



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 36-2
„Leipziger Straße / Brauhausberg“, 1. Änderung
Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick
der Landeshauptstadt Potsdam
Begründung**

Datum: Juni 2020

Planungsstand: Satzungsexemplar

Art des Plans / Verfahrens: Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Hegelallee 6 – 10

14461 Potsdam

Verzeichnisse

Inhaltsverzeichnis

VERZEICHNISSE	3
Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	5
Tabellenverzeichnis	5
A PLANUNGSGEGENSTAND	6
A.1 Anlass und Erforderlichkeit.....	6
A.2 Beschreibung des Plangebiets	8
A.2.1 Räumliche Lage.....	8
A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation.....	10
A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	11
A.2.5 Erschließung.....	11
A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen) 13	
A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung	13
A.3.2 Landschaftsplanung	18
A.3.3 Überörtliche Fachplanungen	19
A.3.4 Örtliche Fachplanungen	19
A.3.5 Flächennutzungsplan	20
A.3.6 Stadtentwicklungskonzepte	20
A.3.7 Benachbarte Bebauungspläne	25
A.3.8 Sonstige Satzungen	27
A.3.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	29
B PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN	36
B.1 Ziele und Zwecke der Planung	36
B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen	37
B.2.1 Planungsalternativen	37
B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung.....	37
B.2.3 Entsorgungskonzept Niederschlagswasser.....	39
B.2.4 Behandlungsbedürftiges Abwasser	42

B.2.5	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	42
B.2.6	Landschaftsplanerisches Konzept	44
B.2.7	Schallschutzkonzept	45
B.3	Begründung der Festsetzungen	49
B.3.1	Art der baulichen Nutzung	49
B.3.2	Maß der baulichen Nutzung	50
B.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	52
B.3.4	Bauweise	52
B.3.5	Verkehrsflächen	52
B.3.6	Grünflächen	53
B.3.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt	53
B.3.8	Erdabdeckung der Tiefgarage und der Dachflächen	54
B.3.9	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	55
B.3.10	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	57
B.3.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	57
B.3.12	Nachrichtliche Übernahmen	58
B.3.13	Hinweise (ohne Normcharakter)	59
B.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	62
B.4.1	Städtische Konzepte	62
B.4.2	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	63
B.5	Flächenbilanz	66
C	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	67
C.1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	67
C.2	Auswirkungen auf die Umwelt	67
C.3	Soziale Auswirkungen	67
C.3.1	Anwendung des Potsdamer Baulandmodells	67
C.4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	68
C.5	Finanzielle Auswirkungen	68
C.5.1	Verfahrenskosten	68
C.5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	68
C.5.3	Grunderwerb	68
C.5.4	Planungsschaden	69
C.6	Bodenordnung	69
D	VERFAHREN	70

D.1	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	70
D.2	Überblick über die Beteiligungsverfahren.....	71
D.2.1	Frühzeitige Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit	71
D.2.2	Förmliche Beteiligung.....	71
E	ABWÄGUNG – KONFLIKTBEWÄLTIGUNG	85
E.1	Abwägungsbelange.....	85
E.2	Abwägung der betroffenen Belange.....	85
E.2.1	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	85
E.2.2	Ergebnisse städtebaulicher Planungen	85
E.2.3	Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Kultureinrichtungen.....	86
E.2.4	Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege	86
E.2.5	Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Denkmalpflege.....	88
E.2.6	Belange des Verkehrs	88
E.2.7	Private Belange der Grundstückseigentümer.....	89
E.2.8	Belange der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes.....	89
F	STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE.....	91
F.1	Städtebaulicher Vertrag mit Stadtwerken.....	91
F.2	Städtebaulicher Vertrag zum SO Museum	91
F.3	Städtebaulicher Vertrag zum Allgemeinen Wohngebiet WA4	91
G	RECHTSGRUNDLAGEN	92
H	ANLAGEN.....	93

Abbildungsverzeichnis

Bild | 1 Lage des Geltungsbereiches (o. M.)

Bild | 2 Blickbeziehung vom Kaiser-Wilhelm-Blick (Quelle Luftbild: Google Maps)

Bild | 3 Ausschnitt aus dem FNP der Landeshauptstadt Potsdam (ohne Maßstab)

Bild | 4 Blickbeziehung vom Kaiser-Wilhelm-Blick (Quelle Luftbild: Google Maps)

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Schalltechnische Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18 005 (Auszug)....

Tabelle 2 Erforderliche Fenster-Schalldämm-Maße je Gebäude

Tabelle 3 Flächenbilanz Nutzungsarten

Tabelle 4 Übersicht Verfahrensablauf

A Planungsgegenstand

A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36-2 wurde im Jahr 2017 das Baurecht für die brachgefallenen Flächen am Fuß des Brauhausberges mitsamt des in den zurückliegenden Jahren leerstehenden Gebäudes des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“ in der Max-Planck-Straße und des Gebäudes der Schwimmhalle am Brauhausberg geschaffen. Der Bebauungsplan Nr. 36-2 ist seit dem 28.12.2017 rechtsverbindlich. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ diene der planungsrechtlichen Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes „Brauhausberg“ aus dem Jahr 2013.

Auf den bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges dicht bebauten Flächen am Brauhausberg sollte mit dem Bereitstellen neuer Wohnbauflächen in zentraler Lage dem in der Landeshauptstadt Potsdam bestehenden Wohnungsmangel begegnet und den Ansprüchen an einen sparsamen Umgang mit Boden durch die Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen Rechnung getragen werden. Mit der Umwandlung der Brachflächen in Wohnbauflächen sollte der Abriss der Gebäude der Schwimmhalle sowie des Terrassenrestaurants „Minsk“ einhergehen.

Jahrzehnte waren das Schwimmbad und das „Minsk“ am Brauhausberg Anziehungspunkte im öffentlichen Raum. Sie prägten eine positive emotionale Bindung an diesen Ort. Mit dem geplanten zukünftigen Abriss des „Minsk“ und mit dem bereits erfolgten Abriss der 1971 eingeweihten Schwimmhalle führte diese Bindung auch zu Angst vor Verdrängung und Identitätsverlust. Diese Ängste artikulierten Teile der Stadtgesellschaft bereits länger und fanden dafür in den Medien und in der Kommunalpolitik Widerhall.

Im Rahmen der Diskussionen um den Erhalt der Gebäude sind Konzeptansätze entwickelt worden, die auf eine Wiederherstellung des „Minsk“ mit einer musealen Nutzung sowie auf eine Aufwertung der Erlebbarkeit von Blick- und Wegebeziehungen zum „Minsk“ und westlich des „Minsk“ gerichtet sind. Im Rahmen einer Werkstatt, die aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 10.09.2018 eingerichtet wurde, ist die Empfehlung ausgesprochen worden, unter Beibehaltung der Baukörper gegenüber des neuen Sport- und Freizeitbades „blu“ eine verbesserte Blick- und Wegebeziehung vom Hauptbahnhof über die östlichen Freiflächen des „blu“, über die Treppenanlagen südwestlich des Gebäudes „Minsk“ bis hin zum Turm des ehemaligen Landtagsgebäudes zu erreichen. Die Lage der geplanten Baukörper an der Straße Am Havelblick im südlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 36-2 steht dieser Planungsüberlegung entgegen.

Darüber hinaus soll die städtebauliche Bedeutung des Areals als wichtiger öffentlicher städtischer Raum südlich des Hauptbahnhofs und als Baustein der Stadt Potsdam u.a. dadurch wiedergewonnen und weiterentwickelt werden, dass der Neubau des Sport- und Freizeitbades „blu“ durch eine öffentliche Nutzung des wiederhergestellten Gebäudes des ehemaligen Terrassenrestaurants ein städtebauliches Pendant und einen Anziehungspunkt erhält. Das neue Nutzungs- und Stadtbaukonzept sieht dementsprechend die Wiederherstellung des „Minsk“ als Ausstellungsgebäude für eine Sammlung maßgeblicher Werke der Kunst der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik vor.

Somit würde nicht nur das für die architektonische Epoche der 1970er Jahre charakteristische Erscheinungsbild des Terrassenrestaurants erhalten bleiben, sondern zugleich mit einer öffentlichen und auf die Entstehungszeit bezogenen musealen Nutzung versehen werden. Dem Areal soll eine neue unverwechselbare Identität gegeben werden, die durch einen lebendigen Nutzungsmix eine positive Ortsbindung an den Brauhausberg unterstützt.

Anlass der Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 sind demzufolge der beabsichtigte Erhalt des Terrassengebäudes „Minsk“ mit öffentlicher Nutzung als Museum, umgeben von urbanem öffentlichen Freiraum, und die damit einhergehende notwendige Neuordnung der südlich vom „Minsk“ gelegenen Wohnbaufläche. Der geplante Erhalt des „Minsk“ ist hierbei wichtig für die Wertschätzung der Geschichte dieses Potsdamer Ortes.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die Festsetzungen des bisher im Plangebiet gültigen Bebauungsplans Nr. 36-2 dem Erhalt des Terrassengebäudes „Minsk“ als musealem Ausstellungsgebäude entgegenstehen. Ziel der Planung ist die Sicherung der öffentlichen Nutzung des ehemaligen Terrassenrestaurants als museales Ausstellungsgebäude.

Ein weiteres wichtiges Ziel der Planung ist die Verlängerung der im Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“ durch ein Gehrecht gesicherten Blickbeziehung über die bestehende Treppenanlage südwestlich des „Minsk“ hinaus durch das allgemeine Wohngebiet WA 4 bis zur Straße Am Havelblick. Das bisherige allgemeine Wohngebiet WA 4 soll in seinem östlich dieser städtebaulich und historisch bedeutungsvollen Blick- und Erschließungsachse gelegenen Teil dem Sondergebiet „Museum“ zugeschlagen werden und somit für ergänzende Funktionen des Museums bzw. auch für freiräumliche Funktionen genutzt werden können. Im geplanten südlichen Wohngebiet sollen die festgesetzten Baufelder in geeigneter Weise verschoben werden, um die Freihaltung der Blick- und Erschließungsachse über die Treppenanlage am Brauhausberg unter Beibehaltung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Sinne des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ zu sichern.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Wiedernutzbarmachung des leer stehenden und sanierungsbedürftigen Gebäudes des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“ und die Entwicklung der damit verbundenen Freiräume und -flächen sowie bestehende bauliche Außenanlagen zielgerichtet vorbereitet. Da somit die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient, wird das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschleunigt und ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 erhält den Titel Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“, 1. Änderung Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick der Landeshauptstadt Potsdam.

A.2 Beschreibung des Plangebiets

A.2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet der Brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam innerhalb des Stadtgebietes „Südliche Innenstadt“. Das Stadtzentrum mit dem neuen Potsdamer Landtagsgebäude auf dem Grundriss und in der Hülle des ehemaligen, wieder errichteten Stadtschlusses liegt nördlich 1 km entfernt auf dem gegenüberliegenden Havelufer. Die Staatskanzlei befindet sich in direkter südlicher Nachbarschaft des Plangebiets an der Heinrich-Mann-Allee 107.

Mit dem Hauptbahnhof Potsdam ist eine unmittelbare Anbindung an das überregionale Schienenverkehrsnetz und den städtischen Personennahverkehr gegeben. Über die Lange Brücke (nördliche Verlängerung der Heinrich-Mann-Allee, Bundesstraße B 1) und die Leipziger Straße bzw. die Straße Brauhausberg (jeweils Bundesstraße B 2) besteht eine direkte Verbindung des Plangebietes mit dem überregionalen Straßenverkehrsnetz.

Die Landeshauptstadt Potsdam liegt innerhalb der naturräumlichen Großeinheit „Mittelbrandenburgisches Platten- und Niederungsland“, das während des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit entstand. Das Jungmoränengebiet ist durch ein heterogenes Formenmosaik an Bodenformen charakterisiert: flachwellige Grundmoränenplatten, kuppige Endmoränen, schwach geneigte bis flache Talsandflächen, ebene Niederungen und prägende Havelgewässer (vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam 2012, S. 19).

Die Südliche Innenstadt befindet sich in Grenzlage zu den naturräumlichen Haupteinheiten „Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet“ im Norden, der „Nuthe-Notte-Niederung“ im Süden und der „Beelitzer Heide“ im Westen.

Der Brauhausberg bildet den nördlichen Abschluss des Saarmunder Endmoränenbogens, einer Reihung von Endmoränenkuppen am Ostrand der Zauche (vgl. Landkreis Potsdam-Mittelmark, Naturschätze in Potsdam-Mittelmark, Potsdam 2012, S. 13), die sich als Stadt- und Landschaftsbild prägende Erhebungen nach Süden hin erstrecken. Hierzu zählen z. B. der Telegrafenberg, die Ravensberge und die Saarmunder Berge.

A.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

A.2.2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-2, 1. Änderung umfasst auf einer Fläche von ca. 1,27 ha das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: die südliche Grundstücksgrenze des Sport- und Freizeitbades „blu“,
- im Osten: die Straße Brauhausberg und der im Bebauungsplan Nr. 36-2 festgesetzte Fußweg,
- im Süden: die Straße Am Havelblick,
- im Westen: die östlichen Grenzen der Flurstücke 566, 848, 850, 853, 854, der Flur 6 der Gemarkung Potsdam.

Im Umgriff des Bebauungsplans liegen die Flurstücke 223/1 (tlw.), 229 (tlw.), 230 (tlw.), 264/1, 283 (tlw.), 560, 561 (tlw.), 562, 566 (tlw.), 778 (tlw.), 779 (tlw.), 833, 834, 844, 845, 847, 849, 851, 852 der Flur 6 der Gemarkung Potsdam.

Entgegen dem Aufstellungsbeschluss wurde der räumliche Geltungsbereich im Verlauf des Verfahrens an der westlichen Grenze geringfügig erweitert. Dies betrifft die gemäß Bebauungsplan Nr. 36-2 mit einem Gehrecht zu belastende Fläche. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sollte gemäß der Bekanntmachung entlang der westlichen Grenze der mit einem Gehrecht zu belastenden Fläche verlaufen, jedoch unter Ausschluss der im Bebauungsplan Nr. 36-2 dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 zugeordneten Fläche für Tiefgaragen. Die Einfahrt der Tiefgaragen wurde im Rahmen der Planungsüberlegungen des Projektträgers zu den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 in eine andere Örtlichkeit innerhalb des WA 3 verlegt, sodass die dadurch frei gewordene Fläche dem öffentlichen Freiraum des Museums „Minsk“ als Quartiersplatz zugesprochen werden konnte.

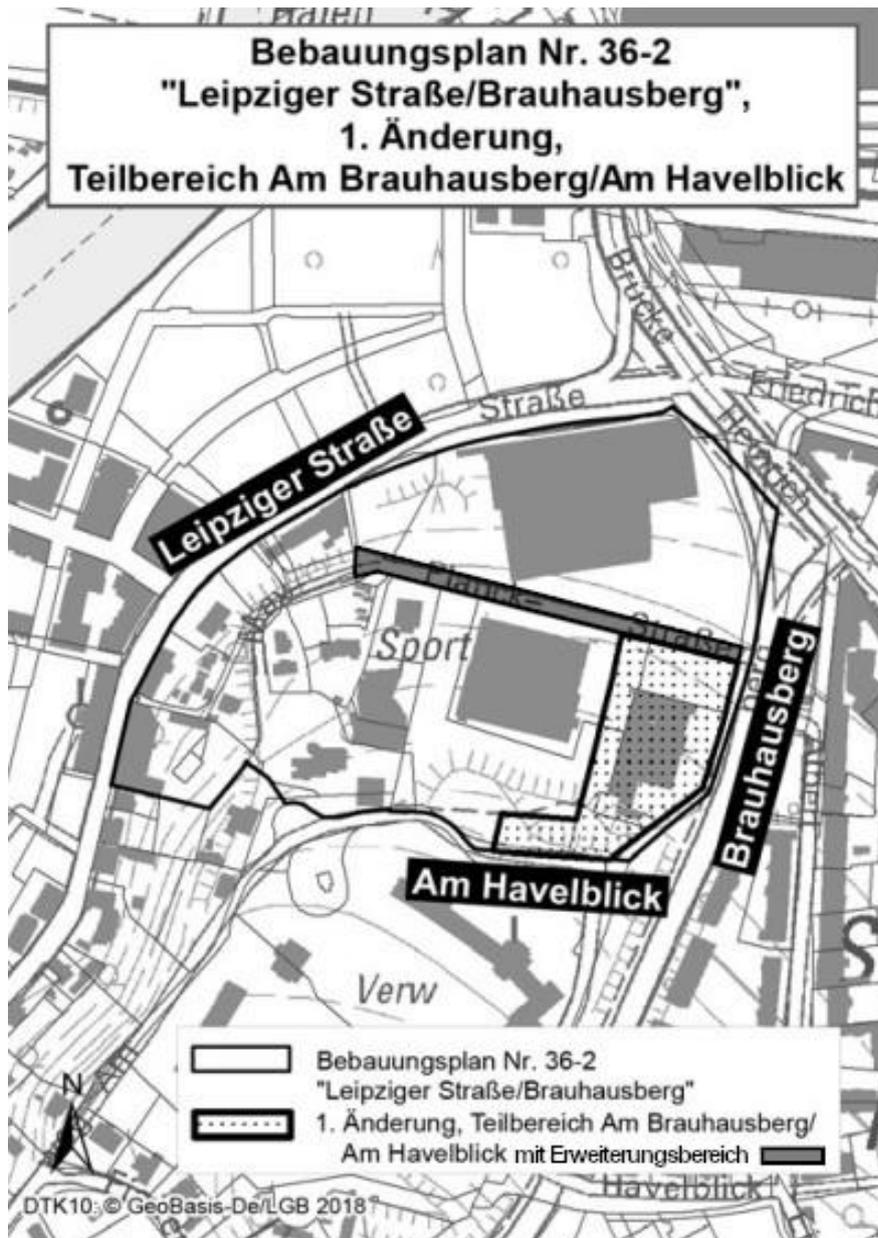


Bild | 1 Lage des Geltungsbereiches (o. M.)

Aufgrund der Erforderlichkeit eines Buswendehammers am westlichen Ende der Max-Planck-Straße wurde diese nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen. Der Geltungsbereich umfasst nunmehr das Gelände des Terrassenrestaurants „Minsk“, die südlich bis südwestlich anschließende Grünanlage am Fuße des Brauhausberges sowie die Max-Planck-Straße.

A.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im privaten Eigentum von Vorhabenträgern, die öffentliche Verkehrsfläche Max-Planck-Straße im Eigentum der Stadtwerke Potsdam GmbH. Das Flurstück 223/1 befindet sich in Privateigentum.

A.2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Der Brauhausberg war vormals Standort des ehemaligen Königlichen Brauhauses, das ihm seinen Namen gab. Seit 1716 bestand das Königliche Brauhaus, das 1829 von den Braumeistern Adelung und Hoffmann übernommen und in privater Regie weitergeführt wurde. Bereits 1728 wurden am Brauhausberg Stollen in den Berg getrieben, um Eis aus der Havel zu lagern. Die Inhaber der Brauerei Adelung und Hoffmann ließen im Berg unterirdische Kellergewölbe ausheben und mit Klinkerstein ausbauen, um diese als Eiskeller für die Brauereierzeugnisse nutzen zu können. Der Eiskeller ist noch heute erhalten.

Es entstanden Ausflugsrestaurants und Biergärten, der Brauhausberg wurde mit Rundwegen und einem Belvedere zu einem beliebten Ausflugsziel der Potsdamer.

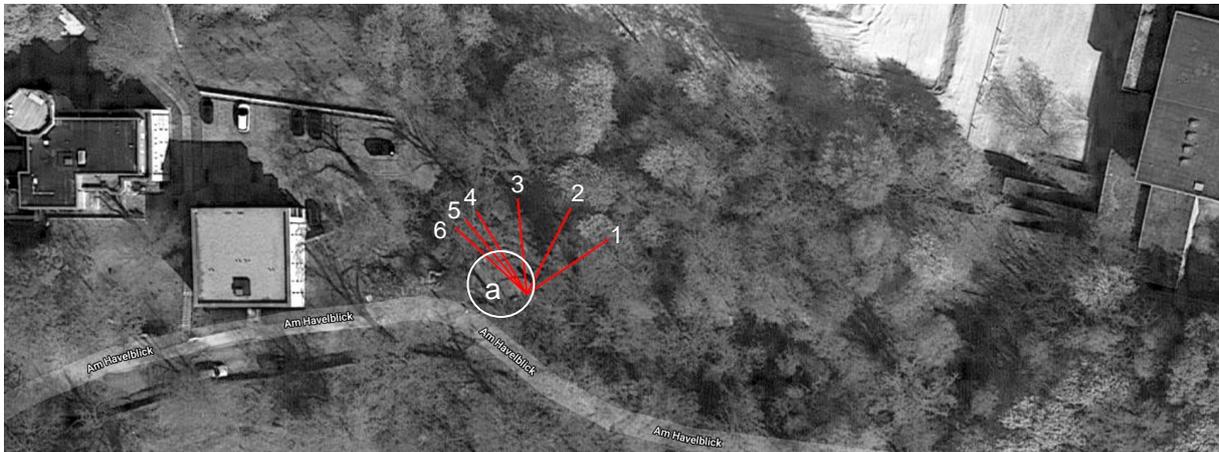


Bild | 2 Blickbeziehung vom Kaiser-Wilhelm-Blick (Quelle Luftbild: Google Maps)

Vom so genannten Kaiser-Wilhelm-Blick (a), westlich des Plangebietes an der Straße Am Havelblick gelegen, bietet sich noch heute ein einmaliges Panorama. Es erstreckt sich vom Park Babelsberg (1) im Osten über die Heilig-Geist-Kirche (2), den Alten Markt mit Nikolaikirche und dem ehemaligen Stadtschloss (3) bis hin zur Garnisonkirche (4), dem Militärwaisenhaus (5) und Sanssouci (6).

