicherung der „grünen Blockinnebereiche“ im Vordergrund steht.

Innerhalb der Grünflächen befinden sich vereinzelt Remisen und Gebäude, die erhaltenswert sind und in denen eine Wohn- oder Gewerbenutzung zulässigerweise entstanden ist. Diese Gebäude genießen einen erweiterten Bestandsschutz im Sinne § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO, der allgemein auf Erneuerungen begrenzt ist. Ausnahmsweise ist im WA innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auch die Änderung und Nutzungsänderung zu einer im WA allgemein zulässigen Nutzung vorhandener Gebäude zulässig, wenn es sich um erhaltenswerte Bausubstanz handelt und die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 a bis d BauGB erfüllt sind. Die Regelung bezieht sich nicht auf Mischgebiete, da im Mischgebiet keine schützenswerte Bebauung außerhalb der Baugrenze vorhanden ist, für die eine Änderung oder Nutzungsänderung intendiert wäre.

#### B.3.1.4 Befestigung von Flächen, Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Mit dem Ziel einer bodenschonenden Befestigung von Flächen sollen Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwege wasser- und luftdurchlässig befestigt werden. Eine bodenschonende Befestigung dient zur Anreicherung des Grundwasserhorizontes sowie zur Verbesserung des Klimas dienen.

#### B.3.1.5 Mindestbepflanzung von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind Begrünungs- und Grünerhaltungs-Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen möglich.

Das unter Kapitel B.3.1.3 beschriebene städtebauliche Ziel der Erhaltung der historischen Baustruktur, verbunden mit den „grünen Blockinnenbereichen“, soll durch die Kombination der Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze mit einer Fläche zum Anpflanzen erreicht werden. Die in Babelsberg vorherrschende Blockrandbebauung ist dadurch gekennzeichnet, dass unmittelbar hinter den Vorderhäusern befestigte Nutzflächen sowie Remisen, Seitenflügel und Nebengebäude bestehen. Daran schließen sich rückwärtig von jeher Gärten mit Obstbäumen und Beeten an. Um diesem Charakter auch weiterhin gerecht zu werden, regelt die textliche Festsetzung 4.2, dass innerhalb der gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang 10/12 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Babelsberg ist weitgehend von einer Durchgrünung der privaten Grundstücke geprägt, während wohnungsnah öffentliche Grünflächen nur in sehr begrenzten Umfang vorhanden sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. Insbesondere im Zusammenhang mit der Verdichtung an den Blockrändern ist die Nutzungsqualität dieser Freiflächen auch unter dem Aspekt der Verbesserung der natürlichen Umwelt sowie der Erhaltung und Weiterentwicklung von Grünflächen zu verbessern. Aus diesem Grund wird das gärtnerische Anlegen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in einer textlichen Festsetzung geregelt.

#### B.3.1.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes SAN B 08 direkt südlich der auf einem Wall verlaufenden Bahntrasse der Deutschen Bahn (S-Bahn, Regionalbahn, vereinzelt Fernverkehr, gelegentlich Güterverkehr) sowie an stark befahrenen Straßen (Großbeerenstraße und Nuthestraße in der näheren Umgebung) wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

eine Schalltechnische Untersuchung<sup>5</sup> durchgeführt. Herangehensweise, Ergebnisse und Abwägung zur Schalltechnischen Untersuchung werden im Kapitel E. „Abwägung - Konfliktbewältigung“, E.1.2.1 „Immissionsschutz“ vertiefend dargestellt.

Im vorliegenden Kapitel wird lediglich auf die aus dem Schallschutz resultierenden Festsetzungen eingegangen.

Sowohl die Bahnlinie als auch die Wohnbebauung entlang der Bahn bestehen seit etwa 100 Jahren in der heutigen Form. Obwohl es sich um eine Bestandssituation handelt, verlangt die Bauleitplanung die Bewältigung der Immissionskonflikte, die durch Überplanung störepfindlicher Nutzungen entlang von Verkehrswegen entstehen.

Die DIN 4109 enthält die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. Für die Bemessung des passiven Schallschutzes werden die maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen, die aus den vereinfachten Summenpegeln aller sich möglicherweise überlagernden Geräuschquellen vor Ort ermittelt werden. Aus diesen maßgeblichen Außenlärmpegeln, die sich aus dem berechneten Tages-Beurteilungspegel und einem pauschalen Zuschlag von 3 dB(A) ergeben, werden die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 ermittelt.

Für die Prognose-Variante des Bebauungsplans wurden durch die KSZ Ingenieurbüro GmbH Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt, die in den Bebauungsplan übernommen werden und zur Bestimmung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden dienen. Diese Lärmpegelbereiche wurden in einer Höhe 20 m ermittelt. Diese werden entsprechend der baulichen Höhen in den einzelnen Bereichen in den Bebauungsplan übernommen und sind Grundlage für die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen.

Im Bebauungsplan liegen die Lärmpegelbereiche III, IV, V und VI vor. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wohnräumen, Schlaf- und Kinderzimmern) ist gemäß DIN 4109 im Lärmpegelbereich III ein resultierendes Luftschalldämm-Maß von 35 dB(A) einzuhalten, im Lärmpegelbereich IV von 40 dB(A), im Lärmpegelbereich V von 45 dB(A) und im Lärmpegelbereich VI von 50 dB(A). Bei Bürogebäuden liegen die Werte für Schalldämmung der Außenbauteile um jeweils 5 dB(A) niedriger.

Die Einhaltung der Schalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche wird als textliche Festsetzung aufgenommen. Erforderlich werden die Maßnahmen bei Neubau sowie bei baugenehmigungsrelevanten Maßnahmen (Umnutzung, Umbau, der in die Statik des Gebäudes eingreift). Der Bestand ist nicht nachzurüsten.

Eine lärmschutztechnisch günstige Gestaltung der Gebäudenutzungen und der Wohnungsgrundrisse soll ebenfalls zum passiven Schallschutz beitragen. Aus diesem Grund wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass in den Lärmpegelbereichen IV, V und VI im Rahmen von Neubau, Nutzungsänderung oder Maßnahmen, die einer Baugenehmigung bedürfen, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen oder Gebäuden von der Lärmquelle abgewandt angeordnet werden muss. Bei mehr als zwei Aufenthaltsräumen sind mindestens zwei Räume mit den Fenstern von der Lärmquelle abgewandt zu orientieren. Falls diese Grundorientierung nicht umgesetzt werden kann / soll, ist zur Gewährleistung des notwendigen Luftaustausches der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich oder es muss eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite sichergestellt werden.

