



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 27 „Türkstraße“**

**1. Änderung, Teilbereich Gelände Wasser- und Schifffahrtsamt**

**Begründung**

Stand: Juli 2015

Impressum:

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

TOPOS  
Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung  
Badensche Straße 29  
10715 Berlin  
(Bebauungsplan und Umweltbericht)

## INHALTSVERZEICHNIS

A	Planungsgegenstand .....	8
1	Anlass und Erforderlichkeit .....	8
2	Beschreibung des Plangebiets .....	9
2.1	Räumliche Lage .....	9
2.2	Geltungsbereich .....	9
2.3	Eigentumsverhältnisse .....	9
2.4	Gebiets- / Bestandssituation .....	9
2.5	Erschließung .....	10
2.6	Natur und Umwelt .....	11
2.7	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	12
3	Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen) .....	12
3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	12
3.2	Landschaftsprogramm Brandenburg .....	15
3.3	Überörtliche Fachplanungen .....	16
3.4	Flächennutzungsplan .....	16
3.5	Landschaftsplan .....	17
3.6	Stadtentwicklungskonzept (STEK) .....	17
3.6.1	Stadtentwicklungskonzept Wohnen .....	17
3.6.2	Stadtentwicklungskonzept Gewerbe .....	18
3.6.3	Stadtentwicklungskonzept Verkehr .....	18
3.6.4	Einzelhandelskonzept .....	19
3.7	Benachbarte Bebauungspläne .....	23
3.8	Sonstige Planungen im unmittelbaren Umfeld .....	23
3.9	Sonstige Satzungen .....	23
3.10	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen .....	24
3.10.1	Denkmalschutz .....	24
B.	Planinhalte und Planfestsetzungen .....	25
1	Ziele und Zwecke der Planung .....	25
2	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	25
2.1	Planungsalternativen .....	26
2.2	Verkehrskonzept und Erschließung .....	26
2.3	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept .....	26

2.4	Landschaftsplanerisches Konzept .....	27
3	Begründung der Festsetzungen.....	27
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	27
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	29
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	30
3.4	Gemeinbedarfsflächen.....	31
3.5	Wasserflächen .....	31
3.6	Verkehrsflächen .....	31
3.7	Ver- und Entsorgungsflächen.....	32
3.8	Grünflächen .....	32
3.9	Umweltbelange .....	34
3.10	Nachrichtliche Übernahmen.....	35
3.11	Hinweise ohne Normcharakter.....	36
4	Energieeffizienz .....	37
5	Flächenbilanz.....	38
C. Umweltbericht .....		39
1	Einleitung.....	39
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	39
1.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne .....	40
1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	42
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	42
2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung .....	42
2.2	Schutzgut Boden.....	42
2.2.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen.....	42
2.2.2	Ausgangssituation .....	43
2.2.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	43
2.2.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	43
2.2.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	43
2.3	Schutzgut Wasser .....	43
2.3.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen.....	43
2.3.2	Ausgangssituation .....	44
2.3.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	44
2.3.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	44

2.3.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	44
2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene.....	44
2.4.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen.....	44
2.4.2	Ausgangssituation .....	45
2.4.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	45
2.4.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	45
2.4.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	45
2.5	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotopverbund.....	45
2.5.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen.....	45
2.5.2	Ausgangssituation .....	45
2.5.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	47
2.5.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	47
2.5.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	47
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	48
2.6.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen.....	48
2.6.2	Ausgangssituation .....	48
2.6.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	48
2.6.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	48
2.6.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	48
2.7	Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	48
2.7.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen.....	48
2.7.2	Ausgangssituation .....	48
2.7.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	49
2.7.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	49
2.7.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	49
2.8	Schutzgut Kultur und andere Sachgüter .....	49
2.8.1	Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen.....	49
2.8.2	Ausgangssituation .....	50
2.8.3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	50
2.8.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	50
2.8.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	50
3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	50
4	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen .....	50
4.1	Eingriffsbewertung und Bilanzierung.....	51

4.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	51
4.2.1	Vermeidung .....	51
4.2.2	Minimierung .....	52
4.2.3	Ausgleich .....	52
4.2.4	Entwicklung bei Durchführung der Planung.....	53
4.2.5	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	53
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	53
6	Zusätzliche Angaben .....	53
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	53
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	54
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	54
D.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	55
1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur .....	55
2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	55
3	Soziale Auswirkungen .....	55
4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....	56
5	Finanzielle Auswirkungen .....	56
5.1	Verfahrenskosten.....	56
5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten.....	56
5.3	Grunderwerb .....	56
5.4	Planungsschaden .....	57
5.4.1	Entschädigung.....	57
5.4.2	Übernahmeanspruch .....	57
6	Bodenordnung .....	57
E.	Verfahren .....	58
1	Übersicht über den Verfahrensablauf .....	58
2	Überblick über die Beteiligungsverfahren .....	59
2.1	Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden.....	59
2.2	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen.....	59
2.3	Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:.....	60

2.4	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Änderung des Bebauungsplanentwurfs im Bereich der Berliner Straße Nr. 14 (Berliner Tor).....	61
2.5	Zusammenfassung der Änderungen im Ergebnis der Behördenbeteiligung.....	62
3	Planungssichernde Maßnahmen.....	62
3.1	Veränderungssperre.....	62
3.2	Satzung über das Vorkaufsrecht.....	62
F.	Abwägung – Konfliktbewältigung.....	63
1.	Abwägung städtebaulicher Belange.....	63
2.	Abwägung der Umweltbelange.....	63
3.	Abwägung der sozialen Belange.....	64
4.	Abwägung ökonomischer Belange.....	64
5.	Abwägung der Belange der Infrastruktur.....	64
6.	Abwägung weiterer Belange.....	64
G.	Rechtsgrundlagen.....	66
H.	Anlagen.....	67
I.	Textliche Festsetzungen.....	67
II.	Örtliche Bauvorschriften nach § 81 BbgBO für die Baugebiete Ge 1.1, MI 1-4, WA.....	72
III.	Pflanzlisten.....	74
IV.	Auszüge aus der schalltechnischen Untersuchung.....	75

## A Planungsgegenstand

### 1 Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Türkstraße“ der Landeshauptstadt Potsdam ist mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.7 vom 31.05.06 rechtsverbindlich geworden. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.03.2007 die Aufstellung der 1. Planänderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“, Teilbereich Wasser- und Schiffsamts beschlossen.

Anlass für die 1. Planänderung des Bebauungsplans sind die unterschiedlichen Auffassungen zwischen den Beteiligten im Hinblick auf die aktuellen Nutzungsverhältnisse und die längerfristigen Perspektiven der Nutzung des Geländes des Wasser- und Schiffsamtes (WSA). Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 „Türkstraße“ wurden die entsprechenden Flächen als Grünfläche und Mischgebiet festgesetzt. Das Gelände dient der Unterhaltung der Bundeswasserstraße und ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) Bestandteil der Bundeswasserstraße. Die Wasserstraßenverwaltung legt aufgrund dieser gesetzlich begründeten öffentlichen Aufgabe großen Wert darauf, dass auf solche überörtlichen Aufgaben in der Bauleitplanung Rücksicht genommen, und die entsprechenden Flurstücke als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wasser- und Schiffsamt“ festzusetzen sind. Zugleich soll die Straßenbegrenzungslinie in diesem Bereich so angepasst werden, dass der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmung zwischen den betrieblichen Bedingungen des Unterhaltungsstützpunktes für die Bundeswasserstraße und den Erfordernissen des Straßenausbaus Rechnung getragen wird. Für die Fortdauer der Nutzung des Uferbereiches durch den Unterhaltungsstützpunkt der Bundeswasserstraße wird eine Öffnung des Havelufers zwischen Holzmarktstraße und Stadtkanal und die Realisierung einer öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich nicht möglich sein.

Darüber hinaus haben sich aufgrund der fortschreitenden Ausbauplanung der Türkstraße und Holzmarktstraße sowie der Feuerwehr weitere Anpassungserfordernisse in Bezug auf die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben, die in der Planänderung zu berücksichtigen sind.

Grundsätzlich ergeben sich folgende Planänderungen:

- Festsetzung des Grundstücks des Wasser- und Schiffsamtes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wasser- und Schiffsamt“.
- Reduzierung der öffentlichen Grünfläche A und Wegfall der öffentlichen Grünfläche C.
- Erweiterung der Mischgebietsfläche an der südlichen Seite der Türkstraße zwischen Berliner Straße und Heilig-Geist-Straße in Anpassung an die Ausbauplanung der Türkstraße.
- Sicherung eines Rad- und Fußweges zwischen den Grundstücksgrenzen des Wasser- und Schiffsamtes und der Feuerwehr.
- Sicherung der Steganlage der Feuerwehr.

Im Zuge des Änderungsverfahrens haben sich weitere Planänderungen ergeben:

- Erweiterung des Geltungsbereiches zur Berücksichtigung der Planungsänderungen im Bereich der Feuerwehr und zur Anpassung an die Ausbauplanung der Holzmarktstraße.
- Verlegung der Straßenbegrenzungslinie und Änderung der Verkehrsfläche im Bereich der Feuerwehr an der Holzmarktstraße.
- Verlagerung der hinteren Baugrenze im Mischgebiet MI 4.

Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung betreffen, ist eine erneute Auslegung erforderlich. Das Änderungsverfahren wird nicht wie bisher gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 4 BauGB, sondern als Vollverfahren fortgeführt.

Konkreter Anlass für die Wiederaufnahme der Planung ist die zwischenzeitlich erzielte Einigung mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt hier einen öffentlichen Fuß- und Radweg zu errichten der Bestandteile des Uferwegenetzes der Landeshauptstadt Potsdam ist.

## 2 Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 27 „Türkstraße“ liegt in südöstlicher Randlage der Potsdamer Innenstadt im Bereich „Nördliche Innenstadt“. Östlich an den Geltungsbereich schließt die Havel an, und setzt somit eine natürliche Grenze. Das Gebiet wird von der Hauptverkehrsstraße Berliner Straße (B1) tangiert und liegt in unmittelbarer Nähe zur Nuthestraße. Die Berliner Straße übernimmt die Haupteerschließung zwischen der Berliner Vorstadt und der Innenstadt. Die nördlich davon lokalisierte Nuthestraße dient als schneller Zubringer nach Babelsberg und zur BAB 115.

Im Westen des Planungsgebietes liegt das Klinikum Ernst von Bergmann.

### 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha in der Berliner Vorstadt. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Berliner Straße, im Osten durch die Havel und im Norden durch die Holzmarktstraße begrenzt. Im Süden endet der Geltungsbereich des Bebauungsplans direkt südlich der Türkstraße sowie auf Höhe der Straße Am Kanal (nördlicher Teil). Die Fläche schließt ein

- das Grundstück des Wasser- und Schifffahrtsamtes Brandenburg, Außenstelle Potsdam
- das Grundstück der Feuerwehr und die angrenzenden Grünfläche an der Havel
- den öffentlichen Straßenraum der Türkstraße sowie eines Teilabschnittes der Holzmarktstraße im Bereich der Feuerwehr und
- einen schmalen Streifen des im rechtsverbindlichen Plan festgesetzten südlich der Türkstraße gelegenen Mischgebiets und des Allgemeinen Wohngebiets.

### 2.3 Eigentumsverhältnisse

Ein Grundstücksverzeichnis liegt dem Bereich Verbindliche Bauleitplanung vor. Danach befinden sich – neben den Straßenverkehrsflächen der Türkstraße - die Flächen des Feuerwehrgeländes sowie der angrenzende Haveluferbereich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Das Gelände des Wasser- und Schifffahrtsamtes südlich des Straßenbahndepots an der Havel gehört dem Bund. Eine Teilfläche des Grundstücks (der an die Stadtmauer angrenzende Bereich) wurde der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übertragen, da dieses Teilgrundstück für den Betrieb des Wasser- und Schifffahrtsamtes nicht erforderlich ist.

### 2.4 Gebiets- / Bestandssituation

Die teilweise über 250-jährige Siedlungsgeschichte prägte das Untersuchungsgebiet, insbesondere durch gewerbliche Nutzungen (Holz- und Kohlenlagerplatz, Straßenbahndepot und -betriebswerkstatt), aber auch als Standort für Kasernengebäude und nachgeordnete militärische Nutzungen. Die Kasernen des 18. und frühen 19. Jahrhunderts wurden baulich so gestaltet wie der Typus des städtischen Wohnhauses. Das Gebiet zwischen Berliner Straße, Türkstraße, Heilig-Geist-Straße und der Straße Am Kanal wird durch eine sehr heterogene Bau-

und Nutzungsstruktur geprägt. Der Bauzustand der Bebauung Am Kanal ist größtenteils als zufriedenstellend bis gut zu bezeichnen.

Der Hauptanteil des Änderungsbereiches besteht aus dem am Ufer der Havel gelegenen Gelände des Wasser- und Schifffahrtsamtes Brandenburg, Außenstelle Potsdam. Diese Flächen sind entsprechend § 1 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung der Bekanntgabe vom 4.11.1998 (BGBl.I.S. 3294) Bestandteile der Bundeswasserstraßen. Das Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg hat auf dem Gelände der Außenstelle Potsdam in den letzten Jahren erhebliche Investitionen für den Ausbau und die Modernisierung des Gebäudebestandes getätigt. Die hoheitliche Kompetenz zur Beplanung dieser Flächen liegt bei der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes.

Das westlich und nördlich angrenzende Grundstück gehört zum Gelände der Feuerwehr. Das Feuerwehrgebäude wurde neu gebaut auf dem seit Mitte 2001 brach gefallenen Areal des Verkehrsbetriebes Potsdam GmbH V.i.P. (Betriebshof und Werkstatt für den Betriebszweig Straßenbahn) Holzmarktstraße 6-7. Seit dem Beginn des letzten Jahrhunderts (1906) wurde dieses Gelände als Straßenbahndepot und -werkstatt genutzt. Mit dem Bau und der Inbetriebnahme des neuen Betriebshofes im Jahre 2001 wurde der historische Standort geschlossen. Der Freiraum angrenzend an das Feuerwehrgelände ist nicht öffentlich zugänglich.

Eine privatrechtlich organisierte Stiftung, das „Fliednerwerk“, betreibt in dem Altbau Holzmarktstraße 5 eine Einrichtung für betreutes Wohnen für Behinderte. Die Stiftung hat eine Erweiterung der vorhandenen Einrichtung durch einen Neubau auf dem Hof vorgenommen.

Die Türkstraße und die Holzmarktstraße dienen der Erschließung des Gebietes und sind als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet. Beide Straßen sind fertig ausgebaut.

Südlich der Geltungsbereichsgrenze liegt das Gelände des ehemaligen Stadtkanals. Das Planfeststellungsverfahren zur Wiederherstellung des Kanals ist eingeleitet. Der östliche Teil des Stadtkanals Richtung Havel ist bis zur Höhe der Heilig-Geist-Straße wiederhergestellt.

## 2.5 Erschließung

### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an das örtliche Erschließungsnetz ist im Westen über die Hauptverkehrsstraße Berliner Straße (B1) gesichert. Die Türkstraße und die Holzmarktstraße sind neu ausgebaut. Die genaue Abgrenzung der Straßenverkehrsflächen zum Gelände des Wasser- und Schifffahrtsamtes ist entsprechend der Ausbauplanung im Bebauungsplan berücksichtigt.

### Wasserleitungen

Die Trinkwasserleitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Die im Geltungsbereich vorhandenen Abwasserleitungen sind teilweise als Misch- und teilweise als Trennsystem ausgelegt.

Im Zusammenhang mit der Öffnung des Stadtkanals und dem Regenentwässerungskonzept der Landeshauptstadt Potsdam 2004 (Bereich Gutenbergstraße / Hans-Thomas-Straße) wurde das Regenwasserreinigungsbauwerk, das z. T. im Uferbereich auf der öffentlichen Grünfläche und auf dem Grundstück der geplanten Feuerwehr liegt, erneuert und vergrößert. Die Zugänglichkeit zu den Anlagen ist planungsrechtlich zu sichern.

### Fernwärme

Der Geltungsbereich liegt im Fernwärmevorranggebiet, so dass als Energieträger für Heizung und Warmwasserbereitung Fernwärme zum Einsatz kommt. Die Fernwärmeleitungstrassen liegen teilweise in der Türkstraße, auf

dem Grundstück der Feuerwehr inkl. Bauwerk und des Wasser- und Schifffahrtsamts Brandenburg. Falls im Zuge einer zukünftigen Neubebauung ein Umverlegungsbedarf der Leitungen und Bauwerke der Fernwärme besteht, ist dies - soweit es sich hierbei nicht um Leitungen oder Bauwerke im Bereich des öffentlichen Straßenraums der Türkstraße handelt - zwischen den Grundstückseigentümern und dem zuständigen Leitungsträger, der EWP (Energie und Wasser Potsdam GmbH) privatrechtlich zu regeln.

## **2.6 Natur und Umwelt**

### **Geologie/ Boden**

Das Stadtgebiet von Potsdam ist Teil des Naturraumes der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen. Auf dem Geschiebemergel der Platten sind vorrangig Tieflehm-Fahlerden- und Sand-Braunpodsol-Bodengesellschaften entstanden. Auf Flusssand haben sich in den Niederungen überwiegend Niedermoor- und Gley Moor-Bodengesellschaften entwickelt. Die ursprünglich sandigen und schwach bindigen Böden sind im Untersuchungsgebiet aufgrund der vorherrschenden Nutzungsstrukturen nicht mehr vorhanden.

### **Altlasten**

Die Werft der Außenstelle des Brandenburgischen Wasser- und Schifffahrtsamtes wird als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster geführt. Da für den Bereich der Werft zunächst keine Umnutzung geplant ist, besteht hier kein Untersuchungsbedarf.

Im Uferbereich liegen 4,4 m mächtige Auffüllungen, die Belastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen aufweisen. In Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung sind die Altlastenverdachtsflächen weiter zu untersuchen.

### **Grundwasser**

Der höchste gemessene Grundwasserstand von 1 m (unter Oberkante Gelände) ist aufgrund der direkten Ufernähe zur Havel als hoch einzustufen, der durchschnittliche Grundwasserstand liegt bei ca. 2-2,5 m unter Gelände. Die Grundwasserfließrichtung verläuft vom Pfingstberg in Richtung Havel, von West nach Ost. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird überwiegend über die Regenwasserkanalisation abgeleitet.

### **Oberflächenwasser**

Die Havel stellt das wichtigste Oberflächengewässer im Geltungsbereich dar. Die Wasserfläche ist Teil der Bundeswasserstraße und unterliegt den bundes- und landesrechtlichen Bestimmungen des Wasserrechts.

### **Hochwasserschutz, Gewässerunterhaltung**

Es befinden sich keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Plangebiet. Es wird darauf hingewiesen, dass Uferbereiche zur Havel bzw. im Bereich des eröffneten Stadtkanals Teil des Hochwasserrisikogebietes der Havel bei HW 100 sind.

Teile des Plangebietes sind von Ausuferungen / Überschwemmungen bei einem HQ 100 (sog. Jahrhunderthochwasser) betroffen. Es ist davon auszugehen, dass entsprechend der geltenden gesetzlichen Regelungen des § 1 Brandenburgisches Wassergesetz (OObbgWG) diese Gebiete als Überschwemmungsgebiet neu festgesetzt werden. Einer ggf. beabsichtigten Bebauung dieser Teile des Plangebietes, d .h. einer Erhöhung des Schadenspotentials durch Hochwasser gegenüber dem derzeitigen Zustand wird aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes nicht zugestimmt. Auf den § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern) wird verwiesen.

Das Gebiet wird von den Wasserständen der Havel beeinflusst, so dass auch bei niedrigen Wasserständen mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass diese Flächen bei Starkniederschlägen durch Vernässung beeinflusst werden.

### **Klima und Lufthygiene**

Der Potsdamer Landschaftsraum liegt im Einflussgebiet des Binnenklimas. Die mittleren Jahressgänge liegen

für Lufttemperatur bei 8,5 °C

für Niederschlag bei 571 mm

Die Hauptwindrichtung ist Westen. Klimatisch ist das Untersuchungsgebiet der Innenstadtrandlage Potsdams zuzuordnen und daher als Zone mit hoher lufthygienischer Belastung einzustufen. Als Belastungsschneise sind die Berliner Straße sowie die Nuthestraße zu vermerken. Als klimatischer Ausgleichsraum wirkt die an den Geltungsbereich angrenzende offene Fläche der Havel.

### **Flora und Fauna**

Im Untersuchungsgebiet wurden die Arten und Lebensräume als Biotoptypen erfasst. Die Flächen des Geltungsbereichs sind durch einen Wechsel von überwiegend bebauten oder meist großflächig versiegelten Erschließungsflächen und vereinzelt wenig strukturierten Rasenflächen gekennzeichnet. Stärker strukturierte Vegetationsbereiche mit Gehölzen oder ruderalen Säumen kommen nur im südlichen Randbereich, im Übergang zum ehemaligen Stadtkanal und zur Havel vor. Einzelne Solitäräume sind am Havelufer vorhanden. Im Straßenraum wurden als Gestaltungsmaßnahme Einzelbäume angepflanzt.

Faunistische Untersuchungen liegen derzeit für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor. Das Vorkommen von seltenen oder geschützten Arten ist nicht bekannt.

### **Landschaftsbild**

Das Havelufer ist wichtiger Bestandteil des Landschaftsbildes bzw. der Stadtkulisse von Potsdam. Vom Schloss bzw. Schlosspark Babelsberg (wichtige städtische Sichtachsen), vom gegenüberliegenden Uferwanderweg sowie von der Nutheschneelstraße ist das Gelände gut einsehbar.

## **2.7 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Gemäß § 1, Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, "... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist."

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Landeshauptstadt Potsdam dieser Forderung durch die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes nachgekommen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht für den Geltungsbereich der 1. Änderung bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 27 „Türkstraße“. Die Fläche liegt in einer innerstädtisch verdichteten Lage der Stadt Potsdam.

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

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

#### **Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz

(ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

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

### **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg**

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

### **Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 ist in Brandenburg am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Die vorliegende Planung im Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramms 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen.

- *Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend räumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.*
- *Gemäß § 5 Abs. 3 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen im Verbund entwickelt werden (§ 6 Abs. 4).*

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist im Einklang mit den übergeordneten Planungen.

## **2. Entwurf des Regionalplans 2020 für die Region Havelland-Fläming**

Die Landeshauptstadt Potsdam liegt in der Region "Havelland-Fläming" - dem in der Regionalen Planungsgemeinschaft zusammengefassten Territorium der Landkreise Potsdam-Mittelmark, Teltow-Fläming und Havelland sowie der kreisfreien Städte Potsdam und Brandenburg. Für diese Region wurde in den 1990er Jahren ein erster

Regionalplan erarbeitet und am 23.02.1998 genehmigt. Dieser Regionalplan ist jedoch aufgrund von Rechtsfehlern unwirksam.