Die Flächen am Fuß des Brauhausberges zwischen Leipziger Straße, Heinrich-Mann-Allee, Straße Brauhausberg und der Max-Planck-Straße waren bis zu ihrer kriegsbedingten Zerstörung am Ende des Zweiten Weltkrieges dicht bebaut.

Heute ist das Areal durch zwei Solitäre geprägt, das südlich des Plangebietes befindliche Sport- und Freizeitbad „blu“ sowie das Terrassenrestaurant „Minsk“.

Die Landeshauptstadt Potsdam hatte vor 1970 auf die damals erwogene Wohnbebauung am Brauhausberg verzichtet, um ein attraktives Ensemble von gesamtstädtischer Bedeutung für die Bevölkerung zu schaffen. Östlich neben der bereits abgerissenen alten Schwimmhalle wurde 1977 zum 60. Jahrestag der Oktober-Revolution das „Minsk“ eröffnet. Der stadtseitige Hang hingegen wurde von Bebauung freigehalten und zu einer großzügigen öffentlichen Grünanlage mit Wasserspielen gestaltet.

Seit Mitte der neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts steht das Restaurantgebäude leer. Unter der Terrasse der ehemaligen Gaststätte befindet sich ein nicht öffentlich zugänglicher Schutzraum, der noch bis in das Jahr 2004 vom Katastrophenschutz der Landeshauptstadt Potsdam als Lager genutzt wurde.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird heute durch den gegenüberliegenden Potsdamer Hauptbahnhof mit seinem südlich gelegenen Bahnhofsvorplatz, die Straßenverkehrsflächen des Leipziger Dreiecks sowie durch die viergeschossige Blockbebauung aus den 1930er Jahren zwischen Albert-Einstein-Straße und der Straße Brauhausberg geprägt. Im Nordwesten befinden sich die ausgedehnten Brachflächen der ehemaligen Speicherstadt, die zu einem Wissenschafts- und Dienstleistungsstandort mit ergänzender Wohnbebauung zwischen Leipziger Straße und Neustädter Havelbucht entwickelt werden. Die Rekonstruktion des im normannischen Burgstil 1842-1843 von Ludwig Persius entworfenen Mehlmagazins an der Leipziger Straße 9 wurde bereits abgeschlossen.

Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich der Gebäudekomplex des ehemaligen Landtags, dessen Fassade unter Denkmalschutz gestellt ist.

A.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung besteht derzeit Planungsrecht nach dem Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ der Landeshauptstadt Potsdam. Der Bebauungsplan Nr. 36-2 setzt im Änderungsbereich Allgemeine Wohngebiete und öffentliche Grünflächen fest.

A.2.5 Erschließung

A.2.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die überörtliche straßenverkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt im Osten über die Straße Brauhausberg (B 2), von hier über die Max-Planck-Straße bzw. über die Straße Am Havelblick. Der Hauptbahnhof Potsdam und die dort verkehrenden Bahn-, Tram- und Buslinien sind vom Plangebiet in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie an den Regional- und Fernverkehr ist sehr gut.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze sowie An- und Abflugsektoren von Hubschraubersonderlandeplätzen. Belange des zivilen Luftverkehrs werden nicht berührt, da die künftigen Gebäude die ortsüblichen Bauhöhen einhalten.

A.2.5.2 Technische Infrastruktur/ Leitungen

Regenwasser

Das Oberflächenwasser wird im Bereich der ehemaligen Schwimmhalle und des Terrassenrestaurants „Minsk“ auf den versiegelten Flächen von zwei Leitungen mit einer Nennweite (DN) von jeweils 300 aufgenommen und von dort über eine unter der Max-Planck-Straße verlaufende Regenwasserleitung abgeleitet. In den umliegenden Hauptverkehrsstraßen wird das Regenwasser über entsprechende Regenwasserleitungen abgeleitet. Auf den sonstigen Grundstücken erfolgt eine dezentrale Versickerung des Regenwassers.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der erweiterten Trinkwasserschutzzone (Trinkwasserschutzzone III) und der Nähe zur Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerkes Potsdam – Leipziger Straße soll die Regenwasserableitung vermieden und eine Versickerung des Regenwassers vor Ort gemäß § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) angestrebt werden.

Frischwasser

Die Frischwasserversorgung der im Plangebiet liegenden Grundstücke ist sichergestellt. In der Straße Brauhausberg ist eine Trinkwasserhauptleitung DN 500 verlegt, über deren Nebenanschlüsse das „Minsk“ mit Trinkwasser versorgt wird. In der Straße Am Havelblick ist eine 100-DN-Trinkwasserleitung verlegt, durch welche die Versorgung der nördlich angrenzenden Grundstücke sichergestellt ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Potsdam – Leipziger Straße.

Gemäß der Feuerwehr Potsdam hat die Anordnung von Wasserentnahmestellen bei zukünftigen Planungen so zu erfolgen, dass sie untereinander nicht mehr als 200 m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 140 m entfernt sind.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Terrassenrestaurants „Minsk“ erfolgt über die Schmutzwasserkanäle DN 200 in der Max-Planck-Straße und Albert-Einstein-Straße. In der Straße Am Havelblick ist keine Schmutzwasserleitung vorhanden. Der nächste Anschluss durch eine DN 200-Leitung befindet sich unter dem nahe gelegenen Fußweg zwischen ehemaligem Landtag und der Straße Brauhausberg. Im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob eine Leitungsverlegung zur Entsorgung des Schmutzwassers entsprechend den Anforderungen der Leitungsverwaltungen erforderlich ist.

Gas

Die Grundstücke entlang der Straße Am Havelblick sind durch eine DN 50 Gasmitteldruckleitung erschlossen. In der Max-Planck-Straße ist keine Gasleitung verlegt. Im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren ist entsprechend den Anforderungen der Leitungsverwaltungen eine Leitungsverlegung in der Max-Planck-Straße zu prüfen bzw. durchzuführen.

Strom

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt über das vorhandene Netz. Es ist den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten, die vorhandenen Kabel- und Leitungsbestände im Plangebiet aufzunehmen und eine Klärung der gegenwärtigen Anforderungen der Leitungsverwaltungen an die Planung vorzunehmen.

Fernwärme

Das Plangebiet ist gemäß Anlage zur Satzung über die öffentlichen Fernwärmevorranggebiete der Landeshauptstadt Potsdam vom 21. Dezember 1998, öffentlich bekannt gemacht am 29. Januar 1999 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Bestandteil des Fernwärmevorranggebietes „Babelsberg, Teltower Stadt“ bis zur Max-Planck-Straße auf Höhe der ehemaligen Schwimmhalle bzw. des ehemaligen Landtages. Für alle östlich der Schwimmhalle / des ehemaligen Landtages gelegenen Anlagen gilt der Anschluss- und Benutzungszwang gemäß § 4 der Satzung.

Für die Bauwerke in den Fernwärmevorranggebieten gemäß § 1 Abs. 3 der Satzung, die am Tage des Inkrafttretens der Satzung bereits hergestellt sind oder sich im Bau befinden und mit einer anderen Heizungseinrichtung ausgestattet sind, gilt der Anschluss- und Benutzungszwang erst zum Zeitpunkt von der Erneuerung oder wesentlichen Änderung der baulichen Anlage, spätestens aber zwanzig Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem der Anschluss- und Benutzungszwang durch Satzung begründet wird.

Die ehemalige Schwimmhalle war bereits durch eine DN 150 Fernwärmeleitung erschlossen.

Die Prüfung der Nutzung der Leitung ist nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Telekommunikation

Entlang des Plangebietes verläuft eine Kabeltrasse für Lichtwellenleiterverbindungen. Sie verbindet die zentralen Regierungsstandorte innerhalb der Landeshauptstadt Potsdam miteinander.

A.3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung

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

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 1. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet und
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35 – und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Folgende Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen.

A.3.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Die Planung 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 § 1 Abs. 2 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Im Sinne des Leitbildes „Stärken stärken“ werden räumliche und sektorale Schwerpunkte gesetzt.
- Gemäß § 1 Abs. 4 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion u.a. als Wissens- und Kulturstandort gestärkt werden. Metropolregionen sind wichtige Räume zur Beschleunigung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Ansiedlung von Arbeitsplätzen. Die Hauptstadtregion muss sich im Zusammenspiel innerhalb und zwischen den weltwirtschaftlichen Integrationszonen behaupten und ihre Attraktivität als Standort u.a. für Bildung und Kultur weiterentwickeln und stärker sichtbar machen. Die Hauptstadtregion verfügt dafür bereits über ein hohes Maß an kultureller Bedeutung und über ein entsprechendes internationales Ansehen (Symbolfunktion). Die teilräumlich differenzierten Potenziale und Besonderheiten der Teilräume (z. B. im Hinblick auf räumliche Milieus für Kreativität, Innovation, Kommunikation, Bildung, Leben und Erholen, Tourismus, Kultur und Geschichte) sollen dazu gestärkt und weiter entwickelt werden.
- Gemäß § 3 Abs. 1 LEPro soll die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt u.a. auch Kultur-, Freizeit- und Bildungsfunktionen erfüllen. Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens liegt innerhalb des südlichen Stadtzentrums der Landeshauptstadt Potsdam, welche die Funktion eines Zentralen Ortes übernimmt. Die im Verfahren angestrebte städtebauliche Neuordnung des Plangebietes und die geplante Nutzung des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“ als Museum mit Außenanlagen zielen auf die Bündelung der Erholungs-, Kultur- und Bildungsfunktion des Zentralen Ortes als Siedlungsschwerpunkt entsprechend dem Grundsatz.
- Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt. Das Verfahren berücksichtigt den Vorrang der

Innenentwicklung vor der Außenentwicklung bei der Siedlungsentwicklung. Durch das Verfahren wird die Nachnutzung und Instandsetzung des brachgefallenen „Minsk“ an einem bereits etablierten und zentrumsnahen Standort ermöglicht, der hervorragend durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen ist.

- Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Erholung anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.
- Gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 soll eine Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraums durch Infrastrukturtrassen vermieden werden. Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 keine Infrastrukturtrassen festgesetzt und im Späteren nur bestehende genutzt werden, ist eine Zerschneidungswirkung ausgeschlossen. Für die Öffentlichkeit sowie für Anwohnerinnen und Anwohner wird die Zugänglichkeit der öffentlichen Freiräume verbessert, indem innere Verbindungswege wiedernutzbar gemacht sowie private Grundstücksteilflächen in ein durchgängiges öffentliches Fußwegesystem integriert werden.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des freiraumrelevanten Teils der weiteren und engeren Pufferzone der Potsdamer Kulturlandschaft (UNESCO-Welterbe) und ist somit Bestandteil des Freiraumverbundsystems gemäß § 6 Abs. 4 LEPro 2007. Die Erlebbarkeit der Potsdamer Kulturlandschaft wird mit der Planung nicht beeinträchtigt, vielmehr werden historisch bedeutsamen Blickbeziehungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 wiederhergestellt.

A.3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der aus dem LEPro abgeleitete LEP HR trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und Grundsätze (G) (allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert. Im LEP HR werden textliche Festsetzungen zu folgenden Themen getroffen:

1. Hauptstadtregion
2. Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel
3. Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte
4. Kulturlandschaften und ländliche Räume
5. Siedlungsentwicklung
6. Freiraumentwicklung
7. Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
8. Klima, Hochwasser und Energie
9. Interkommunale und regionale Kooperation.

Die Kernstadt der Landeshauptstadt Potsdam ist in der Festlegungskarte als „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Ziel 5.6 dargestellt. Ausgedehnte Flächen nördlich des Stadtgebietes sind als „Freiraumverbund“ gemäß Ziel 6.2 dargestellt.

Die Landeshauptstadt Potsdam ist im LEP HR gemäß Z 3.5 als Oberzentrum festgelegt. Als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung versorgt sie die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfes. Oberzentren werden u. a. durch besondere Wissenscluster, private und öffentliche Dienstleistungsfunktionen sowie differenzierte Kultur- und Freizeitangebote charakterisiert. Oberzentren übernehmen damit auch hochwertige Kultur-, Freizeit- und Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen. Die Oberzentren sind neben der Metropole die wichtigsten Wirtschaftsstandorte im gemeinsamen Planungsraum. Durch Schaffung spezialisierter kultureller Angebote sollen die Oberzentren in ihren Funktionen gestärkt werden.

Für die vorliegende Planung des Bebauungsplans Nr. 36-2, 1. Änderung „Teilbereich Brauhausberg / Am Havelblick“ sind insbesondere folgende Ziele (**Z**) und Grundsätze (G) der Raumordnung relevant:

1 Hauptstadtregion

Z 1.1 Die Landeshauptstadt Potsdam ist Bestandteil der Hauptstadtregion und des Berliner Umlandes (BU).

3 Zentrale Orte, Grundversorgung und grundfunktionale Schwerpunkte

Z 3.1 Zentralörtliche Gliederung. *Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung sind die übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge vorrangig in den Zentralen Orten zu konzentrieren, um ein vielseitiges und erreichbares Angebot für alle Bevölkerungsgruppen im jeweiligen Verflechtungsbereich zu erhalten.*

Z 3.5 Die Landeshauptstadt Potsdam ist im System Zentraler Orte als Oberzentrum eingestuft. *In den Oberzentren sind die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung (u. a. Kultur- und Freizeiteinrichtungen) räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.*

5 Siedlungsentwicklung

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung.

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Z.5.6 Schwerpunkte Wohnsiedlungsflächenentwicklung.

(2) Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

(3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung möglich.

6 Freiraumentwicklung

G 6.1 Freiraumentwicklung.

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Bewertung der planungsrelevanten Ziele und Grundsätze

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung führte im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit ihrer Stellungnahme vom 04.11.2019 und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Ihrer Stellungnahme vom 20.04.2020 aus, dass die Planungsabsicht des vorliegenden Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung angepasst ist: der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt gemäß Festlegungskarte des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung. Gemäß Ziel 5.6 LEP HR ist der Gestaltungsraum Siedlung in Berlin und im Berliner Umland der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Der Gestaltungsraum Siedlung umfasst Räume, die insbesondere aufgrund ihrer Lagegunst auf der Ebene der Landesplanung für eine Wohnsiedlungsentwicklung grundsätzlich geeignet sind. Die Kommunen haben zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraumes Siedlung große Spielräume. Innerhalb des Gestaltungsraumes ist gleichwohl dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt oder auch Einschränkungen durch andere Planungen Rechnung zu tragen. Weitere Binnendifferenzierungen können durch nachfolgende Planungsebenen vorgenommen werden, sodass der Gestaltungsraum Siedlung nicht mit Bauflächen gleichzusetzen ist.

A.3.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming

Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ am 30.10.2015 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 05.07.2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (RPG HF) hatte Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision eingelegt.

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

Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming führt in ihrer Stellungnahme vom 19.11.2019 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aus, dass auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen hat. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen.

Für die zukünftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am 27. Juni 2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und zum Freiraum.

Zu diesen Themen erarbeitet die Regionale Planungsstelle gegenwärtig Vorentwürfe.

A.3.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan Potsdam (Landschaftsplan Landeshauptstadt Potsdam, Stand: 19.09.2012, Potsdam 2012), als Fachplanung für Naturschutz und Landschaftspflege hat die vordringliche Aufgabe, Maßstäbe zur Klärung und zur Definition verträglicher Raumnutzungen in der Potsdamer Kulturlandschaft zu entwickeln. Hierzu wurde das gesamte Stadtgebiet in 48 Teilräume untergliedert.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Teilraum 16 „Südliche Innenstadt“ des Landschaftsplans, der als Kerngebiet / Innenstadt typisiert ist. Leitbild des Teilraums ist die funktionale und ästhetische Neuordnung des südlichen Stadteingangs unter Berücksichtigung der historischen Befunde und einer großzügigen Freiraumgestaltung entlang der Ufer von Nuthe und Havel. Gemäß Landschaftsplan sind im Bebauungsplangebiet folgende Ziele zu konkretisieren:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades, Erhöhung des Wasserrückhaltes und Erhalt bzw. Schaffung von lokalklimatischen Ausgleichsflächen; Erhalt auch von kleinen Grünflächen, Parkanlagen und bedeutenden Einzelbäumen, insbesondere als Gliederungselemente verschiedener Nutzungen; Wiederherstellung von Alleen,
- Prüfung der Reduktion störender Auswirkungen moderner Baukörper auf das Landschaftsbild und die historischen Sichtbezüge, vorsorgende Berücksichtigung bei der Planung weiterer Bauvorhaben und
- Erhalt eines hohen Grünanteiles im Bereich „Brauhausberg“; Erhöhung der Attraktivität der öffentlichen Grünflächen und fußläufigen Wegeverbindungen, auch im Hinblick auf das hier befindliche europäische Wanderwegekreuz.

Die Nachverdichtung im Bereich des Brauhausbergs soll zugunsten der Erhaltung der Grünbestände im Gebiet beschränkt werden. Daher erfolgte im neu aufgestellten Flächennutzungsplan eine entsprechende Differenzierung in Dichtestufen durch Darstellung der gemischten Bauflächen MI 1 und MI 2.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 bewirkt eine reduzierte Versiegelung im Bereich der Wohnbaufläche WA 4. Aufgrund des Zuschnitts der Wohnbaufläche sowie der Festsetzung von öffentlichem Grün und einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft wird die durchgängige hangparallele Verbindung der mit gegliederten Gehölzstrukturen bestandenen Grünflächen weitestgehend ungebrochen fortgeführt.

A.3.3 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen wie z. B. der Bundesverkehrswegeplan 2030 berühren die vorliegende Planung nicht.

A.3.4 Örtliche Fachplanungen

A.3.4.1 Luftreinhalteplan für die Landeshauptstadt Potsdam

Die Landeshauptstadt Potsdam hat auf Grundlage der innerhalb der Europäischen Union geltenden Grenzwerte zur Feinstaubbelastung und der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung einen Luftreinhalte- und Aktionsplan (Landeshauptstadt Potsdam, Luftreinhalteplan für die Landeshauptstadt, Fortschreibung 2015P / 2016, Stand 04.10.2016) nach § 47 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) erstellt, der in mehrjährigen Abständen fortgeschrieben wird.

In den das Plangebiet umgebenden Straßen Brauhausberg und Leipziger Straße ist nicht zu befürchten, dass es zu Überschreitungen der jeweiligen Grenzwerte kommt.

Auch im Umfeld des stärker befahrenen Leipziger Dreiecks sind keine Grenzwertüberschreitungen zu befürchten. Das Leipziger Dreieck profitiert bezüglich der Belastung durch Luftschadstoffe davon, dass es in diesem Bereich keine Randbebauung gibt. Somit sind die Ableitbedingungen für Schadstoffe gut.

A.3.4.2 Lärminderungsplan Verkehr, Lärmaktionsplan

Für die Landeshauptstadt Potsdam wurde 1997 ein Lärminderungsplan Verkehr erarbeitet und 2005 (Landeshauptstadt Potsdam, Schalltechnisches Gutachten Aktualisierung des „Lärminderungsplans Verkehr“ der Stadt Potsdam, Potsdam 2005) nochmals aktualisiert. Der aktualisierte Lärminderungsplan führt insgesamt 79 kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen auf. Zu den überwiegend realisierten kurzfristigen Maßnahmen zählen u.a. Maßnahmen der Fahrbahnsanierung, der flächenhaften Verkehrs-beruhigung sowie zur Förderung des ÖPNV und des Radverkehrs.

Die aktuelle Fassung des Lärmaktionsplans wurde am 3. Mai 2017 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Er enthält Aussagen zu den Lärmquellen Straßen- und Schienenlärm sowie Fluglärm.

Das Plangebiet ist hinreichend weit von der nächstgelegenen Bahntrasse entfernt. Probleme durch Schienenlärm der Bahn sind nicht zu erwarten. Die Tram-Linien, die nahe dem Plangebiet am Leipziger Dreieck verkehren, wirken sich in schalltechnischer Hinsicht zumeist auf das neu gebaute Schwimmbad am Brauhausberg aus. Auswirkungen auf Wohnungen oder andere Nutzungen sind demgegenüber deutlich geringer. Im einem Schallgutachten (ISU-Plan, Bebauungsplan Nr. 36-2, „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Schalltechnische Untersuchung, Berlin, 2015), dass für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 36-2 erstellt wurde, wurden die angrenzenden Tram-Linien berücksichtigt.

A.3.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP – Stand 19.09.2012) der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft hat den Flächennutzungsplan mit Verfügung am 06.08.2013 mit einer Maßgabe genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist der Maßgabe am 29.01.2014 beigetreten. Der FNP ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam. Im wirksamen FNP der Landeshauptstadt Potsdam ist das Gebiet vorrangig als gemischte Baufläche M 1 mit einer zulässigen GFZ zwischen 0,8 und 1,6 dargestellt. Teile der Grundstücksflächen nördlich der Straße Am Havelblick werden als gemischte Baufläche M 2 mit einer zulässigen GFZ zwischen 0,5 und 0,8 dargestellt.



Bild | 3 Ausschnitt aus dem FNP der Landeshauptstadt Potsdam (ohne Maßstab)

Die Größe des Geltungsbereiches liegt unterhalb der FNP-Darstellungsschwelle von 2 ha, sodass aus den gemischten Bauflächen das Sondergebiet SO Museum sowie das Wohngebiet WA 4 entwickelt werden kann. Somit ist der Bebauungsplan Nr. 36-2, 1. Änderung mit seinen Festsetzungen aus dem FNP entwickelbar.