Die beabsichtigte Gestaltungssatzung enthält Regelungen zur Gestaltung der passiven Lärmschutzmaßnahmen.

---

<sup>5</sup> Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. SAN B 07 „Babelsberg Nord“ und Nr. SAN B 08 „Babelsberg Süd“, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, 20.03.2017

### B.3.1.7 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die vorhandenen öffentlichen Straßen werden durch den Bebauungsplan SAN B 08 nicht in Ihrer Lage oder Breite verändert. Im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahme wurden bzw. werden die öffentlichen Straßen saniert. Die Einteilung der Verkehrsflächen (Gehweg, Fahrbahn, Stellplätze, Radweg, Straßenbäume etc.) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **B.3.2 Nachrichtliche Übernahmen**

Bei nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans SAN B 08, 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 SAN B 08 können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

#### B.3.2.1 Denkmalschutz

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

Im Geltungsbereich befinden sich 13 Baudenkmale:

- Pfarrhaus der Evangelischen Kirchengemeinde Neuendorf, Schulstraße 8b
- ehem. Schulhaus Neuendorf, Schulstraße 9
- Mietwohnhaus, Wattstraße 9 / Siemensstraße 5
- Mietwohnhäuser Siemensstraße 1,3
- Mietwohnhaus, Fultonstraße 13
- Kolonistenhaus, Benzstraße 5
- Mietwohnhaus, Benzstraße 6, 6a
- Großbeerenstraße 38
- Siedlungshäuser Kopernikusstraße 35, 37, 39, 41

Für Maßnahmen am Baudenkmal und in dessen Umgebung (Gebäude, Freiflächen) ist die Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis im Sinne § 19 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz für das Land Brandenburg (BbgDSchG) erforderlich.

##### Bodendenkmale (§ 4 Abs. 1 BbgDSchG)

Im westlichen Bereich des oben genannten Vorhabens ist derzeit ein Bodendenkmal im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 – 2) registriert.

2019 Potsdam / Babelsberg    Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit.

Bodendenkmale sind nach BbgDSchG §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 - 3, 7 Abs. 1 im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Daraus resultieren bei Bau- und Erdarbeiten Auflagen im Sinne des BbgDSchG.

##### Denkmalbereich (§ 4 Abs. 1 BbgDSchG)

Im Geltungsbereich des SAN B 08 befinden sich die nördlich an der Wattstraße gelegenen Eckgrundstücke zur Schulstraße und zur Kopernikusstraße (Schulstraße 16 und Wattstraße 2, Kopernikusstraße 1 und 3) im Denkmalbereich „Alte Ortslage der Kolonie Nowawes“, der durch die „Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Nowawes“ unter Schutz steht. Die

Lage des Denkmalbereichs wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Im gesamten Denkmalbereich ist die Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes erforderlich.

#### B.3.2.2. Erhaltungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung „Babelsberg Süd /Neuendorfer Anger“, die zur Sicherung der Städtebaulichen Eigenart des Gebietes gemäß § 172 BauGB festgelegt wurde.

#### B.3.2.3. Gestaltungssatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die Gestaltungssatzung „Babelsberg Nord“ gemäß § 81 BbgBO aufgestellt.

In Erhaltungsgebieten besteht gemäß § 172 BauGB Genehmigungspflicht für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

### **B.4 Flächenbilanz <sup>6</sup>**

Allgemeines Wohngebiet (WA)	144.196 m <sup>2</sup>
Mischgebiet (MI)	23.138 m <sup>2</sup>
Flächen für Gemeinbedarf	2.898 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	51.820 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtfläche	221.477 m <sup>2</sup>

<sup>6</sup> Gerundete Werte

## **C. Auswirkungen des Bebauungsplans**

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

Der Bebauungsplan dient zur Sicherung der städtebaulichen Sanierungsziele über den Abschluss der Sanierungsmaßnahme hinaus. Mit den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen wird der vorhandene Stadtgrundriss und die vorhandene bauliche Struktur sowie die Nutzungsstruktur gesichert und der Rahmen für eine behutsame Weiterentwicklung gegeben.

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

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan SAN B 08 um einen Bebauungsplan nach § 13 BauGB, in dem der Zulässigkeitsmaßstab im Vergleich zum bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird. In diesem Sinne sind durch den Bebauungsplan keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

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

Der Bebauungsplan SAN B 08 sichert das bestehende Wohnquartier „Babelsberg Süd“. Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung sind nur noch in sehr geringem Umfang gegeben. Diese regeln sich nach § 34 BauGB. Ein zusätzlicher Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur oder Schulen werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans SAN B 08 nicht erzeugt.

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

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

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine erwartbaren Auswirkungen auf die technische Infrastruktur. Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung sind nur noch in sehr geringem Umfang gegeben. Diese regeln sich nach § 34 BauGB. Die technische Infrastruktur wurde im Rahmen des Sanierungsprozesses umfangreiche erneuert. Ein zusätzlicher Bedarf an technischer Infrastruktur – beispielsweise aufgrund der Ausweisung von neu zu erschließenden Bauflächen – ist nicht zu erwarten.

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

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

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

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

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

### **C.5.3 Grunderwerb**

Die geplanten Flächenausweisungen des Bebauungsplans SAN B 08 machen keinen Grunderwerb durch die öffentliche Hand erforderlich.

### **C.5.4 Planungsschaden**

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

Mit der Herleitung von Entschädigungsansprüchen ist nicht zu rechnen.

Alle Nutzungen, die nicht in den Festsetzungsrahmen des Bebauungsplans SAN B 08 passen, genießen Bestandsschutz, das heißt die Änderungen ist erst dann zu gewährleisten, wenn dies freiwillig oder aus anderen Gründen erforderlich wird.

Genehmigte Hauptnutzungen innerhalb der privaten Grünflächen genießen einen erweiterten Bestandsschutz.

## D. Verfahren

### D.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.12.2012 eingeleitet und im Amtsblatt 02/2013 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 28.02.2013 bekannt gemacht.

### D.2 Überblick über die Beteiligungsverfahren

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten sich erstmals im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) zur Planung äußern. Nach Abschluss des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und in die weitere Planung einbezogen.

Nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über den Entwurf des Bebauungsplans erhielten die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, sich zu äußern. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan teilweise geändert.