Auf ihrer Sitzung am 25.03.2010 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming einen ersten Arbeitsentwurf für einen neuen Regionalplan diskutiert. Auf der Regionalversammlung am 26.04.2012 wurde die Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 beschlossen. Der Entwurf lag ab dem 11.06.2012 für die Dauer von 3 Monaten öffentlich aus. Der 2. Entwurf (Arbeitsstand vom 24.10.2013) hat vom 09.12.2013 bis zum 10.02.2014 erneut zur Beteiligung ausgelegen.

Bereits vor Abschluss des Planverfahrens zur Aufstellung des Regionalplans sind die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Gemäß Festlegungskarte liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im „Vorzugsraum Siedlung“ gemäß Grundsatz 2.1.1.

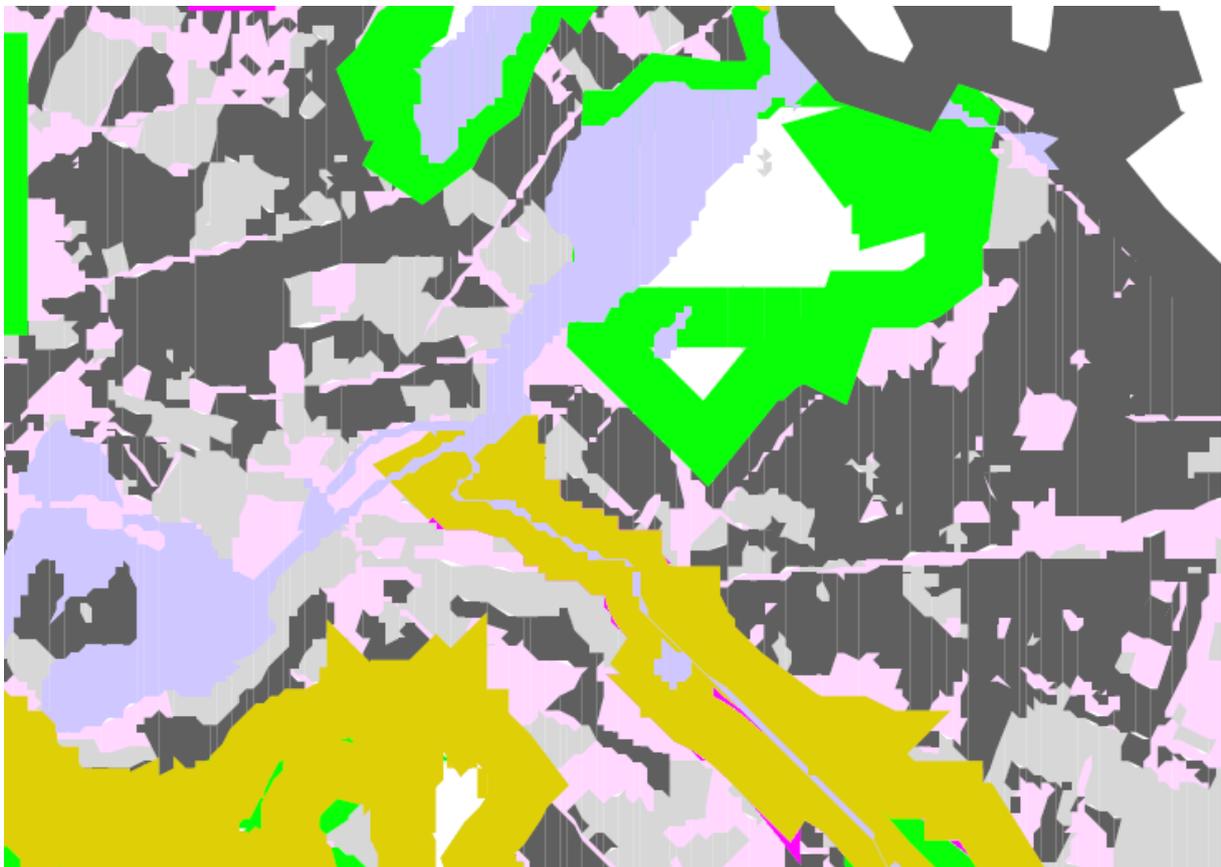


Abbildung 1 Auszug aus dem Regionalplan 2020 Havelland-Fläming, 2. Entwurf Stand 10/2013

In den Festlegungen des Textteiles wird ausgeführt:

„2.1.1 (G) *Vorzugsräume Siedlung*

*Für die Siedlungsentwicklung sollen in der Region die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden. Vorzugsräume Siedlung sind in der Festlegungskarte des Regionalplans als Fläche dargestellt. ...“*

Durch die Festlegung der Vorzugsräume Siedlung soll die Innenentwicklung gefördert und die Inanspruchnahme von Freiräumen verringert werden.

Des Weiteren werden in der Festlegungskarte „Funktionsschwerpunkte der Ober- und Mittelzentren“ gemäß Grundsatz 2.2.1 und „Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung“ gemäß Grundsatz 2.2.2 dargestellt. Dazu heißt es in den Festlegungen des Textteiles:

*„2.2.1 (G) Funktionsschwerpunkte der Ober- und Mittelzentren*

*In Funktionsschwerpunkten der Ober- und Mittelzentren sollen bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. Funktionsschwerpunkte der Ober- und Mittelzentren sind in der Festlegungskarte des Regionalplans als Symbol dargestellt. Die Funktionsschwerpunkte der Ober- und Mittelzentren sind die Ortslagen der Städte selbst, nicht jedoch die bis zur kommunalen Gebietsreform 2003 in den Städten aufgegangenen, ursprünglich selbständigen Gemeinden. Wo erforderlich, sind zusätzliche Stadtteile benannt oder ausdrücklich ausgenommen. Die Funktionsschwerpunkte der Ober- und Mittelzentren sind:*

.....

*Landeshauptstadt Potsdam: Ortslage von Potsdam mit Stadtteilen Babelsberg, Bornstedt, Eiche und Golm*

*„2.2.2 (G) Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung*

*In den Funktionsschwerpunkten der Grundversorgung sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. Die Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung sind in der Festlegungskarte durch ein Symbol dargestellt. Die Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung sind die folgenden Ortslagen der vor der kommunalen Gebietsreform 2003 ursprünglich selbständigen Städte und Gemeinden ohne ihre heutigen Ortsteile. Wo erforderlich, sind zusätzliche Ortsteile benannt oder ausdrücklich ausgenommen:*

.....

*Landeshauptstadt Potsdam: Ortslage Potsdam-Mitte*

*Ortslagen Babelsberg, Bornstedt, Drewitz-Kirchsteigfeld, Eiche, Potsdam-West und Potsdam-Waldstadt*

Entsprechend ist die Landeshauptstadt Potsdam in der Festlegungskarte sowohl als „Funktionsschwerpunkt der Ober- und Mittelzentren“ als auch als „Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung“ dargestellt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt. Mit den regionalplanerischen Überlegungen des in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplans 2020 stehen die Bebauungsplanziele im Einklang.

### **3.2 Landschaftsprogramm Brandenburg**

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (2001) umfasst die aus Sicht der Landschaftsplanung erforderlichen Entwicklungsziele und Maßnahmen auf Landesebene, die unter Abwägung mit anderen Belangen in das Landesentwicklungsprogramm und die Landesentwicklungspläne einfließen. Die Leitlinien des Landschaftspro-

gramms benennen die nachhaltige Sicherung der Naturgüter durch eine am Vorsorgeprinzip orientierte Planung als Aufgabe von Naturschutz und Landschaftspflege. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind naturschutzrelevante Strategien zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen sowie zum Erhalt und zur Entwicklung ausreichender, für die Erholung geeigneter Freiräume zu berücksichtigen. Besonders im Ballungsrandgebiet sind die Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes, der Naherholung der Bevölkerung und der Wasserwirtschaft zu beachten.

Die übergeordneten Ziele werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

### 3.3 Überörtliche Fachplanungen

Das Gelände des Wasser- und Schifffahrtsamtes Brandenburg, Außenstelle Potsdam, ist entsprechend § 1 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung der Bekanntgabe vom 4.11.1998 (BGBl.IS. 3294) Bestandteil der Bundeswasserstraßen. Die hoheitliche Kompetenz zur Beplanung dieser Flächen liegt bei der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes.

### 3.4 Flächennutzungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 30.01.2013 den neuen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam (Stand: 19.09.2012) beschlossen. Er besteht aus der Planzeichnung mit Legende und vier Beiplänen sowie der Begründung und dem Umweltbericht. Nicht zum verbindlichen Teil des FNP gehören neun Erläuterungspläne, die sektorale Planungen erläutern und die Planzeichnung konkretisieren. Desweiteren wurde parallel zum FNP der Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam neu aufgestellt, der als integrierte gesamtträumliche Planung eine nachhaltige Entwicklung gewährleisten soll.



Abbildung 2 Ausschnitt FNP der Landeshauptstadt Potsdam, Januar 2013

Der Flächennutzungsplan wurde am 06.08.2013 mit einer Maßgabe vom Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Brandenburg (MIL) genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ist der Maßgabe auf ihrer Sitzung am 29.01.2014 beigetreten. Die Bekanntmachung der Genehmigung ist im Amtsblatt am 27.02.2014 erfolgt. Damit ist der neue Flächennutzungsplan wirksam geworden.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche M1 (GFZ 0,8 – 1,6) und auf dem ehemaligen Gelände des Straßenbahndepots ein Feuerwehrstandort dargestellt (siehe Abb. 2). Entlang des Havelufers ist ein übergeordneter Grünzug als Teil des geplanten Uferweges dargestellt. Die Nutzungszuweisungen werden jedoch im Einzelnen konkretisiert. Der Feuerwehrstandort wird in die Planzeichnung übernommen. Die im FNP dargestellte Gemischte Baufläche wird im Bebauungsplan der 1. Änderung in die Darstellung eines Sondergebietes (Zweckbestimmung Wasser- und Schifffahrtsamt) und eines Mischgebietes differenziert. Der im FNP dargestellte durchgehende Grünzug am Havelufer wird wesentlich reduziert, da der Standort des Wasser- und Schifffahrtsamtes Brandenburg erhalten bleibt und der Ausbau des Feuerwehrstandortes mehr Flächen benötigt, sodass nur ein schmaler Zugang zum Havelufer verbleibt. Um dennoch eine Fußwegeverbindung von der Holzmarktstraße zum Stadtkanal zu sichern, wird eine öffentliche Grünfläche A mit der Zweckbestimmung Uferweg (Rad- und Fußweg) zwischen Feuerwehrgelände und Grundstück des Wasser- und Schifffahrtsamtes sowie eine Grünfläche B entlang der alten Stadtmauer festgesetzt. Trotz dieser Einschränkungen ist die Planung als aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet anzusehen.

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Türkstraße“, 1. Änderung ist mit seinen Festsetzungen somit aus dem wirksamen FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

### **3.5 Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan wird ergänzt durch einen Landschaftsplan für das gesamte Stadtgebiet, der die Aufgabe hat, Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen. Der Landschaftsplan für die Stadt Potsdam wurde parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet. Seine Ergebnisse wurden nach Abwägung mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. In der Begründung wird dargelegt, wie die Anforderungen des Landschaftsplanes zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Abwägung Berücksichtigung fanden und welche Darstellungen bzw. Festsetzungen unter dem Aspekt von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgten. Weiterhin wird begründet, in welchen Fällen den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden konnte.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam stellt den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans als gemischte Baufläche mit geringfügigem Grünflächenanteil und grüner Siedlungskante zur Havel dar. Dieser Grünzug kann aufgrund der öffentlichen Aufgaben des Wasser- und Schifffahrtsamtes und der Verlagerung des Feuerwehrstandortes auf das ehemalige Gelände des Straßenbahndepots nicht vollständig umgesetzt werden. Die Fortführung des Uferweges wird im Bebauungsplan gesichert.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich nachrichtlich zu übernehmender Schutzgebiete.

### **3.6 Stadtentwicklungskonzept (STEK)**

#### **3.6.1 Stadtentwicklungskonzept Wohnen**

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) wurde am 07. Oktober 2009 von der Stadtverordnetenversammlung als Handlungsgrundlage für die Wohnungspolitik beschlossen. Im Januar 2014 wurde ein aktueller

Bericht (Dezember 2013) zur Evaluierung des STEK Wohnen vorgelegt, in welchem dargestellt wird, welche Fortschritte bei der Umsetzung des Konzepts erzielt werden konnten und welche nächsten Schritte geplant sind. Auf der Grundlage von Analysen zur Einwohner- und Sozialstruktur, der Prognose des künftigen Zuwachses der Einwohnerzahl und der Ermittlung von Potenzialen für den Wohnungsbau werden im STEK Strategien und Handlungsempfehlungen zur Erschließung und Aktivierung von Potenzialflächen für den Wohnungsbau und die Rahmenbedingungen zur Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben entwickelt, um eine bedarfsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes zu gewährleisten.

In den letzten Jahren ist die Einwohnerzahl in Potsdam stärker gestiegen als im STEK prognostiziert. Dieser Trend wird sich auch in den nächsten Jahren weiter fortsetzen, sodass eine erhöhte Dringlichkeit zur Erschließung zusätzlicher Wohnbaupotenziale und einer möglichst schnellen Umsetzung von Wohnbauvorhaben besteht. Besondere Priorität soll die Umsetzung größerer Wohnbauvorhaben (ab 200 Wohnungen) haben. Gemäß Einschätzung im Evaluierungsbericht Dezember 2013 zum STEK Wohnen ist davon auszugehen, dass bei vereinfachter Fortschreibung der Wohnungsbedarfs-Prognose ausgehend von den Einwohnerzahlen 2013 bis zum Jahr 2025 ein Bedarf an 13.000 bis 15.000 neuen Wohnungen entsteht. Bei der Deckung dieses Bedarfs sind vor allem Bauvorhaben, die Bestandsquartiere nachverdichten oder bisher als Freifläche genutzte Brachen baulich in Anspruch nehmen wollen, wertvolle Bausteine für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Die Potenziale in den Bestandsgebäuden und im Bereich der nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen sind in der zuletzt im Rahmen der Erarbeitung des Evaluierungsberichts Dezember 2013 zum STEK Wohnen aktualisierten Kartierung „Potenzialflächen Wohnen“ bereits berücksichtigt. Die Fläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“ ist dort nicht erfasst. Im Plangebiet wird eine kleinere Wohnbaufläche festgesetzt.

### **3.6.2 Stadtentwicklungskonzept Gewerbe**

Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Gewerbe ist eine ausreichende Versorgung mit Gewerbeflächen der Landeshauptstadt Potsdam als Voraussetzung einer erfolgreichen und nachhaltigen kommunalen Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsförderung. Das STEK Gewerbe ist damit ein Baustein für die Weiterentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam zu einem attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort.

Das STEK Gewerbe wurde am 26.01.2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik beschlossen (DS 10/SVV/0952). Im Rahmen des STEK Gewerbe wurde der Gewerbeflächenbedarf der Landeshauptstadt Potsdam für den Prognosezeitraum von 2008 bis 2020 ermittelt. Im Ergebnis wurde ein Flächenneubedarf von 39,3 ha bis zum Jahr 2020 ermittelt. Um Unterschiede und Überschneidungen bei den Standortbedingungen, die für einzelne Wirtschaftsgruppen zu erfüllen sind, berücksichtigen zu können, wurden Standorttypen definiert.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich einer im STEK Gewerbe oder im Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK) ausgewiesenen gewerblichen Potenzialfläche. Im rechtsgültigen Bebauungsplan werden Mischgebiete festgesetzt, die im Änderungsverfahren nur geringfügig reduziert wurden.

### **3.6.3 Stadtentwicklungskonzept Verkehr**

Das Stadtentwicklungskonzept Verkehr (STEK Verkehr) wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 2014 beschlossen. Das Konzept wurde als Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans 2001 erarbeitet. Die Fortschreibung wurde aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, wie die anhaltende Bevölkerungszunahme und die positive wirtschaftliche Entwicklung sowie die 2003 erfolgten Eingemeindungen erforderlich.

Das STEK Verkehr ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie für die 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.

Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung wird das Szenario Nachhaltige Mobilität als Grundlage der weiteren Entwicklung vorgeschlagen. Werden die in diesem Szenario dargestellten Maßnahmen umgesetzt, wird der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nicht weiter zunehmen.

Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 23 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird aber 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.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Szenarienuntersuchungen und einer umfassenden Diskussion der mit den verschiedenen Maßnahmen zu erzielenden Wirkungen wurde das Szenario Nachhaltige Mobilität als Vorzugs-szenario gewählt und zur Umsetzung empfohlen. Wesentlich für die Erreichung der Ziele ist die konsequente Umsetzung aller im Szenario Nachhaltige Mobilität enthaltenen Maßnahmen.

Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutet das insbesondere, 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“.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans befindet sich in einer Verkehrslage, die im Nahbereich den vollständigen und im weiträumigeren innerstädtischen Verkehr den weitgehenden Verzicht auf die Benutzung des eigenen PKW ermöglicht sowie über kurze Entfernungen die Erreichbarkeit der überörtlichen Verkehrswege gewährleistet.

Laut Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Potsdam ist das Gebiet gut mit Einzelhandel versorgt. Vom Plangebiet aus bestehen günstige Anbindungen an das ÖPNV-Netz. Die Entfernung zur nächstgelegenen Straßenbahn- und Bushaltestelle an der Berliner Straße (Holzmarktstraße) beträgt etwa 300 m. In etwa 700m Entfernung liegt außerdem die Straßenbahnhaltestelle Schiffbauergasse/Uferweg. Viele innerstädtische Wege können somit zu Fuß, mit dem Rad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zurückgelegt werden. Für den PKW ist die Nutheschnellstraße in unmittelbarer Nähe und die Autobahn A 115 in zehn Minuten erreichbar.

#### **3.6.4 Einzelhandelskonzept**

Die Landeshauptstadt Potsdam verfügt seit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 10.09.2008 über ein Einzelhandelskonzept (EHK) zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Das Einzelhandelskonzept 2008 ist auf einen Entwicklungszeitraum bis zum Jahr 2015 ausgerichtet.

Auf ihrer Sitzung am 07.05.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss zum „Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam – Fortschreibung 2014“ als Konzept der Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam gefasst. Dieses löst das Einzelhandelskonzept 2008 ab und bildet die Basis für die Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam bis etwa zum Jahr 2020. In die Fortschreibung fließen die bisherigen Ergebnisse bei der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts 2008, die zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen der Basisdaten für die weitere Einzelhandelsentwicklung (z.B. aktuelle Analyse der Einzelhandelsstruktur und des Verkaufsflächenbestands; Entwicklung der Einwohnerzahlen; Prognose des künftigen Verkaufsflächenbedarfs) sowie die veränderten rechtlichen Grundlagen ein.

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

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

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

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

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der „Potsdamer Sortimentsliste“ als zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung und als sonstige zentrenrelevante Sortimente dargestellt und werden als solche von den ebenfalls in der „Potsdamer Sortimentsliste“ aufgeführten nicht-zentrenrelevanten Sortimenten abgegrenzt. Die „Potsdamer Sortimentsliste“ ist Grundlage der künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Der Neubau oder die Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen, die als Hauptsortimente überzentrenrelevante Sortimente im Sinne der „Potsdamer Sortimentsliste“ verfügen, sollen vorrangig innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden und außerhalb dieser (sonstige integrierte Lagen und nicht-integrierte Lagen) nur eingeschränkt zulässig sein:

- a) zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: Großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig;
- b) Stadtteilzentren: Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit regelmäßig zulässig; bei Nachweis standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig;
- c) Nahversorgungszentren: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit zulässig; sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur in Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen (analog § 4 BauNVO); bei Nachweis standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächige Lebensmittelbetriebe und nicht großflächiger sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig;
- d) sonstige integrierte Lagen: Nachbarschaftsläden zulässig; Ausnahme: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung, Lebensmittelbetriebe auch großflächig bei Bestehen einer Versorgungslücke und bei standortgerechter Dimensionierung
- e) nicht-integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 m<sup>2</sup>)

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (gemäß „Potsdamer Sortimentsliste“) kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, entsprechend den folgenden Grundsätzen angesiedelt werden:

- vorrangig an durch Einzelhandel etablierten nicht-integrierten Standorten;

- nachgeordnet an nicht etablierten (integrierten und nicht-integrierten) Standorten mit unmittelbarer Verkehrsanbindung an das städtische Hauptverkehrsnetz und direkter Nachbarschaft zu Siedlungsbereichen (auch großflächige Einzelhandelsbetriebe);
- ausnahmsweise in der Innenstadt - jedoch keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe;
- nur nachrangig in den anderen zentralen Versorgungsbereichen - jedoch keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe;
- auch künftig kein Einzelhandel in Gewerbegebieten und an gewerblich geprägten Standorten ohne Einzelhandel, d.h. auch kein nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel;
- Vermeidung "Leerstandsdomino" aufgrund reinen Verdrängungswettbewerbs;
- Beachtung maximal zulässiger Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente.