A.3.6 Stadtentwicklungskonzepte

A.3.6.1 Wohnungspolitisches Konzept

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

Die Ziele sind den Bereichen Neubau, Bestandsentwicklung, Bezahlbarkeit des Wohnens, kommunaler Versorgungsauftrag und Wohnversorgung als gemeinsame Aufgabe zugeordnet.

Der Bebauungsplan trägt auch dem Ziel Rechnung, das Wohnungsangebot durch Neubau zu erhöhen.

A.3.6.2 STEK 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.

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 36-2 hat das STEK Gewerbe keine Relevanz.

A.3.6.3 STEK Verkehr

Als Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept Verkehr erarbeitet. Es wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 2014 beschlossen.

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.

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

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.

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

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36-2, 1. Änderung kann dies nicht in allen Punkten erreicht werden, da im Zuge der Wohnflächenentwicklung entsprechende Stellplatzanlagen bereitgestellt werden müssen, die zu einer Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs führen werden. Zugleich wird aber im Zuge der Reaktivierung von historischen Fußwegeverbindungen zwischen der Max-Planck-Straße und der Straße Am Havelblick sowie durch Sicherung von Gehrechten die Erschließung des Brauhausberges im Sinne einer nachhaltigen Mobilität verbessert. Wesentliches Merkmal des Sondergebietes Museum ist jedoch die Nutzung des ÖPNV-Netzes. Es ist davon auszugehen, dass an diesem Standort das Potenzial für Verkehrsvermeidung besonders hoch ist.

A.3.6.4 Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam (2014)

Im Jahr 2007 hat die Landeshauptstadt Potsdam die Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens beauftragt. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10. September 2008 mit ihrem Beschluss die Verwaltung beauftragt, das „Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam“ (GMA Einzelhandelsgutachten 2008) als Konzept der Einzelhandelsentwicklung für den Zeitraum bis 2015 anzuwenden und insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzen (DS 08/SVV/0415).

Das Einzelhandelskonzept 2008 ist auf einen Entwicklungszeitraum bis zum Jahr 2015 ausgerichtet. Für den Nachfolgezeitraum wurde im Jahr 2013 mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts begonnen. In die Fortschreibung sind 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 eingeflossen.

Auf ihrer Sitzung am 07. Mai 2014 hat die Stadtverordnetenversammlung über den Beschluss zum „Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam – Fortschreibung 2014“ (vgl. Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam, Fortschreibung 2014, Potsdam 2014) als Konzept der Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam beraten. Dieses löst das Einzelhandelskonzept 2008 ab und bildet die Basis für die Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam bis etwa zum Jahr 2020.

Erfolgreich verfolgt die Landeshauptstadt Potsdam entsprechend seit vielen Jahren die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf der Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes. Das Angebot hat sich quantitativ und qualitativ immer weiter verbessert, der Einzelhandelsstandort Potsdam ist gut aufgestellt. Ansiedlungen an städtebaulich ungewünschten Standorten konnten verhindert werden. Die Verkaufsflächen steigen seit Jahren, der Leerstand ist gering und meist nur temporär. Die Einzelhandelsentwicklung in Potsdam ist weiter dynamisch. Die Landeshauptstadt Potsdam erarbeitet aktuell als Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes derzeit ein Stadtentwicklungskonzept für den Einzelhandel.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele müssen durch die verbindliche Bauleitplanung planungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden. Wie bereits im Einzelhandelskonzept 2008 ist es wesentliche Zielstellung des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts 2014 gewesen, 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 Zentren 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 vorhandenen Einzelhandels assortimente analysiert und Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung formuliert.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufen 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 Einzelhandelsentwicklung.

Der Neubau oder die Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen, die als Hauptsortimente über zentrenrelevante 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. Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, entsprechend den folgenden Grundsätzen angesiedelt werden.

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt für den Standort Speicherstadt Nord den Verzicht auf eine Ansiedlung von Einzelhandel aufgrund der geringen Entfernung des Standortes zum Sonderstandort Bahnhofspassagen von rd. 500 m (Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam, Fortschreibung 2014, Potsdam 2014. S. 168). Die Versorgung der Einwohner der bereits realisierten wie auch der zukünftig entstehenden Wohnbebauung sollte durch Läden, die der Gebietsversorgung dienen, erfolgen.

Es liegt nahe, die Einschätzung für den Standort Speicherstadt Nord auch auf die Situation im Plangebiet zu übertragen. Das Plangebiet zwischen den Straßen Max-Planck-Straße, Brauhausberg und Am Havelblick liegt außerhalb der im Einzelhandelskonzept beschlossenen zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Potsdam. Wie der Standort Speicherstadt Nord befindet es sich im Einzugsbereich und in fußläufiger Entfernung zu den Bahnhofspassagen. In der Templiner Vorstadt hat sich bisher kein Nahversorgungszentrum entwickelt. Dies erscheint aufgrund der geringen Einwohnerzahl und der räumlichen Nähe zum Hauptbahnhof Potsdam auch als sehr unwahrscheinlich.

Dennoch gilt der Geltungsbereich als gut versorgt. Zentrale Versorgungsfunktionen sollen daher nicht übernommen werden.

A.3.6.5 Konzepte für Klimaschutz/ Klimaanpassung

Die Landeshauptstadt Potsdam hat diverse städtische Konzepte zum Klimaschutz entwickelt, die im Kapitel B.4.2 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung näher erläutert werden.

A.3.6.6 Potsdamer Baulandmodell

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 20/SVV/0081, kurz: „Potsdamer Baulandmodell 2019“) regelt für Bebauungsplanverfahren in ihrem Anwendungsbereich die vertragliche Übernahme verschiedener planungsbedingter Kosten durch die Planungsbegünstigten (z.B. für nichthoheitliche Planungsleistungen, Fachgutachten, öffentliche Erschließungsanlagen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder zusätzliche Infrastrukturbedarfe). Diese müssten sonst von der Landeshauptstadt (und damit der Allgemeinheit) getragen werden, während von der Wertsteigerung in erster Linie die Planungsbegünstigten (Eigentümer, Vorhabenträger und Investoren) profitieren. Mit dieser Vorgehensweise wird in Anlehnung an § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB das Ziel verfolgt, die aus der Baulandentwicklung entstehenden Gewinne und Lasten „sozialgerechter“ zwischen den Planungsbegünstigten und der Allgemeinheit zu verteilen.

Sofern die Bauleitplanung zusätzlichen Wohnungsbau vorsieht, sind die Planungsbegünstigten zudem an den Herstellungskosten der durch ihr Vorhaben neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kindergarten und Hort) und Grundschulen zu beteiligen. Die Höhe dieser Platzbedarfe wird modellhaft berechnet, vorhandene freie Platzkapazitäten in angemessener Entfernung sind zu berücksichtigen.

Ein Anteil des zusätzlich vorgesehenen Wohnungsbaus ist zudem als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum entsprechend der Landeswohnungsbauförderung herzustellen. Auf diesem Weg soll die Situation von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen in der Landeshauptstadt Potsdam verbessert werden. Dabei ist zu beachten, dass die finanziellen Vorteile der Brandenburger Wohnraumförderung nicht ausreichen, um die wirtschaftliche Einbußen, insbesondere durch die gegenüber der freien Marktmiete reduzierten gebundenen Einstiegsmietten, vollständig zu kompensieren. Eine Zielquote von 30 % der neu festgesetzten Wohnfläche im Vorhaben ist entsprechend der Regelungen der Mietwohnungsneubauförderung des Landes Brandenburg zu errichten. Entsprechende Mietpreis- und Belegungsbindungen sind mit der Landeshauptstadt Potsdam zu vereinbaren.

Das Baugesetzbuch gibt in § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, dass für jeden städtebaulichen Vertrag eine Angemessenheitsprüfung durchzuführen ist: Dies bedeutet insbesondere, dass die privaten Vertragspartner durch die vertraglichen Verpflichtungen wirtschaftlich nicht überfordert werden dürfen. Im Potsdamer Baulandmodell wird die planungsbedingte Bodenwertsteigerung, d.h. die Differenz aus den Bodenwerten vor Einleitung und nach Abschluss des Verfahrens, als Maßstab für die Angemessenheit herangezogen.

Solange die Summe aller vertraglich vereinbarten Inhalte und Verpflichtungen die planungsbedingte Bodenwertsteigerung nicht überschreitet, ist der Vertrag im baurechtlichen Sinn als „angemessen“ zu bewerten. Inhalte und Kosten, die über die Grenze der Angemessenheit hinausgehen, müssen entsprechend reduziert („gekappt“) werden, um die Rechtswirksamkeit des Vertrags nicht zu gefährden.

Die konkrete Anwendung des Potsdamer Baulandmodells im vorliegenden Verfahren ist in Kapitel C.3 „Soziale Auswirkungen“ dargestellt.

A.3.7 Benachbarte Bebauungspläne

A.3.7.1 Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“

Der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 liegt eben dieser Bebauungsplan zugrunde. Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36-2 außerhalb des Geltungsbereiches seiner 1. Änderung bleiben bestehen. Die nachstehend aufgeführten Bebauungspläne sind benachbarte Bebauungspläne des Bebauungsplans Nr. 36-2.

A.3.7.2 Bebauungsplan Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße“

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt/ Leipziger Straße“ umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: Abgrenzung zu der für bahnbetriebliche Zwecke planfestgestellten Fläche der Deutschen Bahn AG
- im Osten: westliche Straßenbegrenzungslinie der Heinrich-Mann-Allee
- im Südosten: nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Leipziger Straße
- im Südwesten: nördliche Grenze des ehemaligen Mühlengeländes
- im Westen: Wasserfläche im Abstand von 10 m parallel zur östlichen Uferkante der Havel

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha.

Der Bebauungsplan ist seit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam (Nr. 16/2014) rechtsverbindlich.

A.3.7.3 Bebauungsplan Nr. 36-3 „Speicherstadt Süd“

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 06. Juni 2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36-3 „Speicherstadt Süd“ beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Gebiet in folgenden Grenzen:

- Im Norden: nördliche Grenze der Gemarkung Potsdam, Flur 6, Flurstücke 608, 622, 623, 636, 637
- Im Osten: westliche Straßenbegrenzungslinie der Leipziger Straße
- Im Süden: nördliche Grenze des Geländes des Wasserwerks Leipziger Straße, nördliche Grenze des Flurstücks 21, Flur 6, Gemarkung Potsdam
- Im Westen: Wasserfläche im Abstand von 20 m parallel zur östlichen Uferkante der Havel (Parzellengrenze)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

Der Bebauungsplan ist seit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam (Nr. 03/2018) rechtsverbindlich.

A.3.7.4 Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 37 A beträgt 16,4 ha. Das Plangebiet wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

- Gemarkung Potsdam, Flur 4, Flurstücke 1/3, 4, 29/5, 29/7, 29/12, 29/18, 29/19, 29/19, 29/20, 29/23, 29/39, 29/41, 29/43, 29/44, 29/45, 29/46, 32/3 (teilweise), 40/1, 40/2 (teilweise), 40/4 (teilweise), 41/2 (teilweise), 41/3 (teilweise), 62, 64 (teilweise), 65, 66, 68 (teilweise), 69, 71 (teilweise), 72, 73 (teilweise), 74, 75 (teilweise), 76, 81, 87, 88, 91, 93 (teilweise), 95 (teilweise), 96 (teilweise), 97 (teilweise), 98 (teilweise), 99, 100, 102, 103 (teilweise), 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 177/16 (teilweise), 177/20 (teilweise) und 446 (teilweise);
- Gemarkung Potsdam, Flur 6.2, Flurstücke 1/4, 179, 343 (teilweise), 351/2 (teilweise), 453, 454, 455, 456 (alt), 457, 458, 459, 460/1, 460/2 (teilweise), 461, 462/1, 462/2 (teilweise), 463 (teilweise), 464/1 (teilweise), 465 (teilweise), 466 (teilweise), 467 (teilweise), 468 (teilweise), 470 (teilweise), 472, 496 (teilweise), 505 (teilweise), 507, 508, 509 (teilweise), 513 und 514;
- Gemarkung Babelsberg, Flur 18, Flurstücke 3/1 (teilweise), 3/5 (teilweise), 3/6 (teilweise), 53 (teilweise), 54 (teilweise), 55 (teilweise), 56/1 (teilweise), 56/2 (teilweise), 69/2, 69/3, 70/5 und 70/6.

Der Geltungsbereich enthält u.a. die Bahnhofspassagen, Teile des Hauptbahnhofes, den Bahnhofsvorplatz, Teile der Friedrich-Engels-Straße sowie der Heinrich-Mann-Allee und reicht bis an die Havel.

Der Bebauungsplan ist seit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam (Nr. 4/2002 und 6/2005) rechtsverbindlich.

A.3.7.5 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen, umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: nördliche Baugrenze der Sondergebiete SO 2 und SO 3 (Baufelder 9 bis 11) der Bahnhofspassagen des Potsdamer Hauptbahnhofs
- im Osten: östliche Baugrenze des Sondergebiets SO 3 (Baufeld 11) der Bahnhofspassagen
- im Süden: südliche Baugrenze der Sondergebiete SO 2 und SO 3 der Bahnhofspassagen
- im Westen: westliche Baugrenze des Sondergebiets SO 2 (Baufeld 9) der Bahnhofspassagen

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 37 A „Potsdam-Center“ ist seit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam (Nr. 2/2013) rechtsverbindlich.

A.3.7.6 Bebauungsplan Nr. 127 „Leipziger Dreieck“

Der räumliche Geltungsbereich des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans Nr. 127 „Leipziger Dreieck“ umfasst das Gebiet in folgenden äußeren Grenzen:

- im Norden: den südlichen Brückenkopf der Bahnüberführung sowie die südlichen Gebäude des Hauptbahnhofs Potsdam
- im Osten: das Gebäude des Casinos, den Busparkplatz sowie die südöstliche Grenze der Straßenbahnverbindungstrasse zwischen der Friedrich-Engels-Straße und der Heinrich-Mann-Allee einschließlich einer kleinen Teilfläche des südöstlich angrenzenden Grundstücks
- im Südwesten: der Mittelstreifen bzw. die südwestliche Grenze der Heinrich-Mann-Allee

Die Definition des räumlichen Geltungsbereichs des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans Nr. 127 „Leipziger Dreieck“ erfolgt durch folgende nach innen liegende Grenzen:

- im Nord- und Südwesten: über die nord- und südöstliche Grenze der Heinrich-Mann-Allee bzw. die nord- und südwestliche Grenze des Grundstücks Friedrich-Engels-Straße 1-2,
- im Norden: über die südliche Grenze der Friedrich-Engels-Straße
- im Südosten: über die nordwestliche Grenze der Straßenbahnverbindungstrasse zwischen der Friedrich-Engels-Straße und der Heinrich-Mann-Allee

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 05.12.2018 den Bebauungsplan Nr. 127 „Leipziger Dreieck“ beschlossen. Am 28.12.2018 wurde er durch Bekanntmachung im Amtsblatt 15/2018 rechtsverbindlich.

A.3.8 Sonstige Satzungen

A.3.8.1 Werbesatzung Teltower Vorstadt / Waldstadt

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 25. Januar 2006 die Werbesatzung der Landeshauptstadt, Teilbereich Teltower Vorstadt / Waldstadt beschlossen (Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Teltower Vorstadt – Waldstadt“ vom 27. Februar 2006, Amtsblatt 9/2006 der Landeshauptstadt Potsdam.)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-2, 1. Änderung gelegenen Flächen sind in der Werbesatzung als „Gebiet mit Schutzanspruch für Landschaft und Fernwirkung“ festgelegt. Die den Geltungsbereich begrenzende Straße Brauhausberg ist als „Flächen von Hauptverkehrsstraßen“ festgelegt.

Die Werbesatzung unterwirft Werbeanlagen, die eine Größe von 1,0 m² überschreiten, einer Erlaubnispflicht durch die untere Bauaufsichtsbehörde.

In den Gebieten mit Schutzanspruch für Landschaft und Fernwirkung müssen Werbeanlagen, die der Landschaft unmittelbar zugewandt sind, folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Sie dürfen in ihrer Gesamtausdehnung eine Fläche von 15 % der Fassaden, die der Landschaft zugewandt sind, nicht überschreiten.
- Sie dürfen bei Integration in Einfriedungen eine Fläche von 6/1 Bogen (3 m²) nicht überschreiten.
- Sie dürfen nur bis zur Oberkante der Brüstung des 2. Obergeschosses angebracht werden.
- Fremdwerbung, die der Landschaft zugewandt ist, darf eine Fläche von 12/1 Bogen (6 m²) nicht überschreiten.

Warenautomaten sind erlaubt.

Pylone und Werbefahnen dürfen in den Gebieten mit Schutzanspruch für Landschaft und Fernwirkung, ungeachtet der Ausrichtung der Werbung, das Gebäude mit der Stätte der Leistung und angrenzende Gebäude nicht überragen.

Hinweisschilder auf öffentlichen Verkehrsflächen der Gebiete mit Schutzanspruch für Landschaft und Fernwirkung dürfen eine Fläche bis zu 1 Bogen (0,5 m²) nicht überschreiten.

In den Flächen von Hauptverkehrsstraßen sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- Hinterleuchtete Werbesäulen
- Fremdwerbung an Litfaßsäulen mit Wechselanschlag
- Pylone und Werbefahnen
- Werbetafeln, auch hinterleuchtet, in einem Abstand von mind. 100 m voneinander
- Werbeuhren.

Die Werbesatzung wird als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

A.3.8.2 Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam ist am 30.03.2012 in Kraft getreten. Eine Änderung wurde im Amtsblatt 1/2019 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 24. Januar 2019 veröffentlicht. Diese Satzung ist für die Ermittlung der Zahl und Herstellung der erforderlichen notwendigen Stellplätze bei der Errichtung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen Zu- oder Abgangsverkehr mittels Fahrzeugen (Kraftfahrzeuge, Fahrräder) zu erwarten ist, sowie für die Bestimmung der Geldbeträge für die Ablösung der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge anzuwenden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung. Gemäß Anlage 2 sind bei Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten 0,5 Kfz-Stellplätze und 2 Fahrradstellplätze je Wohnung herzustellen. Für Museen sind lt. Stellplatzsatzung 1 Kfz-Stellplatz und 0,5 Fahrradstellplätze je 100 m² Nettogröße herzustellen. Gemäß § 3 Abs. 4 der Stellplatzsatzung können die Kfz-Stellplätze um 25 % reduziert werden, da das Vorhaben in nicht mehr als 300 m Luftlinie zu einer ÖPNV-Haltestelle liegt. (weitere Ausführungen hierzu siehe Kapitel B 2.2)

A.3.8.3 Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO)

Im Plangebiet sind zahlreiche Bäume vorhanden, die nach den Bestimmungen der Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung – PBaumSchVO) vom 23. Mai 2017 geschützt sind. Die Fällung von Bäumen, die der Potsdamer Baumschutzverordnung unterliegen, ist genehmigungspflichtig (Baumfällgenehmigung). Es ist Ersatz nach den Regelungen der Potsdamer Baumschutzverordnung zu schaffen.

A.3.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

A.3.9.1 Denkmalschutz

UNESCO-Welterbe

Die UNESCO-Welterbestätte "Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin " ist in ihren auf Potsdamer Stadtgebiet gelegenen Teilflächen durch die Denkmalebereichssatzung "Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft" vom 30.10.1996 von der Landeshauptstadt Potsdam als Denkmalebereich unter Schutz gestellt worden und ist daher seitdem Denkmal im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG). Durch diesen Denkmalstatus besteht für die Welterbestätte ein Umgebungsschutz, sodass Maßnahmen, die eine Veränderung der geschützten Umgebung der Welterbestätte zur Folge haben, nur mit behördlicher Erlaubnis durchgeführt werden dürfen.

Die Pufferzone der Welterbestätte ist in eine weitere und in eine engere Pufferzone unterteilt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-2, 1. Änderung liegt innerhalb der engeren Pufferzone des UNESCO-Welterbes. Innerhalb der engeren Pufferzone sollen Vorhaben, die eine Neubebauung oder eine bauliche Veränderung der Außenansichten zum Gegenstand haben, einer näheren Überprüfung unterzogen werden. Die Pufferzone selbst entfaltet keine eigenen rechtlichen Auswirkungen. Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben innerhalb der Pufferzone auch zugleich in der Umgebung des geschützten Denkmalebereiches liegt und eine Veränderung im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BbgDSchG bewirkt, sollen folgende Kriterien berücksichtigt werden:

- Bauvolumen,
- Bauhöhe,
- Dachaufbauten – auch Lüfter und ähnliche technische Anlagen,
- Dachflächenfenster,
- Farbgestaltungen bei Dachdeckungen (insbesondere glänzende Oberflächen, auffällige Farbtöne),
- Fassadenfarben,
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen,
- Sendemasten, Antennenanlagen, Satellitenschüsseln, Empfangsanlagen aller Art,
- Windkraftanlagen,
- Speicherbehälter,
- landwirtschaftliche und gewerbliche Großanlagen (z.B. Silos).

Bei allen Maßnahmen innerhalb der Pufferzone, die mit einer Veränderung der geschützten Umgebung des Denkmalbereichs „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ verbunden sein könnten und gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BbgDSchG erlaubnispflichtig wären, ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam zwingend zu beteiligen. Diese prüft, ob ein solches Vorhaben die geschützte Umgebung des Denkmalbereichs betrifft und seine Änderung im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BbgDSchG zur Folge hat. Sie kann sich hierbei an den in der Präambel zuvor genannten Kriterien orientieren.