Bezogen auf diese Änderungen wurde eine Erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Als Resultat der Erneuten Auslegung wurde der Bebauungsplan nochmals geändert, wodurch eine 2. Erneute Auslegung beschränkt auf diese Änderung erforderlich wurde. Im Rahmen der 2. Erneuten Auslegung wurden keine Anregungen und Hinweise abgegeben.

Alle Anregungen und Hinweise aus den Beteiligungsverfahren wurden ausgewertet, in einer Abwägungstabelle dargestellt und auf dieser Grundlage die abschließende Fassung des Bebauungsplans erarbeitet.

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

##### D.2.1.1 Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.05.2017 bis 02.06.2017. In diesem Zeitraum konnte die Öffentlichkeit in den Räumen des Bereichs Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam den Vorentwurf des Bebauungsplans SAN B 08 „Babelsberg Süd“ mit der Begründung einsehen und Stellungnahmen dazu abgeben. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen, die Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung waren, zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt.

Die Ankündigung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt 04/2017 der Landeshauptstadt Potsdam vom 27.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben.

Die Unterrichtung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt vom 04.05.2017 bis 02.06.2017. Mit Schreiben vom 27.04.2017 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TöB), sowie die städtischen Fachbereiche angeschrieben und um Stellung-

nahme zur Planung gebeten. Insgesamt 11 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 10 Fachbereiche haben sich zum Bebauungsplan geäußert.

#### D.2.1.2 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.11.2018 bis einschließlich zum 14.12.2018. In diesem Zeitraum konnte die Öffentlichkeit in den Räumen des Bereichs Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einsehen und Stellungnahmen dazu abgeben. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren, zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt.

Die Ankündigung der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt 12/2018 der Landeshauptstadt Potsdam vom 01.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurden 4 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben.

Mit Schreiben vom 07.11.2018 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TöB), sowie die städtischen Fachbereiche angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung gebeten. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 14.11.2018 bis 14.12.2018. Insgesamt 7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 6 Fachbereiche / Bereiche haben sich inhaltlich zum Bebauungsplan geäußert.

#### D.2.1.3 Erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.11.2019 bis einschließlich zum 22.11.2019. In diesem Zeitraum konnte die Öffentlichkeit in den Räumen des Bereichs Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einsehen und Stellungnahmen beschränkt auf die Änderungen gegenüber dem Entwurf zur öffentlichen Auslegung im November 2018 abgeben. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren, zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt.

Die Ankündigung der erneuten öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt 13/2019 der Landeshauptstadt Potsdam vom 30.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurden zwei Stellungnahmen mit gleichlautendem Inhalt von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben, die sich teilweise auf die ausgelegten Änderungen bezogen.

Mit Schreiben vom 01.11.2019 wurde die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg als von der Planung betroffene Stellen / Träger öffentlicher Belange (TöB), sowie ein städtischer Bereich angeschrieben und erneut um Stellungnahme zur Planung gebeten. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte vom 07.11.2019 bis einschließlich zum 22.11.2019. Der beteiligte TÖB sowie der städtische Bereich haben jeweils eine Stellungnahme abgegeben.

Die ausgelegten Änderungen bezogen sich auf:

- Konkretisierung bzw. Anpassung der Einzelhandelsbeschränkung an aktuelle Erkenntnisse der Verwaltung durch Änderung der Textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.4;
- Änderung Art der Nutzung Schulstraße 8c (Gemeindehaus) und Schulstraße 10a (KiTA) als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ anstelle von Mischgebiet;
- Änderung der Überbaubaren Grundstücksfläche / Rückwärtige Baugrenzen - „grüne Blockinnenbereiche“: Konkretisierung von Ausnahmen in den „grünen Blockinnenbereichen“ durch Änderung der Textlichen Festsetzungen 2.2, 2.3 und 2.5.

#### D.2.1.4 2. Erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

In der Zeit vom 17.09.2020 bis einschließlich zum 02.10.2020 erfolgte eine 2. erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB. In diesem Zeitraum konnte die Öffentlichkeit in den Räumen des Bereichs Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einsehen und Stellungnahmen beschränkt auf die Änderung gegenüber dem Entwurf zur 1. Erneuten Auslegung im November 2019 abgeben. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren, zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt. Die Ankündigung der erneuten öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt 14/2020 der Landeshauptstadt Potsdam vom 10.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen dieser Auslegung sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Mit Schreiben vom 10.09.2020 wurde die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg als von der Planung betroffene Stellen / Träger öffentlicher Belange (TöB), angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung gebeten. Die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg hatte in der Zeit vom 14.09.2020 bis zum 02.10.2020 erneut die Möglichkeit, eine Stellungnahme zur Planung abzugeben.

Die ausgelegte Änderung bezog sich auf die Art der baulichen Nutzung:

- Das Grundstück Schulstraße 8c soll weiterhin als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt bleiben, allerdings wird die Zweckbindung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in die Zweckbindung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ geändert.

### **D.2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen**

#### D.2.2.1 Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Es liegen keine Stellungnahmen aus der gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vor. Die im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen enthielten zu folgenden Planinhalten Anregungen und Hinweise:

- Die Hinweise zu regionalplanerischen Belangen wurden aufgenommen und der Begründungstext aktualisiert.
- Von Seiten der Regional- und Landesplanung wird der Planung zugestimmt. Der Bebauungsplanentwurf steht mit den Zielen der Raumordnung im Einklang. Die relevanten Grundsätze wurden ausreichend berücksichtigt.
- Die Hinweise Auflagen zum Bodendenkmal innerhalb des Plangebietes wurden aufgenommen.

#### D.2.2.2 Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der Auslegung Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Es liegen 4 Stellungnahmen aus der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung vor. Neben Fragen zur Katastergrundlage, die nach der öffentlichen Auslegung noch einmal aktualisiert wurde, gaben zwei Bürger Anregungen und Hinweise zu folgenden Planinhalten:

##### Mischgebiet (MI):

Die Einschränkungen beim festgesetzten Mischgebiet führten zu der Frage, ob das Mischgebiet nicht vielmehr die Eigenschaften eines Wohngebietes aufzeigt. Die getroffenen Einschränkungen des Mischgebietes nach § 6 BauNVO führen nicht dazu, dass der Maßstab des Mischgebietes verloren geht. Es ist regelmäßig davon auszugehen, dass das breite Nutzungsspektrum im MI gemäß BauNVO in der konkreten Situa-

tion zu städtebaulichen Spannungen führen würde, so dass im Bebauungsplan Einschränkungen erforderlich sind.