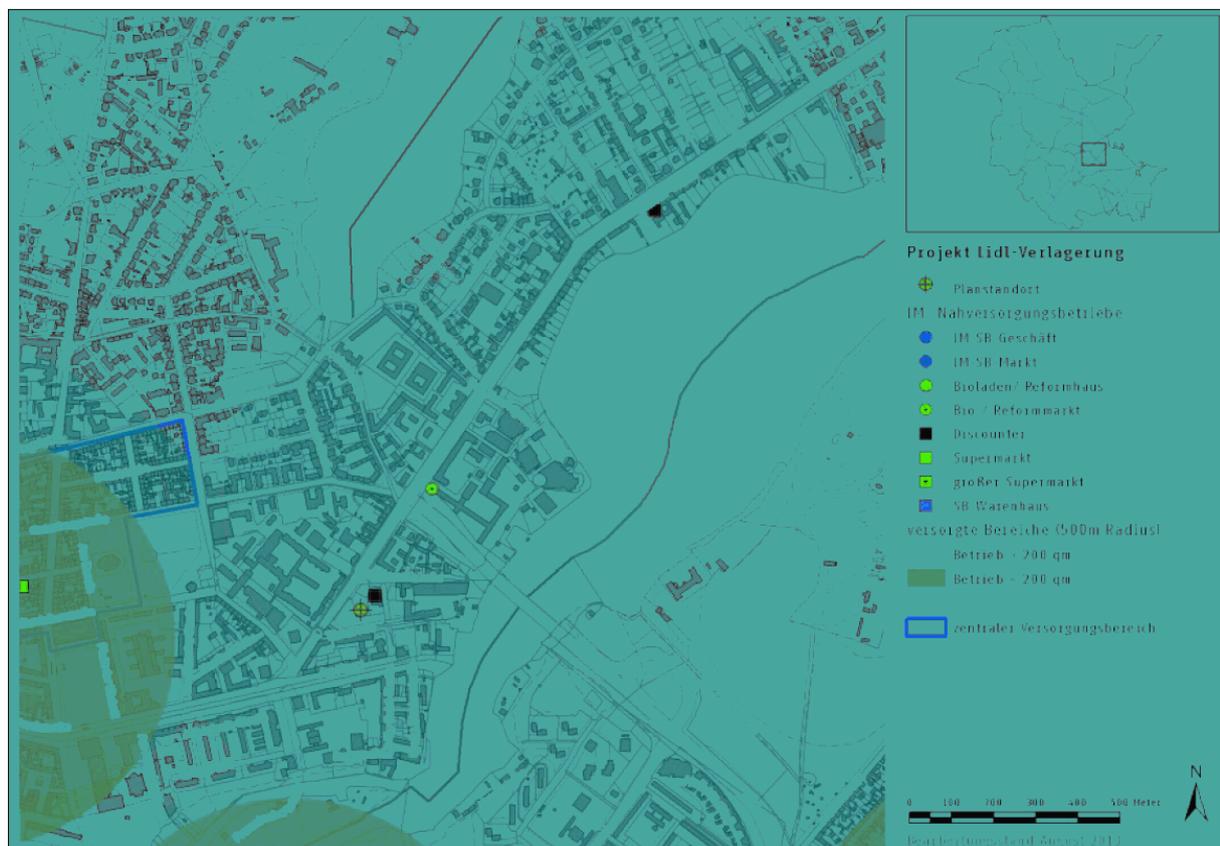


Abbildung 3 Auszug aus EHK Landeshauptstadt Potsdam, Entwurf zur Fortschreibung Stand Februar 2014

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“, Teilbereich Wasser- und Schifffahrtsamt liegt außerhalb der im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche. Den im Einzelhandelskonzept verwendeten Begriffen nach ist das Bebauungsplangebiet Teil einer sonstigen integrierten Lage. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Sektor des 500m-Einzugsbereichs des nächstgelegenen Lebensmittel-Discounters (Ecke Berliner Straße/ Holzmarktstraße). Bis zu dem im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten beträgt die Entfernung etwa zwei Kilometer.

Bezogen auf den Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel an integrierten Standorten wird in Kapitel 6.3.1 des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts u.a. ausgeführt:

*„ ... Bei integrierten, d.h. unter Berücksichtigung der Wohnumgebung städtebaulich eingebundenen Standorten können kleinere Läden mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (analog § 4 BauGB, in ähnlicher Größe wie der Nachbarschaftsladen) unter bestimmten Voraussetzungen auch der Gebietsversorgung im weiteren Sinne dienen. Ein Beispiel wäre z.B. ein kleinerer Computerladen in der Nähe der Hochschule. ...*

*Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment - und wiederum einer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit sollen sich nur ausnahmsweise an sonstigen integrierten Standorten ansiedeln oder erweitern dürfen. Damit soll eine möglichst flächendeckende -/ Grundversorgung ermöglicht werden, zumal außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche mit den Zusätzen einer "standortgerechten Dimensionierung" bzw. "zur Gebietsversorgung" deutlich auf das nähere bzw. unmittelbare Wohnumfeld abgestellt wird.*

*Eine Ausnahmeregelung für die Ansiedlung großflächiger Betriebe besteht für die Gesamtheit der integrierten Standorte unterhalb der Innenstadt bei Lebensmittelbetrieben. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass derartige Betriebe mit einem umfassenden Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortimenten häufig nur noch mit Verkaufsflächen im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit und darüber realisiert werden. Zudem versorgt ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> rein rechnerisch "nur" rund 2.500 Einwohner.*

*Diese Änderung gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2008, das an sonstigen integrierten Standorten Lebensmittelbetriebe bis lediglich 300 m<sup>2</sup> vorsah, soll eine Versorgung der Bevölkerung in Wohngebieten außerhalb der Zentren sichern und der dispersen Siedlungsstruktur der Landeshauptstadt Potsdam Rechnung tragen.*

*Im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung wird bei dieser Ausnahmeregelung bei allen in Frage kommenden Standorttypen auf eine standortgerechte Dimensionierung abgestellt. Standortgerechte Dimensionierung bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsbetriebs nicht über das nähere Umfeld hinausreicht. Dabei ist der Bestand im Umfeld mit zu berücksichtigen: (Ungewollte) Auswirkungen gegen diesen können trotz (eigentlich) standortgerechter Dimensionierung der Fall sein, wenn z.B. ein sonstiger integrierter Vorhabenstandort in geringer Entfernung zu einem zentralen Versorgungsbereich liegt und das ihm zuzuordnende Wohnumfeld sich mit demjenigen des zentralen Versorgungsbereiches überschneidet.*

*Weiterhin ist eine Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelbetriebs an einem sonstigen integrierten Standort im Einzelfall zu prüfen: In jedem Fall ist eine Gefährdung der Zentren bzw. bereits bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, zu vermeiden (Schutz zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung). Zudem sollen großflächige Lebensmittelbetriebe an sonstigen integrierten Standorten der Verbesserung der Nahversorgung, d.h. insbesondere der Schließung von Nahversorgungslücken, dienen."*

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wäre gemäß Einzelhandelskonzept folglich Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten möglich, sofern eine standortgerechte Dimensionierung gegeben ist und die Ansiedlung dazu dient, eine Nahversorgungslücke zu schließen. Am Standort Berliner Straße Ecke Holzmarkstraße ist jedoch bereits ein Lebensmittel-discounter ansässig und die Verlagerung eines Lebensmittel-discounters vom Standort Berliner Straße / Mangerstraße in den Bereich der Berliner Straße / Holzmarkstraße geplant. Eine Nahversorgungslücke besteht damit nicht. Aus diesem Grund wird Einzelhandel im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll vermieden werden, dass ein Standort entsteht, der eine solche Anziehungskraft hat, dass er andere Nahversorgungsstandorte schädigt und somit die Gefahr besteht, dass das Nahversorgungsnetz ausgedünnt wird bzw. die Entwick-

lung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt beeinträchtigt wird. Im Übrigen ist die Fläche aufgrund des Zuschnitts auch nicht für die Ansiedlung eines Betriebes mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignet und eine Ansiedlung städtebaulich nicht sinnvoll.

### **3.7 Benachbarte Bebauungspläne**

An den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“ sowie an den Bereich der 1. Änderung grenzen keine weiteren Bebauungspläne direkt an.

### **3.8 Sonstige Planungen im unmittelbaren Umfeld**

#### **Sanierungsgebiet „Am Kanal – Stadtmauer“**

Zur Wiederherstellung des Stadtkanals und zur Sicherung der Stadtmauer wurde das Sanierungsgebiet Am Kanal – Stadtmauer 2004 förmlich festgelegt. Das Gebiet liegt zum Teil im Geltungsbereich (Grundstücke an der nördlichen Grenze des Kanals und der Kanalmündung). Der nördliche Bereich der Kanalmündung liegt auf dem Grundstück des Wasser- und Schifffahrtsamtes. Die Fläche bleibt im Besitz des Bundes. Sie ist öffentlich nicht begehbar.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen nicht im Widerspruch zu den Sanierungszielen.

#### **Gestaltungskonzept Wasserseite**

Mit dem 2003 erarbeiteten städtebaulichen Gestaltungskonzept "Wasserseite" wurde ein Orientierungsrahmen für die Gestaltung des Haveluferbereiches geschaffen. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.01.03 wurde das Konzept zur Kenntnis genommen und festgelegt, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen am Havelufer folgende Gestaltungsprinzipien verwendet werden sollen:

- Freihaltung der Uferzonen in einer Tiefe von 30 m
- Herstellung eines öffentlich zugänglichen Uferweges
- Gliederung des Siedlungskörpers durch Grünzäsuren und Blickfenster mit öffentlicher Zugänglichkeit zur Uferzone
- Begrenzung der Höhen der uferseitig angrenzenden Gebäude auf 15 m
- Offene Bauweise der uferseitig angrenzenden Gebäude

Diese Gestaltungsprinzipien wurden weitestgehend in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt (offene Bauweise der uferseitig angrenzenden Baufelder). Die Freihaltung der Uferzone und eine öffentliche Zugänglichkeit konnte aufgrund der Grundstücksverhältnisse (Gelände des Wasser- und Schifffahrtsamtes) nur zum Teil umgesetzt werden.

### **3.9 Sonstige Satzungen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen gültig und in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen:

- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 07. März 2012
- Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23. Juni 2006
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 11. Februar 2003
- Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam

### 3.10 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

#### 3.10.1 Denkmalschutz

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

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

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze der 1. Änderung liegt die historische Stadtmauer (1753; ID 09156780), die als Einzeldenkmal in der Denkmalliste eingetragen ist. Sie ragt in den geplanten Straßenraum der Türkstraße hinein. Ein Rückbau im Bereich der Straßenverkehrsfläche ist erforderlich. Die Grünfestsetzung auf dem angrenzenden Mischgebiet wird beibehalten, so dass die Mauer landschaftlich eingebunden und geschützt wird.

An der Berliner Straße Ecke Türkstraße liegt ein Teil des ehemaligen Berliner Tors (ID 09155004). Von diesem Bauwerk ist die viertelkreisförmige Begrenzungsmauer (1752) erhalten. Baudenkmale werden nachrichtlich übernommen.

##### **Bodendenkmale (§ 2 Abs. 2 Nr.4 BbgDSchG)**

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

- Bodendenkmal Potsdam 17: Siedlungsplatz der Jungsteinzeit/ Bronzezeit sowie des slawischen Mittelalters und ein Bestattungsplatz unbestimmter Zeiteinstellung. Die genaue Ausdehnung des Bodendenkmals ist nicht bekannt, bezeichnet aber vor allem den Bereich östlich der Heilig-Geist-Straße und südlich der Holzmarkstraße;
- Bodendenkmal Nr. 2140 Potsdam: Friedhof Neuzeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Brücke Neuzeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Burg deutsches Mittelalter, Schloss Neuzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum,
- Bodendenkmal Nr. 2154 Potsdam: Siedlung Neuzeit, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung deutsches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Einzelfund Paläolithikum, Kreisgrabenanlage Neolithikum, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter,
- Bau-/Bodendenkmal historische Stadtmauer (Reste der Stadtmauer zwischen der Straße am Kanal und Türkstraße, ID 09156780) sowie

Die Regelungen des Brandenburger Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Bodendenkmale werden nachrichtlich übernommen.

## B. Planinhalte und Planfestsetzungen

### 1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Nutzung der Feuerwehr festgesetzt, sowie die Flächen des Wasser- und Schifffahrtsamtes als sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung Wasser- und Schifffahrtsamt) planungsrechtlich gesichert werden.

Für die Fortdauer der Nutzung des Uferbereiches durch den Unterhaltungsstützpunkt der Bundeswasserstraße wird eine Öffnung des Havelufers zwischen Holzmarktstraße und Stadtkanal und die Realisierung einer öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich nicht möglich sein. Der Uferweg wird zwischen der Fläche der Feuerwehr und des Wasser- und Schifffahrtsamtes bis zur Türkstraße und von dort entlang der historischen Stadtmauer auf der Grünfläche B weitergeführt.

Die mögliche Reduzierung der Verkehrsfläche Türkstraße wird nunmehr in die Änderung des Bebauungsplans aufgenommen. Für die Holzmarktstraße wird eine Anpassung der festgesetzten Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der verkehrlichen Anforderungen der Feuerwache (Aufstellflächen Holzmarktstraße) und der Ausbauplanung vorgenommen.

### 2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“ schließt nur eine Teilfläche des rechtsgültigen Bebauungsplans ein. Dieser wurde 2006 rechtsverbindlich. Die Planungsüberlegungen zur 1. Änderung entwickelten sich aus dieser Planung heraus. Anlass für die Änderung des Bebauungsplans sind die Differenzen im Hinblick auf die Nutzungsverhältnisse und die längerfristigen Perspektiven der Nutzung des Geländes des Wasser- und Schifffahrtsamtes, das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 „Türkstraße“ als Grünfläche und Mischgebiet festgesetzt ist.

Aufgrund seiner Lage am östlichen Rand der Potsdamer Innenstadt besitzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“ wesentliche Potenziale für die Entwicklung größerer Dienstleistungsflächen und Gemeinbedarfsflächen. Darüber hinaus werden mit der Wiederherstellung des Stadtkanals die Bedingungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Teilbereichen des Geltungsbereiches verbessert.

Bereits im Frühjahr 1992 wurde eine Rahmenplanung zur Städtebaulichen Entwicklung des Bereiches Holzmarkt / Türkstraße durch das Planungsbüro Enzmann & Ettl im Auftrag des Stadtentwicklungsamtes Potsdams erarbeitet, das als Grundlage für die Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“ diente.

Die Neuordnung dieses Gebietes hatte eine öffentliche und attraktive Nutzung der Uferzone sowie eine verstärkte Anbindung der angrenzenden Quartiere an das Havelufer zum Ziel. Ein weiteres wichtiges Ziel war die Schaffung von Arbeitsplätzen in Forschungs-, Entwicklungs- und Ausbildungsstätten sowie in nicht störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben. Diese Nutzungsschwerpunkte sollten durch Sport- und Freizeiteinrichtungen und einen Stadthafen abgerundet werden. Die Wohnnutzung wurde in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf nicht als Nutzungsschwerpunkt angeführt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“ wurde nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im April 1994 zunächst nicht weitergeführt. Gründe waren die ausbleibende weitere Investitionsbereitschaft der ansässigen Unternehmen und Eigentümer, bzw. die dringlichere Entwicklung in anderen Stadtbereichen.

Darüber hinaus war ein nachweisbares Ansiedlungsinteresse von Forschungs-, Entwicklungs- sowie Ausbildungsstätten an dieser Stelle nicht vorhanden.

Aufgrund der städtebaulich erforderlichen Verlagerung der Feuerwehr und eines zunehmenden Entwicklungsdruckes auf das Gebiet wurde das Bebauungsplanverfahren unter angepassten Zielvorgaben ab dem Jahr 2001 fortgeführt. 2006 wurde der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 27 „Türkstraße“ als Satzung beschlossen.

Der Haveluferbereich wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zum Teil als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferweg (Rad- und Fußweg) festgesetzt. Damit sollte die Grünverbindung, die von der Humboldtbrücke mit Anbindung an das nördlich gelegene Quartier "Schiffbauergasse" entlang der Havel bis zur Türkstraße und dann entlang der alten Stadtmauer über die Brücke des Stadtkanals zur Innenstadt führt, planungsrechtlich gesichert werden. Diese Wegeverbindung kann aufgrund der Nichtverfügbarkeit des Geländes des Wasser- und Schifffahrtsamtes so nicht umgesetzt werden. Deshalb wird im Rahmen des Änderungsverfahrens die Fortführung des Uferweges über einen Fuß- und Radweg zwischen den Grundstücken der Feuerwehr und des Wasser und Schifffahrtsamtes und entlang der historischen Stadtmauer planungsrechtlich gesichert. Der Weg ist Teil des Uferwegs Schiffbauergasse/ Speicherstadt.

## 2.1 Planungsalternativen

Durch den Widerspruch des Bundes als Eigentümer des Geländes des Wasser- und Schifffahrtsamtes ist die laut Bebauungsplan Nr. 27 „Türkstraße“ vorgesehene Umsetzung der Ausweisung der öffentlichen Grünflächen an der Havel und am Stadtkanal nur deutlich eingeschränkt möglich. Eine Alternative zu der Ausweisung als Sondergebiet zur Sicherung der derzeitigen Nutzung besteht nicht.

Vorstellbar wäre jedoch zur Gewährleistung und Sicherung der derzeitigen Nutzung auch die Bestandssicherung der vorhandenen Gebäude. Dies schließt aber eine vom Bund gewünschte Weiterentwicklung des Standortes aus.

## 2.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Eine verkehrliche Anbindung des Plangebiets an das örtliche Erschließungsnetz ist im Westen über die Hauptverkehrsstraße Berliner Straße (B1) gesichert. Die Türkstraße und die Holzmarktstraße sichern die innere Erschließung. Die Erschließung der Feuerwehr erfolgt über die Holzmarktstraße. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Aufstellfläche für die Feuerwehr berücksichtigt.

An den ÖPNV ist das Gebiet durch die Haltestellen Holzmarktstraße und Schiffbauergasse/ Uferweg sehr gut angebunden. Die Linie 93 fährt bis zur Haltestelle Glienicker Brücke mit Anschluss an den Busverkehr nach S-Bahnhof Wannsee und über Potsdam Hauptbahnhof bis Bahnhof Rehbrücke. Die Linie 99 beginnt in Potsdam Hauptbahnhof und fährt über S-Bahnhof Babelsberg bis zur Fontanestraße, wo auch die Linie 94 endet. Die Linie 94 wiederum stellt eine Ost-West-Verbindung dar und fährt über das Stadtzentrum bis Bahnhof Charlottenburg.

## 2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Das Entwicklungskonzept sieht ein innerstädtisches Mischgebiet und eine verträgliche Einbindung der Feuerwehr vor. Im Bereich des geplanten Stadtkanals befinden sich die bevorzugten Wohnlagen. Deshalb wird hier schwerpunktmäßig auf den noch unbebauten Flächen an der Heilig-Geist-Straße ein Wohngebiet festgesetzt.

## 2.4 Landschaftsplanerisches Konzept

Wasserseitig sollte ursprünglich entlang der Baugrenze eine klare Stadtkante zwischen der Bebauung und der Grünfläche entstehen. Der Haveluferbereich sollte zum Teil als öffentliche Grünfläche mit Uferwanderweg festgesetzt werden. Damit sollte die Grünverbindung, die von der Humboldtbrücke mit Anbindung an das nördlich gelegene Quartier "Schiffbauergasse" entlang der Havel bis zur Türkstraße und dann entlang der alten Stadtmauer über die Brücke des Stadtkanals zur Innenstadt führt, planungsrechtlich gesichert werden.

Der im FNP dargestellte durchgehende Grünzug am Havelufer wird wesentlich reduziert, da der Standort des Wasser- und Schifffahrtsamtes Brandenburg erhalten bleibt und der Ausbau des Feuerwehrstandortes mehr Flächen benötigt, sodass nur ein schmaler Zugang zum Havelufer verbleibt. Um dennoch eine Wegeverbindung von der Holzmarktstraße zum Stadtkanal zu sichern, werden die Grünflächen zwischen Feuerwehrgelände und Grundstück des Wasser- und Schifffahrtsamtes sowie entlang der alten Stadtmauer mit der Zweckbestimmung Uferweg (Rad- und Fußweg) festgesetzt.

## 3 Begründung der Festsetzungen

Anmerkung: Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“ betrifft nur einen räumlichen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Da es sich um eine Bebauungsplanänderung handelt, die die bisherigen Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“ nicht vollständig ersetzt, sind nachfolgend alle textlichen Festsetzungen, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“ betreffen aufgeführt.

Die im Rahmen der 1. Änderung vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen sind rot gekennzeichnet. Nicht mehr relevante Passagen wurden gestrichen. Es gelten die textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung. Hinweise sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

#### Mischgebiet

Um einen ausgewogenen innenstadtnahen Wohn- und Dienstleistungsstandort zu schaffen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“ zu großen Teilen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der differenzierten Festsetzung zulässiger Nutzungen erfolgt eine Untergliederung in folgende Teilbereiche:

- MI 2 Berliner Tor
- MI 3.1 und 3.2 Straße Am Kanal, Heilig-Geist-Straße, Türkstraße, Berliner Straße
- MI 4 Straße Am Kanal, Havelufer, Türkstraße, Abgrenzung zum WA

Das MI 2 wird in seiner Lage nicht verändert. Im Zuge der Ausbauplanung der Türkstraße wurde festgestellt, dass die bislang im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche nicht im vollen Umfang benötigt wird. Aus diesem Grund wird die festgesetzte Baugrenze des Mischgebietes MI 3.1 und 3.2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 27 um ca. 2,70 m nach Norden verschoben. Das Mischgebiet MI 4 wird reduziert. Es umfasst die Fläche in der 1. Änderung, die nicht mehr zum Gelände des Wasser- und Schifffahrtsamtes Brandenburg, Außenstelle Potsdam gehört.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung behalten ihre Rechtsverbindlichkeit.

Textliche Festsetzung Nr. 1.1, 1.2 Art der baulichen Nutzung in den Mischgebieten

## 1.1 Mischgebiet MI 1

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe
2. Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2, Nr. 8 und Abs. 3)

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

## 1.2 Mischgebiet MI 2, 3, 4

Wie 1.1, nicht zulässig Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

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

Begründung: Ziel des Bebauungsplans ist es, ein Mischungsverhältnis der Nutzungen im Sinne des § 6 BauNVO zu erreichen. Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“ soll sich als Standort für Dienstleistungen und innenstadtnahes Wohnen etablieren. Um die Struktur und Funktion des Gebietes aufrecht zu erhalten sowie qualitätsvolles Wohnen zu sichern, werden gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO bestimmte allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Zur Vermeidung negativer Konzentrationen problematischer Nutzungen werden daher die in § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 8 BauNVO beschriebenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe zugelassen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt. Damit wird dem angestrebten Planungsziel eines hochwertigen Dienstleistungs- und Wohnstandortes am Rande der Innenstadt entsprochen. Darüber hinaus werden aufgrund der städtebaulichen Bedingungen (Lage, Denkmalschutz, Grundstücksgrößen) und der bereits vorhandenen Nahversorgung für das Gebiet laut Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam (EHK) für die Mischgebiete MI 2, 3, 4 Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Da der östlich der Stadtmauer gelegene Grundstücksteil nicht mehr für den Betrieb des Wasser- und Schiffsamtes benötigt wird, wurde dieser Bereich an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übertragen.

**Allgemeines Wohngebiet**

In Anpassung an die aktuelle Ausbauplanung der Türkstraße wird die Baugebietsgrenze des im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets um ca. 2,50 m nach Norden verschoben. Die Festsetzungen zu Art der Nutzung behalten ihre Rechtsverbindlichkeit.

Textliche Festsetzung Nr. 1.4: Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe

*(Rechtsgrundlage: (§ 4 Abs. 2, 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)*

Begründung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll sich als Standort für Dienstleistungen und innenstadtnahes Wohnen etablieren. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes werden daher gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen lt. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Die in diesem Absatz angeführten Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe) widersprechen den Zielen des Bebauungsplans.