Nicht baugenehmigungspflichtige Vorhaben können gleichwohl erlaubnispflichtig im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BbgDSchG sein, wenn hiermit folgende Maßnahmen verbunden sind:

- Farbgestaltung der Fassaden von Hochhäusern,
- Aufbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen,
- Aufbau technischer Anlagen, z.B. Lüfter,
- Einbau von Dachflächenfenstern,
- Veränderung der Dacheindeckung,
- offener Anbau von Satelliten- und Funkantennen.

Ergibt eine Prüfung, dass eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes nicht auszuschließen ist, leitet die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam das weitere Beteiligungsverfahren ein.

Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Gebäude die unter Denkmalschutz stehen.

Bodendenkmale und Bodendenkmalverdacht (§ 2 (2) Nr. 4 BbgDSchG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Bei den ausgewiesenen Bereichen handelt es sich aber um Areale, die in der Prähistorie siedlungsgünstige naturräumliche Bedingungen aufwiesen und ehemals in Niederungs- bzw. Gewässernähe und an der Grenze unterschiedlicher ökologischer Systeme lagen. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellten derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkte für die prähistorische Besiedlung dar. Darüber hinaus entsprechen die ausgewiesenen Flächen in ihrer Topografie derjenigen der bekannten Fundstellen in der näheren Umgebung.

Es besteht also für den gesamten Bereich eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bisher nicht bekannte Bodendenkmale verborgen sind. Auf die Bestimmungen und Verpflichtungen nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen:

Die Termine der Erdarbeiten in den Bodendenkmalvermutungsbereichen sind daher sowohl der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, zwei Wochen im Voraus mitzuteilen.

Werden noch unbekannte Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o. ä. entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr. 9, S. 215ff.)

Funde von denen anzunehmen ist, dass es sich um Bodendenkmale handelt, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam oder dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG).

Die Fundstätte ist bis zur Begutachtung durch einen Archäologen der Unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu halten. Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist angemessen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung der Bodendenkmale dies erfordert. Sie informiert zeitnah den Veranlasser über den mit der Bergung und Dokumentation verbundenen Aufwand (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG).

A.3.9.2 Trinkwasserschutz

Dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Beiplan Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden) ist zu entnehmen, dass sich Teile des Geltungsbereiches innerhalb der Wasserschutzzone III gemäß Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße vom 11. Februar 2014 (GVBl. II Nr. 10) befinden.

A.3.9.3 Wald nach LWaldG

Teile des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich zudem auf Flächen, die von der unteren Forstbehörde als Wald i. S. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) eingestuft worden sind. Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde und der damit verbundenen forstrechtlichen Waldausgleichsmaßnahmen zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße ist für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart auch eine wasserschutzrechtliche Befreiung nötig. Die Waldumwandlung erfolgt im Rahmen nachrangiger Genehmigungsplanungen. Die Waldfläche ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichnet.

A.3.9.4 Artenschutz

Grundsätzlich sind die besonderen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes zu berücksichtigen:

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

Für den Bebauungsplan werden zudem spezifische Regelungen vorgesehen, basierend auf den aktuellen Artenschutzuntersuchungen zum Plangebiet:

Gebäude „Minsk“

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 wurde der zugehörige Artenschutzfachbeitrag bzgl. der Fledermäuse und Gebäudebrüter aktualisiert. Die artenschutzfachliche Stellungnahme vom 16.09.2019 beschäftigte sich dabei mit den besonders und streng geschützten Tierarten gemäß der Begriffsdefinition des § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung.

Bei der Begehung des Geländes am 06.08.2019 wurde der Außen- und Innenbereich des „Minsk“ auf aktuelle Besiedlung und Lebensstätten streng und besonders geschützter Tierarten untersucht. Der Schwerpunkt lag bei der Erfassung von Fledermausquartieren, Nester von Gebäudebrütern wurden ebenfalls dokumentiert.

Bei der Begehung wurden lichtstarke Lampen verwendet. Die in den vergangenen Jahren festgestellten Lebensstätten wurden aufgesucht und dahingehend geprüft, ob sie seit der letzten Begehung im Jahr 2015 regelmäßig von den Gebäudebewohnern genutzt wurden. Außerdem wurde der Baumbestand im Bereich der geplanten Wohnbebauung südlich des „Minsk“ im Hinblick auf nutzbare Strukturen für Fledermäuse begutachtet.

Am „Minsk“ wurden Spannplatten angebracht, um einen Zugang von Gebäude bewohnenden Tierarten zu verhindern. Die Verschlussmaßnahmen wurden allerdings unzureichend ausgeführt, sodass an einigen Stellen am Gebäude Öffnungen vorhanden sind, durch die Vögel und Fledermäuse einfach in das Gebäude gelangen können.

Bei der Begehung des „Minsk“ im Jahr 2019 konnten im Außen- und Innenbereich keine Fledermausquartiere nachgewiesen werden. Innerhalb der Bunkeranlage und im Erd- und Obergeschoss des Gebäudes konnten keine Fraßplätze ermittelt werden. Das Fledermausquartier im Erdgeschoss wurde im Rahmen der ersten baulichen Maßnahmen entfernt. Somit besteht noch das Winterquartier in der Bunkeranlage, in dem seit dem Jahr 2012 wiederholt ein winterschlafendes Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) gefunden wurde.

Für die Artengruppe Fledermäuse ist derzeit davon auszugehen, dass das Gebäude als Sommerquartier lediglich temporär genutzt wird. Bei den Begehungen in den letzten Jahren konnte ein kontinuierlicher Rückgang der Sommernachweise registriert werden. Vor allem die Innenräume im Erd- und Obergeschoss verfügen über zahlreiche potenzielle Quartierstandorte, insbesondere in defekten Hohlblocksteinen in Wand- und Deckenbereichen. Daher ist ein hohes Quartierpotenzial für Fledermäuse anzunehmen. Nach mehreren Begehungen in den letzten Jahren ist es aus fachlicher Sicht nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen das Gebäude nicht in einem größeren Umfang von Fledermäusen besiedelt ist.

Als Kompensation für den Verlust des Sommerquartiers und der Fraßplätze der Fledermäuse im „Minsk“ wurden im Außenbereich des „blu“ sechs Fledermauskästen angebracht. Als Kompensation für den Verlust des Winterquartiers der Fledermäuse in der Bunkeranlage sollte eine Maßnahme zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit (Wassereinleitung) im Eiskeller an der Leipziger Straße (Fledermauswinterquartier) realisiert werden.

Im Außen- und Innenbereich des „Minsk“ konnten mehrere Niststätten von Gebäudebrütern erfasst werden. Die in den Jahren 2015 und 2018 ermittelte Niststätte des besonders geschützten Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*) im Obergeschoss auf einem Wandvorsprung konnte auch in diesem Jahr intakt wieder gefunden werden. Der andere Neststandort im Obergeschoss auf einem Rohr wird nicht mehr von den Vögeln aufgesucht, das Nest ist zerfallen.

Als Kompensation für den Verlust der zwei Niststätten des Hausrotschwanzes wurden im Dachbereich des „blu“ vier Nischenbrüterkästen befestigt. Bei der Begehung in diesem Jahr konnten außerdem drei weitere Nester von Gebäudebrütern im Außen- und Innenbereich nachgewiesen werden.

Ein aktuelles Brutgeschehen konnte nicht nachgewiesen werden. Die Nester befinden sich im Außenbereich innerhalb einer Nische unmittelbar an der Gebäudeecke und im Innenbereich innerhalb von zwei defekten Hohlblocksteinen im Erdgeschoss. Aufgrund des Untersuchungszeitraumes konnte eine genaue Artbestimmung nicht erfolgen, es handelt sich um Nischenbrüter.

Die festgestellten Fortpflanzungsstätten sind gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz ganzjährig geschützt. Für eine Beseitigung ist im Vorfeld eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Der Verlust der Niststätten ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Baumbestand südlich des Minsk - südliche Wohnbebauung

Innerhalb des Baumbestandes konnten keine Quartierstandorte und kein hohes Quartierpotenzial für Fledermäuse ermittelt werden. Fledermäuse besiedeln an/in Bäumen vor allem Stammrisse, Höhlungen und abstehende Rinde. Diese Strukturen finden sich am zu untersuchenden Baumbestand lediglich in einem geringen Umfang. Einige Bäume sind am Stamm mit Efeu bewachsen und eignen sich daher nicht als potenzielle Quartierstandorte für Fledermäuse.

Bei der Detektorbegehung im Untersuchungsgebiet konnten drei streng geschützte Fledermausarten bei Jagdflügen beobachtet werden, und zwar die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) und der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*). Die Jagdflüge konzentrierten sich insbesondere auf der Straße Am Havelblick und im Bereich des Kaiser-Wilhelm-Blicks. Im Bereich des „Minsk“ konnten dagegen nur wenige Jagdflüge registriert werden.

Die Jagdhabitats stellen keine ganzjährig geschützten Lebensstätten im Sinne des § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz dar. Bei einer Beeinträchtigung und bei einem Verlust weichen die mobilen Tiere auf andere ihnen bekannte Jagdgebiete aus.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für den Geltungsbereich (Minsk und südliche Wohnbebauung)

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich, Sanierung des Minsk und Errichtung von zwei Neubauten südlich des Minsk, ergeben sich hinsichtlich der artenschutzfachlichen Erfassungsergebnisse Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, um die Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden und geeignete Ersatzquartiere zu schaffen.

Gebäude Minsk:

In der Bunkeranlage befindet sich ein seit mehreren Jahren genutztes Fledermausquartier. Bauliche Maßnahmen sind in diesem Bereich nur im Sommerhalbjahr (April bis September) gestattet. Vor Beginn von baulichen Maßnahmen ist ganzjährig zu kontrollieren, dass sich in der Bunkeranlage keine Tiere aufhalten (Vermeidungsmaßnahme, Bauzeitenregelung).

Aufgrund des hohen Quartierpotenzials für Fledermäuse im Erd- und Obergeschoss ist vor Baubeginn eine artenschutzfachliche Begehung erforderlich, bei der zu kontrollieren ist, ob am/im Gebäude eine aktuelle Quartiernahme vorliegt (Vermeidungsmaßnahme). Bei einer aktuellen Quartiernahme ist der Quartierwechsel der Fledermäuse, vor allem bei Wochenstuben (Fortpflanzungsstätte), abzuwarten. Fledermausquartiere stellen ganzjährig geschützte Lebensstätten gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz dar. Vor der Beseitigung ist eine Ausnahmegenehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen und es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

Das Gebäude wird von Gebäudebrütern als Fortpflanzungsstätte (vier Nistplätze) im Außen- und Innenbereich genutzt. Die Vogelbrutzeit läuft von März bis September. Der Beginn von Baumaßnahmen sollte außerhalb der Vogelbrutzeit von Oktober bis Ende Februar eingeplant werden.

Im Zeitraum von März bis September sind bauliche Maßnahmen nur gestattet, wenn im Vorfeld sichergestellt wurde, dass kein aktuelles Brutgeschehen am/im Gebäude beeinträchtigt wird.

Bei der Feststellung eines aktuellen Brutgeschehens ist die nahe Umgebung des Brutplatzes von Baumaßnahmen freizuhalten, bis die Jungvögel ausgeflogen sind (Vermeidungsmaßnahme).

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen werden drei Niststätten von Gebäudebrütern, die bei den Begehungen im Jahr 2019 erfasst wurden, beseitigt. Aus fachlicher Sicht ist zu empfehlen, dass als Kompensation für den Verlust der drei Nester der Gebäudebrüter sechs Nischenbrüterkästen am Gebäudebestand mit östlicher oder nördlicher Ausrichtung anzubringen. Die Anbringungshöhe beträgt mindestens 3 Meter, zwischen den Einzelkästen ist ein revierbedingter Abstand von mindestens 10 Metern einzuhalten (Kompensationsmaßnahme).

Im Vorfeld der Beseitigung ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des besonderen Artenschutzes bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Erst nach Erteilung der Ausnahmegenehmigung dürfen unbesetzte Nester entfernt werden.

Aufgrund der Nachweise von zwei Artengruppen in den vergangenen Jahren und der komplexen Gebäudestruktur mit einer hohen Anzahl potenzieller Nistplatz- bzw. Quartierstandorte ist für das Bauvorhaben eine ökologische Baubegleitung empfehlenswert.

Baumbestand südlich Minsk - Wohnbebauung zwei Gebäude:

Innerhalb des Baumbestandes konnten keine Fledermausquartiere registriert werden. Der Baumbestand weist insgesamt ein geringes Fledermausquartierpotenzial auf. Nutzbare Strukturen sind lediglich in einem geringen Umfang vorhanden.

Der Baumbestand verfügt über ein hohes Nistplatzpotenzial für Freibrüter. Die erforderlichen Baumfällungen sind ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme, Bauzeitenregelung).

Vor den Baumfällungen sind nutzbare Strukturen für Fledermäuse, vor allem Höhlungen, auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen, da Fledermäuse Baumhöhlen auch im Winterhalbjahr besiedeln. Bei einem aktuellen Quartiergeschehen ist der Ausflug der Fledermäuse abzuwarten (Vermeidungsmaßnahme).

Fledermausquartiere stellen ganzjährig geschützte Lebensstätten gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz dar. Vor der Beseitigung ist eine Ausnahmegenehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen und es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

B Planinhalte und Planfestsetzungen

B.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Flächen des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes Nr. 36-2, 1. Änderung „Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick“ liegen in zentraler und bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges noch dicht bebauter Lage gegenüber dem Potsdamer Hauptbahnhof und haben daher im Rahmen der Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam eine besondere Bedeutung.

Die städtebauliche Bedeutung des Areals als wichtiger öffentlicher städtischer Raum südlich des Hauptbahnhofs und als Baustein der Stadt Potsdam soll u.a. dadurch wiedergewonnen und weiterentwickelt werden, dass der Neubau des Sport- und Freizeitbades „blu“ durch eine öffentliche Nutzung des wiederhergestellten Gebäudes des ehemaligen Terrassenrestaurants ein städtebauliches Pendant und einen Anziehungspunkt erhält.

Das neue Nutzungskonzept für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 sieht die Wiederherstellung des ehemaligen Terrassenrestaurants als Ausstellungsgebäude für eine Sammlung maßgeblicher Werke der Kunst der Deutschen Demokratischen Republik vor; damit würde nicht nur das für die architektonische Epoche der 1970er Jahre charakteristische Erscheinungsbild des Terrassenrestaurants erhalten, sondern zugleich mit einer öffentlichen und auf die Entstehungszeit bezogenen musealen Nutzung versehen werden.

Ziel der Planung ist die Sicherung der öffentlichen Nutzung des ehemaligen Terrassenrestaurants durch ein museales Ausstellungsgebäude.

Ein weiteres wichtiges Ziel der Planung ist die Verlängerung der im Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“ durch ein Gehrecht gesicherten Blickbeziehung über die bestehende Treppenanlage südwestlich des Gebäudes „Minsk“ hinaus durch das allgemeine Wohngebiet WA 4 bis zur Straße Am Havelblick. Das bisherige allgemeine Wohngebiet WA 4 in seinem östlich dieser städtebaulich und historisch bedeutungsvollen Blick- und Erschließungsachse gelegenen Teil dem Sondergebiet „Museum“ zugeschlagen werden und somit für ergänzende Funktionen des Museums bzw. auch für freiräumliche Funktionen genutzt werden können. Im geplanten südlichen Wohngebiet sollen die festgesetzten Baufelder in geeigneter Weise verschoben werden, um die Freihaltung der Blick- und Erschließungsachse über die Treppenanlage am Brauhausberg unter Beibehaltung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Sinne des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ zu sichern.

Der Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 sind demzufolge der beabsichtigte Erhalt des Terrassenrestaurants „Minsk“ mit öffentlicher Nutzung als Museum, umgeben von urbanem öffentlichem Freiraum, und die Neuordnung der südlich vom Gebäude „Minsk“ gelegenen Wohnbaufläche zur Sicherung von städtebaulich wertvollen Blick- und Wegebeziehungen. Der geplante Erhalt des Gebäudes „Minsk“ und die Aufbereitung der umliegenden Freiräume bringt die Wertschätzung der Geschichte dieses Potsdamer Ortes zum Ausdruck.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Wiedernutzbarmachung des leer stehenden und sanierungsbedürftigen Gebäudes des ehemaligen Terrassenrestaurants und die Entwicklung der damit verbundenen Flächen zielgerichtet vorbereitet.

B.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Jahrzehnte waren das Schwimmbad und das Gebäude „Minsk“ am Brauhausberg Anziehungspunkte im öffentlichen Raum. Sie prägten eine positive emotionale Bindung an diesen Ort. Mit einem zukünftigen Abriss des „Minsk“ und mit dem bereits erfolgten Abriss der 1971 eingeweihten Schwimmhalle führte diese Bindung auch zu Angst vor Verdrängung und Identitätsverlust. Diese Ängste artikulierten Teile der Stadtgesellschaft bereits länger und fanden dafür in den Medien und in der Kommunalpolitik Widerhall.

Im Rahmen der Diskussionen um den Erhalt der Gebäude sind Konzeptansätze entwickelt worden, die auf eine Wiederherstellung des Gebäudes „Minsk“ mit einer musealen Nutzung sowie auf eine Aufwertung der Erlebbarekeit von wertvollen Blick- und Wegebeziehungen zum „Minsk“ und westlich des „Minsk“ gerichtet sind. Im Rahmen einer Werkstatt, die aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 10.09.2018 eingerichtet wurde, ist die Empfehlung ausgesprochen worden, unter Beibehaltung der Baukörper gegenüber des Sport- und Freizeitbades „blu“ eine verbesserte Blick- und Wegebeziehung vom Hauptbahnhof über die östlichen Freiflächen des „blu“ bis zum Turm des ehemaligen Landtagsgebäudes zu erreichen. Die Lage der Baukörper im allgemeinen Wohngebiet WA 4 des Bebauungsplans Nr. 36-2 steht dieser Planungsüberlegung entgegen.

Dem Areal soll eine neue unverwechselbare Identität gegeben werden, die durch einen lebendigen Nutzungsmix eine positive Ortsbindung an den Brauhausberg unterstützt.

Die Stadtverordneten der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen daher in ihrer Sitzung am 03.04.2019 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“ für den Teilbereich Am Brauhausberg/Am Havelblick gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

B.2.1 Planungsalternativen

Die Planung ist auf den Erhalt und die Wiedernutzbarmachung des Terrassenrestaurants und seiner Umgebung ausgerichtet. Die Umsetzung des Planungsziels bedarf keiner Untersuchung etwaiger Planungsalternativen.

B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Insbesondere die Anknüpfung an Fußwegebeziehungen in Richtung Hauptbahnhof, in Richtung Wissenschaftspark „Albert Einstein“ und in Richtung Havelufer ist Hauptbestandteil des Erschließungskonzeptes.

Die allgemeine Erschließung des „Minsk“ erfolgt neben der fußläufigen Erschließung über den nördlich angrenzenden Stadtplatz für den Kfz-Verkehr über die Straße Brauhausberg sowie die Max-Planck-Straße.

Die Wohnhäuser im Süden des Plangebietes werden über die Straße Am Havelblick erreicht. Eine fußläufige Verbindung zwischen der Max-Planck-Straße über den Quartiersplatz des „Minsk“ bis zur Straße Am Havelblick rundet das Erschließungskonzept ab.

Im Verlauf des Bauleitplanverfahrens wurde die Max-Planck-Straße in den Geltungsbereich mit einbegriffen. Dafür wurde der Geltungsbereich erweitert. Der Grund für diese Erweiterung ist die Planung der bereits im Bebauungsplan Nr. 36-2 planungsrechtlich gesicherten aber nicht realisierten Buswendeanlage am westlichen Ende der Max-Planck-Straße vor allem für den Busverkehr für die Besucher des Museums und des Stadtbades „blu“.

Die städtebauliche Zielstellung der Landeshauptstadt Potsdam, der Vorhabenträger sowie der Stadtwerke Potsdam GmbH beinhaltet einen zusammenhängenden öffentlichen Raum mit erkennbarer städtebaulicher Individualität auf den Flächen zwischen dem „Minsk“ und dem „blu“ zu entwickeln, der an die Freiflächengestaltung der 1970er Jahre erinnert. Für die Gestaltung des öffentlichen Raums zwischen dem geplanten Museum „Minsk“ und dem Schwimmbad „blu“ sind daher im Zeitraum von Juli bis Oktober 2019 in mehreren Arbeitsgesprächen mit der Stadtverwaltung Potsdam und den Stadtwerken Potsdam vier Varianten untersucht worden. Für die Klärung der verkehrstechnischen Voraussetzungen eines Verzichts auf die Buswendeanlage auf dem Vorplatz des „blu“ ist zugleich eine verkehrstechnische Überprüfung der Wendeanlage am westlichen Ende der Max-Planck-Straße vorgenommen worden. Der von StadtPlan Ingenieur GmbH unterbreitete Vorschlag für eine Wendeanlage für Reise- und Linienbusse bis 15 m sowie für Gelenkbusse ermöglicht die erforderlichen Wendemanöver insbesondere für den Schulbusverkehr mit Gelenkbussen zum „blu“. Dieser Vorschlag ist daher die Grundlage für die weitere Erschließungsplanung. Mit dieser Lösung ist dann eine gegenüber dem Bestand veränderte Abwicklung des Schülerbusverkehrs vor dem Schwimmbad „blu“ und damit auch eine verbesserte Verkehrsabwicklung für das geplante Museum „Minsk“ und das „blu“ möglich.