Das Mischgebiet dient im vorliegenden Fall bereits im Bestand dem Wohnen und der Unterbringung von nicht störendem Gewerbe. Im Bebauungsplan werden lediglich verschiedene im spezifischen Geltungsbereich des Bebauungsplans städtebaulich nicht gewünschte gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen. Dazu gehören die aufgrund der Struktur des Gebietes ungeeigneten und flächenintensiven Gartenbaubetriebe, Lagerplätze, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Tankstellen, die zudem beträchtliche unerwünschte Auswirkungen haben.

Die Festsetzung eines MI begründet sich auf der grundlegenden Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe im Gegensatz zu einem WA, welches seiner Zweckbestimmung nach vorwiegend dem Wohnen dient, sodass die Wohnnutzung ein erheblich größeres Gewicht hat. Die Ausweisung eines MI erfolgt insofern um dem Gewerbe an dieser Stelle eine stärkere Gewichtung zu geben, als es in einem WA möglich wäre.

- „grüne Blockinnenbereiche“ – rückwärtige Baugrenzen:

Es wird bezweifelt, dass die angestrebten „grünen Blockinnenbereiche“ durch die gewählte Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze im Mischgebiet verbunden mit einer Pflanzfestsetzung erreicht werden können. Vorgeschlagen wird stattdessen die Festsetzung einer Grünfläche.

Die rückwärtige Baugrenze wurde zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung, die sich am historischen Vorbild orientiert, festgesetzt. Die Bebauung erfolgt straßenbegleitend und ggf. zusätzlich in 2. Reihe. Der hintere Teil der Baugrundstücke ist jedoch von Bebauung frei zu halten und gärtnerisch anzulegen. Grundstücksübergreifend entstehen so zusammenhängende Grünbereiche im Inneren der Blöcke, die eine städtebauliche und stadökologische Qualität aufweisen.

Aufgrund der im Einzelfall vorhandenen und genehmigten und / oder erhaltenen Bausubstanz wird ein erweiterter Bestandsschutz außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingeräumt.

Die geforderte Festlegung der rückwärtigen Grundstücksfläche als Grünfläche im Sinne § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB wäre nicht fach- und sachgerecht. Grünflächen können zwar mit einer breiten Palette von Nutzungsmöglichkeiten und Zweckbindungen festgesetzt werden. Es handelt sich dabei um Parkanlagen, Zeltplätze, Dauerkleingärten und Erholungsgärten – d.h. Grünflächen, die sowohl öffentlich, als auch privat sein können. Nicht jedoch werden auf diese Weise private Hausgärten festgesetzt, die dem festgesetzten Hauptnutzungszweck dienen.

Die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entspricht § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Nr. 13.2.1 der Anlage zur PlanZV und ist durch die Kommentierung und Rechtsprechung in der verwendeten Form gedeckt.

- Ausschluss von Nebenanlagen im „grünen Blockinnenbereich“:

Kritisiert wird, dass die „grünen Blockinnenbereiche“ nicht zur Unterbringung von Stellplätzen für Autos, Fahrrädern sowie von Spielplatzflächen genutzt werden dürfen.

Die BauNVO eröffnet mit § 12 Abs. 6 BauNVO die Möglichkeit Stellplätze und Garagen in bestimmten Teilen von Baugebieten auszuschließen. Dies ist hier genutzt worden, da Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten der angestrebten gärtnerischen Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen zuwiderlaufen würden.

Die meisten Grundstücke, sofern sie überhaupt mit Kraftfahrzeugen befahrbar sind, bieten auch außerhalb der Flächen zum Anpflanzen ausreichend Platz für Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und Nebenanlagen. Der Bebauungsplan dient der Verstärkung

der Sanierungsziele auch nach dem Abschluss der Sanierungsmaßnahme. In diesem Sinne werden die Ziele der Sanierungsmaßnahme, die durch den Sanierungsrahmenplan konkretisiert wurden in den Bebauungsplan übernommen. Hierzu gehören die „grünen Blockinnenbereiche“ in denen Stellplätze für Kfz und Fahrräder unzulässig sind.

Die Kritik an der Unzulässigkeit von Spielplätzen, die der Wohnnutzung auf dem Grundstück zugeordnet sind, außerhalb der Baugrenze wird aufgegriffen. Es wird aus diesem Grund eine textliche Festsetzung aufgenommen, die regelt, dass Kinderspielgeräte ausnahmsweise zugelassen werden. Die Beschaffenheit und die Ausstattung orientieren sich an § 5 der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam, wobei die angegebene Ausstattung nicht als Mindestmaß, sondern als maximal zulässig anzusehen ist. Zusätzliche Spiel- und Freizeitgeräte wie Pools und Trampoline sind nicht zulässig.

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachbereiche gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen enthielten zu folgenden Planinhalten Anregungen und Hinweise, die bei der weiteren Planung berücksichtigt wurden:

- Aufgrund einer Stellungnahme des Bereichs Stadtentwicklung wurden die Festsetzungen zur Beschränkung des Einzelhandels an die aktuellen Erkenntnisse der Landeshauptstadt Potsdam angepasst.
- Die Angaben zum Regionalplan Havelland-Fläming wurden aufgrund einer Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming aktualisiert.
- Der Hinweis der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung auf den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion wurde aufgenommen.
- Die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg bat darum, dass das durch das Gemeindehaus genutzte Grundstück Schulstraße 8c ebenso wie der Gemeindekindergarten in der Schulstraße 10a als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt wird. Die Festsetzung dieser Flächen wurde aus diesem Grund von Mischgebiet zu Fläche für Gemeinbedarf geändert. Das Gemeindehaus soll die besondere Zweckbindung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und der Gemeindekindergarten die Zweckbindung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen erhalten“.