### Sonstiges Sondergebiet

Zur Sicherung des Standortes des Wasser- und Schifffahrtsamtes wird das entsprechende Grundstück als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wasser- und Schifffahrtsamt“ festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 1.5 Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet

**Das sonstige Sondergebiet SO dient dem Betrieb des Wasser- und Schifffahrtsamtes. Zulässig sind Anlagen, die für den Betrieb des Wasser- und Schifffahrtsamtes erforderlich sind.**

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)*

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ergibt sich durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossfläche (Feuerwehr). Entsprechend dem städtebaulichen Konzept, das in Anpassung an die historische Bebauung eine differenzierte Dachlandschaft anstrebt, darf das letzte Vollgeschoss in allen Baugebieten nur zu Zweidrittel als Dachgeschoss ausgeführt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2.1

Die Grundfläche des obersten Vollgeschosses darf nur zu Zweidrittel der Fläche überbaut werden, und zwar mit einer Mindesthöhe von 2,50 m.

*(Rechtsgrundlage: § 19 BauNVO)*

### Allgemeines Wohngebiet

Östlich der Heilig-Geist-Straße wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Hier wird das Potenzial der räumlichen Nähe zum Stadtkanal und der ruhigen, durch den Verkehr wenig belasteten Lage ausgenutzt. Dadurch wird die Wohnnutzung im Quartier gesichert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung behalten ihre Rechtsverbindlichkeit.

Für das im Geltungsbereich der 1.Änderung festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ergibt sich damit folgende Zulässigkeit:

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Damit wird eine angemessene Dichte für eine qualitätsvolle innerstädtische Wohnnutzung angestrebt. Die zulässige GRZ beträgt hier 0,4. Es sind bis zu 3 Vollgeschosse zulässig.

### Mischgebiet

In den Mischgebieten wird - differenziert entsprechend der Lage und Funktion im Gebiet - das Maß der Nutzung festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung behalten ihre Rechtsverbindlichkeit.

Für die im Geltungsbereich der 1.Änderung dargestellten Mischgebiete ergibt sich damit folgende Zulässigkeit:

Für das MI 2 wird eine GRZ von 0,5, eine GFZ von 1,0 und eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Das Grundstück „Berliner Tor“ darf vollständig versiegelt werden.

MI 3.1 und MI 3.2 werden als Mischgebiete mit einer zulässigen GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,4 sowie einer zulässigen Geschossigkeit von maximal 4 Vollgeschossen festgesetzt.

Die Fläche MI 4 wird als Mischgebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,4 und GFZ von 1,0 und einer zulässigen Geschossigkeit von maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt.

### Sonstiges Sondergebiet

Auf die Festsetzung des Maßes der Nutzung wird verzichtet, da die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes die Planungshoheit gemäß § 48 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) für das Gelände besitzt.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird nach § 9 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 22 BauNVO für Teile des Mischgebiets gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO entsprechend dem städtebaulichen Konzept unterschiedlich festgesetzt. Die Festsetzungen zur Bauweise behalten ihre Rechtsverbindlichkeit. Sie beinhalten folgende Festsetzungen:

Um eine geschlossene Blockrandbebauung an der Berliner Straße zu sichern, wird im MI 3.1 eine **geschlossene Bauweise** festgesetzt. Im Mischgebiet MI 2 und MI 3.2 ist eine Mischung aus offener und geschlossener Bebauung angestrebt. Deshalb wird hier keine Bauweise festgesetzt. Hier kann entweder offen oder geschlossen gebaut werden, da hier die Möglichkeit der Umsetzung der unterschiedlichen städtebaulichen Varianten gewährleistet werden soll, auf der Grundlage des städtebaulichen Gestaltungskonzeptes „Wasserseite“ (Nördliches Havelufer).

Im Baugebiet WA wird entsprechend der Gestaltungsprinzipien des Gestaltungskonzeptes "Wasserseite" eine **offene Bauweise** festgesetzt.

Zur Sicherung des Stellplatznachweises auf dem Grundstück sind Stellplätze und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Verhinderung einer weiteren Versiegelung auf den Innenhöfen der Baugebiete sind Garagen nur ausnahmsweise auf der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr zulässig.

### Textliche Festsetzung Nr. 3.1 Zulässigkeit von Stellplätzen

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß den §§ 12 und 14 BauNVO zulässig, sofern die in § 19 Abs. 4 BauNVO verankerte Kappungsgrenze von 0,8 GRZ nicht überschritten wird. Ausnahmsweise sind Garagen auf der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr zulässig.

Abweichend zum o.g. darf das Grundstück „Berliner Tor“ vollständig versiegelt werden.

*(Rechtsgrundlage: § 12, 14 BauNVO)*

### **Sonstiges Sondergebiet**

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, da die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes die Planungshoheit gemäß § 48 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) für das Gelände besitzt.

### **3.4 Gemeinbedarfsflächen**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt der neue zentrale Standort der Potsdamer Feuerwehr. Aufgrund der erforderlichen Anpassung der Baugebietsgrenzen an die Grundstücksgrenzen zwischen dem Feuerwehrgelände und dem Geländes des Wasser- und Schifffahrtsamtes wurde die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ in den Änderungsbereich mit einbezogen. Die Festsetzung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ mit einer zulässigen GR von 6.500 m<sup>2</sup> und GF von 13.500 wird beibehalten. Die Baugebietsgrenze sowie die Baugrenze wurden an die aktuelle Ausführungsplanung angepasst.

### **3.5 Wasserflächen**

Zur Sicherung einer Steganlage für die Feuerwehr wird auf der Wasserfläche (Bundeswasserstraße) eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Steganlage Feuerwehr“ festgesetzt. Aus wasserrechtlichen Gründen sind Stege mit einer Länge von höchstens 20 m zulässig. Die Größe der Fläche wird in Anpassung an die vorliegende Außenanlagenplanung der Feuerwehr in ihrer Breite von 16,00 m auf 12,00 m reduziert.

#### Textliche Festsetzung Nr. 4.1: Steganlage Feuerwehr:

Auf der Wasserfläche (Bundeswasserstraße) mit der Zweckbestimmung „Steganlage Feuerwehr“ sind Stege mit einer Länge von höchstens 20 m zulässig. Die Stege sind senkrecht zur Uferlinie anzulegen. Sofern eine Absperrung aus Sicherheitserwägungen erfolgt, ist diese zurückhaltend, transparent und der landschaftlichen Situation angepasst auszubilden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)*

### **3.6 Verkehrsflächen**

Die im Geltungsbereich der 1. Planänderung liegenden Erschließungsstraßen Türkstraße und Holzmarktstraße werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinien werden an die abgestimmte Straßenausbauplanung angepasst.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### 3.7 Ver- und Entsorgungsflächen

Zur Versorgung der im gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans entstehenden Bebauung sind zwei Trafostationen erforderlich. Die Standorte können auf im Plangebiet befindlichen öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen) errichtet werden. Die genaue Festlegung der Standorte ist im Rahmen nachfolgender Planverfahren zu klären.

#### Textliche Festsetzung Nr. 4.1 Versorgungsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist die Errichtung von zwei Trafostationen zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)*

### 3.8 Grünflächen

Aufgrund der Rücksichtnahme der Bauleitplanung auf die hoheitlichen Belange des Bundes bei der Aufgabe der Unterhaltung der Bundeswasserstraßen wird das gesamte Grundstück des Wasser- und Schifffahrtsamtes als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wasser- und Schifffahrtsverwaltung“ festgesetzt. Durch diese Festsetzung entfallen wesentliche Teile des geplanten Uferwanderweges mit den angrenzenden Grünflächen:

- Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche A wird wesentlich reduziert. Sie dient im Wesentlichen als Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Holzmarktstraße und Türkstraße sowie zwischen Holzmarktstraße und dem Kulturstandort Schiffbauergasse.
- Die öffentliche Grünfläche C am Mündungsbereich des Kanals entfällt. Damit bleibt dieser Bereich am Stadtkanal privat und ist nicht mehr öffentlich zugänglich. Da diese Fläche im Sanierungsgebiet liegt, wird die Gestaltung des Böschungsbereiches im Zuge der Wiederherstellung des Stadtkanals mit dem Sanierungsträger abgestimmt.

Zur Sicherung der Fußwegeverbindung zwischen der Holzmarktstraße und der Türkstraße wird im Bereich des Havelufers entlang der Grenze des Feuerwehrgeländes ein 2,50 m breiter Rad- und Fußweg zwischen den Grenzen des Feuerwehrgeländes und des Wasser- und Schifffahrtsamtes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferweg (Rad- und Fußweg) festgesetzt.

Westlich des Mischgebietes MI 4 schließt sich entlang der historischen Stadtmauer ein 5m breiter Grünstreifen an. Dieser ist bereits im rechtsgültigen Plan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Diese Festsetzung behält ihre Gültigkeit.

#### **Grünfestsetzungen**

Im rechtsgültigen Bebauungsplan wurden Grünfestsetzungen vorgenommen, die eine Durchgrünung des Gebiets aus gestalterischen und ökologischen Gründen sichern sollen. Die Grünfestsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“ behalten ihre Rechtsgültigkeit. Die Pflanzungsbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, und 25 BauGB behalten zum größten Teil ihre Rechtsgültigkeit:

Die Festsetzung zur Fassaden- und Dachbegrünung soll zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern beitragen und das abzuleitende Niederschlagswasser reduzieren. Im Vergleich zur Festsetzung im rechtsgültigen Bebauungsplan ändert sich die Nummer der Pflanzliste.

Fassadenbegrünung ist nicht nur Lebensraum für z.B. Vögel, sondern verbessert auch erheblich das Kleinklima. Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei. Begrünte Dächer können als ‚Staubsenke‘ wirken und vor allem zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen. Im Hinblick auf den Boden haben sie nur bedingt ausgleichende Wirkung. Bei vorrangiger Verwendung extensiver Begrünungsverfahren mit Gras- und Staudenvege-

tation können Dachbegrünungen hervorragende Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungenangepasste Tiere und Pflanzen darstellen.

Des Weiteren wird die Verdunstung begünstigt und die Menge des anfallenden Niederschlagswasser aufgrund der erfolgenden Verdunstung um ca. 40 % reduziert. Die Abgabe der verbleibenden 60 % des Niederschlagswassers erfolgt aufgrund der Pufferwirkung der Substratschicht mit einer zeitlichen Verzögerung in die nachgeschaltete Kanalisation oder ggf. in Versickerungsanlagen.

Eine extensive Begrünung von flachgeneigten Dächern ist für die Grundstückseigentümer im Vergleich mit nichtbegrüneten Dächern zwar mit geringfügig höheren Aufwendungen für die Konstruktion und die bauliche Ausführung verbunden. Aufgrund der erwarteten positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und die Reduktion des abzuleitenden Niederschlagswassers wird der erhöhte Aufwand jedoch als angemessen eingeschätzt.

#### Textliche Festsetzung Nr. 7.8: Fassaden- und Dachbegrünung

In dem Allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten sind die fensterlosen Fassaden der Nebengebäude und der Garagen zu mindestens 25% mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 4 zu begrünen (maximaler Pflanzabstand 2 m, Mindestqualität 150/200).

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

Mit der Festlegung der öffentlichen Grünfläche A werden der Erhalt und die Ergänzung des wertvollen Baumbestandes entlang der Havel gesichert. Durch die Anlage von Wiesen- und Strauchflächen wird der Verlust von Gras- und Staudenfluren anteilig ausgeglichen. Des weiteren wird einem Ziel der Planung, der Anlage des Uferweges entsprochen bzw. entgegengekommen. Für die Bewohner des Quartiers "Türkstraße" sowie für die Anwohner der angrenzenden Quartiere werden öffentliche Grünflächen mit Uferweg an der Havel angelegt und eine Wegeverbindung im Bereich der historischen Stadtmauer auf der öffentlichen Grünfläche B in Form eines schmalen Grünzuges hergestellt.

#### Textliche Festsetzung 7.10, 7.11: Begrünung der öffentlichen Grünfläche A, B

Die öffentliche Grünfläche A ist zu mindestens 30 % mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1 bis 3 und mit einer Wiesenansaat zu begrünen. Je 150 qm Fläche ist ein Baum StU. 20/25 der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die vorhandenen standortgerechten und gebietstypischen Solitäräume sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m x 1,5 m zu setzen. Hierbei sind 85 % leichte Sträucher und 15 % Solitäre (3x verpflanzt, 150 cm x 200 cm) zu pflanzen. Die Pflanzlisten 1-3 sind Bestandteil des Bebauungsplans. **Fläche wesentlich reduziert.**

Die öffentlichen Grünflächen B ~~und C~~ sind mindestens zu 30 % mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzlisten 1 bis 3 und mit einer Wiesenansaat zu begrünen. Je 150 qm öffentliche Grünfläche ist ein Baum (StU. 18/20) der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m x 1,5 m zu setzen. Hierbei sind 85 % leichte Sträucher und 15 % Solitäre (3x verpflanzt, 150 cm x 200 cm) zu pflanzen. Die Pflanzlisten 1-3 sind Bestandteil des Bebauungsplans. **Die Fläche C entfällt, bei B verbleibt ein Teilstück.**

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

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes sowie zur Verbesserung des Biotopverbundes wird an der östlichen Grenze des Feuerwehrstandortes eine Pflanzbindung für eine naturnahe Hecke festgesetzt.

### Textliche Festsetzung 7.13: Anpflanzen von Hecke

Auf der mit **Pf 2** gekennzeichneten Fläche an der östlichen Grundstücksgrenze des Feuerwehrstandortes mit einer Bindung zur Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist eine mindestens 3,00 m breite naturnahe Hecke entsprechend Pflanzliste 2 zu pflanzen (Pflanzabstand mindestens 1 Pflanze pro qm, Pflanzqualität: 3 x v. 80-100 cm). Die Pflanzliste 2 ist Bestandteil des Bebauungsplans. **Teilfläche entfällt.**

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

## 3.9 Umweltbelange

### Lärmimmissionen

Laut Auskunft des Wasser- und Schifffahrtsamtes gehen keine Emissionen vom Gelände des Wasser- und Schifffahrtsamtes aus. Auf dem Gelände erfolgen Be- und Entladungsarbeiten. Auf der Werft werden leichte Metall – und Konservierungsarbeiten durchgeführt. Diese Arbeiten werden nicht täglich durchgeführt (ca. 20 % der durchschnittlichen Arbeitszeit im Jahr). Durch das Verwaltungsgebäude des Wasser- und Schifffahrtsamtes wird das Mischgebiet von der Werft abgeschirmt, so dass kein wesentliches Störungspotenzial zum angrenzenden Baugebiet besteht.

Aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen der Feuerwehr erfolgen für die Flächen des Mischgebiets Festsetzungen zum Lärmschutz. Diese entsprechen den laut Schallgutachten (Stand 2005) erforderlichen Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan

Die im Schallgutachten ermittelten Bereiche mit Überschreitungen der Grenzwerte sind im Bebauungsplan gekennzeichnet (s. *Anlage IV*).

In den Baugebieten (MI 2, MI 3.1, 3.2, MI 4, WA, SO) und auf der Fläche der Feuerwehr müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen folgende bewertete Luftschalldämm-Maße ( $R'_{w,res}$  nach DIN4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

- Lärmpegelbereich V:  $R'_{w,res}$  von mindestens 45 dB für Wohnräume, 40 dB für Büroräume
- Lärmpegelbereich IV:  $R'_{w,res}$  von mindestens 40 dB für Wohnräume, 35 dB für Büroräume
- Lärmpegelbereich III:  $R'_{w,res}$  von mindestens 35 dB für Wohnräume, 30 dB für Büroräume

Die Lärmpegelbereiche sind in einer Nebenzeichnung auf dem Bebauungsplan dargestellt.

### Textliche Festsetzung Nr. 7.1: Einhaltung von Luftschalldämmmaßen

Im Mischgebiet und auf der Fläche der Feuerwehr müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen folgende bewertete Luftschalldämm-Maße ( $R'_{w,res}$  nach DIN4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

- Lärmpegelbereich V:  $R'_{w,res}$  von mindestens 45 dB für Wohnräume, 40 dB für Büroräume
- Lärmpegelbereich IV:  $R'_{w,res}$  von mindestens 40 dB für Wohnräume, 35 dB für Büroräume
- Lärmpegelbereich III:  $R'_{w,res}$  von mindestens 35 dB für Wohnräume, 30 dB für Büroräume

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

Zum Schutz vor Lärmimmissionen sind die Wohngrundrisse im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet so anzulegen, dass alle schutzbedürftigen Räume auf der der Emissionsquelle abgewandten Seite liegen. Emissionsquellen sind der Verkehr auf der Türkstraße, der Berliner Straße und der durch die Feuerwehr verursachte Verkehr.

#### Textliche Festsetzung Nr. 7.2: passiver Schallschutz

Zum Schutz vor Lärmimmissionen sind die Wohnungsgrundrisse im Allgemeinen Wohngebiet in dem in der Planzeichnung gekennzeichnetem Bereich zwischen den Punkten a und b, sowie im Mischgebiet MI 3.1 und 3.2 im Bereich zwischen den Punkten c, d, im Mischgebiet MI 2 im Bereich zwischen den Punkten l, m, n, o und p so anzulegen, dass alle schutzbedürftigen Räume auf der der Emissionsquelle abgewandten Seite liegen. Die Emissionsquelle ist das Verkehrsaufkommen an der Türkstraße und an der Berliner Straße sowie das durch die Feuerwehr verursachte Verkehrsaufkommen.

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

### **Altlasten**

Die Werft der Außenstelle des Brandenburgischen Wasser- und Schifffahrtsamtes wird als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster geführt. Da für den Bereich der Werft zunächst keine Umnutzung geplant ist, besteht hier kein Untersuchungsbedarf.

Im Uferbereich liegen 4,4 m mächtige Auffüllungen, die Belastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen aufweisen. Ein Nutzungskonflikt mit der Sondergebietsnutzung besteht nicht. Im Zuge einer Neubebauung ist jedoch zu überprüfen, ob eine Belastung des Grundwassers aufgrund der kontaminierten Aufschüttungen auszuschließen ist.

Da sich der Geltungsbereich der 1. Planänderung in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet, ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

### **3.10 Nachrichtliche Übernahmen**

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

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

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Baudenkmale. Eingetragene Baudenkmale unterliegen einem gesonderten Genehmigungsvorbehalt, der sich auf deren äußere Gestaltung bezieht. Daher wird darauf hingewiesen, dass bei der Anwendung des Denkmalschutzgesetzes die Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans im Einzelfall eingeschränkt werden können. An der westlichen Geltungsbereichsgrenze der 1. Änderung liegt die historische Stadtmauer (1753; ID 09156780), die als Einzeldenkmal in der Denkmalliste eingetragen ist. Sie ragt in den geplanten Straßenraum der Türkstraße hinein. Ein Rückbau im Bereich der Straßenverkehrsfläche ist erforderlich.

Die Grünfestsetzung auf dem angrenzenden Mischgebiet wird beibehalten, so dass die Mauer landschaftlich eingebunden und geschützt wird.

An der Ecke Berliner Straße / Türkstraße liegt die viertelkreisförmige Begrenzungsmauer des 1752 von J. Boumann entworfenen ehem. Berliner Tors (ID 09155004).

Die Baudenkmale werden nachrichtlich gemäß § 9 Abs.6 BauGB übernommen und in der Planzeichnung gekennzeichnet.

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

### **Bodendenkmale (§ 2 Abs. 2 Nr.4BbgDSchG)**

Im Plangebiet sind Bodendenkmale vorhanden. Es handelt sich hierbei um das Bodendenkmal Nr.17 bestehend aus den Fundstelle(n) Siedlungsplatz der Jungsteinzeit/ Bronzezeit sowie des slawischen Mittelalters und ein Bestattungsplatz unbestimmter Zeiteinstellung (Nr. 2140, 2154). Die genaue Ausdehnung des Bodendenkmals ist nicht bekannt, bezeichnet aber vor allem den Bereich östlich der Heilig-Geist-Straße und südlich der Holzmarktstraße. Darüber hinaus befindet sich das Bodendenkmal „Fundament der Stadtmauer“ im Bereich der Türkstraße. Die Lage dieser Bodendenkmale wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs.6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Veränderungen und Maßnahmen im Bereich der im Plan gekennzeichneten Bodendenkmalen bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde (§§ 9, 19 BbgDSchG) und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (§ 15 Abs. 1 und 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum unverzüglich anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG) und zu übergeben (§11 Abs. 4 und §12 BbgDSchG). Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind vom Veranlasser der Eingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung sind gemäß § 27 ordnungswidrig.

### **Bundeswasserstraße**

Die Bundeswasserstraße (Havel) wird nachrichtlich übernommen.

## **3.11 Hinweise ohne Normcharakter**

### **Alllasten / Kampfmittelbelastung**

Im Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots sind hohe Mineralkohlenwasserstoff-Belastungen, die zum Entstehen von besonders überwachungsbedürftigem Abfall führen, nachgewiesen. Für diese Bereiche ist die fachgutachterliche Abrissbegleitung zwingend vorgeschrieben.

Für die Alllastenverdachtsfläche im Garagenbereich zwischen Holzmarkt- und Türkstraße ist zu vermuten, dass die Bausubstanz lokal Kontaminationen mit Mineralkohlenwasserstoff aufweist. Deshalb muss aus abfallrechtlicher Sicht der Abriss der Garagen durch einen Fachgutachter begleitet und begutachtet werden. Da nicht auszuschließen ist, dass der anstehende Boden ebenfalls belastet ist, ist dieser organoleptisch zu bewerten. Das Ergebnis ist dem Bereich Umwelt und Natur zur Entscheidung über eventuell notwendige Boden- und Grundwasseruntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen vorzulegen.

Im Uferbereich liegen 4,4 m mächtige Auffüllungen, die Belastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen aufweisen. Im Rahmen der Neugestaltung der Grünflächen ist ggf. zu über-

prüfen, ob aufgrund der kontaminierten Aufschüttungen eine Belastung des Grundwassers auszuschließen ist. Die Werft der Außenstelle des Brandenburgischen Wasser- und Schifffahrtsamtes wird als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster geführt. Sollten wesentliche Umnutzungen erfolgen muss aus abfallrechtlicher Sicht der Umnutzungsprozess durch einen Fachgutachter begleitet und begutachtet werden. Da nicht auszuschließen ist, dass der anstehende Boden ebenfalls belastet ist, ist dieser organoleptisch zu bewerten. Das Ergebnis ist dem Bereich Umwelt und Natur zur Entscheidung über eventuell notwendige Boden- und Grundwasseruntersuchungen vorzulegen und ggf. sind Sanierungsmaßnahmen festzulegen.