Entsprechend des § 49 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen Verkehr zu erwarten ist, die in der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam festgesetzten erforderlichen Stellplätze für Kfz und Fahrräder herzustellen. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist. Befindet sich das Grundstück im 300 m Radius einer Straßenbahnhaltestelle und verkehrt die Straßenbahn regelmäßig, kann die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze um 25 % reduziert werden. Kann ein Bauherr der Verpflichtung zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten nachkommen, so kann er entsprechend § 49 Abs. 3 BbgBO seine Verpflichtung durch Zahlung eines Geldbetrags an die Gemeinde ganz oder teilweise ablösen (§ 4 Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam). Der Ablösebetrag richtet sich nach der Lage im Stadtgebiet. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt im Gebiet C, der Ablösebetrag beträgt 5.000 €/ Stellplatz. Die Herstellung von Kfz-Stellplätzen hat gegenüber der Ablösung Vorrang.

Die genaue Lage der Stellplatzanlagen und ihrer Zufahrten wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die Stellplatzanlage des Museums Minsk ist an der bestehenden Grundstückszufahrt an der Straße Am Brauhausberg angebunden.

Die Stellplatzberechnung gemäß Stellplatzsatzung ergibt einen Bedarf für das sonstige Sondergebiet von 21 Kfz-Stellplätzen (davon 1 Stellplatz barrierefrei) sowie 10 Fahrradstellplätzen. Für die Planungen im Geltungsbereich kann die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze um 25 % reduziert werden, da das geplante Museum im 300 m Radius einer Straßenbahnhaltestelle liegt und die Straßenbahn regelmäßig verkehrt. Daraus ergibt sich ein absoluter Bedarf von 16 Stellplätzen, wovon 6 Stellplätze (mit dem barrierefreien Stellplatz) im Geltungsbereich verortet werden und 10 Kfz-Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam abzulösen sind. Im Geltungsbereich werden darüber hinaus 12 Fahrradstellplätze verortet. Die genaue Lage der Fahrradstellplätze obliegt weiterführenden Planungen.

Für das Wohnen im allgemeinen Wohngebiet wird davon ausgegangen, dass die geplanten zwei Wohngebäude jeweils mehr als 2 Wohneinheiten beinhalten werden. Gemäß Stellplatzsatzung vom 5.12.2018 werden für das allgemeine Wohngebiet jeder Wohnung 0,5 Stellplätze sowie 2 Fahrradstellplätze zugewiesen. Eine genaue Berechnung ist aufgrund des Hochbauplanstandes noch nicht durchführbar. Die Stellplätze werden somit in den nachfolgenden Genehmigungsplanungen auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam nachgewiesen. Auch hier gilt, dass für die Planungen im Geltungsbereich die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze um 25 % reduziert werden kann, da die geplante Wohnbebauung im 300 m Radius einer Straßenbahnhaltestelle liegt und die Straßenbahn regelmäßig verkehrt.

Kfz-Stellplätze werden als offene Stellplatzanlagen (Museum Minsk) sowie Stellplatzanlagen in Tiefgaragen (allgemeines Wohngebiet WA 4) untergebracht.

B.2.3 Entsorgungskonzept Niederschlagswasser

Aufgrund der topografischen Verhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-2, 1. Änderung und aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten und damit einhergehende verschiedene Beanspruchungen des Geländes, wurden für das sonstige Sondergebiet sowie für das allgemeine Wohngebiet verschiedene Entwässerungskonzepte erstellt.

Sonstiges Sondergebiet

Das Gebäude in der Max-Planck-Straße in 14473 Potsdam befindet sich in der Wasserschutzzone III. Aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse können oberflächliche Versickerungen ausgeschlossen werden, da für eine funktionsfähige Entwässerungsanlage der Platz fehlt. Die Notwendigkeit einer Vorbehandlung für das anfallende Niederschlagswasser vor Einleitung in die geplanten Versickerungsanlagen wurde gemäß Merkblatt DWA-M 153 geprüft. Dafür wurden für die Einleitpunkte die angeschlossenen Flächen und -typen sowie die Luftverschmutzung zugeordnet und dem Gewässertyp für Grundwasser in einer Trinkwasserschutzzone III gegenübergestellt. Die errechneten maximalen Durchgangswerte können mit Sedimentationsanlagen erreicht werden. Die Sedimentationsanlagen sind hydraulisch dabei auf die im Merkblatt aufgeführten jeweiligen kritischen Regenspenden dimensioniert.

Für das Bauvorhaben Museum Minsk wurde das Regenwasserleitungsnetz so geplant, dass das Regenwasser vom Dach über innenliegende gebäudeachsmittig montierte Leitungen unter die Bodenplatte EG geführt wird und dort gesammelter weise über einen Sedimentationsschacht 1 vorgereinigt und anschließend in die Rigolen versickert. Durch den Bestandsbau ist es aufgrund der Statik nicht möglich, größere Regenwassermengen auf dem Dach zurückzuhalten.

Anfallendes Regenwasser auf den Terrassenflächen werden zur Vorreinigung in den Sedimentationsschacht 2 geleitet bzw. anschließend den Rigolen zugeführt. Die Hofflächen des Quartierplatzes werden aufgrund der besonderen und unterschiedlichen Höhenlage in einem separaten Sedimentationsschacht 3 voredimentiert und in Rigole 2 versickert.

Es gibt 2 Rigolen die miteinander durch einen Überlaufschacht, kaskadenmäßig verbunden sind. Die erste Rigole befindet sich im Bereich PKW-Stellplätze und die zweite Rigole höhenmäßig unterhalb der ersten Rigole im Bereich Bunkerhang. Sobald die erste Rigole gefüllt ist, fließt das überschüssige Regenwasser mittels Überlaufschacht in die zweite Rigole und versickert dort.

Für die Parkplatzfläche werden Rasenkammersteine verwendet. Überschüssiges Regenwasser soll dann dem öffentlichen Kanal Brauhausberg zugeordnet werden.

Weiterhin wird der Museumshinterhof mit sickerfähigem Pflaster belegt und gleichzeitig mit filtersubstratfähigen Rinnen ausgestattet, die auch in Rigole 3 entwässern.

Aufgrund des derzeitigen Planungsstandes sind Änderungen des Entwässerungssystems möglich. Für die endgültige Konzeption der Niederschlagsentwässerung des sonstigen Sondergebietes wird somit auf nachfolgende Planungsebenen verwiesen.

Aufgrund der Gebäudegeometrie, der Höhenlage des Geländes und der sehr beengten Platzverhältnisse ist es technisch nicht möglich, das gesamte anfallende Regenwasser vollständig auf dem Gelände zu versickern. Daher ist es unumgänglich, einen bestimmten Teil in das öffentliche Kanalnetz der EWP einzuleiten. Für die Pkw-Stellflächen müsste ein separates System aufgebaut werden, welches platz- und höhentechnisch nicht möglich ist. Zu bedenken ist, dass die Stellfläche mit Rasenkammersteinen schon eine natürliche Versickerung besitzt und somit nur der nicht aufnahmefähige Regen in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Allgemeines Wohngebiet WA 4

Für das allgemeine Wohngebiet wurde der Baugrund aufgrund der Geländebeziehungen vom Baugrundingenieurbüro Dipl.-Ing. René Dölling gutachterlich eingeschätzt.

Das Plangebiet WA 4 befindet sich in einer Hanglage, die in der Vergangenheit mehrfach künstlich überprägt wurde und am nördlichen Fußpunkt (am Übergang zur ehemaligen Schwimmhalle) durch eine mehrere Meter hohe Beton- Winkelstützmauer gesichert wird. Vermutlich ist bereits bei der Neuanlage der Straße Am Havelblick eine Anschnittsituation entstanden, die auf der Talseite (also innerhalb des Baufeldes) mit einer Aufschüttung verbunden war. Zudem wurden vor 1990 Wege und Treppenanlagen hergestellt, die das Baufeld queren. Weiterhin ist aus Archivunterlagen bekannt, dass nach 1945 innerstädtischer Kriegsschutt im Hang verkippt wurde. Gegenwärtig sind weite Teile des Baufeldes von aufkommendem Wildwuchs und Gestrüpp bedeckt. Zudem ist lockerer Bestand an teils älteren Laubbäumen vorhanden. Die gutachterliche Einschätzung stützt sich zunächst auf 3 projektbezogene Bodenaufschlüsse, die im Rahmen einer Ersterkundung in den derzeit zugänglichen Teilbereichen des Baufeldes realisiert wurden. Weiterhin wurden noch 4 parallel elektronische Spitzendrucksondierungen ausgeführt, deren Ergebnisse einen exemplarischen Eindruck zu den Lagerungsverhältnissen in der Hanglage geben.

Diese bislang verfügbaren Erkundungsergebnisse liefern inkl. exemplarisch vorliegender Laboranalysen zur Kornverteilung des anstehenden Bodenmaterials bereits eine hinreichend belastbare Beurteilungsgrundlage für die konkrete Aufgabenstellung. Die Aufschlussresultate der bislang durchgeführten Bohrungen und Drucksondierungen weisen einen geschichteten Baugrund aus, der die geschilderte bautechnische Vorgeschichte belegt. Demnach wurde in den oberen Partien zunächst ein Auffüllungshorizont erkundet, der sich nach der Kornverteilung im Wesentlichen aus nichtbindigen, schluffig durchsetzten Sanden zusammensetzt, daneben aber mit teils massiven Bauschuttresten vermengt ist. Die insgesamt nur geringen Spitzendruckwiderstände weisen auf eine teils ausgeprägt lockere Lagerung dieser Deckschichten hin, was wiederum auf eine lose Schüttung schließen lässt. Im natürlichen Untergrund folgen dann nichtbindige, teils schwach schluffige Sande, wobei allgemein die feinen und mittleren Kornfraktionen dominieren.

Zur korrelativen Ableitung der Durchlässigkeit wurden stichprobenartige Siebanalysen veranlasst. Diese weisen für die Auffüllungen aufgrund der schwach erhöhten Feinkorngehalte nur mäßige Durchlässigkeiten zwischen 1.0 und 5.0×10^{-5} m/s aus, wobei hier allerdings angemerkt werden muss, dass durch die Bauschutteinlagerungen und hieraus resultierende Hohlräume im nur locker gelagerten Aufschüttungskörper tatsächlich von deutlich höheren Sickerfähigkeiten auszugehen ist. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass sich bei konzentrierten Wassereinträgen Kornumlagerungen vollziehen, die letztlich zu unkontrollierten Sackungen und Erosionserscheinungen führen können. Für den „gewachsenen“ Sanduntergrund ergeben sich aus den genannten Korrelationsbeziehungen günstigere Durchlässigkeiten im Bereich $0.2 \dots 2.4 \times 10^{-4}$ m/s, die aber ebenso interpretationsbedürftig sind. So ist die hohe Lagerungsdichte des Untergrundes zwangsläufig mit einer entsprechenden Komprimierung der effektiv verfügbaren Porenräume verbunden, was in den Siebanalysen unberücksichtigt bleibt, in der Realität aber zu einer drastisch reduzierten Wasseraufnahme führt.

Die Beurteilung der Eignung von Böden für die Errichtung von Versickerungsanlagen erfolgt nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138. Demnach wird die Versickerungseignung eines Standortes im Wesentlichen von der Durchlässigkeit und der Mächtigkeit der wasseraufnehmenden Bodenschichten, dem Grundwasserflurabstand sowie einer möglichen Beeinträchtigung Dritter bestimmt. Zudem sind im konkreten Fall die besonderen örtlichen Bedingungen (Kriegsschutt, Hanglage) in die Standortbeurteilung einzubeziehen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass jeweils nur schmale Geländestreifen im Gebäudeumfeld für eine Versickerung zur Verfügung stehen. Eine mögliche Beeinflussung Dritter bezieht sich im vorliegenden Projekt (neben den Neubauten selbst) zunächst auf die teilweise entstehende Nachbarbebauung. Hier ist die bereits mehrfach erwähnte Hanglage im Zusammenhang mit der geschilderten Bodenschichtung und -beschaffenheit zu betrachten. Zunächst ist festzuhalten, dass bei der vorgesehenen Bebauungssituation praktisch nur die nördliche Randzone des Grundstückes für eine Versickerung in Frage käme. Da dort lediglich ein schmaler Geländestreifen zur Verfügung steht, käme es unweigerlich zu einer konzentrierten Wasserinfiltration, mit der dann die weiter oben genannten Kornumlagerungsprozesse (innere Suffosion) im Auffüllungskörper angeregt würden. Auf Dauer wäre dann eine unkontrollierte Hangerosion zu besorgen, die auch die teilweise angrenzenden Nachbargrundstücke mit erfassen würde. Als anschaulicher Beleg für diese Vermutung sind die bereits bekannten Erosionserscheinungen in den unweit westlich gelegenen Hangabschnitten zu nennen, bei denen eine unkontrollierte Oberflächenentwässerung eine bis zu 1.5 m tief ausgeschürfte Rinne erzeugt hat und das dort ausgewaschene Sediment bis in die ehemalige Abrissbaugrube der Alt-Schwimmbhalle verschleppt wurde.

Weiterhin bildet die Lage des Standortgebietes in einer Trinkwasserschutzzone ein wesentliches Beurteilungskriterium für die Zulässigkeit und technische Umsetzung einer dezentralen Regenwasserversickerung. Grundsätzlich sind die Möglichkeiten einer dezentralen Versickerung in einer Trinkwasserschutzzone nach dem DWA-Merkblatt M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) von einer Einzelfallentscheidung der zuständigen Umweltbehörde abhängig zu machen. Bei dieser Einzelfallentscheidung sollte mitberücksichtigt werden, dass die in den oberen Bodenpartien anstehenden Auffüllungen aufgrund der vermehrten Bauschuttanteile sehr wahrscheinlich auch lösliche Schadstoffe aufweisen, die bei einer konzentrierten Durchströmung ausgewaschen und entweder durch die Sickerwasserbewegung selbst oder aber die erwähnten Erosionsprozesse verfrachtet werden können.

Eine Installation von tiefer reichenden Versickerungselementen (Schächte, Rigolen) mit Einbindung in den „gewachsenen“ Sanduntergrund wäre zunächst prinzipiell denkbar, ließe aber im konkreten Fall aufgrund der hohen Lagerungsdichte der Sande nur eine geringe Leistungsfähigkeit erwarten. In der Konsequenz käme es in den Sickeranlagen zu einem Aufstau bis in die Auffüllungsebene, in der dann der seitliche Abstrom in dieser lockeren Bodenmatrix wieder zu den bereits weiter oben genannten Wirkungen führen würde.

Als Fazit muss zusammengefasst werden, dass das Baugrundstück für eine gezielte Versickerung des auf Dach- und Befestigungsflächen anfallenden Niederschlagswassers aus gutachterlicher Sicht ungeeignet ist, da die hierfür verfügbaren, räumlich stark eingeschränkten Flächen nur eine konzentrierte Infiltration ermöglichen, die mit einem erhöhten Gefährdungspotential in Bezug auf Nachbarbebauung, die Hangstabilität und die Belange der Trinkwasserschutzzone verbunden ist.

Aufgrund des Planstandes der Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist noch keine Entwässerungskonzeption erstellt worden. Für die endgültige Konzeption der Niederschlagsentwässerung des allgemeinen Wohngebietes wird somit auf nachfolgende Planungsebenen verwiesen.

B.2.4 Behandlungsbedürftiges Abwasser

Fetthaltiges Abwasser des Museums Minsk wird mittels Fettabscheider vorbehandelt und anschließend mit einer Doppelpumpenhebeanlage über eine Rückstauenebene dem öffentlichen Abwasserkanal im Freispiegelgefälle zugeführt. Der Anschluss für die Schmutzwasserentsorgung soll, auch aufgrund der besonderen topografischen Lage, in der Max-Planck-Straße erfolgen.

B.2.5 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Der Entwurf des B-Plans Nr. 36-2, 1. Änderung basiert grundlegend auf dem ursprünglichen rechtsverbindlich B-Plan Nr. 36-2. Diesem und somit auch der 1. Änderung des B-Plans liegt das städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren der Landeshauptstadt Potsdam von 2012/2013 zu Grunde. Der prämierte Entwurf ist das Ergebnis des Verfahrens, das in der Folge des positiven Votums der Potsdamer Bürgerschaft für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobt und auch unter denkmalfachlicher Beteiligung durchgeführt worden ist. Dieser Entwurf stellt die planerische Vorzugslösung dar und bildete die Grundlage der Bebauungsplanung. Die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 wies bereits in diesem Entwurf eine geringere Grund- und Geschossflächenzahl sowie eine geringere Anzahl der Vollgeschosse gegenüber den geplanten Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 (im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 36-2) auf.

Im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde die Gebäudeanzahl nunmehr von rechtsverbindlichen 3 Gebäuden auf 2 Gebäude im WA 4 reduziert. In Kombination mit der geänderten Anordnung der Baukörper, wird so Raum für eine neue (verlagerte) Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ geschaffen. Um die bestehenden Baurechte im WA 4 nicht zu stark einzuschränken, ist eine weitere Reduktion des Maßes der baulichen Nutzung und der Geschosshöhe nicht vorgesehen. In Gestalt, Funktion und Farbe gilt als Grundlage weiterhin der o. g. städtebauliche Entwurf.

Die zukünftigen Gebäude des allgemeinen Wohngebietes WA 4 innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 36-2 ergeben mit den zukünftigen Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 36-2 weiterhin ein Gesamtensemble und orientieren sich dementsprechend aneinander.

Mit einem lebendigen Nutzungsmix soll die o. g. positive Orts-Bindung an den Brauhausberg wiederbelebt werden. Der geplante Erhalt des Gebäudes „Minsk“ mit öffentlicher Nutzung bringt hierbei die Wertschätzung gegenüber der in der Erinnerung vieleringesessener und zugezogener Potsdamer vorhandenen positiven emotionalen Bindung an diesen Ort zum Ausdruck.

Das neue und auf den o. g. städtebaulichen Entwurf aufbauende Nutzungs- und Städtebaukonzept zielt darauf ab, am Fuß des Brauhausbergs einen öffentlichen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Hierzu treten das Museum im „Minsk“ und die Gebäude und Freiräume in der Umgebung funktional und ästhetisch zueinander in Beziehung. Sie sollen die Menschen einladen, in angenehmer Atmosphäre Zeit zu verbringen, Gründe zu finden, miteinander ins Gespräch zu kommen, Erlebnisse zu teilen und ein Gefühl von Kiez-Zugehörigkeit zu entwickeln.

Museen sind ein bedeutender Faktor des kulturellen Lebens. Sie sind Zielorte für Menschen, die ihren Wissenshorizont erweitern, Erbauung und Entspannung suchen und gemeinsam kulturelle Angebote erleben möchten. Das „Minsk“ soll zukünftig als Museum für DDR-Kunst dienen und damit Kunst der jüngeren Geschichte mit unmittelbarem Bezug zur Ausstellungsfläche beherbergen. Das „Minsk“ ist Zeugnis von DDR-Architektur am Brauhausberg. Es bleibt wegen der erhöhten Hanglage auch bei wechselnden Standorten im Blickfeld des Betrachters und wird zum wichtigen Orientierungspunkt an der großen Kreuzung Leipziger Dreieck. Um die prominente Wirkung des „Minsk“ zu erhalten, wird auf den neben der östlichen Fassade bislang zulässigen Gebäuderiegel verzichtet. Zudem wird sich das Höhenprofil der neuen Wohngebäude an der Höhenstaffelung des „Minsk“ orientieren. Das „Minsk“ wird zu einem Meilenstein für Menschen auf der „Architektur-Route“ (vom Stadtschloss im Stadtzentrum zum Einsteinturm auf dem Telegraphenberg) und zum Zielpunkt auf einer „Museums-Route“ vom Museum Barberini. Somit bekommt das „Minsk“ die Bedeutung einer Landmarke, die Stadtgeschichte erzählt.

Die von dem Gebäude des „Minsk“, der Stützmauer des Berghanges und den zukünftigen Wohngebäuden eingerahmte Fläche soll für unterschiedliche Nutzungen identitätsstiftend als Quartiersplatz attraktiv gestaltet werden. Die Erdgeschosse der unmittelbar angrenzenden Gebäude sind so konzipiert, dass sie sich für Gewerbe- und Atelierräume, ein Café und für eine kleine Kinderbetreuungseinrichtung eignen. Es entsteht so ein erlebbarer Nutzungsmix, von dem Anwohner, Künstler, Kunstinteressierte und Touristen profitieren.

Zugunsten einer verbesserten Blick- und Wegebeziehung (Wiederaufbereitung der städtebaulich und historisch bedeutungsvollen Blick- und Erschließungsachse) vom Hauptbahnhof über die östlichen Freiflächen des „blu“ über die bestehende Treppenanlage südwestlich des „Minsk“ hinaus bis zum Turm des ehemaligen Landtagsgebäudes sieht das Konzept wie o. g. vor, die Anzahl der Wohngebäude zwischen dem „Minsk“ und der Straße Am Havelblick von ursprünglich drei auf zwei frei stehende Stadthäuser, ausgerichtet in Nord-Süd-Richtung, zu reduzieren. Als Einzelbaukörper bilden sie eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauungsstruktur.

Die Vorhabenträgerin verfolgt als Stiftung gemeinnützige Ziele. Zum Erhalt des Stiftungskapitals benötigt sie lediglich eine sehr geringe Realrendite. So kann sie Wohnungen zu günstigeren Konditionen anbieten als am freien Markt üblich. Hierdurch wird ein Wohnungsangebot ermöglicht, das die stadtpolitisch wünschenswerte Durchmischung der Bewohnerstruktur in einer zentralen Wohnlage sichert. Der Verzicht auf den Bau und Verkauf von Eigentumswohnungen und der hier verfolgte Mietwohnungsbau im mittleren Preissegment in zentraler Lage tragen zur sozialgerechten Stadtentwicklung bei.