#### D.2.2.3 Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der Erneuten (eingeschränkten) Auslegung

##### Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der erneuten (eingeschränkten) Auslegung gingen zwei nahezu inhaltsgleiche Stellungnahmen von Bürgern ein. Diese hatten bereits Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im November 2018 abgegeben, die hier teilweise wiederholt wurden. Darüber hinaus beziehen sich die Stellungnahmen auf Festsetzungen die nicht verändert und daher nicht erneut ausgelegt wurden. Das Verbot von Nebenanlagen und Stellplätzen in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen wird erneut kritisiert. Allerdings stellt die planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Struktur, insbesondere der gebietstypischen un bebauten Blockinnenbereiche, einen der wesentlichen Anlässe für die Aufstellung des Bebauungsplans dar. Stellplätze und Nebenanlagen stehen diesem Ziel entgegen. Die Stellungnahmen beziehen sich weiterhin auf die neu aufgenommene Textliche Festsetzung 2.5, die einen erweiterten Bestandsschutz festsetzt. Hier wird kritisiert, dass sich die Festsetzung

nicht auch auf das Mischgebiet bezieht. Die Regelung bezieht sich nicht auf Mischgebiete, da im Mischgebiet keine schützenswerte Bebauung außerhalb der Baugrenze vorhanden ist, für die eine Änderung oder Nutzungsänderung intendiert wäre.

#### Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB

Wie unter 2.2.2 dargestellt hat die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg im Rahmen der Auslegung darum, dass das Grundstück des Gemeindehauses in der Schulstraße 8c als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt wird, statt wie zuvor als Mischgebiet. Der Wunsch der Evangelischen Kirchengemeinde wurde aufgegriffen und das Grundstück Schulstraße 8c dauerhaft als Fläche für Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der besonderen Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Im Rahmen der erneuten (eingeschränkten) Auslegung hat die Evangelische Kirchengemeinde am 29.11.2019 wiederum Stellung genommen: Aufgrund der wachsenden Kirchengemeinde Babelsberg ergibt sich ein größerer Raumbedarf, aus dem Überlegungen für den Bau eines neuen Gemeindezentrums an der Lutherstraße / Ecke Karl-Liebknecht-Straße hervorgegangen sind. Aus diesem Grund wünscht die Evangelische Kirchengemeinde die Möglichkeit eines flexibleren Umgangs hinsichtlich einer möglichen Nachnutzung. Zunächst wurde die Festsetzung eines Mischgebietes gewünscht. Nach Gesprächen mit dem Gemeindegemeinderat wurde sich darauf verständigt, die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche zu belassen und die Zweckbindung in „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zu ändern. Damit soll der Gemeindegemeinderat an der Schulstraße 8c auch im Fall einer Aufgabe des Standortes durch die Kirche weiterhin dem Stadtteil und seinen Bewohnern zur Verfügung stehen.

Eine verwaltungsinterne Stellungnahme hat zur Aktualisierung des Kapitels A.3. Planerische Ausgangssituation beigetragen.

#### D.2.2.4 Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der 2. Erneuten (eingeschränkten) Auslegung

##### Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der 2. erneuten (eingeschränkten) Auslegung ging keine Stellungnahme ein.

##### Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB

Die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg als einzige betroffene TÖB hat mit Schreiben vom 02.10.2020 erklärt, keine weiteren Äußerungen zum Bebauungsplan zu haben.

### **D.3 Planungssichernde Maßnahmen**

Während der Aufstellung des Bebauungsplans SAN B 08 „Babelsberg Süd“ sind keine planungssichernden Maßnahmen erforderlich, da sich der Geltungsbereich im Sanierungsgebiet befindet und Vorhaben und Rechtsvorgänge damit den besonderen genehmigungsrechtlichen Instrumentarien des Sanierungsrechts unterliegen.

## **E. Abwägung – Konfliktbewältigung**

### **E.1 Abwägung der betroffenen Belange**

#### **E.1.1 Abwägung städtebaulicher Belange**

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, d.h. von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sowie zwei Flächen für den Gemeinbedarf entspricht der Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Die Überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gesteuert.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind neben dem Wohnen auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Die allgemein zulässigen Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, werden im Bebauungsplan SAN B 08 nur ausnahmsweise zugelassen, soweit sie im Erdgeschoss liegen und dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind. Die Festsetzung soll zur Stabilisierung und Konzentration des Einzelhandels im Stadtteilzentrum von Babelsberg (nördlich außerhalb des Geltungsbereichs gelegen) beitragen. Dadurch, dass im Allgemeinen Wohngebiet Läden, die der Nahversorgung dienen nur ausnahmsweise zulässig sind, wird eine Einzelfallprüfung dahingehend erforderlich, ob Größe und Sortimentsstruktur des ansiedlungswilligen Ladens tatsächlich der Versorgung des Gebietes dienen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich zahlreiche Gewerbebetriebe. Laut statistischem Jahresbericht 2015 gab es im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Jahr 2015 insgesamt 242 Unternehmen, die in der Industrie- und Handelskammer gemeldet sind, sowie 36 Betriebe in der Handwerkskammer. Der Großteil der Unternehmen kommt aus den Bereichen Handel, Dienstleistung und Handwerk. 12 Betriebe sind dem Verarbeitenden Gewerbe und dem Baugewerbe zuzuordnen.

Eine deutliche Konzentration der Betriebe aus Handel, Dienstleistung und Handwerk besteht im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs. Aus diesem Grund ist dieser Bereich als Mischgebiet festgesetzt. Daneben befinden sich einzelne gewerbliche Nutzungen verteilt in den Bereichen, die durch Wohnen geprägt und im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (rund 64 % des Geltungsbereiches) festgesetzt sind. Diese Nutzungen genießen Bestandsschutz. Allerdings ist Ziel der Sanierungsmaßnahme auch, dass störende Betriebe nicht in den Wohngebieten bleiben, um die Wohnqualität zu schützen bzw. zu verbessern. Nicht störende Gewerbebetriebe sind im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

Die vorgenommenen Einschränkungen beim festgesetzten Mischgebiet führten zu der Frage, ob das Mischgebiet nicht vielmehr die Eigenschaften eines Wohngebietes aufzeigt. Die getroffenen Einschränkungen des Mischgebietes nach § 6 BauNVO führen jedoch nicht dazu, dass der Maßstab des Mischgebietes verloren geht. Es ist regelmäßig davon auszugehen, dass das breite Nutzungsspektrum im MI gemäß BauNVO in der konkreten Situation zu städtebaulichen Spannungen führen würde, so dass im Bebauungsplan Einschränkungen erforderlich sind.

Das Mischgebiet dient im vorliegenden Fall bereits im Bestand dem Wohnen und der Unterbringung von nicht störendem Gewerbe. Im Bebauungsplan werden lediglich verschiedene

im spezifischen Geltungsbereich des Bebauungsplans städtebaulich nicht gewünschte gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen. Dazu gehören die aufgrund der Struktur des Gebietes ungeeigneten und flächenintensiven Gartenbaubetriebe, Lagerplätze, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Tankstellen, die zudem beträchtliche unerwünschte Auswirkungen haben.