Da sich der Planbereich in einem kampfmittelebelasteten Gebiet befindet, ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

#### **Artenschutzhinweis gemäß BNatSchG 2009**

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

#### **Schallschutz im Hochbau gemäß DIN 4109**

Die Textausgabe der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989), auf der in der textlichen Festsetzung 6.3 Bezug genommen wird, liegt zu jedermanns Einsicht innerhalb der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, bereit.

#### **Pflanzliste**

Zur Anwendung und Umsetzung der textlichen Festsetzungen zur Grüngestaltung sowie bei sonstigen Pflanzungen in dem Wohngebiet und den privaten Grünflächen wird die Anwendung der beigefügten Pflanzliste gefordert.

## **4 Energieeffizienz**

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“<sup>1</sup> vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen, aufzeigen.

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

---

<sup>1</sup>) „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“; Stadt - Land - Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010

katalog des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie dem begleitendem Regelwerk der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ziehen.

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

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

- Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951) geändert worden ist.
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 25. Oktober 2008 (BGBl. I S. 2074), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. Dezember 2012 (BGBl. I S. 2730) geändert worden ist.

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus der künftigen Energieeinsparverordnung für Gebäude - EnEV 2012 - zur Gestaltung der Gebäudehülle,
- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;
- kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung;
- hohe passive solare Gewinne durch optimale Gestaltung der Fassaden und Verglasungen;
- ggf. Speicherung der Solargewinne durch massive Bauteile;
- effiziente Wärmeversorgung;
- sommerliche Verschattung durch Großgrün zur Vermeidung von Aufheizung;
- gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).

## 5 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	607 m <sup>2</sup>
Mischgebiet (MI2-MI4)	4.122 m <sup>2</sup>
Sondergebiet	8.630 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr)	11.750 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	1.496 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	7.049 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	261 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	33.915 m <sup>2</sup>

## C. Umweltbericht

### 1 Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Türkstraße“ der Stadt Potsdam ist mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 7 vom 31.05.06 rechtsverbindlich geworden. Zur Aufnahme einer Änderung der Abgrenzung des Sondergebietes „Wasser- und Schifffahrtsamt“ wird von der Stadt Potsdam ein Änderungsverfahren durchgeführt. Mit der Änderung des Bebauungsplans ist die Aufstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Nach § 2a Nr.2 BauGB sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Grundlage des Umweltberichtes sind die vorliegenden Untersuchungen zu den Schutzgütern sowie zu den übrigen Anforderungen des Naturschutzrechtes und des Gemeinschaftsrechtes. Weiterhin berücksichtigt wurden die Darstellungen und Ziele des Landschaftsplans Potsdam (Stand: 19.09.2012) sowie eigene Biotoperhebungen im Rahmen von Begehungen im Juni 2014.

Bei der Bewertung des Bebauungsplans ist gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 G.v. 7.8.2013) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Hierbei sind die Auswirkungen der geplanten Nutzungsausweisungen auf besonders oder streng geschützte Arten darzustellen und zu bewerten.

Die nunmehr beabsichtigten Nutzungen im Gebiet sind stark bestandsorientiert und gehen nicht über die bestehende Nutzungsintensität hinaus. Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit Vertretern des Stadtplanungsamtes und der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt, dass das Vorhaben sowie der damit zusammenhängende Eingriff im Geltungsbereich entsprechend § 34 BauGB einzustufen ist. Eine differenzierte, schutzgutbezogene Eingriffsermittlung sowie eine Eingriffs- Ausgleichsbewertung sind daher nicht erforderlich.

Die dargestellten Grünfestsetzungen dienen somit nicht dem Ausgleich sondern haben eine Verbesserung der gestalterischen Einbindung des Gebietes in das Stadt- und Landschaftsbild sowie eine Verbesserung der Erholungsnutzung zum Ziel.

Der Bebauungsplan enthält keine Vorhaben, die nach Art, Größe und Leistung entsprechend § 3b des Gesetzes für Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.

#### 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist ein angemessener Interessenausgleich der in die planerische Abwägung einzustellenden Belange im Hinblick auf die Nutzungsverhältnisse und die längerfristigen Perspektiven der Nutzung des Geländes des Wasser- und Schifffahrtsamtes, insbesondere bezogen auf eine Teilfläche des Wasser- und Schifffahrtsamtes, das im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 27 „Türkstraße“ als Grünfläche A, Mischgebiet MI 4 und Grünfläche C festgesetzt ist.

Die betroffenen Flächen dienen der Unterhaltung der Bundeswasserstraße und sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) Bestandteil der Bundeswasserstraße. Die Wasserstraßenverwaltung besteht aufgrund dieser gesetzlich begründeten öffentlichen Aufgabe darauf, dass die Landeshauptstadt Potsdam die hierfür notwendigen Flächen nicht durch entgegenstehende planerische Festsetzungen in Anspruch nehmen kann. Da auf solche überörtlichen Aufgaben in der Bauleitplanung Rücksicht zu nehmen ist (§ 7 Abs.1, Abs. 3, § 48 Bundeswasserstraßengesetz WaStrG), ist nunmehr – abweichend von der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet sowie als öffentliche Grünfläche – vorgesehen, die entsprechenden Flurstücke als

sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wasser- und Schifffahrtsamt“ festzusetzen. Zugleich soll die Straßenbegrenzungslinie in diesem Bereich neu fixiert werden, sodass der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmung zwischen den betrieblichen Bedingungen des Unterhaltungsstützpunktes und den Erfordernissen des Straßenbaus Rechnung getragen wird.

Mit dieser Vorgabe muss hingenommen werden, dass für die Fortdauer der Nutzung des Uferbereiches durch den Unterhaltungsstützpunkt für die Bundeswasserstraße eine Öffnung des Havelufers zwischen Holzmarktstraße und Stadtkanal und die Realisierung einer öffentlichen Grünfläche, wie im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan vorgesehen, in diesem Bereich nicht umgesetzt werden kann.

Ziel der Planänderung ist die Anpassung der Festsetzungen im Bebauungsplan an die bestehende und fort-dauernde Nutzung der Grundstücke des Wasser- und Schifffahrtsamtes. Ebenso soll die Verkehrsfläche der Türkstraße den tatsächlichen (reduzierten) Ausbauerfordernissen angepasst werden.

Folgende Planänderungen ergeben sich daraus:

- Festsetzung des Grundstückes des Wasser- und Schifffahrtsamtes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wasser- und Schifffahrtsamt“
- Anpassung der Abgrenzung sowie der Baugrenze der Gemeindebedarfsfläche „Feuerwehr“ an die aktuelle Situation
- Umnutzung der öffentlichen Grünflächen A und C
- Sicherung eines Fußweges zwischen dem Grundstück des Wasser und Schifffahrtsamtes und der Feuerwehr
- Anpassung/ Verlegung der Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Feuerwehr an der Holzmarktstraße
- Reduzierung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Türkstraße im östlichen Abschnitt (Bereich Feuerwehr)

Hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes bzw. der Zielsetzung der gestalterischen Einbindung der geplanten Nutzungen sind die Vorgaben und Rahmenbedingungen darzustellen. Im Umweltbericht werden die mit der Planänderung verbundenen ggf. negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Menschen dargestellt. Darüber hinaus werden die geplanten Gestaltungsmaßnahmen zur Einbindung in den umgebenden Stadt- bzw. Landschaftsraum aufgeführt und bewertet. Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine stark bestandsorientierte Planung handelt, wurde nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt und der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt, dass die Nutzungsausweisungen gemäß § 34 BauGB einzustufen sind. Auf eine Eingriffsbewertung sowie festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich wird somit im Rahmen des Verfahrens verzichtet.

Im Vorfeld wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde bei dem geltenden Bebauungsplan die Untersuchungsschwerpunkte des Umweltberichtes abgestimmt. Das Vorhaben ist im Kontext des Havelraumes zu sehen. Vertiefend zu betrachten sind bei der Untersuchung die Schutzgüter Erholung, Biotopverbund und Kultur. Diese Schwerpunkte werden auch im Rahmen der Untersuchungen für das Änderungsverfahren zugrunde gelegt.

## **1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne**

Der Umweltbericht erfordert die Darstellung der für die Berücksichtigung der Umweltziele relevanten Fachgesetze. Innerhalb der Fachgesetze sind die für die Schutzgüter gemäß UVPG geltenden Normen und Ziele festgelegt, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind.

Schutzgut	Ziele des Umweltschutzes in folgenden Gesetzen
Boden	Baugesetzbuch (BauGB) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Klima/Luft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) TA Luft
Pflanzen/Biototypen/Tiere	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) Baugesetzbuch (BauGB) Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO)
Landschaftsbild/Ortsbild und Erholungsnutzung	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) Denkmalschutzgesetz (DSchG)
Mensch und Gesundheit	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) TA Lärm/TA Luft DIN 18005
Kultur- und sonstige Sachgüter	Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)

Tab. 1: Übersicht schutzgutbezogene Umweltziele in den Fachgesetzen

In den übergeordneten Fachplänen sind die wesentlichen Ziele des Umweltschutzes für Potsdam festgelegt. Diese ergeben sich in erster aus den formulierten Zielaussagen des Landschaftsprogramms Brandenburg (2001), des Flächennutzungsplans Potsdam (2013) und des Landschaftsplans Potsdam (2012).

## **Landschaftsprogramm**

Die Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms Brandenburg für den Planungsraum liegen schwerpunktmäßig im Erhalt der nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und eine am Vorsorgeprinzip orientierte Planung. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind eine flächensparende Bauweise, Maßnahmen zur Verbesserung klimatischer Bedingungen sowie die Entwicklung der Freiräume für die Naherholung im Berliner Umland zu berücksichtigen. Im Uferbereich sind die Sicherung von Landschaftsbildqualitäten sowie die Abstimmung der Erholungsnutzung mit den Schutz-, Pflege- und Erhaltungszielen von Bedeutung.

## **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan von Potsdam weist für das Plangebiet gemischte Bauflächen M1 (GFZ 0,8-1,6) sowie die Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr aus.

## **Landschaftsplan**

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes Potsdam stellt für das Plangebiet Bebauungsplan Nr. 27 „Türkstraße“ allgemein Anforderungen an die Raumnutzungen im Sinne einer qualifizierten Innenentwicklung mit Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel dar. Besondere Bedeutung kommt im Geltungsbereich der Erholungsnutzung und dem Landschaftsbild aufgrund der Nähe zum Havelufer zu. Als wichtiges Ziel werden hierfür die Sicherung/ Verbesserung der Erlebarkeit und Zugänglichkeit von Landschaftsräumen und innerstädtischen Freiflächen, die grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen sowie Erhalt/ Aufwertung/ Entwicklung von erholungsrelevanten Freiflächen, Grünzügen und –strukturen genannt. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Weiterentwicklung durchgängiger Ufergrünzüge im Potsdamer Stadtgebiete und speziell für den Teilraum 20 „Berliner Vorstadt“ den Erhalt und Schaffung öffentlicher Uferzugänge und die Weiterentwicklung der Ufergrünzüge

### **1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Da es sich vorliegend im Wesentlichen um einen einfachen Bebauungsplan zur Sicherung der bestehenden Nutzungen handelt, wird die Umweltprüfung auf der Grundlage vorhandener Umweltinformationen und einfacher Erfassungen vor Ort durchgeführt. Besondere Fachgutachten sind nicht erforderlich.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch im näheren und weiteren Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung können insofern ausgeschlossen werden.

### **2.2 Schutzgut Boden**

#### **2.2.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

Gemäß § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. In § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG wird gefordert,

dass Böden so zu erhalten sind, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern.

### **2.2.2 Ausgangssituation**

#### **Geologie/ Boden**

Das Stadtgebiet von Potsdam ist Teil des Naturraumes der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen. Auf dem Geschiebemergel der Platten sind vorrangig Tieflehm-Fahlerden- und Sand-Braunpodsol-Bodengesellschaften entstanden. Auf Flusssand haben sich in den Niederungen überwiegend Niedermoor- und Gley Moor-Bodengesellschaften entwickelt.

Die ursprünglich sandigen und schwach bindigen Böden sind im Untersuchungsgebiet aufgrund der vorherrschenden Nutzungsstrukturen nicht mehr vorhanden.

Die gewerblich genutzten Teile, sowie der Feuerwehrstandort weisen eine Versiegelung von nahezu 90% auf. Auf den wenigen unversiegelten Flächen wurden o.g. Böden durch gärtnerische Nutzung anthropogen überformt. Hier haben sich Hortisole (Gartenböden) gebildet. Im Uferbereich liegen 4,4 m mächtige Auffüllungen, die Belastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen aufweisen (Altlasten). Die Werft des Wasser- und Schifffahrtsamtes ist eine Altlastenverdachtsfläche.

Im Untersuchungsgebiet besteht für das Schutzgut Boden aufgrund des hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrades sowie der anthropogenen Überformung der verbleibenden unversiegelten Flächen eine hohe Vorbelastung. Die überbauten und versiegelten Flächen weisen keine Empfindlichkeit auf. Die wenigen bislang unversiegelten Bereiche haben eine mittlere bis geringe Wertigkeit, da diese Böden durch menschliche Beeinflussung in ihrer natürlichen Entwicklung gestört sind. Die Filterleistung und das Puffervermögen der Böden sind stark eingeschränkt.

### **2.2.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Da es sich bei der Planänderung um eine Bestandsfestsetzung handelt, sind planbedingt keine erheblichen Veränderungen im Schutzgutbereich Boden zu erwarten. Die Flächen sind größtenteils versiegelt und die Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt vorhanden. Bei einer eventuell ergänzenden Bebauung durch das Wasser- und Schifffahrtsamt wären eine geringfügige Erhöhung des Versiegelungsanteils und damit eine Verringerung der Versickerungsleistung möglich.

### **2.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wären keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

### **2.2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Eine Betrachtung von Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf den Boden ist nicht erforderlich, da die Planung diesbezüglich keine Auswirkungen hat.

Bei einer ergänzenden Bebauung ist der Schutz des Bodens vor Verdichtung zu gewährleisten und die Neuversiegelung so gering wie möglich zu halten. Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken versickert werden.

## **2.3 Schutzgut Wasser**

### **2.3.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

### **2.3.2 Ausgangssituation**

#### **Grundwasser**

Der HGW (höchster gemessener Grundwasserstand) von 1 m (unter Oberkante Gelände) ist aufgrund der direkten Ufernähe zur Havel als hoch einzustufen, der durchschnittliche Grundwasserstand liegt bei ca. 2-2,5 m unter Gelände. Bauliche Restriktionen aufgrund wasserwirtschaftlicher Beschränkungen bestehen nicht. Die Grundwasserfließrichtung verläuft vom Pflingstberg in Richtung Havel, von West nach Ost. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird überwiegend über die Regenwasserkanalisation abgeleitet.

Im Untersuchungsgebiet bestehen aufgrund des hohen Versiegelungsgrades für das Schutzgut Wasser nachhaltige Vorbelastungen. Die Funktion der Grundwasseranreicherung ist auf diesen Flächen weitestgehend gestört. Davon ausgenommen sind die bislang unversiegelten Flächen im Bereich des Havelufers und die Rasenfläche an der Stadtmauer. Diese Bereiche stellen für das Schutzgut Wasser wichtige Flächen dar (Pufferstreifen, Filterung und Rückhaltung des anfallenden Regenwassers).

Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist entsprechend dem geringen Grundwasserflurabstand (< 5 m) sowie bedingt durch die sandigen und schwach bindigen Böden im gesamten Geltungsbereich hoch.

#### **Oberflächenwasser**

Die Havel stellt das wichtigste Oberflächengewässer im Geltungsbereich dar. Die Wasserfläche ist Teil der Bundeswasserstraße und unterliegt den bundes- und landesrechtlichen Bestimmungen des Wasserrechts. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Stützpunkt des Wasser- und Schifffahrtsamtes mit Stegen, Erschließungsflächen, Parkplätzen, Anlegestellen und einer Slipanlage. Nördlich dieses Stützpunktes wurde vor kurzem eine Slipanlage und Anlegestelle für die Boote der Feuerwehr errichtet. Diese Neuanlage ist Bestandteil des östlich angrenzenden Feuerwehrzentrums.

Die Uferbereiche stehen in enger Wechselwirkung mit der Havel. Die Nutzungen auf diesen Flächen haben bei den vorherrschenden sandigen Böden starke Auswirkungen auf die Wasserqualität.

### **2.3.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Es sind keine erheblichen Veränderungen zu erwarten. Im Falle einer ergänzenden Bebauung auf dem Gelände des Wasser- und Schifffahrtsamtes, sollten die Umweltauswirkungen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens geklärt werden.

### **2.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine erhebliche Veränderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist im Hinblick auf das Schutzgut Wasser nicht erkennbar.

### **2.3.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Um den Schutz des Grundwassers zu gewährleisten, ist der Eintrag von grundwassergefährdenden Stoffen zu vermeiden. Bei zusätzlichen Baumaßnahmen ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

## **2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

### **2.4.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Das Bundesnaturschutzgesetz fordert in

§ 1 Abs. 3 Nr. 4, dass Beeinträchtigungen des Klimas zu vermeiden sind. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger kleinklimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen.

#### **2.4.2 Ausgangssituation**

Der Potsdamer Landschaftsraum liegt im Einflussgebiet des Binnenklimas. Die mittleren Jahresgänge liegen

- für Lufttemperatur bei 8,5 °C
- für Niederschlag bei 571 mm

Die Hauptwindrichtung ist Westen. Klimatisch ist das Untersuchungsgebiet der Innenstadtrandlage Potsdams zuzuordnen und daher als Zone mit hoher lufthygienischer Belastung einzustufen. Als Belastungsschneise sind die Berliner Straße sowie die Nuthestraße zu vermerken.

Als klimatischer Ausgleichsraum wirkt die an den Geltungsbereich angrenzende offene Fläche der Havel.

#### **2.4.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die klimatische und lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht verändert. Bei einer ergänzenden Bebauung sind die klimatischen Austauschbahnen zwischen Havel und Siedlungsraum zu gewährleisten.

#### **2.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Nichtdurchführung der Planung hat keine Auswirkungen auf die klimatische und lufthygienische Situation im Plangebiet.

#### **2.4.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Das Offenhalten von klimatischen Austauschbahnen zwischen Havel und Siedlungsraum ist für die klimatische und lufthygienische Situation zu beachten.

### **2.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotopverbund**

#### **2.5.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. Insbesondere der nach Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumSchVO) geschützte Baumbestand ist zur Sicherung von Lebensstätten für wildlebende Tierarten zu erhalten.

#### **2.5.2 Ausgangssituation**

Im Untersuchungsgebiet wurden die Arten und Lebensräume als Biotoptypen erfasst. Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte anhand der Liste der Biotoptypen Brandenburgs. Die Kartierung wurde durch eine Begehung im Herbst 2006 hinsichtlich möglicher Veränderungen überprüft. Bei einer weiteren Begehung im Frühjahr 2007 wurde festgestellt, dass im Rahmen der Baufeldfreimachung für das Gelände der Feuerwehr und als Vorbereitung für die Slipanlage an der Havel Teile des Altbaumbestands an der Havel beseitigt worden waren.

In einer erneuten Begehung im Juni 2014 wurden die Biotope und Vegetationsbestände überprüft und aktualisiert.

Die Flächen des Geltungsbereichs sind durch einen Wechsel von überwiegend bebauten oder meist großflächig versiegelten Erschließungsflächen und vereinzelt wenig strukturierten Rasenflächen gekennzeichnet. Stärker

strukturierte Vegetationsbereiche mit Gehölzen oder ruderalen Säumen kommen nur im südlichen Randbereich, im Übergang zum ehemaligen Stadtkanal und zur Havel vor.

Die Fläche des Wasser- und Schifffahrtsamtes ist durch großflächige Erschließungsflächen und Gebäude geprägt. Diese sind überwiegend befestigt. Dazwischen liegen Bereiche mit Rasen oder Zierstrauchpflanzungen. Die Uferkante ist mehrheitlich befestigt und mit Stegen versehen. Im nördlichen Teil sind an der Havel auf dem Gelände des Wasser- und Schifffahrtsamtes einige Baumgruppen mit einheimischen Gehölzen (Birken, Ahorn, Erlen, Weide) vorhanden. Dort sind außerdem Neuanpflanzungen mit jeweils zwei Erlen und Birken entlang der Grundstücksgrenze zum Rad- und Fußweg vorhanden. Im südlichen Bereich existieren im Uferbereich einzelne Solitärbäume mit Weide, Erle und Ahorn und entlang des Stadtkanals einige Ahornbäume und eine Esche.

Zwischen der Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr und der nördlichen Fläche des Wasser- und Schifffahrtsamtes wurde als Verbindungsfläche ein befestigter Rad- und Fußweg aus Asphalt errichtet, der den Haveluferwanderweg über die Türkstraße verbindet und weiterführt. Der Weg wird beidseitig mit Zäunen begrenzt, an denen zum Teil Begrünungen mit Efeu, wildem Wein und Geißblatt und zum Teil Hainbuchenhecken gepflanzt wurden. Im nordöstlichen Bereich der Feuerwehr wurde die Außenfläche mit Stauden-, Strauch- und Baumpflanzungen gärtnerisch gestaltet.

Die Festsetzungen der Bäume im Straßenbereich stellt eine gestalterische Aufwertungsmaßnahme im Zuge des Straßenneubaus dar und dient nicht als Ausgleich- oder Ersatzmaßnahme. Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume in der Türkstraße sind vollständig vorhanden, in der Holzmarktstraße wurden von den festgesetzten Bäumen bisher nur zwei gepflanzt. Zwischen Stadtmauer und Heilig-Geist-Straße ist eine weitere Baumreihe parallel zur Straße, aber etwas vom Straßenraum zurückversetzt vorhanden (Ahorn, Eiche), die mit einem Stammumfang >30 cm unter die Potsdamer Baumschutzverordnung fallen. Diese Fläche ist als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die Flächen weisen mit Ausnahme der oben genannten Solitärbäume und Baumgruppen keinen besonderen Wert im Sinne des Arten- und Biotopschutzes auf.

Die im südlichen bzw. südwestlichen Untersuchungsgebiet kleinflächig auftretenden kurzlebigen ruderalen Gras- und Staudenfluren sind im Stadtgebiet häufig anzutreffen. Die Dauer ihrer potenziellen Wiederherstellbarkeit durch autochthone Besiedelung wird entsprechend dem Sukzessionsstadium als kurz (1-5 Jahre) eingestuft. Aufgrund dessen werden sie als wenig wertvoll bewertet.