Neue Gebäude werden unter den Zielstellungen sparsamen Ressourcenverbrauchs und Energieeffizienz geplant und errichtet.

B.2.6 Landschaftsplanerisches Konzept

Der Brauhausberg zeichnet sich schon immer durch einen hohen Grünanteil aus, weshalb der Bebauungsplan Nr. 36-2, 1. Änderung u. a. die bauliche Verdichtung einschränkt und Grünflächen schützt. Das Konzept verzichtet auch auf den ursprünglich geplanten Gebäuderiegel östlich des „Minsk“ und setzt eine öffentliche Grünfläche und eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest.

Mit dem Freiraumkonzept und der Verkleinerung der allgemeinen Wohnbaufläche WA 4 werden der Versiegelungsgrad reduziert und zusätzliche Grünflächen ermöglicht. Zudem trägt die Freiraumgestaltung zur Verknüpfung und zur Aufwertung öffentlicher, halböffentlicher und privater Freiflächen bei. Zielgerichtet wird „Grün“ als Gliederungselement zwischen verschiedenen Nutzungen eingesetzt. Aufgrund des Zuschnitts der Wohnbaufläche sowie der Festsetzung von öffentlichem Grün und Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft wird die durchgängige hangparallele Verbindung der mit gegliederten Gehölzstrukturen bestandenen Grünflächen weitestgehend ungebrochen fortgeführt.

Im Verlauf der Planung wurde der bis zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB festgesetzte Spielplatz aus dem Geltungsbereich entnommen. Weitere Freiraum- und Landschaftsplanungen sowie die freiraumplanerische Symbiose der Außenanlagen „Minsk“ und der des Stadtbades „blu“ ergaben eine bzgl. der Nutzung zweckmäßigere und bzgl. der städtebaulichen Struktur konstruktivere Lage des Spielplatzes auf dem Vorplatz des „blu“.

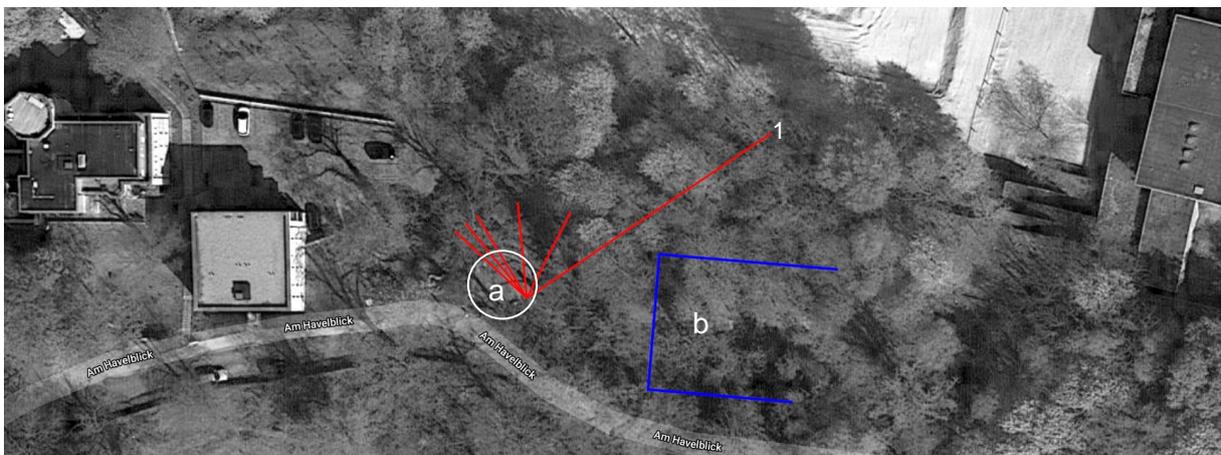


Bild | 4 Blickbeziehung vom Kaiser-Wilhelm-Blick (Quelle Luftbild: Google Maps)

Das bestehende Panorama (Bild 4) vom Kaiser-Wilhelm-Blick (a), westlich des Plangebietes an der Straße Am Havelblick gelegen, wird durch die Stellung der Baukörper (b – Baugrenze der Baukörper) im allgemeinen Wohngebiet WA 4 nicht gestört. Wie in Bild 4 zu sehen ist, erstreckt sich die Sichtachse 1 (bis hin zur südlichen Grenze des Parkes Babelsberg) südlich mit einem Abstand von mindestens 5 m von der Baugrenze des westlichen dem Ausblickes nächstgelegenen Wohngebäudes (b). Als Ausgangspunkt dieser Betrachtung dient der östlichste Standpunkt auf dem Kaiser-Wilhelm-Blick. Bei weiterem Betreten des Kaiser-Wilhelm-Blickes in Richtung Süd weitet sich das Panorama zunehmend.

Notwendige Fällungen bestehender Bäume oder auch Baumgruppen innerhalb des Geltungsbereiches und außerhalb der als Wald eingestuftes Fläche werden über die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam im Rahmen nachfolgender Planungsebenen geregelt. Hinzu zu ziehen wäre dabei die Vitalitätsprüfung der bestehenden Gehölze am Brauhausberg von 2019 durch das Büro Freiraumplanung Wolf.

B.2.7 Schallschutzkonzept

B.2.7.1 Museum Minsk

Am 17.12.2019 wurde eine Einschätzung über den Schallschutz gegen Außenlärm für den Museumsbetrieb von dem Gutachterbüro Dr. Zauft, Ingenieurwesen für Bauwesen mbH gefertigt. Als Grundlage für diese Einschätzung diente die Schallimmissionsprognose zur Ermittlung der Beurteilungspegel Verkehr- und Gewerbelärm für die Sanierung des Minsk und den geplanten Neubau von Mehrfamilienhäusern in Potsdam im Jahr 2019 des Gutachters AkustikbüroDahms GmbH.

Verkehrslärm

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 [Lit. 13] führt „Schalltechnische Orientierungswerte“ für die städtebauliche Planung auf, die als „sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen“ sind. Damit geben diese Werte eine Orientierung für die Kommunen, um eine städtebauliche Zielvorstellung entwickeln zu können. Folgende Forderungen können abgeleitet werden, damit die mit der Eigenart des betreffenden Gebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schallschutz erfüllt wird:

Tabelle 1 Schalltechnische Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18 005 (Auszug)

Gebiete	Orientierungswerte		
	Tag Nacht	55 dB (A) 45 bzw.	40 dB (A)
Allgemeines Wohngebiet (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	Tag Nacht	55 dB (A) 45 bzw.	40 dB (A)
sonstige Sondergebiete (SO), soweit sie schutzbedürftig sind	Tag Nacht	45 bis 35 bis	65 dB (A) 65 dB (A)

Die höheren Werte im Beurteilungszeitraum Nacht gelten für Verkehrslärm, der im Allgemeinen eine geringere Belästigung bewirkt. Die niedrigeren Werte nachts gelten für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

Ausgangsdaten zur Erhebung der Daten waren die Emissionen des Straßenverkehrs Leipziger Straße, Heinrich-Mann-Allee, Straße am Brauhausberg und Friedrich-Engels-Straße sowie die des Schienenverkehrs der Straßenbahnlinien im Bereich des Hauptbahnhofes.

Wie die Ergebnisse Schallimmissionsprognose zeigen, werden an den äußeren Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete und Gebiete mit noch höherem Schutzanspruch (Allgemeine und Reine Wohngebiete) sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten. Legt man Richtwerte für eine mögliche Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht) zugrunde, so ist festzustellen, dass diese am Tag an allen Gebäuden eingehalten werden. In der Nacht ergeben sich ausschließlich an der Ostfassade des Minsk geringfügige Überschreitungen ($\leq 1,1$ dB).

Ausgehend von diesen Ergebnissen der Berechnungen sind Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Gewerbelärm

Die entstehenden Geräusche sind nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), gültig ab dem 1.11.1998 zu beurteilen, aus der sich auch die einzuhaltenden Lärmimmissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden ergeben. Die TA Lärm formuliert Immissionsrichtwerte, die kennzeichnen, ob im Einzelfall eine von einer gewerblichen Anlage ausgehende Lärmimmission zu laut ist oder nicht. Außerhalb von Gebäuden werden die Immissionsrichtwerte den Gebietstypen der BauNVO zugeordnet. Es gelten die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel nach TA Lärm.

Die Dauer des Beurteilungszeitraumes Tag beträgt 16 Stunden (von 6 bis 22 Uhr). Der Beurteilungszeitraum Nacht erstreckt sich lediglich über die lauteste Nachtstunde, also bspw. die einzelne Stunde zwischen 22 und 23 Uhr oder zwischen 5 und 6 Uhr.

Ausgangsdaten zur Erhebung der Daten waren am Museum Minsk die Anlieferung und Entladung der Exponate und anderer Waren, die Pkw-Fahrten der Besucher sowie Lüftungstechnische Anlagen und die Nutzung der Café-Terrassen durch Gäste.

Im Ergebnis der Berechnungen der Schallimmissionsprognose mit Stand vom 16.12.2019 ist folgendes festzustellen:

- die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) werden am Tag an allen Immissionsorten eingehalten,
- in der Nacht werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) an den Häusern 1 ($\leq 0,8$ dB) und 4 ($\leq 5,3$ dB) überschritten. An allen anderen Gebäuden werden die Immissionsrichtwerte dauerhaft eingehalten,
- der berechnete Spitzenpegel am Tag unterschreitet den Immissionsrichtwert der TA Lärm von 85 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) und somit auch die Immissionsrichtwerte der anderen Gebiete,
- der berechnete Spitzenpegel in der Nacht unterschreitet den Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) und somit auch die Immissionsrichtwerte der anderen Gebiete.

Somit sind Schallschutzmaßnahmen notwendig. Maßgebend für die Überschreitungen ist die Nutzung der Terrasse im Außenbereich nach 22.00 Uhr. Hierzu wurden Betrachtungen durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete mit folgenden Maßnahmen möglich ist:

- kein Cafébetrieb nach 22.00 Uhr,
- keine Nutzung der Terrasse im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr),
- Verringerung der Anzahl der Sitzplätze im Außenbereich auf ≤ 15 in der Zeit nach 22.00 Uhr. und/oder
- Errichtung einer „Balustrade“ als Abschirmung in Richtung der neuen Wohnhäuser.

Freizeitlärm

Zudem sind noch die Schallimmissionen des Sport- und Freizeitbades „blu“ zu nennen. Hierzu wurde bereits eine Schallimmissionsprognose durch das Büro vRP Bauphysik erstellt. Im Rahmen der Planungen des Bades wurden darin die Beurteilungspegel, verursacht durch den Freizeitlärm, begutachtet. Die ermittelten Beurteilungspegel gehen im vorliegenden Bericht in die Berechnung der Gesamtgeräuschbelastung ein, wobei keine Prüfung der Eingangsdaten sowie der Ergebnisse erfolgte.

Beurteilung

Als Aufgabenstellung für das schalltechnische Gutachten wurde im Rahmen der Abstimmungen die Berechnung der zu erwartenden Gesamt-Beurteilungspegel für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht beauftragt. Diese Gesamtgeräuschbelastung setzt sich aus der energetischen Addition der Beurteilungspegel Verkehrslärm + Gewerbelärm + Freizeitlärm zusammen und dient als Grundlage für die Bemessung der Schalldämmung der Außenbauteile.

Im Ergebnis der Betrachtungen ist folgendes festzustellen:

- die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden im Nachtzeitraum durch den Betrieb der Außengastronomie des geplanten Cafés im Minsk an 2 Wohnhäusern überschritten. Es sind Schallschutzmaßnahmen notwendig, die im Rahmen einer detaillierten Prognose im Detail zu ermitteln sind,
- die zulässigen Richtwerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden durch den Verkehrs- und Gewerbelärm überschritten. Somit sind Schallschutzmaßnahmen notwendig, die auf der Basis der Beurteilungspegel erarbeitet werden können.

B.2.7.2 Wohngebäude am Brauhausberg

Am 06.12.2019 wurde ein Nachweis über den Schallschutz gegen Verkehrslärm u. a. für die Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 4 von dem Gutachterbüro Dr. Zauft, Ingenieurwesen für Bauwesen mbH gefertigt, da sich die Baugrundstücke in einer von Verkehrslärm belasteten Umgebung befinden. Als Grundlage für diese Einschätzung diente die Schallimmissionsprognose zur Ermittlung der Beurteilungspegel Verkehr- und Gewerbelärm für die Sanierung des Minsk und den geplanten Neubau von Mehrfamilienhäusern in Potsdam im Jahr 2019 des Gutachters AkustikbüroDahms GmbH.

Die Baugrundstücke befinden sich in einer akustisch belasteten Lage. Die geplanten Gebäude unweit der Bundesstraße 2. Auch die Hanglage des Grundstücks hat einen Einfluss auf die Art und Qualität des einwirkenden Außenlärms.

In der Schallimmissionsprognose von der AkustikbüroDahms GmbH wurden für jedes geplante Gebäude verschiedene Immissionsaufpunkte an den Fassaden definiert. Sämtliche einwirkenden Schallquellen wurden modelliert, sodass für jeden Fassadenpunkt eine qualitative Aussage über den Umgebungslärm getroffen werden konnte. Dabei wurden weiterhin die Geschosshöhe sowie die Tages- und Nachtzeit berücksichtigt. Aus den berechneten Beurteilungspegeln können für jeden Fassadenpunkt die maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) abgeleitet werden, die gemäß / 1 / DIN 4109-1:2018-01 die Bewertungsgröße für die Beurteilung der Außenbauteile sind. Die Außenlärmpegel werden durch die zugehörigen Lärmpegelbereiche abgebildet:

- Lärmpegelbereich II: $L_a = 56 - 60$ dB
- Lärmpegelbereich III: $L_a = 61 - 65$ dB
- Lärmpegelbereich IV: $L_a = 66 - 70$ dB
- Lärmpegelbereich V: $L_a = 71 - 75$ dB

Die Wohngebäude in WA 4 liegen dabei in den Lärmpegelbereichen II-IV. Vor allem die Südseiten der Gebäude unterliegen durch die Bundesstraße B2 den größten Umgebungslärmeinflüssen. Hier wirken maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 70 dB auf die Fassaden ein.

Gemäß / 1 / DIN 4109-1:2018-01 ist in schutzbedürftigen Räumen ein Innenpegel von 30 dB einzuhalten. Dabei ist der konkrete Raum mit allen seinen Außenbauteilen zu betrachten. Dies schließt die Außenwand ebenso wie (geschlossene) Fenster, Lüftungseinlässe oder Rollladenkästen mit ein. Die Beurteilungsgröße ist das gesamte, bewertete Schalldämm-Maß, in welchem die schalldämmenden Eigenschaften aller Außenbauteile energetisch gemittelt sind. Unabhängig von dem einwirkenden Außenlärm muss dieses Maß mindestens 30 dB betragen. An den Südseiten der Baukörper im WA 4 ist ein Schalldämm-Maß von 40 dB notwendig. Die Außenbauteile sind für alle Gebäudetypen identisch geplant. Sie werden als 24 cm dicke Kalksandsteinwände mit vorgesetztem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) ausgebildet. Für den Dämmstoff des WDVS wurde eine dynamische Steifigkeit von 15 MN/m³ angesetzt. Für die Außenfenster ist jeweils eine 3-Scheiben-Isolierverglasung vorgesehen. Darüber hinaus sind für den Großteil der Wohneinheiten Loggien geplant, die neben einer verglasten Tür ein großflächiges Fenster erhalten. Alle Fenster sind zum derzeitigen Planstand bodentief.

Die geplanten Außenwände gewährleisten in Verbindung mit dem WDVS einen ausreichenden Schallschutz gegen den Außenlärm. Je nach Ausrichtung der entsprechenden Fassadenseite werden Fenster der Schallschutzklassen 2 bis 4 erforderlich. Für die großflächigen Loggienfenster müssen das bewertete Schalldämm-Maß des Fensters mit 2 dB im Vergleich zu den umliegenden Fenstern beaufschlagt werden.

Die benötigten Fenster-Schalldämm-Maße sind in nachfolgender Tabelle aufgelistet.

Tabelle 2 Erforderliche Fenster-Schalldämm-Maße je Gebäude

Gebäude	Erforderliches Fenster-Schalldämm-Maß $R'_{w,Fe}$ in dB			
	Nordseite	Ostseite	Südseite	Westseite
östliches Gebäude	≥ 33	≥ 38	≥ 38	≥ 33
westliches Gebäude	≥ 33	≥ 33	≥ 38	≥ 33

Die angegebenen Werte als vorläufig anzusehen und nur für den derzeitigen Planstand gültig. Bei Veränderungen der Grundrisse und vor allem der Fenstergrößen sind gravierende Abweichungen der erforderlichen Schalldämm-Maße möglich. Aufgrund des Planstandes der Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 4 muss eine Justierung der Fenster-Schalldämm-Maße im Rahmen nachrangiger Genehmigungsplanung erfolgen. Somit kann auch eine adäquate Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als im Bebauungsplan angenommen.

B.3 Begründung der Festsetzungen

B.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Änderung des Bebauungsplans dient in erster Linie der Sicherung und Entwicklung des Terrassenrestaurants „Minsk“ als Sondernutzung Museum sowie der Entwicklung von Wohnnutzungen. Entsprechend diesem Planungsziel werden die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4 und 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Museum“ sowie als allgemeines Wohngebiet WA 4 festgesetzt. Analog zu dem im Bebauungsplan Nr. 36-2 nördlich angrenzend an die Straße am Havelblick festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, dessen Ausgestaltung durch den Bebauungsplan Nr. 36-2, 1. Änderung verändert werden soll, wird auch das durch die 1. Änderung in neuer Form festgesetzte allgemeine Wohngebiet als WA 4 bezeichnet.

Sonstiges Sondergebiet

Das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO soll vorrangig der Unterbringung eines Museums, für Anlagen für wechselnde Ausstellungen, zur Durchführung von Veranstaltungen und zum Betreiben eines gastronomischen Betriebes (z. B. eines Cafés oder Bistros) dienen.

Zur Erfüllung der Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen zulässig:

Textliche Festsetzung (TF) 1.1

Im sonstigen Sondergebiet Museum sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude und Anlagen zur musealen Nutzung,
- Gebäude und Anlagen für Ausstellungen und Veranstaltungen,
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen,
- Anlagen für künstlerische und kulturelle Zwecke, Galerien,
- Ateliers und Werkstätten für Künstler und Kunsthandwerker,
- Schank- und Speisebewirtschaftung,
- Büronutzung für den Betrieb und die Verwaltung des Museums.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA 4

Das Baugebiet WA 4 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet WA 4 festgesetzt.

Die Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 wird im Wesentlichen durch die Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung und durch die östlich anschließende öffentliche Grünfläche gebildet.

Das allgemeine Wohngebiet WA 4 stellt eine Arrondierung des baulichen Zusammenhangs dar. Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets setzt die städtebauliche Zielstellung einer Wiederentwicklung von Wohnnutzungen in zentraler Lage am Brauhausberg um und wirkt dem Angebotsdefizit von Wohnungen in Potsdam entgegen.

Durch die verkehrsgünstige, zentrale Lage des Gebietes, insbesondere die Nähe des Hauptbahnhofs, der zugleich ÖPNV-Knotenpunkt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist, eignen sich diese Flächen in besonderer Weise für eine verkehrsarme Wohngebietsentwicklung.

Die verkehrliche Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die Straße Am Havelblick.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

TF 1.2

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Um störende bzw. verkehrserzeugende und städtebaulich unerwünschte Nutzungen innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebiets auszuschließen, erfolgt eine entsprechende Einschränkung der zulässigen Nutzungen.

Demnach sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Zulässigkeit der Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO deckt sich nicht mit dem angestrebten Charakter des Wohngebietes in dieser städtebaulich hochsensiblen Lage. Auch aufgrund der starken Verkehrserzeugung, die diese Nutzungen mit sich bringen, lassen diese sich nur sehr schlecht in das allgemeine Wohngebiet integrieren.

B.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36-2, 1. Änderung soll ein offenes und öffentliches Quartier entstehen. Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus der städtebaulichen Konzeption ab und ergibt sich aus der Kombination der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels einer erweiterten Baukörperfestsetzung für die neu geplanten Gebäude festgesetzt. Die Baukörperausweisung legt zum einen die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 BauNVO fest und zum anderen wird hiermit die zulässige Grundfläche als absolute Grundfläche ausgewiesen.

Die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl ist daher nicht notwendig; die planungsrechtlich gesicherten überbaubaren Grundstücksflächen sind vollständig überbaubar.

Die Festsetzung der Höhen orientiert sich an dem bislang gültigen Bebauungsplan Nr. 36-2. Die Höhen der Gebäude des allgemeinen Wohngebietes wurden entsprechend der Verschiebung in Richtung Westen und des umgebenden Reliefs und Arealen den realen Höhen angeglichen.

Die Wohnbebauung wird künftig drei- und viergeschossig ausfallen. Das „Minsk“ bleibt in seiner Kubatur bestehen, ein Nebengebäude des Museums wird zweigeschossig ausgebildet.

Die zulässige Anzahl von Vollgeschossen der baulichen Anlagen orientiert sich eng am vorliegenden städtebaulichen Konzept, um die differenzierte Höhenausbildung, die einen wesentlichen Bestandteil der städtebaulichen Grundidee darstellt, in der Umsetzung abzusichern.

Der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, das bereits bis zur städtebaulichen Figur konkretisiert wurde.

Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung

TF 2.1 - Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK)

Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK) durch Aufbauten für Aufzugs- und Lüftungsanlagen und anderen technischen Anlagen, die der Nutzung dienen, sowie für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien um maximal 2 m ist ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO

Die Unterbringung notwendiger technischer Anlagen auf den Gebäuden innerhalb der Baugebiete für z.B. Aufzugüberfahrten und Klimatechnik, sowie die Absicht, die Unterbringung von Anlagen zur Energiegewinnung möglich zu machen, z. B. Photovoltaikanlagen, erfordert die Regelung einer entsprechenden Zulässigkeit. Um die optische Beeinträchtigung so gering wie möglich zu halten, wird zusätzlich die textliche Festsetzung getroffen, dass solche Anlagen eine maximale Bauteilhöhe von 2,0 m in den Baugebieten haben dürfen.

TF 2.2 - Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im sonstigen Sondergebiet Museum kann bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen um bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen per Gesetz bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Zu diesen Anlagen zählen neben den Flächen für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Diese Regelung reicht für die genannten Bauflächen nicht aus. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 bedarf es aufgrund des geringen Nutzungsmaßes einer Flexibilität in der Umsetzung, z. B. für eine gemeinsame Tiefgarage. Die Festsetzung soll auch dazu beitragen, die umliegenden Straßenräume von ruhendem Verkehr zu entlasten.

B.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung stellt die Verteilung der zulässigen Grundflächen der Hauptanlagen auf dem Grundstück dar. Die geplante Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich eng am vorliegenden städtebaulichen Konzept.

Im Bebauungsplan soll planungsrechtlich sichergestellt werden, dass eine dem Konzept entsprechende Umsetzung erfolgt. Demzufolge wird die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Form der erweiterten Baukörperfestsetzung im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im sonstigen Sondergebiet Museum getroffen, d. h. ohne wesentlichen Spielraum für eine Verschiebung der Baukörper.

Da bei einer Baukörperfestsetzung die überbaubare Grundstücksfläche der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen entspricht, wird damit zugleich die zulässige Grundfläche zeichnerisch bestimmt. Die so durch die Planzeichnung konkret bestimmte Fläche der Baukörper ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter. Sie definiert die Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und ist Berechnungsgrundlage für die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO; zudem legt sie die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der Bestandsbebauung sowie an den geplanten Neubauten und werden als Baukörperausweisung das Bild prägen.

(Die im 2. Entwurf des Bebauungsplans, Stand März 2020 als textliche Festsetzung Nr. 3.1 bezeichnete Regelung zum Zurücktreten der oberen Vollgeschosse wurde im Zuge der redaktionellen Änderungen in der vorliegenden Schlussfassung des Bebauungsplans den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zugeordnet – siehe dort TF 7.3. Daraus resultiert die erforderliche redaktionelle Anpassung der Nummerierung aller folgenden textlichen Festsetzungen).

B.3.4 Bauweise

Festsetzungen zur Bauweise sind nicht erforderlich. Bei einer Baukörperausweisung ist davon auszugehen, dass die Gebäude in der durch die Baugrenzen vorgegeben Art und Weise errichtet werden.

B.3.5 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 36-2 wird die Max-Planck-Straße als öffentliche Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

TF 3.1

Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Einteilungen von Straßenverkehrsflächen unterliegen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen, technischen Vorschriften. Es werden diesbezüglich ständig Änderungen und Weiterentwicklungen möglich sein. Die Festsetzungen zur Einteilung von Straßenverkehrsflächen müssten über ein Planänderungsverfahren an die neuen Ziele angepasst werden. Um diesen verhältnismäßig hohen Planungsaufwand zu vermeiden, wird die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht festgesetzt.

Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie

TF 3.2

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten s1 und s2 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Abschnitt zwischen den Punkten s1 und s2 des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche. Da eine Darstellung der Straßenbegrenzungslinie in diesem Fall nicht möglich ist (die Signatur wäre zeichnerisch gemäß Planzeichenverordnung außerhalb des Geltungsbereiches darzustellen), definiert die textliche Festsetzung TF 3.2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten s1 und s2 zugleich Straßenbegrenzungslinie ist.

Flächen für Stellplätze und Garagen

TF 3.3 - Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten sind im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sowie im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Museum nur innerhalb der Flächen TGa bzw. St zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 12 Abs. 6 BauNVO

Um einen sparsamen Umgang mit Boden zu gewährleisten und die Errichtung von Stellplätzen und Garagen räumlich zu steuern, wird durch die textliche Festsetzung bestimmt, dass Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sowie im Sonstigen Sondergebiet nur innerhalb der Flächen TGa und St zulässig sind.

B.3.6 Grünflächen

Im Plangebiet liegen öffentliche Grünflächen, die auch zukünftig für die Allgemeinheit zugänglich bzw. erlebbar gemacht und als öffentliche Grünflächen gesichert werden sollen. Die Attraktivität der öffentlichen Grünflächen soll durch die Schaffung fußläufiger Wegeverbindungen zusätzlich erhöht werden. Die Topografie des Brauhausberges soll insbesondere durch die öffentlichen Grünflächen erlebbar bleiben.

Die Fläche östlich des allgemeinen Wohngebietes WA 4 wird dazu als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

B.3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt

TF 4.1

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte eine Versickerung im Einzelfall nicht möglich sein, ist ausnahmsweise eine durch Rückhaltung des Oberflächenwassers gedrosselte, verzögerte Einleitung zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG

Dezentrale Maßnahmen zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sind ein geeignetes Instrument, um die wasserwirtschaftlich nachteiligen Bebauungsfolgen zu mindern.

Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers soll nur im Einzelfall zulässig sein. Dies kann u. a. dann gegeben sein, wenn eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse oder sonstiger örtlicher Gegebenheiten nicht möglich ist und zu unbilliger Härte führen würde (siehe dazu Niederschlagsentwässerungskonzept). Bei Ableitung von Niederschlagswasser in das örtliche Regenwassernetz ist in jedem Fall eine gedrosselte, verzögerte Einleitung nach Maßgabe der zuständigen Behörde zu gewährleisten.

TF 4.2

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- 1. Entsiegelung aller Befestigungen mit Ausnahme von Stützmauern und deren Verankerung,*
- 2. Pflanzung und Erhalt von mindestens einem Baum je angefangene 150 m² mit einem Stammumfang von jeweils 18/20 cm.*

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen Gehölze einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Nördlich der öffentlichen Grünfläche soll eine Teilfläche der hangparallelen grünen Ost-West-Achse erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 36-2 wurde diese Fläche bereits als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Festsetzung wird in abgewandelter Form und den neuen Planungen angepasst in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 übernommen.

B.3.8 Erdabdeckung der Tiefgarage und der Dachflächen

TF 4.3

Die mit Tiefgaragen lediglich unterbauten Flächen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind als Freiflächen zu gestalten und mit einer mindestens 60 cm tiefen Erdabdeckung zu versehen und zu bepflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

TF 4.4

Mindestens 60 % der Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind mit einer Erdschicht von mindestens 20 cm zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Diese Festsetzungen sind geeignet, Funktionsverluste des Bodens partiell auszugleichen, die Entwässerung des Grundstücks von anfallendem Regenwasser zu unterstützen und städtebaulich erforderlich, um die Folgen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zu mindern. Gleichzeitig dient sie der Sicherstellung eines gut gestaltbaren Wohnumfeldes in den abgeschirmten Innenbereichen. Es wird angenommen, dass die festgesetzte Erdabdeckung von 60 cm auf der Tiefgarage sowie von 20 cm auf den Dachflächen ausreichend sind, um eine qualitätsvolle Bepflanzung zu ermöglichen.

B.3.9 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Für einen ausreichenden Schallschutz der bereits planungsrechtlich gesicherten Wohngebäude westlich des Museums Minsk sind immissionsschutzrechtliche Festsetzungen notwendig. Maßgebend für die im Kapitel B.2.7 (Schallschutzkonzept) dargestellten Überschreitungen ist die Nutzung der Terrasse im Außenbereich nach 22.00 Uhr. Hierzu wurden Betrachtungen durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete mit folgenden Maßnahmen möglich ist:

- kein Cafébetrieb nach 22.00 Uhr,
- keine Nutzung der Terrasse im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr).

Während der 2. Entwurf des Bebauungsplanes hierzu noch eine textliche Festsetzung vorsah, wird diese nach erneuter Überprüfung mangels Rechtsgrundlage in der Satzung des Bebauungsplans nicht mehr getroffen. Entsprechend den Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 9 BauGB ist für zeitliche Nutzungsbegrenzungen keine ausreichende bodenrechtliche Veranlassung gegeben. Um dennoch die grundsätzlich berechnete Empfehlung des Schallgutachtens zu berücksichtigen, enthält der städtebauliche Vertrag mit der Projektträgerin die Verpflichtung zur vollständigen Umsetzung dieser Schallschutzmaßnahme [siehe auch Kapitel B.5 Städtebaulicher Vertrag].

Die getroffenen Vereinbarungen zu der o.g. Lärmschutzmaßnahme betreffen die Minderung der Auswirkungen der maximalen Ausnutzung der planerischen Festsetzungen des Bebauungsplans, so dass Bedenken im Hinblick auf das Gebot der Konfliktbewältigung nicht bestehen. Mit dieser Regelung können die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Die Wohnnutzung westlich und südlich des Minsk wird somit nicht beeinträchtigt.

Lt. Schallschutzgutachten werden die zulässigen Richtwerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch den Verkehrslärm am Minsk selbst überschritten. Somit sind Schallschutzmaßnahmen notwendig, die auf der Basis der Beurteilungsspiegel erarbeitet werden können.

TF 5.1

In der überbaubaren Grundstücksfläche des sonstigen Sondergebietes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster folgende bewertete Luftschalldämmmaß (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) für Büroräume und ähnliches aufweisen:

- Kellergeschoss: 30 dB (A)
- Erdgeschoss westliche Gebäudehälfte: 32 dB (A)
- Erdgeschoss östliche Gebäudehälfte: 38 dB (A)
- Obergeschoss westliche Gebäudehälfte: 38 dB (A)
- Obergeschoss östliche Gebäudehälfte: 40 dB (A)

Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Ergebnis der im Bebauungsplan bereits berücksichtigten Gutachten werden an den Baukörpern des WA 4 durch den Freizeitlärm und Gewerbelärm (unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen) die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 eingehalten. Durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen, insbesondere der B2 (Straße Brauhausberg) werden jedoch die Orientierungswerte der v. g. DIN deutlich überschritten, ohne jedoch das Maß der Gesundheitsgefährdung zu erreichen.

In den im Bebauungsplan betrachteten Gutachten wurden mögliche Schallschutzmaßnahmen untersucht, um die geplanten Nutzungen im „Minsk“ zu gewährleisten.

Mit dem Schallschutznachweis der Dr. Zauft Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH vom 06.12.2019 wurde die Vorplanung auf Grundlage des derzeitigen Planungsstands in Bezug auf das Bauvorhaben „Minsk“ - Wohnen am Brauhausberg aus der Sicht des baulichen Schallschutzes eingeschätzt. Für die Fassaden der Baukörper des WA 4 müssen die Lärmpegelbereiche II bis IV nach DIN 4109-1:2018-01 berücksichtigt werden. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Einschätzung, dass die geplanten Außenwände in Verbindung mit dem vorgesezten Wärmedämmverbundsystem (WDVS) einen ausreichenden Schallschutz gegen Außenlärm gewährleisten. Je nach Ausrichtung der entsprechenden Fassadenseite werden jedoch Fenster der Schallschutzklassen 2 bis 4 erforderlich; das Gutachten benennt in Tabelle 2 die benötigten Fenster-Schalldämmmaße bezogen auf jedes Gebäude und jede Fassadenausrichtung. Darauf basierend sollen Mindestanforderungen an das Luftschalldämmmaß von Fenstern im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 im Textteil des Bebauungsplans festgesetzt werden.

TF 5.2

Zum Schutz vor Lärm müssen in der überbaubaren Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebietes WA 4 die Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen folgende bewertete Fenster-Schalldämm-Maße ($R'_{w,Fe}$ nach DIN 4109-1:2018-01) mindestens aufweisen:

1. Baukörper Ost:

- Nordfassade: 33 dB (A)
- Ostfassade: 38 dB (A)
- Südfassade: 38 dB (A)
- Westfassade: 33 dB (A)

Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

2. Baukörper West:

- Nordfassade: 33 dB (A)
- Ostfassade: 33 dB (A)
- Südfassade: 38 dB (A)
- Westfassade: 33 dB (A)

Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn in nachrangigen Genehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als hier festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

B.3.10 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

TF 6.1 - Sicherung eines Gehrechts

Die Fläche G im sonstigen Sondergebiet ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das neue und auf den o. g. städtebaulichen Entwurf aufbauende Nutzungs- und Städtebaukonzept zielt darauf ab, am Fuß des Brauhausbergs einen öffentlichen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Hierzu treten das Museum Minsk und die Gebäude und Freiräume in der Umgebung funktional und ästhetisch zueinander in Beziehung. Sie sollen die Menschen einladen, in angenehmer Atmosphäre Zeit zu verbringen. Der Brauhausberg soll als Erholungsraum für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

Dazu wird die im Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“ durch ein Gehrecht gesicherten Blickbeziehung über die bestehende Treppenanlage südwestlich des Gebäudes „Minsk“ hinaus durch das allgemeine Wohngebiet WA 4 bis zur Straße Am Havelblick verlängert.

Die öffentliche Grünfläche zwischen dem sonstigen Sondergebiet und der Straße Am Havelblick ist zunächst direkt von der Straße Am Havelblick begehbar. Um die Erschließung für Fußgängerinnen und Fußgänger auch von der Max-Planck-Straße aus zu sichern, wird innerhalb des sonstigen Sondergebietes eine Fläche G mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt werden. Dazu wird das bisherige allgemeine Wohngebiet WA 4 in seinem östlich dieser städtebaulich und historisch bedeutungsvollen Blick- und Erschließungsachse gelegenen Teil dem Sondergebiet „Museum“ zugeschlagen bzw. auch als öffentliche Grünfläche umgenutzt und somit für ergänzende Funktionen des Museums und auch für freiräumliche Funktionen freigegeben. Die Fläche G dient dabei gleichzeitig der Vernetzung der verschiedenen Nutzungen im Plangebiet, der Anbindung der Baugebiete selbst an die öffentlichen Grünflächen und sichert die Durchgängigkeit der Wegebeziehungen zwischen dem Leipziger Dreieck und der Straße am Havelblick und auch die historischen Blickbeziehungen.

B.3.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

TF 7.1 - Bauordnungsrechtliche Festsetzung der Dacheindeckung

In den Baugebieten sind als Dacheindeckung glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen sowie die Verwendung von Halmen / Reet nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen zur Nutzung der Solarthermie und der Photovoltaik sind matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO

Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel der Vermeidung von Blendwirkungen sowie mit dem Ziel, die Verwendung von unüblichen Materialien zur Dacheindeckung im Plangebiet auszuschließen.

TF 7.2 - Bauordnungsrechtliche Festsetzung der Einschränkung zulässiger Einfriedungen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 4 sind bauliche Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO

Die Grundstücksfreiflächen des allgemeinen Wohngebietes sollen ausschließlich durch landschaftliche Elemente wie Hecken und Sträucher gegliedert werden. Auf bauliche Einfriedungen soll verzichtet werden, da von diesen wesentlich höhere Barrierewirkungen ausgehen. Die Festsetzung trägt zur Schaffung einer offenen Bebauungsstruktur sowie zusammenhängenden und vernetzten Grünstrukturen am Fuß des Brauhausberges bei.

TF 7.3 - Zurücktreten der oberen Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist ein Zurücktreten des 4. Vollgeschosses bei dem westlichen Gebäude und des 3. Vollgeschosses bei dem östlichen Gebäude von 3,50 m ab nördlicher Außenkante des jeweils darunter liegenden Geschosses in Richtung Süden festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO

Die textliche Festsetzung Nr. 7.3 regelt die Ausprägung des jeweils obersten Vollgeschosses als Staffelgeschoss. Das Zurücktreten der obersten Vollgeschosse ist notwendig, um die Wohnbebauung in das die Hanglage am Brauhausberg und die Terrassierung des Sonderbaus „Minsk“ geprägte Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

B.3.12 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.

B.3.12.1 Denkmalschutz

Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

Das Plangebiet liegt in der Pufferzone des UNESCO Welterbes; dies wird entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Nähere Details können dem Kapitel A 3.9.1. entnommen werden.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch für den gesamten Bereich eine erhöhte Wahrscheinlichkeit besteht, dass bisher nicht bekannte Bodendenkmale verborgen sind (siehe auch Kapitel A.3.9.1), enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis, um die Bauausführenden rechtzeitig hierüber in Kenntnis zu setzen:

Bodendenkmalschutz - Bodendenkmalverdachtsfläche:

Werden noch unbekannte Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr. 9, S. 215ff.). Funde von denen anzunehmen ist, dass es sich um Bodendenkmale handelt, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam oder dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG.). Die Fundstätte ist bis zur Begutachtung durch einen Archäologen der Unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu halten. Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist angemessen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung der Bodendenkmale dies erfordert. Sie informiert zeitnahe den Veranlasser über den mit der Bergung und Dokumentation verbundenen Aufwand (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG).

B.3.12.2 Trinkwasserschutz

Die Lage des Plangebietes ist nachrichtlich im Bebauungsplan per textlicher Regelung gekennzeichnet:

Teile des Geltungsbereichs liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße (Beschluss vom 11. Februar 2014).

B.3.12.3 Waldfläche

Teile des Geltungsbereiches sind Waldflächen im Sinne des LWaldG und sind entsprechend nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet. Auf das erforderliche Genehmigungsverfahren im Zusammenhang mit einer Nutzungsänderung wird im Bebauungsplan folgendermaßen hingewiesen:

Bei der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche w1 - w5 handelt es sich um Wald i. S. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße ist für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart auch eine wasserschutzrechtliche Befreiung nötig. Die Waldumwandlung erfolgt im Rahmen nachrangiger Genehmigungsplanungen.

B.3.13 Hinweise (ohne Normcharakter)

Folgende Hinweise sind für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig. Damit werden die Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Probleme hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind.

B.3.13.1 Artenschutzhinweis

Grundsätzlich sind von Eigentümern, Bauherren und Vorhabenträgern die besonderen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes zu berücksichtigen:

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

Im Bebauungsplan sind die spezifischen, bebauungsplanrelevanten Regelungen, die während der Umsetzung der Planung zu beachten sind, als Hinweise formuliert, die nachfolgend erläutert werden.

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich, der Sanierung des „Minsk“ und Errichtung von zwei Neubauten südlich des „Minsk“ ergeben sich hinsichtlich der artenschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, um die Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden und geeignete Ersatzquartiere zu schaffen. Auf die besonderen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes im Bereich des Gebäudes Minsk weist folgende Regelung im Bebauungsplan hin:

Artenschutz Gebäude Minsk:

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob sich in der Bunkeranlage besonders geschützte Tierarten aufhalten (Vermeidungsmaßnahme, Bauzeitenregelung). 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). Vor Beginn von baulichen Maßnahmen ist ganzjährig zu kontrollieren, dass sich in der Bunkeranlage keine Tiere aufhalten (Vermeidungsmaßnahme, Bauzeitenregelung).

Vor Baubeginn ist eine artenschutzfachliche Begehung erforderlich, bei der zu kontrollieren ist, ob am/im Gebäude eine aktuelle Quartiernahme vorliegt (Vermeidungsmaßnahme). Vor der Beseitigung ist eine Ausnahmegenehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen und es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

Der Beginn von Baumaßnahmen sollte außerhalb der Vogelbrutzeit von Oktober bis Ende Februar eingeplant werden. Im Zeitraum von März bis September sind bauliche Maßnahmen nur gestattet, wenn im Vorfeld sichergestellt wurde, dass kein aktuelles Brutgeschehen am/im Gebäude beeinträchtigt wird. Bei der Feststellung eines aktuellen Brutgeschehens ist die nahe Umgebung des Brutplatzes von Baumaßnahmen freizuhalten, bis die Jungvögel ausgeflogen sind (Vermeidungsmaßnahme).

Es sind sechs Nischenbrüterkästen an Gebäudebestand mit östlicher oder nördlicher Ausrichtung anzubringen. Die Anbringungshöhe beträgt mindestens 3 Meter, zwischen den Einzelkästen ist ein revierbedingter Abstand von mindestens 10 Metern einzuhalten (Kompensationsmaßnahme). Vor der Beseitigung ist eine Ausnahmegenehmigung von den

Verboten des besonderen Artenschutzes bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen, erst nach Erteilung der Ausnahmegenehmigung dürfen unbesetzte Nester entfernt werden.

Für das Bauvorhaben ist eine ökologische Baubegleitung empfehlenswert.

Der Bebauungsplan enthält zudem einen artenschutzrechtlichen Hinweis, den Baumbestand südlich des Minsk betreffend:

Baumbestand südlich des Gebäudes „Minsk“ – Wohnbebauung zwei Gebäude:

Die erforderlichen Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme, Bauzeitenregelung).

Vor den Baumfällungen sind nutzbare Strukturen für Fledermäuse, vor allem Höhlungen, auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Bei einem aktuellen Quartiergeschehen ist der Ausflug der Fledermäuse abzuwarten (Vermeidungsmaßnahme).

Fledermausquartiere stellen ganzjährig geschützte Lebensstätten gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz dar. Vor der Beseitigung ist eine Ausnahmegenehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen und es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

B.3.13.2 Munitionsbelastung

Um die Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Munition im Geltungsbereich aufmerksam zu machen enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis (ohne Normcharakter):

Munitionsbergung

Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Vorhabenträger/Grundstückseigentümer können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

Ergänzende Hinweise:

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23. November 1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30/98 vom 23. 11. 1998, geändert durch das Gesetz vom 7. Juli 2009 (GVBl. I/09 S. 262, 266) ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage §§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz).