Die Festsetzung eines MI begründet sich auf der grundlegenden Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe im Gegensatz zu einem WA, welches seiner Zweckbestimmung nach vorwiegend dem Wohnen dient, sodass die Wohnnutzung ein erheblich größeres Gewicht hat. Die Ausweisung eines MI erfolgt insofern, um dem Gewerbe an dieser Stelle eine stärkere Gewichtung zu geben, als es in einem WA möglich wäre.

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Laut STEK Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam stellt das nördlich des Bebauungsplans SAN B 08 gelegene Stadtteilzentrum Babelsberg ein klassisches Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils dar, dessen Angebot neben einem vielfältigen Nahversorgungsangebot auch sonstige zentrenrelevante Sortimente beinhalten soll. Um das Stadtteilzentrum hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken, ergibt sich für die Mischgebietsflächen südlich der S-Bahn im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08, die nicht innerhalb des Stadtteilzentrums liegen der Bedarf, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO einzuschränken. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO.

Ausgangspunkt ist auch hier der vorstehend hinsichtlich des WA dargestellte Ansiedlungsgrundsatz, dass auch im MI Ausnahmen im Sortimentsbereich möglich sein sollen. Zudem ist der Bereich überschaubar. Daher können die Anwendungsfälle der entsprechenden Nutzungen auch allenfalls in eingeschränkter Anzahl verwirklicht werden, so dass eine eingeschränkte Wirkung besteht. Mithin ist es hier jedenfalls vertretbar, keine starre Aufzählung von Sortimenten in der textlichen Festsetzung aufzunehmen.

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sollen nur ausnahmsweise als in den Erdgeschossen standortgerecht dimensionierte Läden zulässig sein, wenn sie dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind. Somit ist auch hier eine Einzelfallprüfung notwendig, ob der konkret ansiedlungswillige Laden aufgrund seiner Größe als standortgerecht dimensioniert anzusehen ist.

An der Schulstraße sind zwei Grundstücke als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbindung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Während die Festsetzung für das Kita-Grundstück unstrittig war, wurde zusammen mit der Kirche als Eigentümerin der Schulstraße 8C die Festsetzung des Gemeinbesaals in einem längeren Prozess abgewogen. Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit sozialer Zweckbestimmung soll erreicht werden, dass der Gemeinbesaal auch im Falle einer Aufgabe des Standortes durch die Kirche weiterhin dem Stadtteil und seinen Bewohnern zur Verfügung steht.

Die rückwärtige Baugrenze wurde zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung, die sich am historischen Vorbild orientiert, festgesetzt. Die Bebauung erfolgt straßenbegleitend und ggf. zusätzlich in 2. Reihe. Der hintere Teil der Baugrundstücke ist jedoch von Bebauung frei zu halten und gärtnerisch anzulegen. Grundstücksübergreifend entstehen so zusammenhängende Grünbereiche im Inneren der Blöcke, die eine städtebauliche und stadökologische Qualität aufweisen. Aufgrund der im Einzelfall vorhandenen und genehmigten und / oder erhaltenswerten Bausubstanz wird ein erweiterter Bestandsschutz außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingeräumt.

Die Festlegung der rückwärtigen Grundstücksfläche als Grünfläche im Sinne § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB wäre nicht fach- und sachgerecht. Grünflächen können zwar mit einer breiten Palette von Nutzungsmöglichkeiten und Zweckbindungen festgesetzt werden. Es handelt sich dabei um Parkanlagen, Zeltplätze, Dauerkleingärten und Erholungsgärten – d.h. Grünflächen, die sowohl öffentlich als auch privat sein können. Nicht jedoch werden auf diese Weise private Hausgärten festgesetzt, die dem festgesetzten Hauptnutzungszweck dienen.

Die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entspricht § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Nr. 13.2.1 der PlanZV und ist durch die Kommentierung und Rechtsprechung in der verwendeten Form gedeckt. Die BauNVO eröffnet mit § 12 Abs. 6 BauNVO die Möglichkeit Stellplätze und Garagen in bestimmten Teilen von Baugebieten auszuschließen. Dies ist hier genutzt worden, da Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten der angestrebten gärtnerischen Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen zuwiderlaufen würden. Die meisten Grundstücke, sofern sie überhaupt mit Kraftfahrzeugen befahrbar sind, bieten auch außerhalb der Flächen zum Anpflanzen ausreichend Platz für Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und Nebenanlagen.

### **E.1.2 Abwägung der Umweltbelange**

Abgesehen vom Immissionsschutz sind mit der vorliegenden Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, die einer Abwägung bedürfen.

Durch die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzen wird der hintere Teil der Baugrundstücke überwiegend von Bebauung freigehalten, um ihn gärtnerisch anzulegen. Grundstücksübergreifend entstehen so zusammenhängende Grünbereiche im Inneren der Blöcke, die eine städtebauliche und stadökologische Qualität aufweisen.

#### E.1.2.1 Immissionsschutz

Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind die durch einen Bebauungsplan SAN B 08 hervorgerufenen oder ermöglichten erheblichen Nachteile und Belästigungen durch Immissionen im Rahmen der Bebauungsplanung zu lösen.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes SAN B 08 direkt südlich der von Ost nach West verlaufenden Bahntrasse der Deutschen Bahn (S-Bahn, Regionalbahn, vereinzelt Fernverkehr, gelegentlich Güterverkehr) sowie an stark befahrenen Straßen (Großbeerstraße und in unmittelbarem Umfeld Nuthestraße) wurde das Ingenieurbüro KSZ GmbH mit einer Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan SAN B 08 (Bericht vom 20.03.2017) beauftragt, die im Folgenden zusammengefasst wird.

Für bestehende Wohnnutzungen an vorhandenen Verkehrswegen existieren in Deutschland keine verbindlichen Regelungen zur Begrenzung der Lärmimmissionen. Da es sich im vorliegenden Fall trotz der Bestandssituation um die Lärmprognose für eine städtebauliche Planung handelt, sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beachten. Die Einhaltung dieser Werte hat zwar nur empfehlenden Charakter. Im Interesse gesunder Lebens- und Wohnbedingungen sollten sie jedoch gemäß BImSchG angestrebt werden. Für den Fall, dass Überschreitungen unvermeidbar sind, sollten Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Die bestandsorientierte Planung sieht für das Bebauungsplangebiet SAN B 08 die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten vor. Nach DIN 18005 Beiblatt 1 liegen die Orientierungswerte für Verkehrslärm im Allgemeinen Wohngebiet bei 55 dB(A) für den Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Im Mischgebiet werden Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) zugeordnet.