Die als Abstandsgrün eingeordneten Grünflächen und Zierrasen im Bereich des Wasser- und Schifffahrtsamtes werden aufgrund ihrer Struktur, ihrer Artenzusammensetzung, ihrer Pflegeintensität und ihrer kurz- bis mittelfristigen Wiederherstellbarkeit (1-5 bzw. 6-30 Jahre) als mäßig wertvoll bewertet.

Als wertvoll sind vor allem die Vegetation im Uferbereich der Havel sowie der ältere bzw. alte Baumbestand anzusehen. Die Reste naturnaher Ufervegetation mit Erle, Weidenarten und Ulme sind nach dem Biotoptypenschlüssel nicht ausreichend zu erfassen. Sie sind unter Baumgruppen eingestuft. Die ursprünglich vorhandenen Vegetationsbestände wurden im Rahmen der Baumaßnahmen für das Regenreinigungsbauwerk, bzw. für den Bau des Boots- und Liegeplatzes für die Feuerwehr deutlich reduziert.

Die einzelnen Altbäume sowie die kleinflächigen Reste bzw. Ansätze von naturnahen Abschnitten an der Havel mit Erlen und Ulmen sind insgesamt als das ökologisch wertvollste Biotoppotenzial zu bewerten und hinsichtlich der zukünftigen Planung innerhalb des Geltungsbereichs zu berücksichtigen. Insbesondere die Altbäume stellen einen unersetzbaren Lebensraum dar, der aufgrund seiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz nicht innerhalb eines absehbaren Zeitraums (ca. 50 Jahre) wiederherzustellen ist. Auch in diesem Bereich sind durch die bereits oben genannten Baumaßnahmen am Ufer Reduzierungen des Bestandes erfolgt.

Aktuell sind im Untersuchungsraum gering bis mäßig wertvolle Flächen mit Zierrasen und Ziergehölzen bzw. gärtnerisch gepflegte Bereiche mit geringer Strukturierung und ökologischer Wertigkeit vorherrschend. Nur der südliche Teil am Stadtkanal und einzelne Uferstreifen enthalten wertvolle Säume und gestufte Bestände mit Gehölzen.

Faunistische Untersuchungen liegen derzeit für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor. Das Vorkommen von seltenen oder geschützten Arten ist nicht bekannt.

### **Artenschutzrechtliche Prüfung und Artenschutzhinweis gemäß BNatSchG 2009**

Im Zuge des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans erfolgt eine Bestandsfestschreibung, aus der sich planungsbedingt keine Auswirkungen auf besonders geschützte Tierarten ergeben. Daher sind keine zusätzlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich.

Aus früheren Gutachten und Begehungen sind keine artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen im Geltungsbereich bekannt. Sollten dennoch Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, ist vor Durchführung der Baumaßnahmen zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

### **Biotopverbund**

Gemäß des Landschaftsplans Potsdam ist es das Ziel des Biotopverbundes die Uferlebensräume für Tiere und Pflanzen entlang des Havelbereiches zu vernetzen, zu entwickeln und damit zu stärken. Durch die bestandsorientierte Ausweisung des Sondergebietes bleiben die Grünstrukturen, die Baumgruppen entlang des Ufers und unbefestigten Uferbereiche erhalten, sofern keine wesentlichen Änderungen auf dem Sondergebiet erfolgen.

#### **2.5.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Eine wesentliche Änderung der Biotoptypen ist nicht zu erwarten. Aufgrund der Ausweisung der Fläche an der Türkstraße/Ecke Heilig-Geist-Straße als Allgemeines Wohngebiet ist davon auszugehen, dass im Zuge von Baumaßnahmen eine Reduktion des Baumbestandes parallel zur Türkstraße erfolgt. Diese Bäume fallen unter die Potsdamer Baumschutzverordnung und sind nach deren Vorschriften zu ersetzen bzw. auszugleichen. Ansonsten sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da es sich um eine bestandssichernde Planung handelt.

#### **2.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Chance erhalten mittel- bis langfristig zwei öffentliche Grünflächen im Uferbereich zu realisieren und zu einer Verbesserung der Lebensraum- und Biotopstruktur beizutragen.

#### **2.5.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Reste des wertvollen Altbaumbestands sind zu erhalten, um gebietsprägende, standortgerechte, einheimische Gehölze für das Landschaftsbild und als Lebensraum für zahlreiche Tiere langfristig zu sichern. Bei einer eventuellen Bebauung sind artenschutzrechtlich relevante Prüfungen und die Sicherung der Biotopstrukturen für den Erhalt des Biotopverbundes erforderlich.

## **2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

### **2.6.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Im BauGB § 1 Abs. 5 wird gefordert „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“.

### **2.6.2 Ausgangssituation**

Das Havelufer ist wichtiger Bestandteil des Landschaftsbildes bzw. der Stadtkulisse von Potsdam. Vom Schloss bzw. Schlosspark Babelsberg (wichtige städtische Sichtachsen), vom gegenüberliegenden Uferwanderweg sowie von der Nutheschneelstraße ist das Gelände gut einsehbar. Der Uferstreifen weist hierbei eine besondere Sensibilität auf, da er eine grüne, baumbestandene Uferkante darstellt.

### **2.6.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Bei Festsetzung der Flächen des Wasser- und Schifffahrtsamtes als Sondergebiet wird die zukünftige Aufwertung des Uferbereichs durch die ursprünglich geplante öffentliche Grünfläche mit Zugang zum Havelufer nicht möglich sein. Der Bestandszustand bleibt ansonsten erhalten und führt zu keinen erheblichen Auswirkungen.

### **2.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Landschaftsbild bliebe auch bei Nichtdurchführung der Planung in seiner Ausprägung erhalten, da die Uferbereiche keine Änderung erfahren.

### **2.6.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Der Altbaumbestand besonders im Uferbereich ist zu erhalten und gegebenenfalls nach zu pflanzen, um die grüne Uferkante als gliedernde Vegetationsstruktur zu sichern.

## **2.7 Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

### **2.7.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes sind nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG zu vermeiden. Weiterhin sind zum Zwecke der Erholung nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichend Flächen für die Erholung bereitzustellen.

Zweck des Immissionsschutzes ist es, Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen, vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG.

### **2.7.2 Ausgangssituation**

#### **Schutzgut Mensch / Gesundheit**

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind folgende Aspekte von Bedeutung:

#### **Freizeit, Erholung und Wohnqualität**

Für die Bewertung ausschlaggebend ist der Anteil an öffentlichen Grünflächen und Grünverbindungen im Planungsgebiet oder im direkten Umfeld. Hierbei spielt der Havelraum eine besondere Rolle für die Naherholung. Die an das Gebiet angrenzenden Teile des übergeordneten Uferwanderwegs stellen wichtige Verbindungen zu den Naherholungsbereichen an der Havel her. Durch die geplante Umnutzung des Wasser- und Schifffahrtsamtes als Sondergebiet sind der direkte Zugang zum Havelufer und der Uferwanderweg an dieser Stelle unterbrochen. Um die Grünverbindung in Richtung Freundschaftsinsel und Bahnhof trotzdem aufrecht erhalten zu kön-

nen, wurde zwischen den Flächen von Feuerwehr und Wasser- und Schifffahrtsamt ein Rad- und Fußweg angelegt, der über die Türkstraße und Heilig-Geist-Straße geleitet wird und südlich des Stadtkanals wieder Anschluss an den Uferwanderweg hat.

Insgesamt bietet das Plangebiet aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum und der direkten Lage an der Havel trotz der fehlenden öffentlichen Grünflächen gute Voraussetzungen für Wohnen und Arbeiten.

### **Lärm- und Schadstoffimmissionen**

Da erhebliche Verkehrsemissionen durch die hohe Verkehrsbelastung auf der Berliner Straße und auf der Humboldtbrücke bestehen und durch den Feuerwehrstandort an der Holzmarktstraße weitere Emissionen zu erwarten sind, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Diese ergeben, dass im Änderungsbereich durch den Verkehr und den Gewerbelärm der Feuerwehr die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 im Bereich der Türkstraße sowie direkt angrenzend an das Feuerwehrgelände teilweise überschritten werden. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Immissionen deutlich reduziert.

### **Altlasten**

Die Werft der Außenstelle des Brandenburgischen Wasser- und Schifffahrtsamtes wird als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster geführt. Da für den Bereich der Werft zunächst keine Umnutzung geplant ist, besteht hier kein Untersuchungsbedarf.

Im Uferbereich liegen 4,4 m mächtige Auffüllungen, die Belastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen aufweisen. In Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung sind die Altlastenverdachtsflächen weiter zu untersuchen.

### **2.7.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die ursprünglich geplanten öffentlichen Naherholungsflächen am Havelufer und Stadtkanal können durch die Bebauungsplanungsänderung nicht umgesetzt werden, da die überörtlichen Aufgaben des Wasser- und Schifffahrtsamtes zur Unterhaltung der Bundeswasserstraße von prioritärer Bedeutung sind.

### **2.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Chance zur Realisierung zweier öffentlicher Grünflächen mit Zugänglichkeit zu den Uferbereichen von Havel und Stadtkanal bestehen. Diese beiden Grünflächen würden zu einer Verbesserung der Versorgung mit Naherholungsflächen für die angrenzenden Wohnbereiche beitragen.

Ansonsten sind keine relevanten Veränderungen zu erwarten, da der Bebauungsplan der Stärkung der Bestandssituation dient.

### **2.7.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Da die Aufgaben des Bundes den örtlichen Erfordernissen übergeordnet sind, ist ein Ausgleich der öffentlichen Grünflächen nicht erforderlich (§ 13 WaStrG).

## **2.8 Schutzgut Kultur und andere Sachgüter**

### **2.8.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

Denkmale sind gemäß § 1 Abs. 1 BbgDSchG als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. Dies beinhaltet auch den Schutz der Umgebung eines Denkmals, vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG.

### **2.8.2 Ausgangssituation**

Mit der Stadtmauer sowie der erfolgten Wiederherstellung des Mündungsbereiches des Stadtkanals (im direkten Anschluss an der Südseite) besitzt der Planänderungsbereich kulturelle Schutzgüter die es zu erhalten, zu pflegen und auszubauen gilt.

An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans befindet sich ein Teil der historischen Stadtmauer von 1753 (ID 09156780). Diese Anlage ist als Baudenkmal in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt. Sie unterliegt den Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes und ist als kulturelles Schutzgut zu erhalten. Im Bebauungsplan vom 31.05.2006 wurde ein Fußweg entlang der Stadtmauer, des Stadtkanals zur Brücke an der Heilig-Geist-Straße ausgewiesen, der bislang nicht umgesetzt wurde. Damit ist die Erlebbarkeit der Stadtmauer derzeit eingeschränkt. Im Bereich des Mischgebiets MI2 befindet sich das Baudenkmal Reste des Berliner Tors (ID 09155004).

Im Bereich zwischen Holzmarktstraße, Planstraße 1 / Heilig-Geist-Straße, dem ehemaligen Stadtkanal und dem Haveluferwanderweg sowie im Bereich der Türkstraße befinden sich Bodendenkmale nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG (Bodendenkmale Potsdam Nr. 17, 2140, 2154 und „Fundament der Stadtmauer“ ID 09156780). Sie sind ebenfalls im Bebauungsplan dargestellt und werden als kulturelles Schutzgut erhalten.

### **2.8.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Zur Sicherung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der historischen Stadtmauer wird ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Es ergeben sich keine weiteren relevanten Änderungen.

### **2.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ergeben sich bei Nichtdurchführung der Planung keine relevanten Änderungen.

### **2.8.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Der im Bebauungsplan 27 vom 31.05.2006 als festgesetzte Grünverbindung an der Stadtmauer, am Stadtkanal über die Brücke an der Heilig-Geist-Straße ausgewiesene Fußweg ist bisher nicht umgesetzt worden. Im Interesse und zur Aufwertung der Grünverbindungen im Geltungsbereich und im Hinblick auf die Erlebbarkeit und Zugänglichkeit der historischen Stadtmauer wird die Ausweisung eines angrenzenden Grünstreifens mit begleitendem Weg befürwortet.

## **3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Es sind keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar.

## **4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen**

Die im Bebauungsplan festgelegte Art und das Maß der Nutzung lässt im Mischgebiet an der Türkstraße sowie auf den Parzellen an der Stadtmauer eine geringfügige bauliche Erweiterung zu. Die Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr ist im Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots ausgewiesen und umgesetzt. Diese Fläche war ursprünglich zu mindestens 90 % versiegelt. Im Rahmen der Realisierung des Feuerwehrstandortes wurden am nördlichen Randbereich Baum- und Strauchpflanzungen sowie gärtnerisch gestaltete Bereiche ausgeführt. Somit orientiert sich auch diese Ausweisung am Bestand und führt zu keinem erheblichen Eingriff.

Das gleiche gilt für das Sondergebiet „Wasser- und Schifffahrtsamt“, das ebenfalls auf eine bestandsorientierte Entwicklung abzielt

Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete grünordnerische Fachbeitrag erfasst die Auswirkungen auf die Umwelt und leitet daraus Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung möglicher negativer Umweltauswirkungen ab. Da die zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich entsprechend § 34 BauGB keinen Eingriff darstellen, entfallen die schutzgutbezogenen Eingriffs- Ausgleichstabellen sowie die zugehörigen Ausgleichsmaßnahmen.

Zur Sicherung der vorhandenen städtebaulich- landschaftsplanerischen Bestandsqualitäten und zur Verbesserung der Einbindung werden im Rahmen des Bebauungsplans Festsetzungen zur Grüngestaltung aufgenommen.

Durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wasser- und Schifffahrtsamt“) ergibt sich eine Reduzierung der ursprünglich festgesetzten öffentlichen Grünflächen an der Havel (Grünfläche A und C). Hierdurch reduziert sich der Anteil an Naherholungsflächen im Gebiet.

Der stadtübergreifende, durchgehende Uferwanderweg erfährt an dieser Stelle eine Unterbrechung und wird über einen Verbindungsweg zwischen den Grundstücken der Feuerwehr und des Wasser- und Schifffahrtsamtes, über die Türkstraße und Heilig-Geist-Straße zum Stadtkanal geführt.

#### 4.1 Eingriffsbewertung und Bilanzierung

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde die Eingriffserheblichkeit auf die einzelnen Schutzgüter überprüft. Nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der Unteren Naturschutzbehörde handelt es sich bei den ausgewiesenen Nutzungen um eine bestandsorientierte Entwicklung. Die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans mögliche zusätzliche Bebauung ist nach § 34 BauGB einzustufen und stellt somit keinen Eingriff dar.

#### 4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der Bebauungsplan trägt durch folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Verbesserung der gestalterischen Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild dazu bei, dass die vorhandenen städtebaulich- landschaftsplanerischen Qualitäten erhalten und mögliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter minimiert werden. Diese Festsetzungen beziehen sich auf die Zielkonzeption des Landschaftsplans.

##### 4.2.1 Vermeidung

###### V1) Erhalt der Reste des wertvollen Altbaumbestandes

*Mit dieser Vermeidungsmaßnahme wird der besonders wertvolle und gebietsprägende heimische Altbaumbestand innerhalb der Baugebiete für den Naturschutz und das Landschaftsbild erhalten und langfristig in seinem Bestand gesichert (s. textliche Festsetzung 7.1).*

###### V2) Schutz des Oberbodens sowie Schutz des Bodens vor Verdichtung und Verschlammung während der Bauphase (Einzäunen von künftigen Grünflächen, Einrichtung von Baustraßen, Lagern und Wiedereinbau von humosem Oberboden)

*Mit dieser Maßnahme wird die Sicherung, Lagerung und der Wiedereinbau von Oberboden zum Schutz des Bodens vor Verdichtung gewährleistet. Da der Schutz des Bodens vor Beeinträchtigungen im BauGB geregelt ist, ist keine explizite Festsetzung erforderlich*

###### V3) Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte und streng geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c 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).

*Mit dieser Maßnahme werden wild lebende Tiere, ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume nach den Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes geschützt.*

#### 4.2.2 Minimierung

- M1) Zufahrten, Stellplätze, Wege und Plätze im Allgemeinen Wohngebiet, den Mischgebieten sowie den öffentlichen Grünflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; Ausschluss von Maßnahmen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen und Betonierungen

*Mit dieser Verminderungsmaßnahme wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet so gering wie möglich gehalten, und sichergestellt, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig innerhalb der Grundstücke versickern kann (s. textliche Festsetzung Nr. 7.2).*

- M2) Extensive Begrünung der Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° im Allgemeinen Wohngebiet, den Mischgebieten und den Gewerbegebieten

*Mit dieser Verminderungsmaßnahme soll die klimatische Erwärmung innerhalb des Plangebietes reduziert und die stadt- bzw. landschaftsräumliche Einbindung verbessert werden (s. textliche Festsetzung Nr. 7.9).*

- M3) Begrünung der Außenwandflächen im Allgemeinen Wohngebiet, den Mischgebieten und den Gewerbegebieten

*Ziel der Verminderungsmaßnahmen M2 und M3 ist es, die Gebäude gestalterisch in das Plangebiet einzupassen. Im Weiteren dienen sie zur klimatischen Verbesserung des Plangebietes und tragen zur Staubbindung und Rückhaltung von Niederschlagswasser bei. Gleichzeitig gleichen sie den Verlust an Lebensraum aus (s. textliche Festsetzung Nr. 7.8).*

#### 4.2.3 Ausgleich

- A1) Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der nicht bebauten Flächen innerhalb der Baufenster in den Baugebieten

*Mit der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen nach Abzug der zulässigen Überschreitung der GRZ für Stellplätze und Nebenanlagen wird ein Teil der Grundstücksfläche für den Naturhaushalt sichergestellt. Die Begrünungsmaßnahmen dienen der Gliederung des Landschaftsbildes und verbessern die Einbindung in das städtebaulich landschaftsplanerische Umfeld (s. textliche Festsetzung Nr. 7.7).*

- A2) Vegetative Gliederung von Stellplatzanlagen in den Baugebieten durch Pflanzung eines Laubbaumes StU 18/20 je 4 Stellplätze qm Fläche

*Die zu pflanzenden Bäume tragen als raumprägende Grünstrukturen wesentlich zur Gliederung des Gebietes und zur Einbindung in die Landschaft bei. Darüber hinaus bieten sie langfristig zahlreichen Tieren einen Lebensraum und verbessern zusätzlich das Stadtklima (s. textliche Festsetzung Nr. 7.4).*

- A3) Anlage und Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche mit Saumbereichen an der westlichen Grundstücksgrenze der Mischgebietsfläche MI 4 (Fläche B) entlang der historischen Stadtmauer

*Die Festsetzung der Wiesenfläche dient der Verbesserung der gestalterischen Einbindung sowie der Gliederung des Gebietes und die Stärkung des Biotopverbundes. Gleichzeitig dient die Pflanzung auch der Aufwertung und besseren Fassung der Stadtmauer (s. textliche Festsetzung Nr. 7.12).*

- A4) Verwendung von ortstypischen, standortgerechten und vorwiegend heimischen Gehölzen in den Baugebieten, dem öffentlichen Straßenland und den öffentlichen Grünflächen

*Mit der Verwendung von ortstypischen, standortgerechten und vorwiegend heimischen Gehölzen wird Lebensraum für zahlreiche Tiere langfristig gesichert und die gebietsprägende Vegetationsstruktur erhalten.*

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen sowie bereits festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Aufwertung der stadt- und landschaftsräumlichen Situation erzielt.

#### **4.2.4 Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Durch die Bebauungsplanänderungen wird der Standort des Wasser- und Schifffahrtsamtes am Havelufer als eigenständiger Bereich erhalten und planungsrechtlich gesichert. In der Türkstraße entstehen zusätzliche Bauflächen.

Durch den Teilverlust der Grünfläche an der Havel sowie am Stadtkanal vermindert sich die Versorgung mit wohnungsnahen Freiflächen. Der stadtübergreifende, durchgehende Uferwanderweg wird innerhalb des Geltungsbereiches unterbrochen und über einen Verbindungsweg über die Türkstraße und Heilig-Geist-Straße umgelenkt. Der Bezug zum Wasser geht in diesem Bereich verloren.

Durch die Ausweisung von Pflanzbindungen innerhalb des Geltungsbereiches werden Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung des Stadt- bzw. Landschaftsbildes festgesetzt.

Durch die Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan werden die Belastungen für die Anwohner berücksichtigt. Lärmschutz kann nur auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gelöst werden.

#### **4.2.5 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Beibehaltung des derzeitigen Planungsstandes bliebe die Nutzung als Mischgebiet für das Wasser- und Schifffahrtsamt erhalten. Die öffentlichen Grünflächen blieben als Naherholungsbereiche mit Zugänglichkeit zu den Uferbereichen von Havel und Stadtkanal bestehen.

## **5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Durch den Widerspruch des Bundes als Eigentümer des Geländes des Wasser- und Schifffahrtsamtes ist die vorgesehene Umsetzung der Ausweisung der öffentlichen Grünflächen an der Havel und am Stadtkanal nur deutlich eingeschränkt möglich. Eine Alternative zu der Ausweisung als Sondergebiet zur Sicherung der derzeitigen Nutzung besteht nicht.

Vorstellbar wäre jedoch zur Gewährleistung und Sicherung der derzeitigen Nutzung auch die Bestandssicherung der vorhandenen Gebäude. Dies schließt aber eine vom Bund gewünschte Weiterentwicklung des Standortes aus.

Bei angemessener Berücksichtigung aller Belange bestehen keine Planungsalternativen.

## **6 Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die schutzgutbezogene Betrachtung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans erfolgte verbal-argumentativ. Dazu wurden verfügbare Umweltinformationen ausgewertet und eigene Erhebungen bei Ortsbegehungen im Frühjahr 2014 durchgeführt.

Zur Angabe der im Geltungsbereich vorkommenden Realnutzungs- und Biotoptypen wurde die in der Kartieranleitung „Biotopkartierung Brandenburg“ des Landesumweltamtes vorgeschriebene Zahlencodierung verwendet.

Der Baumbestand im Plangebiet wurde im Hinblick auf den in § 2 der Potsdamer Baumschutzverordnung festgelegten Schutzzweck bewertet.

Für spezielle Kartierungen von Artgruppen besteht wegen der Bestandsicherung der Bebauungsplan-Änderung kein Erfordernis.

## **6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, sind hinsichtlich der Verkehrsentwicklung und der damit verbundenen Lärmbelastung durchzuführen. Darüber hinaus ist eine fachgerechte Durchführung der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen zur gestalterischen Einbindung in die Landschaft zu überwachen. Planungsbezogen sind keine speziellen Maßnahmen der Umweltüberwachung erforderlich.

Bei den landschaftspflegerischen Maßnahmen ist die Einhaltung der angestrebten Entwicklungsziele zu überprüfen. Hierzu wird eine Überprüfung der Umsetzung durch die Stadt Potsdam fünf bis zehn Jahre nach Abschluss empfohlen.

## **7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch die bestandsorientierte Sicherung der bestehenden Nutzungen im Plangebiet und durch die Ausweisung eines Sondergebietes auf dem Grundstück des bestehenden Wasser- und Schifffahrtsamtes werden keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen. Aus den bestandsorientierten Festsetzungen leiten sich keine bzw. nur sehr geringfügige Auswirkungen auf Natur und Landschaft ab. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird durch den Bebauungsplan gegenüber dem bisher bereits Zulässigen nicht erweitert.

Umweltbezogene Festsetzungen und Hinweise in der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht sollen einen Beitrag zur Umweltvorsorge und zu einer Aufwertung der stadt- und landschaftsräumlichen Situation im Hinblick auf die Plandurchführung leisten.

## D. Auswirkungen des Bebauungsplans

### 1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Ursprünglich war für das Planungsgebiet eine städtebauliche Entwicklung vorgesehen, die auch eine Grünordnung- und Grüngestaltung auf den westlichen Teilflächen umfasste. Diese Planung hat sich deutlich gewandelt. Die nunmehr beabsichtigten Nutzungen im Gebiet sind stark bestandsorientiert und gehen nicht über die bestehende Nutzungsintensität hinaus. Aus diesem Grund wird der Eingriff im Geltungsbereich entsprechend § 34 BauGB eingestuft. Eine differenzierte, schutzgutbezogene Eingriffsermittlung sowie eine Eingriffs- Ausgleichsbewertung sind daher nicht notwendig.

Die dargestellten Grünfestsetzungen dienen somit nicht dem Ausgleich, sondern haben eine stadtgestalterische Einbindung des Gebietes zum Ziel.

### 2 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Festsetzungen der 1. Planänderung ergeben sich Änderungen gegenüber den im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen.

Durch die Reduzierung der öffentlichen Grünfläche A, die Aufgabe der öffentlichen Grünfläche C und den Veränderungen der Flächen für Pflanzungsbindungen vermindert sich der Anteil an öffentlicher Grünfläche im Gebiet.

Die bestandsorientierte Entwicklung der neu dargestellten Nutzungen stellt sicher, dass der größte Teil der privaten Grünflächen erhalten bleibt. Zur Verbesserung der stadträumlichen Gestaltung wurden im Straßenraum der Türkstraße 10 Bäume, in der Holzmarktstraße 2 Bäume und am Uferwanderweg 4 Bäume gepflanzt. Zur Verbesserung der gestalterischen Einbindung der Feuerwehr wurde an der Grundstücksgrenze eine Pflanzbindung für eine freiwachsende Hecke festgesetzt.

Ursprünglich war für das Planungsgebiet eine städtebaulich hochwertige Entwicklung vorgesehen. Aus diesen Gründen war auch eine anspruchsvolle Grünordnung- und Grüngestaltung geplant. Diese Planung hat sich deutlich gewandelt. Die nunmehr beabsichtigten Nutzungen im Gebiet sind stark bestandsorientiert und gehen nicht über die bestehende Nutzungsintensität hinaus. Da die zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich entsprechend § 34 BauGB keinen Eingriff darstellen, entfallen die schutzgutbezogenen Eingriffs- Ausgleichstabellen sowie die zugehörigen Ausgleichsmaßnahmen.

### 3 Soziale Auswirkungen

Die positive Bevölkerungsentwicklung Potsdams hat zur Folge, dass die bestehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen weitgehend ausgelastet sind. Sie müssen gegebenenfalls erweitert bzw. um neue Einrichtungen ergänzt werden. Im Rahmen der Daseinsvorsorge muss die Kommune gewährleisten, dass vor allem bei neu zu entwickelnden Siedlungsflächen für eine angemessene Versorgung mit Einrichtungen der Kinderbetreuung und Schulen gesorgt wird.

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

Sollte der Bedarf nicht in Einrichtungen in der Nähe des Vorhabens gedeckt werden können, wird die Landeshauptstadt Potsdam mit dem bzw. den Vorhabenträgern / Eigentümern entsprechende Verträge auf Grundlage der „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ (DS 12/SVV/0703) abschließen.

Die Quoten der Inanspruchnahme von sozialen Einrichtungen in Potsdam liegt mit Stand November 2014 laut Kindertagesstättenbedarfsplanung <sup>2</sup> in der Krippe bei 65%, Kindergarten 97,20%, Hort 65,35% und Grundschule 100%.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zum größten Teil Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“ und lässt auf diesen Flächen keine, über die bereits bestehenden Baurechte hinausgehenden Baurechte zu. So findet die Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung (gemäß 2.2 der Richtlinie) keine Anwendung.

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

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans ist verkehrs- und medientechnisch erschlossen. Die dortigen Grundstücksflächen sind medienseitig mit Strom, Wasser und Fernwärme versorgt. In der Berliner Straße verlaufen unterirdisch verlegte Mittel- und Niederdruckleitungen. Die Gasleitungen im Bereich der Berliner Straße verlaufen z. T. auf privaten ehemals bebauten Parzellen. Es bestehen Anschlüsse an die zentrale Abwasserentsorgung sowie an die Regenentwässerung. Im Bebauungsplangebiet selbst befinden sich Verkehrsanlagen und technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes.

## **5 Finanzielle Auswirkungen**

### **5.1 Verfahrenskosten**

Für die Durchführung des Planverfahrens sind in den Jahren 2014/2015 externe Planungskosten angefallen. Diese Mittel wurden innerhalb des Budgets des Fachbereiches Stadtplanung und Stadterneuerung bereitgestellt. Weiterhin fallen für die fachliche Betreuung und Koordination des Planverfahrens verwaltungsinterne Aufwendungen an. Bei Inkraftsetzung der Planung sind keine Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten, da die Umsetzung bereits erfolgt ist. Ebenso entfaltet die Planung weder Planungsschäden, Grunderwerbs- noch Herstellungskosten.

### **5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten**

Für die im Bebauungsplangebiet bereits realisierten Verkehrs- und Erschließungsanlagen sowie der Grünflächen entstehen der Landeshauptstadt Potsdam keine zusätzlichen planungsbedingten Unterhaltungskosten.

### **5.3 Grunderwerb**

In Verbindung mit der Bebauungsplanung entstehen der Landeshauptstadt Potsdam keine Kosten für Grunderwerb.

---

<sup>2</sup> Quoten aus Kindertagesstättenbedarfsplanung 2014/2015,, Beschluss vom 05.11.2014 DS 14/SVV/0812

## **5.4 Planungsschaden**

In Verbindung mit der Bebauungsplanung werden keine Planungsschäden erwartet.

### **5.4.1 Entschädigung**

In Verbindung mit der Bebauungsplanung werden keine Entschädigungsansprüche erwartet.

### **5.4.2 Übernahmeanspruch**

In Verbindung mit der Bebauungsplanung werden keine Übernahmeansprüche erwartet.

## **6 Bodenordnung**

Die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens ist nicht erforderlich.

## E. Verfahren

### 1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 07.03.2007 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“ im Teilbereich des Geländes des Wasser- und Schifffahrtsamtes gefasst.

Das Änderungsverfahren wurde im 1. Verfahrensschritt gemäß § 13 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom April 2007 lag im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB im April 2007 öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 13 a i.V.m. § 4 BauGB im April / Mai 2007 zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans aufgefordert.

Aus dem Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und in die weitere Planung mit einbezogen.

Im Baugenehmigungsverfahren zur Hauptfeuerwehrwache hat sich aufgrund einer Schallimmissionsanalyse ergeben, dass die Aufstellungsfläche der Feuerwehr als Straßenverkehrsfläche festzusetzen ist. Mit dem Umbau der Holzmarkstraße konnte die Teilung der betroffenen Flurstücke und die Widmung als öffentliche Straßenverkehrsfläche bereits umgesetzt werden.

Aus dem genannten Grund erfolgt eine Erweiterung des Geltungsbereichs, um die Flächen des Feuerwehrgeländes und der Fläche der Holzmarkstraße.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches von 1,7 ha auf 3,4 ha wird das Änderungsverfahren nicht wie bisher gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 4 BauGB sondern als klassisches Verfahren fortgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom Juli 2014 aufgefordert.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom Juli 2014 wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 im Dezember 2014 / Januar 2015 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und nach der öffentlichen Auslegung wurden Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans vorgenommen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Die Änderungen und Ergänzungen sind in im Kapitel E 2. detailliert erläutert.

## 2 Überblick über die Beteiligungsverfahren

Bei der vorliegenden Planung wurden die Beteiligungsverfahren gemäß der aktuellen Rechtsprechung durchgeführt.

### 2.1 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 10.04.2007 bis zum 24.04.2007 statt.

### 2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

#### **Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB:**

In der Zeit der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanänderung vom 10.04.2007 bis zum 24.04.2007 ist eine Stellungnahme von einem Bürger in der Verwaltung eingegangen.

Die vorgebrachte Stellungnahme bezog sich auf die Änderung der Baugrenze auf der Fläche des Mischgebiets um eine optimale Ausnutzung des Baufensters zu erreichen.

Zusammenfassung des Abwägungsvorschlages der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Bürgers steht keinem öffentlichen oder privaten Belang entgegen, daher wird empfohlen dieser Anregung zu folgen und die Planung dementsprechend zu ändern.

#### **Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:**

Die betroffenen Behörden und Stellen im Land Brandenburg, die Träger öffentlicher Belange sind und deren Belange von den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf berührt sein können, wurden um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans gebeten. Die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingeflossen.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

Mögliche Immissionskonflikte zwischen der Sondergebietsnutzung und dem angrenzenden Mischgebiet sind zu überprüfen. Außerdem sollten die Lärmschutzmaßnahmen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan, die auch für das Mischgebiet gelten, auch in der 1. Änderung aufgenommen werden. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und die Planung sowie die Begründung entsprechend korrigiert.

Es gibt erneut Hinweise zur Berücksichtigung von Bodendenkmalen im Falle eines baulichen Eingriffes. Der Hinweis wurde bereits in die Planung und die Begründung übernommen.

#### **Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Fachbereiche der Stadtverwaltung:**

Aus der Beteiligung der Fachbereiche der Stadtverwaltung gingen Anregungen zur Erschließung sowie zu Belangen des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Gebietes.

Die Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Feuerwehr an der Holzmarktstraße sowie im Bereich der Steganlage der Feuerwehr muss angepasst werden. Dies wurde im Abwägungsvorschlag berücksichtigt.

Es werden Bedenken hinsichtlich der Aufgabe von Ausgleichsflächen, des Ufergrünzuges sowie des Verzichtes auf die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen geäußert. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und die Planung sowie die Begründung entsprechend angepasst.

Eine Überprüfung der Lage der Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich der Trasse der Leitungen des Regenreinigungsbauwerkes wird gefordert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Planung angepasst.

Aus dem **Abwägungsvorschlag** der Verwaltung zu den Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich folgende Änderungen:

- Verlegung der Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Feuerwehr an der Holzmarktstraße
- Anpassung der Baugebietsgrenze und der Baugrenze der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche an die Ausführungsplanung zum Bau der Feuerwehr und der Außenanlagen
- Sicherung eines Fußweges zwischen der Grundstücksgrenze des Wasser- und Schifffahrtsamtes und der Feuerwehr
- Festsetzung zur Sicherung der Steganlage der Feuerwehr auf der Wasserfläche (Bundeswasserstraße)
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Ergänzung des Hinweises zum Schutz des Bodendenkmals
- Ergänzungen in der Begründung zu o.g. Änderungen und redaktionelle Korrekturen.

### 2.3 Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

#### **Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden zum Entwurf, Stand Juli 2014**

In der Zeit vom 13.08.2014 bis zum 15.09.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planaufstellung beteiligt. Sie hatten in dieser Zeit Gelegenheit, sich zu den Änderungen und Ergänzung der Planung, Stand Entwurf Juli 2014, zu äußern. Es wurden insgesamt 7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Von ihnen haben 2 Behörden in ihren Stellungnahmen keine Einwände zum Bebauungsplan geäußert.

Die übrigen Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Hinweise zur Planung gegeben. Dies betrifft die Themenbereiche:

- Bodendenkmalpflege (allgemeine Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmalen),
- Gewässer (Grund- und Oberflächengewässer) und Gewässerschutz;
- Landesplanung (Übereinstimmung der Planung mit den Landeszielen und Zielen der Regionalplanung)
- Immissionsschutz (Hinweis zur Textlichen Festsetzung 6.2).

Soweit erforderlich wurden die Hinweise in die Begründung bzw. den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen; Auswirkungen auf die Festsetzungen bzw. Abwägungsrelevanz haben die vorgetragenen Hinweise jedoch nicht.

*Hinweis: Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde erst im Dezember 2014/Januar 2015 durchgeführt.*

#### **Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen**

Das Wasser- und Schifffahrtsamt stimmte der Festsetzung des Standortes der Steg- und Slipanlage für die Feuerwehr in der erfolgten Form und Begründung nicht zu. Darüber hinaus wurde erfragt warum die „Werft“ der Außenstelle des Wasser- und Schifffahrtsamtes als Altlastenverdachtsfläche geführt wird.

Die Werft der Außenstelle des Brandenburgischen Wasser- und Schifffahrtsamtes wird als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster geführt. Da für den Bereich der Werft zunächst keine Umnutzung geplant ist, besteht hier kein Untersuchungsbedarf. Im Uferbereich liegen 4,4 m mächtige Auffüllungen, die Belastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen aufweisen. Im Rahmen der Neugestaltung der Grünflächen ist ggf. zu überprüfen, ob aufgrund der kontaminierten Aufschüttungen eine Belastung des Grundwassers auszuschließen ist.

Die Wasserfläche (Bundeswasserstraße) wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und die Steganlage als gestrichelte Fläche auf der Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB eingezeichnet und festgesetzt. Die Planzeichnung und Begründung sowie die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend angepasst.

#### **Beteiligung der Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam zum Entwurf, Stand Juli 2014**

Mit Schreiben vom 13.08.2014 wurden, parallel zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 11 Fachbereiche bzw. Bereiche der Landeshauptstadt Potsdam zur Stellungnahme zur der 1. Änderung, Stand Entwurf Juli 2014 aufgefordert.

Es gingen 8 Stellungnahmen ein. Ein Fachbereich stimmte der Planung ohne Äußerung zu, von den anderen 7 (Fach-)Bereichen stimmten der Planung mit Hinweisen zu oder äußerten Anregungen zur Planung.

Soweit erforderlich wurden die Hinweise in die Planzeichnung, in die Begründung bzw. den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen**

##### **Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung zum Entwurf, Stand Juli 2014**

Im Amtsblatt 15/2014 vom 27.11.2014 wurde die Öffentlichkeit ortsüblich über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs informiert. Zugleich wurde die Erweiterung des Geltungsbereichs dargestellt. In der Bekanntmachung wurde auf die wesentlichen Änderungen sowie Ergänzungen des Bebauungsplans hingewiesen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 05.12.2014 bis einschließlich 15.01.2015 statt.

Es hat sich in dieser Zeit **kein Bürger** zur Planung geäußert.

##### **Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden zum Entwurf, Stand Juli 2014**

Mit Schreiben vom 03.12.2014 wurden sieben betroffene Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs informiert.

Eine angeschriebene Behörde hat sich erneut in das Planverfahren eingebracht, jedoch keine weiteren Hinweise oder Bedenken zum Bebauungsplan geäußert. Da keine weiteren Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen sind, ist davon auszugehen, dass auch sie der Planung zustimmen.

Ein Fachbereich hat sich zu der Bebauung des Grundstücks „Berliner Tor“ geäußert. Für das Grundstück wurde eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zur Überschreitung der zulässigen GRZ erteilt, da die bauliche Erweiterung eine vertretbare städtebauliche Erweiterung darstellt. Es wurde angeregt mit den textlichen Festsetzungen die Bestandssituation auf dem Grundstück gesichert werden sollte.

#### **2.4 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Änderung des Bebauungsplanentwurfs im Bereich der Berliner Straße Nr. 14 (Berliner Tor)**

Der Bebauungsplanentwurf wurde bezogen auf das Grundstück Berliner Straße Nr. 14 (Berliner Tor) hinsichtlich des Nutzungsmaßes und vorbehaltlich der Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung geändert. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit (ein Grundstückseigentümer) beschränkt worden. Mit Schreiben vom 05.02.2015 ist der betroffenen Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben worden, bis zum 20.02.2015 zu den vorgesehenen Änderungen Stellung zu nehmen.

Im Ergebnis hat der betroffene Grundstückseigentümer/in die Planänderung zustimmend zur Kenntnis genommen.

## **2.5 Zusammenfassung der Änderungen im Ergebnis der Behördenbeteiligung**

Nach der Behördenbeteiligung wurden folgende Änderungen in dem hier vorliegendem Planentwurf vorgenommen.

Die Planzeichnung wurde um die geänderten Werte der GRZ und GFZ des Mischgebiets MI 2 ergänzt. Die Textliche Festsetzung 3.1 sowie die Begründung wurden entsprechend ergänzt und aktualisiert. Die Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind soweit erforderlich aufgenommen worden.

## **3 Planungssichernde Maßnahmen**

### **3.1 Veränderungssperre**

Im Zuge des Verfahrens wird keine Veränderungssperre beschlossen.

### **3.2 Satzung über das Vorkaufsrecht**

Im Zuge des Verfahrens wird keine Satzung über das Vorkaufsrecht erlassen.

## **F. Abwägung – Konfliktbewältigung**

Zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans werden die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB (Behördenbeteiligung) durchgeführt. Außerdem wurde die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 und § 3 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Für den Bereich des Mischgebiets MI 2 fand eine Betroffenenbeteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB statt. Nach Abschluss der Beteiligungsverfahren werden die Inhalte der Stellungnahmen ausgewertet und nach folgenden Kriterien in die weitere Planung einbezogen:

### **1. Abwägung städtebaulicher Belange**

Aus städtebaulicher Sicht greifen die vorgesehenen Festsetzungen die bestehenden Nutzungsstrukturen auf und lösen damit keine negativen Auswirkungen auf die Bestandssituation aus. Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich weitestgehend um eine Bestandssicherung.

Im Zuge der Bürgerbeteiligung gab es einen Antrag zur Verlegung der hinteren Baugrenze auf der Fläche des Mischgebietes um 10 m, um eine optimale Bebauungsmöglichkeit des Grundstückes zu ermöglichen. Um den Antrag zu bearbeiten, wurden die Abstandsflächen zum angrenzenden Grundstück überprüft. Die Baugrenze wurde nun um 8 m verlegt. So wird ein ausreichender Abstand von 5 m zum angrenzenden Grundstück eingehalten.

Im Zuge der Betroffenenbeteiligung kam es zu einer Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 für das MI2. Mit der beabsichtigten Änderung der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird die jetzt vorhandene Bebauung auf dem o.g. Grundstück im Bestand gesichert.

### **2. Abwägung der Umweltbelange**

Da es sich bei der vorliegenden Planung weitestgehend um eine Bestandssicherung handelt, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten, die einer Abwägung bedürfen.

Im Zuge der Abwägung wurde außerdem das Wasser- und Schifffahrtsamt (WSA) hinsichtlich der möglichen Lärmimmissionen, die durch die Werft entstehen könnten, befragt. Laut Auskunft des WSA werden Be- und Entladung, leichte Metall – und Konservierungsarbeiten durchgeführt. Diese Arbeiten finden in einem geringen Umfang im Jahr statt (ca. 20 %). Außerdem ist das Mischgebiet durch das Verwaltungsgebäude des WSA von der Werft abgeschirmt, so dass kein wesentliches Störungspotenzial besteht.

Die Änderung der öffentlichen Grünflächen im südöstlichen Teil des Plangebietes hin zu einem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wasser- und Schifffahrtsamt, die der überörtlichen und öffentlichen Aufgabe der Wasserstraßenverwaltung zur Unterhaltung der Bundeswasserstraße dienen, begründet sich in der Planungshoheit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes gemäß § 48 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) für das Gelände.

Da auf solche hoheitlichen Belange des Bundes in der Bauleitplanung Rücksicht zu nehmen ist, soll das Gelände des WSA eine Änderung des Bebauungsplan vorgenommen werden, die statt der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet, Grünfläche A und C eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wasser- und Schifffahrtsamt“ erhält. Diese Änderung greift in das bisherige Planungsziel ein, das öffentliche Ufer bis zur Türkstraße zu verlängern, der gesetzlich geregelte Vorrang des Fachplanungsrechts des Bundes gegenüber dem kommunalen Bauplanungsrecht erlaubt jedoch keine Alternative.

Die Änderung im südöstlichen Teil des Plangebietes hin zu einem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wasser- und Schifffahrtsamt, sind vereinbar mit dem Ziel 2.09 des LEPeV (Zugang zu See- und Flussufern), da das gegenwärtig öffentliche Interesse (Bau der Feuerwehr) der Eröffnung eines Ufergrünzuges für die Allgemeinheit entgegensteht. Der Uferweg als solcher wird weitergeführt und die Zugänglichkeit der Flächen soweit wie möglich gesichert.

Laut Stellungnahme des LUGV Regionalabteilung West befinden sich keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Plangebiet. Es wird darauf hingewiesen, dass Uferbereiche zur Havel bzw. im Bereich des eröffneten Stadtkanals Teil des Hochwasserrisikogebietes der Havel bei HW 100 sind.

Teile des Plangebietes sind von Ausuferungen / Überschwemmungen bei einem HQ 100 (sog. Jahrhunderthochwasser) betroffen. Es ist davon auszugehen, dass entsprechend der geltenden gesetzlichen Regelungen des § 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) diese Gebiete als Überschwemmungsgebiet neu festgesetzt werden. Einer ggf. beabsichtigten Bebauung dieser Teile des Plangebietes, d .h. einer Erhöhung des Schadenspotentials durch Hochwasser gegenüber dem derzeitigen Zustand wird aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes nicht zugestimmt. Auf den § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern) wird verwiesen.

Das Gebiet wird von den Wasserständen der Havel beeinflusst, so dass auch bei niedrigen Wasserständen mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss. Entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen werden daher empfohlen. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass diese Flächen bei Starkniederschlägen durch Vernässung beeinflusst werden.

### **3. Abwägung der sozialen Belange**

Da es sich bei der vorliegenden Planung weitestgehend um eine Bestandssicherung handelt, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die sozialen Belange zu erwarten, die einer Abwägung bedürfen.