### Vorgehensweise und Berechnungsverfahren

Die Immissionsrechnungen der KSZ Ingenieurbüro GmbH erfolgten mittels der im PC-Programmpaket „Soundplan“ integrierten Rechenverfahren RLS-90 und der Schall 03-2012. Die für die Berechnung relevanten Emissionsdaten für den KfZ-Verkehr wurden dem Stadtentwicklungskonzept Verkehr für das Jahr 2015 entnommen. Die prognostizierten Schwerverkehrsanteile wurden aus dem Analyse-Netz des Jahres 2015 für den Luftreinhalteplan der Landeshauptstadt Potsdam abgeleitet. Straßenbelag, Höchstgeschwindigkeit und lichtzeitengeregelten Kreuzungen wurden nach Ortsbegehung angesetzt. Für den Schienenverkehr wurden die Prognosedaten 2025 von der Deutschen Bahn übernommen. Zu- und Abschläge infolge von Brücken und Fahrbahnarten wurden in den Berechnungen berücksichtigt.

Die Berechnungen erfolgten sowohl getrennt nach den Verkehrsträgern Straße und Schiene, als auch in Summe der Wirkung aus beiden Verkehrsträgern. Darüber hinaus wurden die Beurteilungszeiträume Tag von 06:00 bis 22:00 Uhr und Nacht von 22:00 bis 06:00 Uhr differenziert betrachtet.

Die Berechnungen zu den Schallimmissionsplänen erfolgten auf einer Höhe von 20 m, da dies in etwa der Höhe der höchsten Gebäude in Babelsberg entspricht. Zusätzlich wurde auf der Rechenhöhe von 2 m ein Schallimmissionsplan für die Außenbereiche erstellt. Die Lärmpegelbereiche für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden auf einer Rechenhöhe von 20 m betrachtet.

### Ergebnisse der Berechnung

Für die Gesamtgeräuschsituation ist am Tag, je nach Lage der Gebäude zur Geräuschquelle der Straßenverkehr oder der Schienenverkehr, pegelbestimmend. Dabei stellt sich der Schienenverkehr der Deutschen Bahn im Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN B 08 als die dominierende Geräuschquelle dar.

In der Gesamtgeräuschbetrachtung ergeben sich im Bebauungsplangebiet SAN B 08 am Tag (Rechenhöhe 20 m) prognostizierte Beurteilungspegel von 50 dB(A) bis 75 dB(A). Lärmpegel über 60 dB(A) werden im Bereich der Großbeerenstraße, Schulstraße, Horstweg, Friesenstraße, Siemensstraße sowie Dieselstraße erreicht. Dabei ist die Bahntrasse als Hauptlärmquelle auszumachen. Aber auch der Verkehrslärm der nicht unmittelbar angrenzenden Nuthestraße führt zu erhöhten Beurteilungspegeln. Der Bereich, der gesundheitsgefährdende Pegel von über 70 dB(A) tagsüber erreicht, betrifft einen Streifen von ca. 20 m Breite entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes SAN B 08. In diesem Streifen befinden sich nur wenige Gebäudeteile, da hier vor allem die Straßenflächen der Schul- und der Benzstraße liegt.

In der Nacht ergeben sich nach den Prognoseberechnungen der Schalltechnischen Untersuchungen im gesamten Bebauungsplangebiet Pegel von über 45 dB(A).

Ein als gesundheitsgefährdend eingestufte Beurteilungspegel von über 60 dB(A) nachts wird in einem unregelmäßigen Streifen von durchschnittlich ca. 60 m Breite entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes SAN B 08 erreicht. Hier von sind die Gebäude an der Schulstraße und der Benzstraße sowie an den nördlichen Abschnitten von Siemens-, Watt- und Kopernikusstraße betroffen. Verantwortlich hierfür ist wiederum die Bahntrasse, auf der auch nachts Güterzüge, Regional- und S-Bahnen in Ansatz gebracht werden.

Da sowohl die auf einem ca. 5 m hohen Wall verlaufende Bahnlinie wie auch die Wohnbebauung entlang der Bahn seit etwa 100 Jahren in der heute bestehenden Form vorhanden sind, ist kein aktueller Verursacher für den Lärmkonflikt auszumachen. Die Lage der Schie-

nen auf dem Wall begünstigt die Lärmausbreitung. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie eine Lärmschutzwand fehlen.

Insgesamt hat sich gezeigt, dass die jeweils in einer Höhe von ca. 5 m über Gelände verlaufenden Hauptimmissionsquellen Nuthestraße und Schienen in der Rechenhöhe von 20 m zu besonders hohen Beurteilungspegeln führen, während sich bei niedrigeren Rechenhöhen geringere Beurteilungspegel ergeben. Dies bestätigt auch die Betrachtung der Belastung der Außenbereiche (nur Tags), die üblicherweise in einer Höhe von 2 m erfolgt. Zwar sind in den Außenbereichen an der Schulstraße teilweise Überschreitungen des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiet (Tag) von 55 dB(A) abzulesen, diese liegen jedoch nicht im gesundheitsgefährdenden Bereich. Am Schallimmissionsplan für die Außenbereiche wird deutlich, dass die Bebauung entlang der Schallquellen die Lärmausbereitung in die Tiefe des Gebietes hinein verhindert.

### Empfehlungen zum Lärmschutz

Grundsätzlich sind aktive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber passiven vorzuziehen, weil damit auch die Freiflächen und Außenwohnbereiche vom Schallschutz profitieren.

Aus rein akustischer Sicht wäre daher eine Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse sinnvoll. Allerdings bestehen erfahrungsgemäß verschiedene technische Hinderungsgründe und ein geringes Interesse Seitens des Betreibers der Schienenwege für die Errichtung einer Lärmschutzwand. Im Stadtteil Babelsberg wäre auch zu befürchten, dass die Errichtung von Lärmschutzwänden auf dem bereits 5 m hohen Wall zu einer erheblichen städtebaulichen Zäsur zwischen den nördlich und südlich der Bahn gelegenen Stadtgebiet führen würde.

Ein gewisses Potential zur Verbesserung ist auch durch eine lärmoptimierte Gestaltung der Gleise gegeben. Aber auch hier ist man von den Interessen der Deutschen Bahn abhängig.

Die Errichtung von geschlossenen Gebäuderiegeln entlang der besonders lärmrelevanten Straßen / Schienen kann ebenso dazu beitragen, gesunde Aufenthaltsbedingungen in den rückwärtigen Bereichen zu schaffen.

Ansonsten kommen für das Gebiet hauptsächlich passive Schallschutzmaßnahmen in Frage. Aus diesem Grund wurden für die Prognose-Variante des Bebauungsplans Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt, die in den Bebauungsplan SAN B 08 übernommen werden und zur Bestimmung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden dienen.

Die Empfehlungen zu Lärmschutzfestsetzungen sind im Kapitel B.3.1.7 dargelegt.

### **E.1.3 Abwägung der sozialen Belange**

Mit der vorliegenden Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die sozialen Belange verbunden, die einer Abwägung bedürfen.

### **E.1.4 Abwägung ökonomischer Belange**

Mit der vorliegenden am Bestand orientierten Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die ökonomischen Belange verbunden, die einer Abwägung bedürfen.

### **E.1.5 Abwägung der Belange der Infrastruktur**

Mit der vorliegenden Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Infrastruktur verbunden, die einer Abwägung bedürfen. Die Sanierung der Straßen im Gel-

tungsbereich des Bebauungsplans erfolgte im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahme Babelsberg Süd.

### **E.1.6 Abwägung weiterer Belange**

Negative Auswirkungen auf den Klimaschutz sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Vorgartenzonen und die rückwärtigen Baugrenzen sorgen für zusammenhängende, grundstücksübergreifende Gartenflächen, die sich in Verbindung mit den Pflanzfestsetzungen positiv auf das Stadtklima auswirken sollen.

## F. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. S. 1728) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

## G. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in den Erdgeschossigen Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind.

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

- 1.2 In den Mischgebieten (MI) sind folgende, nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Lagerplätze,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Tankstellen.

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

- 1.3 In den Mischgebieten (MI) sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 sowie § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)*

- 1.4 Im gesamten Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise als in den Erdgeschossen standortgerecht dimensionierte Läden zulässig, wenn sie dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind.

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

### 2. Überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 Im gesamten Geltungsbereich ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)*

- 2.2 Ausnahmsweise dürfen auf Grundstücken mit mehr als 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer rückwärtiger Grundstücksfläche bis zu zwei Nebenanlagen, die der gärtnerischen Nutzung dienen (z.B. Geräteschuppen, Gewächshäuser), mit einem Bruttorauminhalt von insgesamt max. 30 m<sup>3</sup> errichtet werden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)*

- 2.3 Ausnahmsweise dürfen im Bereich der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche Kinderspielplätze mit der Beschaffenheit, maximalen Größe und Ausstattung gem. § 4 und § 5 der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23.06.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt Jahrgang 17, Nr. 12 vom 24.08.2006) errichtet werden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)*

- 2.4 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Erneuerung vorhandener Gebäude, die durch eine genehmigte Hauptnutzung genutzt sind, zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO)*

- 2.5 Ausnahmsweise ist im WA innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche die Änderung und Nutzungsänderung zu einer im WA allgemein zulässigen Nutzung vorhandener Gebäude zulässig, wenn es die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 a bis d BauGB erfüllt.

*(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO)*

### 3. Befestigung von Flächen, Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

- 3.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

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

### 4. Mindestbepflanzung der Baugrundstücke

- 4.1 Die nicht überbauten bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Auf mindestens 50 % der Fläche sind heimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; § 14 BauNVO)*

- 4.2 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang 10/12 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf der Fläche zum Anpflanzen vorhandenen Bäume anzurechnen.

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

### 5. Immissionsschutz

- 5.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) von Wohnungen und Gebäuden ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:

- Für die im Lärmpegelbereich III gelegenen Gebäudeteile mindestens 35 dB(A) (Bürräume 30 dB(A))
- Für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB(A) (Bürräume 35 dB(A))
- Für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile mindestens 45 dB(A) (Bürräume 40 dB(A))
- Für die im Lärmpegelbereich VI gelegenen Gebäudeteile mindestens 50 dB(A) (Bürräume 45 dB(A))

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer prognostizierter Außen-Lärmpegel nachgewiesen wird, als in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan berechnet wurde.

Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden, deren Fassaden in den Lärmpegelbereichen IV, V und VI liegen und die zu den Hauptlärmquellen (Schienenwege und Hauptstraßen) gerichtet sind, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen und Gebäuden von diesen abgewandt sein. Bei Wohnungen und Gebäuden mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von dieser Straße abgewandt sein.

Ist diese Grundorientierung nicht umsetzbar, so muss der erforderliche Lärmschutz für diese Aufenthaltsräume bei Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen durch zusätzliche passive Maßnahmen erbracht werden. Diese müssen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) und dafür sorgen, dass der erforderliche Luftaustausch unter Berücksichtigung des notwendigen Lärmschutzes garantiert wird.

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

## Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Gebiet, das als städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Babelsberg Süd“ im Sinne §§ 136 ff. BauGB förmlich festgesetzt ist. (Inkrafttreten der Sanierungssatzung am 17.07.1993 durch Bekanntmachung im Amtsblatt 7/1993 der Landeshauptstadt Potsdam).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bereich, für den eine Erhaltungssatzung förmlich festgesetzt ist (Rechtskraft 21.09.1992, Amtsblatt 9/1992 der Landeshauptstadt Potsdam).

Einzelne Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen als Einzeldenkmäler unter Denkmalschutz (§2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 2019, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit (§ 4 Abs. 1 BbgDSchG).

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen in dem festgesetzten Denkmalbereich „Nowawes“ (Rechtskraft 01.12.2000 durch Bekanntmachung im Amtsblatt 15/2000 der Landeshauptstadt Potsdam).

Die Kopernikusstraße, die mit ihrem nordwestlichen Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans SAN B 08 liegt, stellt eine gemäß § 31 BbgNatSchG gesetzlich geschützte Allee dar.

## Hinweise

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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 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).

Die Regenentwässerung der privaten Grundstücke hat gemäß Abwasserbeseitigungs- und -abgabensatzung (AWS) der Landeshauptstadt Potsdam, derzeit vom 01.03.2017 (Amtsblatt 3/2017) auf den Grundstücken zu erfolgen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Gestaltungssatzung aufgestellt.

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage eingesehen werden.