### **4. Abwägung ökonomischer Belange**

Da es sich bei der vorliegenden Planung weitestgehend um eine Bestandssicherung handelt, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die ökonomischen Belange zu erwarten, die einer Abwägung bedürfen.

### **5. Abwägung der Belange der Infrastruktur**

Da es sich bei der vorliegenden Planung weitestgehend um eine Bestandssicherung handelt, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Infrastruktur zu erwarten, die einer Abwägung bedürfen.

### **6. Abwägung weiterer Belange**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“ befinden sich die geschützten Bau-/Bodendenkmale

- Bodendenkmal Potsdam 17: Siedlungsplatz der Jungsteinzeit/ Bronzezeit sowie des slawischen Mittelalters und ein Bestattungsort unbestimmter Zeiteinstellung. Die genaue Ausdehnung des Bodendenkmals ist nicht bekannt, bezeichnet aber vor allem den Bereich östlich der Heilig-Geist-Straße und südlich der Holzmarkstraße;
- Bodendenkmal Nr. 2140 Potsdam: Friedhof Neuzeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Brücke Neuzeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Burg deutsches Mittelalter, Schloss Neuzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum,
- Bodendenkmal Nr. 2154 Potsdam: Siedlung Neuzeit, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung deutsches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Einzelfund Paläolithikum, Kreisgrabenanlage Neolithikum, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter,
- Bau-/Bodendenkmal historische Stadtmauer (Reste der Stadtmauer zwischen der Straße am Kanal und

Türkstraße, ID 09156780) sowie  
- Reste des Berliner Tors (ID 09155004)

der Denkmalliste des Landes Brandenburg, das. Diese Denkmale gilt es durch entsprechende Festsetzungen zu schützen.

## G. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414). In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26.11.2014.

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

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39]).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 32])

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215).

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33])

Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam vom 11. Februar 2003. Öffentlich bekanntgemacht am 27.02.2003 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam.

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

TA Luft - Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24. Juli 2002.

## H. Anlagen

Anmerkung: Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“ betrifft nur einen räumlichen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Da es sich um eine Bebauungsplanänderung handelt, die die bisherigen Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“ nicht vollständig ersetzt, sind nachfolgend alle textlichen Festsetzungen, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“ betreffen aufgeführt.

Die im Rahmen der 1. Änderung vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen sind rot gekennzeichnet. Es gelten die textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung. Hinweise sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

### I. Textliche Festsetzungen

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

##### 1.1 Mischgebiet MI 1

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe
2. Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2, Nr. 8 und Abs. 3)

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

##### 1.2 Mischgebiet MI 2, 3, 4

Wie 1.1, nicht zulässig Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

##### 1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1.1 u. GEe 1.2)

Zulässig sind:

1. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Lagerhäuser, Lagerplätze
2. Anlagen für sportliche Zwecke

### 3. Vergnügungsstätten

#### 1.4 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe

#### 1.5 Sonstiges Sondergebiet (SO)

Das sonstige Sondergebiet SO dient dem Betrieb des Wasser- und Schifffahrtsamtes. Zulässig sind Anlagen, die für den Betrieb des Wasser- und Schifffahrtsamtes erforderlich sind.

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

- 2.1. Die Grundfläche des obersten Vollgeschosses darf nur zu Zweidrittel der Fläche überbaut werden, und zwar mit einer Mindesthöhe von 2,50 m

#### 3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Grundstücksflächenlinien (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß den §§ 12 und 14 BauNVO zulässig, sofern die in § 19 Abs. 4 BauNVO verankerte Kappungsgrenze von 0,8 GRZ nicht überschritten wird. Ausnahmsweise sind Garagen auf der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr zulässig.

Abweichend zum o. g. darf das Grundstück „Berliner Tor“ vollständig versiegelt werden.

#### 4. Ver- und Entsorgungsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 4.1. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind zwei Standorte für Trafostationen zulässig.
- 4.2. ~~Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmers zu belasten.~~

#### 5. Wasserfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 5.1. Auf der Wasserfläche (Bundeswasserstraße) mit der Zweckbestimmung „Steganlage Feuerwehr“ sind Stege mit einer Länge von höchstens 20 m zulässig. Die Stege sind senkrecht zur Uferlinie anzulegen. Sofern eine Absperrung aus Sicherheitserwägungen erfolgt, ist diese zurückhaltend, transparent und der landschaftlichen Situation angepasst auszubilden.

#### 6. Immissionsschutz (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1. Zur Begrenzung der Lärmemissionen werden die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel festgesetzt:

- im GEE 1.1 60 dB(A) am Tag (06:00 – 22:00 Uhr) und 45 dB(A) in der Nacht (22:00 -06:00 Uhr)
  - im GEE 1.2 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht
  - auf der Fläche für die Feuerwehr 58 dB (A) am Tag und 43 dB(A) in der Nacht.
- 6.2. Zum Schutz vor Lärmimmissionen sind die Wohnungsgrundrisse im Allgemeinen Wohngebiet in dem in der Planzeichnung gekennzeichnetem Bereich zwischen den Punkten a und b, sowie im Mischgebiet MI 3.1 und 3.2 im Bereich zwischen den Punkten c, d, e, f und g, im Mischgebiet MI 1 im Bereich zwischen den Punkten h, i, j und k und im Mischgebiet MI 2 im Bereich zwischen den Punkten l, m, n, o und p so anzulegen, dass alle schutzbedürftigen Räume auf der der Emissionsquelle abgewandten Seite liegen. Die Emissionsquelle ist der Verkehr auf der Holzmarkstraße, Planstr.1, Türkstraße, Berliner Straße und im Einmündungsbereich der Straße Am Kanal, das Gewerbe auf den Flächen GEE1 und GEE2 und die Feuerwehr.
- 6.3. Im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Mischgebieten und auf der Fläche der Feuerwehr müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen folgende bewertete Luftschalldämm-Maße ( $R'_{w,res}$  nach DIN4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:
- Lärmpegelbereich V:  $R'_{w,res}$  von mindestens 45 dB  
für Wohnräume, 40 dB für Büroräume
  - Lärmpegelbereich IV:  $R'_{w,res}$  von mindestens 40 dB  
für Wohnräume, 35 dB für Büroräume
  - Lärmpegelbereich III:  $R'_{w,res}$  von mindestens 35 dB  
für Wohnräume, 30 dB für Büroräume
- 6.4. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet Ge 1.1 ist die Neubebauung an der Berliner Straße mit einer schallabsorbierenden Fassade auszustatten.
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- 7.1. Die mit Erhalt oder Pflanzbindung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen (entsprechend Potsdamer Baumschutzverordnung).
- 7.2. Im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Misch- und Gewerbegebieten sind Stellplätze, Gehwege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. Ausgeschlossen sind auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen und Betonierungen.
- 7.3. Die Gesamtlänge von Stellplätzen im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Misch- und Gewerbegebieten wird auf 5,0 m, die Breite auf 2,50 m begrenzt. Die davon teilversiegelte Fläche wird auf 4,50 m x 2,50 m begrenzt. Ausgenommen sind Behindertenstellplätze.
- 7.4. Im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Misch- und Gewerbegebieten sind Stellplatzanlagen durch Bäume zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist 1 Baum (StU. 18/20) gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzliste ist Bestandteil des Bebauungsplans.
- ~~7.5. Im öffentlichen Straßenland (mit Ausnahme der Straße Am Kanal) sind je 2 Längsstellplätze ein Baum gemäß der Pflanzliste 1 (StU. 18/20) im regelmäßigen Rhythmus mit Alleecharakter zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.~~
- 7.6. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzlisten 1 bis 3 und mit einer Wiesenansaat zu begrünen. Je 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum (StU. 18/20) zu pflanzen. Die vorhandenen standort-

- gerechten und gebietstypischen Solitäräume sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Die Pflanzlisten 1 bis 3 sind Bestandteil des Bebauungsplans.
- 7.7. In den Misch- und Gewerbegebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 20% mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzlisten 1 bis 3 und mit einer Wiesenansaat zu begrünen. Der Anteil an Sträuchern sollte hierbei mindestens 20 % der Fläche betragen. Auf den nicht überbauten Flächen ist je ein Baum (StU 18/20, Art gemäß Pflanzliste 1) pro 250 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche zu pflanzen. Die vorhandenen standortgerechten und gebietstypischen Solitäräume sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Die Pflanzliste 1 ist Bestandteil des Bebauungsplans.
- 7.8. In den Baugebieten sind die fensterlosen Fassaden der Nebengebäude und der Garagen zu mindestens 25% mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 4 zu begrünen (maximaler Pflanzabstand 2 m, Mindestqualität 150/200).
- 7.9. Im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Misch- und Gewerbegebieten sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
- 7.10. Die öffentliche Grünfläche A ist zu mindestens 30 % mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1 bis 3 und mit einer Wiesenansaat zu begrünen. Je 150 qm Fläche ist ein Baum StU. 20/25 der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die vorhandenen standortgerechten und gebietstypischen Solitäräume sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m x 1, 5 m zu setzen. Hierbei sind 85 % leichte Sträucher und 15 % Solitäre (3x verpflanzt, 150 cm x 200 cm) zu pflanzen. Die Pflanzlisten 1-3 sind Bestandteil des Bebauungsplans. **Fläche wesentlich reduziert.**
- 7.11. Die öffentlichen Grünflächen ~~B und C~~ sind mindestens zu 30 % mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzlisten 1 bis 3 und mit einer Wiesenansaat zu begrünen. Je 150 qm öffentliche Grünfläche ist ein Baum (StU. 18/20) der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m x 1, 5 m zu setzen. Hierbei sind 85 % leichte Sträucher und 15 % Solitäre (3x verpflanzt, 150 cm x 200 cm) zu pflanzen. Die Pflanzlisten 1-3 sind Bestandteil des Bebauungsplans. **Die Fläche C entfällt, bei B verbleibt ein Teilstück.**
- 7.12. Die mit **Pf 1** gekennzeichnete Fläche mit Bindung zur Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB innerhalb der MI 4 Fläche ist zu 50 % mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern der Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen (Pflanzabstand mindestens 1 Pflanze pro qm, Pflanzqualität: Sträucher 2 x v. 60-100 cm) sowie mit einer Wiesenansaat zu begrünen. Je 150 qm Fläche ist ein Baum (StU. 18/20) der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzlisten 1-2 sind Bestandteil des Bebauungsplans.
- 7.13. Auf der mit **Pf 2** gekennzeichneten Fläche an der östlichen Grundstücksgrenze des Feuerwehrstandortes mit einer Bindung zur Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist eine mindestens 3,00 m breite naturnahe Hecke entsprechend Pflanzliste 2 zu pflanzen (Pflanzabstand mindestens 1 Pflanze pro qm, Pflanzqualität: 3 x v. 80-100 cm). Die Pflanzliste 2 ist Bestandteil des Bebauungsplans. **Teilfläche entfällt.**
- 7.14. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind ausschließlich mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen und als naturnahe Grünflächen zu entwickeln.

## Nachrichtliche Übernahmen

### Baudenkmale

Eingetragene Baudenkmale unterliegen einem gesonderten Genehmigungsvorbehalt, der sich auf deren äußere Gestaltung bezieht. Daher wird darauf hingewiesen, dass bei der Anwendung des Denkmalschutzgesetzes die Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans im Einzelfall eingeschränkt werden können. Gemäß § 2 BbgDSchG stehen folgende Anlagen unter Denkmalschutz:

- Stadtmauer
- Teile des Berliner Tors

### Bodendenkmale

Veränderungen und Maßnahmen im Bereich der im Plan gekennzeichneten Bodendenkmale bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde (§§ 9, 19 BbgDSchG) und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (§ 15 Abs. 1 und 3 BbgDSchG). Die geschützten Bodendenkmale stehen nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1 bis 3 und § 7 Abs. 1 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GBVI. I S. 215) unter Schutz und sind gemäß § 7 BbgDSchG zu erhalten.

## Hinweise

### Altlasten / Kampfmittelbelastung

Im Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots sind hohe Mineralkohlenwasserstoff-Belastungen, die zum Entstehen von besonders überwachungsbedürftigem Abfall führen, nachgewiesen. Für diese Bereiche ist die fachgutachterliche Abrissbegleitung zwingend vorgeschrieben.

Für die Altlastenverdachtsfläche im Garagenbereich zwischen Holzmarkt- und Türkstraße ist zu vermuten, dass die Bausubstanz lokal Kontaminationen mit Mineralkohlenwasserstoff aufweist. Deshalb muss aus abfallrechtlicher Sicht der Abriss der Garagen durch einen Fachgutachter begleitet und begutachtet werden. Da nicht auszuschließen ist, dass der anstehende Boden ebenfalls belastet ist, ist dieser organoleptisch zu bewerten. Das Ergebnis ist dem Bereich Umwelt und Natur zur Entscheidung über eventuell notwendige Boden- und Grundwasseruntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen vorzulegen.

Im Uferbereich liegen 4,4 m mächtige Auffüllungen, die Belastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen aufweisen. Im Rahmen der Neugestaltung der Grünflächen ist ggf. zu überprüfen, ob aufgrund der kontaminierten Aufschüttungen eine Belastung des Grundwassers auszuschließen ist.

Da sich der Planbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet, ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

### Artenschutzhinweis gemäß BNatSchG 2009

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

und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen

(§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auslagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

### Schallschutz im Hochbau gemäß DIN 4109

Die Textausgabe der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989) liegt zu jedermanns Einsicht innerhalb der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage, bereit.

## II. Örtliche Bauvorschriften nach § 81 BbgBO für die Baugebiete Ge 1.1, MI 1-4, WA

1. Auf den Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes und im Block MI 3.2 sind an straßenseitige Grundstücksgrenzen als Einfriedungen nur zulässig:
  - durchsehbare Metallzäune mit senkrechten Streben bis zu einer Höhe von 1,7 m
  - Sockel bis zu einer Höhe von 0,4 m mit maximal 1,9 m hohen und 0,4 m breiten Pfeilern.Seitliche Grundstückseinfriedungen sind in der Tiefe der Vorgärten und der seitlichen Bauwiche wie die straßenseitige Grundstückseinfriedung zu gestalten.  
Abweichend kann auf die Ausbildung einer Sockelmauer verzichtet werden.
2. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist das oberste Vollgeschoss auszubilden als:
  - Dachgeschoss mit einer Dachneigung von 7° bis 55° oder
  - Als Staffelgeschoss, dessen Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. Bei untergeordneten Bauteilen wie Treppenräumen oder Aufzugsschächten kann auf ein Zurücktreten verzichtet werden; gleiches gilt für Grenzwände. Ausnahmsweise kann für einzelne Außenwände auf ein Zurücktreten verzichtet werden, wenn eine andere Außenwand des Staffelgeschosses um ein entsprechend höheres Maß zurückversetzt ist.
3. Als Dachöffnungen sind nur Dachfenster zulässig, die gemäß nachfolgenden Absätzen als Dachflächenfenster oder Gauben gestaltet sind.
  - Gauben sind nur auf Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 35 Grad zulässig. Sie sind als Satteldach-, Walmdach-, Schlepp- oder Fledermausgauben auszuführen.
  - Auf einer Dachfläche sind jeweils nur ein Gaubentyp und nicht mehr als zwei Gaubengrößen zulässig.
  - Der Anteil der durch Dachfenster abgedeckten Dachfläche darf insgesamt 25 % der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
  - Die Ansichtsbreite der Gauben darf insgesamt 50 % der Trauflänge der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
  - Dachfenster sind auf der Dachfläche so anzuordnen, dass sie mittig in den Fensterachsen der darunter liegenden Fassade oder mittig zwischen den Fensterachsen liegen.Ausnahmen können aus Gründen des Denkmalschutzes zugelassen werden.
4. Die straßenseitigen Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Dabei darf die Summe der Flächen aller Fenster, Türen und sonstiger Öffnungen einer Fassade einen Anteil von 50 von Hundert nicht überschreiten. Alle Fenster sind mit stehendem Format zu errichten.
5. Fenster, Türen und Tore sind gegenüber der Oberfläche der Außenwand um mindestens 10 cm zurückzusetzen.  
Die Größe einer Fensteröffnung darf 4 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Schaufenster.  
Bei Öffnungsbreiten von mehr als 1,0 m sind Fenster durch senkrechte Pfosten zu unterteilen.  
Bei Öffnungshöhen von mehr als 1,6 m sind Fenster zusätzlich durch waagerechte Kämpfer zu unterteilen; dies gilt nicht für die Errichtung von Gebäuden.  
Erforderliche Pfosten und Kämpfer können nicht durch aufgeklebte oder in Doppelverglasung eingesetzte Sprossen ersetzt werden.

Verspiegelte Fenster sowie Fenster mit getöntem, farbigem oder mattem Glas sind unzulässig. Gleiches gilt für Fensterflächen aus gewölbtem Glas, Ornamentglas und Glasbausteinen.

6. Das Anbringen von Antennen-, Parabolantennen- und Funkanlagen an Außenwänden von Gebäuden, die vom öffentlichen Raum eingesehen werden können, ist unzulässig.

Das Aufstellen freistehender Antennen-, Parabolantennen- und Funkanlagen in Vorgärten und Bauwischen ist unzulässig.

7. Außenwandflächen sind in glattem Putz oder Schlämmputz zu versehen oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Abweichend können Sockelzonen und untergeordnete Bauteile in Naturstein mit stumpfer Oberfläche ausgeführt werden. Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche sind unzulässig.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind Fassadenverkleidungen mit Wärmeverbundsystemen unzulässig.

Bei baulichen Änderungen sind Fassadenverkleidungen mit Wärmeverbundsystemen nur dann zulässig, wenn ihre Oberfläche entsprechend Satz 1 hergestellt werden.

Für Sichtmauerwerke sind Mauerziegel oder Klinker in den Farben Rot, Rotbraun oder Ocker zu verwenden.

Glasierte Mauerziegel und glasierte Klinker sind nur als Gliederungselemente in der Fassadengestaltung zulässig.

8. Die Eindeckung geneigter Dachflächen eines Gebäudes hat einheitlich mit nur einem Material zu erfolgen.

Dacheindeckungen mit glänzender Oberfläche sowie gelben, grünen, blauen und violetten Dachziegeln ist unzulässig.

Bei Dächern mit einer Neigung unter 25 Grad sind zur Eindeckung auch Zinkbleche mit Stehfalz zulässig. Abweichend können zur Eindeckung von flach geneigten Dächern auch Dachpappen verwendet werden, wenn eine Dachneigung 10 Grad nicht überschreitet oder wenn die Dachfläche aufgrund einer straßenseitigen Attika vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist. Gleiches gilt für die Anlage eines Gras- bzw. Gründaches.

**III. Pflanzlisten****Pflanzliste 1: Bäume**

Alnusglutinosa	Schwarz-Erle
Alnuspaethii	Purpur-Erle
Aesculuscarnea	Rotblühende Kastanie
<b>Fraxinus excelsior</b>	<b>Esche</b>
Fagussylvatica	Rotbuche
Juglansnigra	Walnuß
<b>Salixalba</b>	<b>Silberweide</b>
Populisnigra „Italica“	Säulenpappel
Salix -Arten	Weidenarten
Sorbusaucuparia	Eberesche
Sorbusintermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbustorminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus-Arten	Ulmenarten

**Pflanzliste 2: Sträucher**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinusbetulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylusavellana	Haselnuß
<b>Crataegus monogyna</b>	<b>Weißdorn</b>
Euonymuseuropaea	Pfaffenhütchen
Loniceraxylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salixcaprea	Salweide

**Pflanzliste 3: Hecken**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinusbetulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn

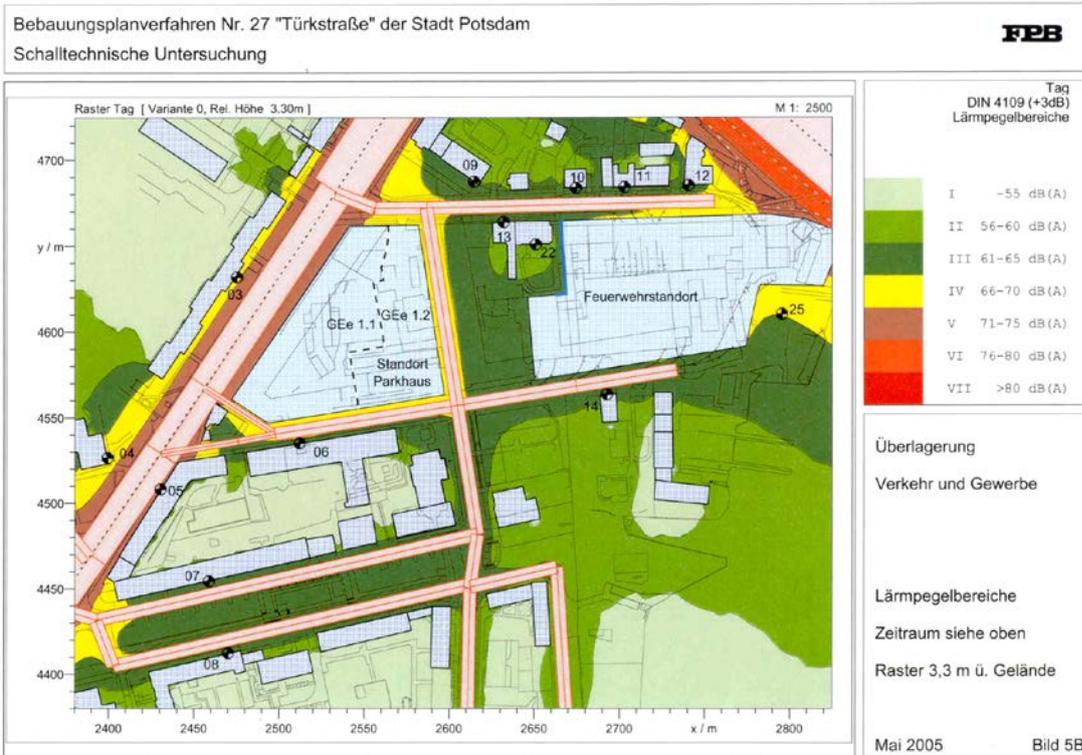
**Pflanzliste 4: Kletterpflanzen**

<b>Hedera helix</b>	<b>Efeu</b>
<b>Clematisvitalba</b>	<b>Waldrebe</b>
<b>Hydrangea petiolaris</b>	<b>Kletterhortensie</b>
<b>Parthenocissustricuspidata</b>	<b>Wilder Wein</b>

**extensive Wiese:**

Landschaftsrasen mit 30 % Kräuteranteil

## IV. Auszüge aus der schalltechnischen Untersuchung Lärmpegelbereiche



## Beurteilungspegel