Bei vorgesehenen Abbruchmaßnahmen ist der Verbleib des Materials nachzuweisen.

B.3.13.3 Werbesatzung

Auf die im Geltungsbereich zu beachtenden Regelungen der Werbesatzung weist folgende Formulierung im Bebauungsplan hin:

Für den Geltungsbereich gilt die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam – Teilbereich Teltower Vorstadt / Waldstadt.

B.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

B.4.1 Städtische Konzepte

B.4.1.1 Integriertes Klimaschutzkonzept

Gefördert vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) hat die Landeshauptstadt Potsdam ein Gutachten zum Integrierten Klimaschutzkonzept 2010 erstellen lassen. Mit dem von einer Arbeitsgemeinschaft (Arge Integriertes Klimaschutzteilkonzept für die Landeshauptstadt Potsdam – einem Zusammenschluss von 10 Projektpartnern unter Federführung des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung e.V. (PIK)) erstellten Gutachten hat sich die Stadt ambitionierte Ziele zum lokalen Klimaschutz gesetzt. Bis zum Jahr 2020 sollen die Kohlendioxidemissionen gegenüber denen des Jahres 2005 um 20% gesenkt werden, bis 2050 sollen sogar nur noch 2,5t/pro Einwohner pro Jahr emittiert werden. In einem Gesamtkonzept werden die Ergebnisse von fünf Teilkonzepten in konkreten Handlungsfeldern und einem Maßnahmenkatalog zusammengefasst.

Der Schwerpunkt liegt in der Entwicklung eines Energiekonzeptes 2010 – 2030 (Wärmeatlas, Wärmekataster, Energieeffizienz, Potentialanalysen Nutzung Erneuerbarer Energie, Szenarien, Handlungsempfehlungen und Umsetzungsstrategien, Monitoringverfahren). Das Integrierte Klimaschutzkonzept 2010 steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/content/integriertes-klimaschutzkonzept-mit-gutachten-fuer-die-landeshauptstadt-potsdam> zum Download bereit. Das Leitbildszenario des Konzepts bildet den Orientierungsrahmen für die Klimaschutzpolitik der Landeshauptstadt Potsdam.

B.4.1.2 Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“

Mit dem Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“ steht der Landeshauptstadt Potsdam eine Grundlage zur Verfügung, mit der gezielt Klimaanpassungsmaßnahmen ergriffen werden können. Der Bericht enthält 58 konkrete Maßnahmenvorschläge für unterschiedliche Sektoren (u. a. Energie, Gebäude/Stadtgrün/Parkanlagen, Verkehr etc.) sowie Vorschläge zu deren kontinuierlicher Überprüfung und Maßnahmenumsetzung. Das Konzept wurde im Rahmen der Klimaschutzinitiative des Bundes gefördert und wurde federführend von der Luftbild Planung Umwelt GmbH und dem Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung e.V. unter Mitwirkung von RegioFutur Consult und PROJEKTKOMMUNIKATION Hagenau GmbH erstellt. Es steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/content/anpassungsstrategie-den-klimawandel-fuer-die-lhp-potsdam-macht-sich-fit> zum Download bereit.

B.4.1.3 Masterplan 100 % Klimaschutz

Im Jahr 2016 wurde die Landeshauptstadt Potsdam eine von bundesweit insgesamt 41 Masterplan-Kommunen. Unter der Federführung der Koordinierungsstelle Klimaschutz wurde von der Arbeitsgemeinschaft (BLS Energieplan GmbH, Potsdam Institut für Klimafolgenforschung, Luftbild Umwelt Planung GmbH (LUP), Innovationszentrum für Mobilität und gesellschaftlichen Wandel GmbH (InnoZ) sowie ad modum GmbH ein Gutachten zum Masterplan 100% Klimaschutz erarbeitet.

Darin wurden als maßgebliche Ziele benannt, bis 2050 95% der CO₂-Emissionen und 50 % des Endenergieverbrauchs gegenüber dem Stand von 1990 einzusparen. Am 13.09.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung für den Weg zur klimaneutralen Landeshauptstadt die dafür nötigen Kernstrategien beschlossen (DS 17/SVV/0537).

Der Masterplan 100 % Klimaschutz stellt acht Handlungsfelder mit strategischen Zielen zusammen:

- 01 Nachhaltige Planung und Sonderkonzepte
- 02 Energieversorgung und Infrastruktur
- 03 Gebäude
- 04 Wirtschaft (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen)
- 05 Private Haushalte und Konsum
- 06 Verkehr
- 07 Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
- 08 CO₂-Senken und Anpassung

Der Masterplan steht auf der Website der Landeshauptstadt Potsdam unter dem Link <https://www.potsdam.de/masterplan-100-klimaschutz-bis-2050> zum Download bereit. Dort ist das Gutachten auch in kompakter und allgemeinverständlicher Form als Bürgerbroschüre bereitgestellt.

Insbesondere die Handlungsfelder 01 und 02 werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan unterstützt – siehe auch die nachfolgenden Kapitel B.4.2.

1. Aktionsplan 2018 – Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050

Im Rahmen der Teilnahme der Landeshauptstadt Potsdam am Prozess „Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050“ des BMU wurden mit dem „1. Aktionsplanplan 2018 – Masterplan 100% Klimaschutz bis 2050“ (Beschluss der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.12.2018, DS 18/SVV/0730) für die im Masterplan benannten insgesamt 8 Handlungsfelder (siehe oben) konkrete Maßnahmen und Strategien zur Umsetzung der Klimaschutzziele benannt.

B.4.2 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll in der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im vorliegenden Planverfahren soll über die in Kapitel B.4.2.1 - Energieeffizienz erläuterten gesetzlichen Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden hinausgehend eine dem Ziel des Klimaschutzes entsprechende Bebauung unter Ausnutzung der durch das BauGB zur Verfügung gestellten Festsetzungsmöglichkeiten gesichert werden.

Dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an Folgen des Klimawandels dienen die in den Kapiteln B.4.2.2 und B.4.2.3 dargelegten Maßnahmen im Geltungsbereich, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 wird auch ein Teil der Grünverbindung am Brauhausberg durch die Festsetzungen der an das sonstige Sondergebiet anschließenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

Neben der Bedeutung der Grünflächen als Gliederungselement im Siedlungsraum erfüllen die Grünflächen die Funktion der Freihaltung für Frischluft. Die Anlage dieser Flächen stellt eine Unterbrechung der für den Siedlungsraum charakteristischen Wärmeinsel dar. Der Grünzug wirkt zudem als Abstandshalter zur Straße am Brauhausberg, begünstigt den Luftaustausch und bewirkt eine Verdünnung der Luftschadstoffe.

B.4.2.1 Energieeffizienz

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“ vorgestellte Arbeitshilfe (Stadt – Land – Fluss, Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010) 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 Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie dem begleitenden 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:

- Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197);

- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I Nr. 36 vom 18. August 2008, S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus der künftigen Energieeinsparverordnung für Gebäude – EnEV 2016 – 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).

Im vorliegenden Planverfahren soll über die o.g. gesetzlichen Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden hinausgehend eine dem Ziel des Klimaschutzes entsprechende Bebauung unter Ausnutzung der durch das BauGB zur Verfügung gestellten Festsetzungsmöglichkeiten gesichert werden.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 und 8.1 enthalten Regelungen, dass u. a. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien die zulässige Oberkante überschreiten dürfen. Zur Vermeidung von störenden Blendwirkungen wird festgesetzt, dass Anlagen matt und nicht reflektierend auszubilden sind.

B.4.2.2 Klimaschutz

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen im Sinne des Klimaschutzes enthalten:

- Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff BauNVO) – Ziel: Regelung des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil
- Festsetzungen zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2-3 BauGB; §§ 22 und 23 BauNV) – Ziel: Ausrichtung der Gebäude mit geringer gegenseitiger Verschattung; Kompaktheit der Gebäude; Gebäudeausrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie
- Festsetzungen zur Dachbegrünung und Terrassenüberdeckung
- Zulässige Anlagen für erneuerbare Energien ergeben sich aus den Baugebietsvorschriften der BauNVO. (Zulassung als Nebenanlage) (§ 1 – 11 und § 4 BauNVO) – Ziel: Einsatz erneuerbarer Energien ist möglich.

B.4.2.3 Klimaanpassung

Folgende Festsetzungen im Sinne der Klimaanpassung sind Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans:

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff BauNVO) – Ziel: Begrenzung der Verdichtung, Erhalt oder Schaffung von Freiflächen, Beschränkung der Versiegelung
- Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Baukörperfestsetzung gemäß § 22 BauNVO) – Ziel: Gebäudeausrichtung berücksichtigt Frischluftkorridore zur positiven Beeinflussung des Stadtklimas
- Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) – Ziel: Erhalt bzw. Schaffung von Freiflächen; Beschränkung der Versiegelung
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ziel: Erhalt bzw. Schaffung von Grünflächen; „Durchgrünung“ von Siedlungen; Beeinflussung des Stadtklimas
- Festsetzung von mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastender Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) – Ziel: Schaffung von Notwasserwegen

B.5 Flächenbilanz

Tabelle 3 Flächenbilanz Nutzungsarten

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Flächengröße (m ²)
Baugebiete	allgemeines Wohngebiet WA 4	1.980
	sonstiges Sondergebiet	6.582
Grünflächen	öffentliche Grünfläche	618
Verkehrsflächen	öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.471
Geltungsbereich gesamt		12.651

C Auswirkungen des Bebauungsplans

C.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“, 1. Änderung orientieren sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung u. a. an dem bislang gültigen Bebauungsplan Nr. 36-2 sowie am für diesen Bereich zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept. Auf den Flächen entsteht ein offenes und durchgrüntes Museumsquartier mit eigenem städtebaulichen Charakter.

Die geplante Entwicklung steht im Einklang mit den beabsichtigten Entwicklungszielen der Landeshauptstadt Potsdam. Der Bebauungsplan mit seinen geplanten Festsetzungen fügt sich in die übergeordneten Ziele der Regional- und Landesplanung ein und fördert eine flächensparende nachhaltige Stadtentwicklung.

Der Bebauungsplan steht in Einklang mit den sonstigen beschlossenen städtebaulichen Planungen der Landeshauptstadt Potsdam.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte. Bezüglich der Regelungen der Verordnung zu den Pufferzonen ist die Planung einer entsprechenden Prüfung zu unterziehen.

C.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Wiedernutzbarmachung des leer stehenden und sanierungsbedürftigen Gebäudes des ehemaligen Terrassenrestaurants und die Entwicklung der damit verbundenen Flächen zielgerichtet vorbereitet. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 dient der Wiedernutzbarmachung und der Innentwicklung und wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Für den Artenschutz werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

C.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.

C.3.1 Anwendung des Potsdamer Baulandmodells

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplan 36-2 wird kein zusätzlicher Wohnungsbau ermöglicht. Vielmehr wird der Umfang der möglichen Wohnbebauung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 36-2 deutlich reduziert, um den Erhalt des Terrassenrestaurants „Minsk“ und eine Nutzung als Museum vorzubereiten.

Daher sind vertragliche Regelungen zur Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur und zur Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum auf Grundlage des Potsdamer Baulandmodells im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht notwendig.

C.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Die Realisierung des Bauvorhabens macht es erforderlich, im Bereich des sonstigen Sondergebietes im allgemeinen Wohngebiet WA 4 Verlegungsarbeiten an technischen Infrastruktureinrichtungen durchzuführen. Die Planumsetzung macht darüber hinaus eine umfangreiche Grundstücksneuordnung der vor allem im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam und im Eigentum der Vorhabenträger erforderlich. Von Maßnahmen der Grundstücksneuordnung werden auch weitere private Eigentümer betroffen sein (Wendebereich Max-Planck-Straße).

C.5 Finanzielle Auswirkungen

C.5.1 Verfahrenskosten

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich der Kosten für die aus dem Bebauungsplanverfahren notwendigen Gutachten und städtebaulichen Beratungsleistungen unabhängiger Fachingenieure trägt der Projektträger auf der Grundlage einer entsprechenden Vereinbarung. Direkte Kosten hierfür entstehen der Landeshauptstadt Potsdam nicht.

C.5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung werden Kosten für die Umsetzung der Planung anfallen. Die zu erwartenden Realisierungskosten für den Umbau der Max-Planck-Straße trägt die Stadtwerke Potsdam GmbH. Die Herstellungskosten für die öffentliche Grünfläche werden auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags ebenfalls von der Stadtwerke GmbH getragen. Für die Landeshauptstadt Potsdam fallen keine Herstellungskosten an.

Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen angenommen. Im Einzelnen entstehen Unterhaltungskosten für ca. 3.471 m² zusätzliche öffentliche Straßenverkehrsfläche in Höhe von ca. 3.820 EUR/ Jahr. Darüber hinaus werden Kosten für die Unterhaltung von künftig im öffentlichen Eigentum befindlichen Grünflächen auf einer Fläche von ca. 618 m² anfallen. Die Höhe der hier zu erwartenden jährlichen Folgekosten wird angegeben mit ca. 1.730 EUR/ Jahr. Die Unterhaltungskosten fallen erst nach Herstellung der Verkehrsanlagen im Jahr 2023 an.

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

C.5.3 Grunderwerb

Die Verbreiterung bzw. der Umbau der Max-Planck-Straße erfolgen durch den Investor. Nach Fertigstellung und Abnahme der verbreiterten Max-Planck-Straße wird die Baulast und somit auch das für die Verbreiterung notwendige Grundstück an die Stadt Potsdam übertragen. Daher fallen hier keine Grunderwerbskosten an. Maßnahmen des Grunderwerbs werden in einem gesonderten Erschließungsvertrag geregelt.

Die öffentlichen Grünflächen werden auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags von den Stadtwerken kostenfrei an die Stadt übertragen.

C.5.4 Planungsschaden

Die Festsetzung von Verkehrsflächen lösen in einem kleinen Teilbereich Eingriffe in das Privateigentum aus (Flurstück 223/1). Im Bereich eines Wendehammers am Ende der Max-Planck-Straße werden ca. 11 m² Privatgrundstücke in Anspruch genommen. Dieser Eingriff in das Privateigentum ist unvermeidbar, da andernfalls die Erschließung der Grundstücke entlang der Max-Planck-Straße nicht bzw. nur teilweise gesichert ist. In diesem Fall könnte die Zulässigkeit von baulichen Anlagen aufgrund der unzureichenden Erschließung nicht gegeben sein. In vorherigen Planungsständen wurden unterschiedlich dimensionierte Wendeanlagen geprüft. Die jetzt gewählte Dimensionierung des Wendehammers stellt den geringsten Eingriff in das Privateigentum dar. Wirtschaftliche Nachteile der betroffenen Eigentümer werden dahingehend kompensiert, dass die Flächen von der Investorin (siehe C.5.3) erworben werden sollen.

Näheres kann dem Kapitel E.2.7 entnommen werden.

C.6 Bodenordnung

Alle Nutzungen, die nicht in den Festsetzungsrahmen des Bebauungsplans passen, genießen Bestandsschutz, d.h. die Änderung ist erst dann zu gewährleisten, wenn dies freiwillig oder aus anderen Gründen erforderlich wird.

D Verfahren

D.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 03.04.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“ für den Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.05.2019 im Amtsblatt Nr. 06/2019 bekannt gemacht, zugleich wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauGB auf die Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit hingewiesen.

Die nachfolgende Übersicht stellt die bisherigen Verfahrensschritte zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 tabellarisch dar:

Tabelle 4 Übersicht Verfahrensablauf

Datum	Verfahrensschritt	Rechtsgrundlage
03.04.2019	Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 BauGB
10.05.2019 bis 24.05.2019	Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit	§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
17.10.2019 bis 19.11.2019	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 2 BauGB
17.10.2019 bis 19.11.2019	Abfrage der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung – im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 1 Abs. 4 BauGB, Art. 12 Abs. 1 und Art. 20 Landesplanungsvertrag
17.10.2019 bis 19.11.2019	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 2 BauGB
09.03.2020 bis 09.04.2020	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4a Abs. 3 BauGB
09.03.2020 bis 09.04.2020	Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 4a Abs. 3 BauGB
22.05.2020 bis 03.06.2020	Betroffenenbeteiligung zur Änderung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen	§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

D.2 Überblick über die Beteiligungsverfahren

D.2.1 Frühzeitige Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit

D.2.1.1 Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit

Die Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.05.2019 bis 24.05.2019. Auf die Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit wurde am 02.05.2019 im Amtsblatt Nr. 06/2019 für die Landeshauptstadt Potsdam hingewiesen. Im Zeitraum der Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit wurde das dem Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“, 1. Änderung Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick zugrundeliegende städtebauliche Konzept öffentlich in den Räumlichkeiten der Verwaltung ausgelegt. Im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Brandenburg wurden diese Unterlagen zeitgleich veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

D.2.1.2 Zusammenfassung der im Rahmen der Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit abgegebenen Stellungnahmen

Im Rahmen der Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit wurde eine Stellungnahme, die sich auf die im ausgelegten städtebaulichen Konzept dargestellte Gestaltung des Freiraums bezieht, abgegeben. Eine Beachtung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens findet nicht statt, da mit der Stellungnahme kein bauleitplanerischer Belang dargestellt wird. Grundsätzlich basiert der Entwurf des B-Plans Nr. 36-2, 1. Änderung auf dem ursprünglichen und rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 36-2. Diesem und somit auch der 1. Änderung des B-Plans liegt das städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren der Landeshauptstadt Potsdam von 2012/2013 zu Grunde. Der prämierte Entwurf ist das Ergebnis des Verfahrens, das in der Folge des positiven Votums der Potsdamer Bürgerschaft für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobt und auch unter denkmalfachlicher Beteiligung durchgeführt worden ist. Dieser Entwurf stellt die planerische Vorzugslösung dar und bildete die Grundlage der Bebauungsplanung.

D.2.2 Förmliche Beteiligung

D.2.2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.10.2019 bis 19.11.2019. Die Ankündigung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 05.09.2019 im Amtsblatt Nr. 12/2019 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gegeben. Im Beteiligungszeitraum wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“, 1. Änderung Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick einschließlich der Gutachten und Stellungnahmen zu den umweltrelevanten Belangen im Internetportal der Landeshauptstadt Potsdam sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Brandenburg veröffentlicht.

D.2.2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es wurden keine Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingereicht.

D.2.2.3 Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden

Gleichzeitig mit der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.10.2019 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB), sowie die städtischen Fachbereiche wurden schriftlich um Stellungnahme zur Planung gebeten. Fristablauf war der 19.11.2019.

D.2.2.4 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden

Artenschutz

Hinweise zum Artenschutz sollen auf Standardformulierung zurückgeführt werden

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Begründung sowie die Hinweise auf der Planzeichnung bzgl. des Artenschutzes werden auf Standardformulierungen gekürzt.

Abweichungen der ursprünglich vorgesehenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Untersuchungen im Rahmen einer gutachterlichen Ergänzung des Artenschutzrechtlichen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 36-2

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Der Hinweis zielt auf Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ab und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Maßnahmenänderung bzgl. des Artenschutz auf Grundlage der erfolgten Nachuntersuchung

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Der Hinweis zielt auf die Präzisierung des städtebaulichen Vertrages ab und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Grünordnung, Landschaftsbild und Klima

Erweiterung des Geltungsbereiches über die im B-Plan Nr. 36-2 festgesetzte Fläche der naturnahen Spiellandschaft

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 wird nicht auf die rechtsverbindlichen Flächen der bisherigen Spiellandschaft erweitert werden. Der Geltungsbereich wurde bereits von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Zudem ist die bisherige öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Spiellandschaft“ mit dem ursprünglichen B-Plan Nr. 36-2 weiterhin rechtsverbindlich, da diese im Rahmen der 1. Änderung keine Änderung außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung erhält.

Änderung der Festsetzung bzw. Zweckbestimmung „naturnahe Spiellandschaft“ zu zum Teil als „Spielfläche“ und zum Teil als öffentliche Grünfläche

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Im Verlauf der Planung wurde der bis zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB festgesetzte Spielplatz aus dem Geltungsbereich entnommen. Weitere Freiraum- und Landschaftsplanungen sowie die freiraumplanerische Symbiose der Außenanlagen „Minsk“ und der des Stadtbades „blu“ ergaben eine bzgl. der Nutzung zweckmäßigere und bzgl. der städtebaulichen Struktur konstruktivere Lage des Spielplatzes auf dem Vorplatz des „blu“. Die Gewährleistung eines Spielplatzes an dem neuen Ort wird über den städtebaulichen Vertrag geregelt.

Fehlende sachgerechte Auseinandersetzung zu den Punkten Aussichtspunkt „Kaiser-Wilhelm-Blick“ und Unterbrechung der hangparallelen Grünverbindung durch die bauliche Nutzung

Der Einwand wird berücksichtigt.

In den Kapiteln A.2.3 und B.2.5 wird nun hinreichend untersucht und beschrieben, wie sich die Bebauung auf den Ausblick „Kaiser-Wilhelm-Blick“ auswirkt.

Weiterhin findet in den Kapiteln A.3.2 und B.2.5 der landschaftsplanerische Umgang mit der hangparallelen Grünverbindung Beachtung. Ein durchgängiger Grünzug ist auch ohne Verschiebung der Westgrenze des Baugebietes möglich und insbesondere auch vorgesehen. Eine Teilfläche des sonstigen Sondergebiets beinhaltet nun auch als Ergänzung der hangparallelen Verbindung auf dem Brauhausberg eine Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Eine Rücknahme der Westgrenze des Baugebietes zu Gunsten der nachbarschaftlichen Grünfläche und damit einhergehend eine Verkleinerung des Geltungsbereiches ist aufgrund des Beschlusses durch die Stadtverordneten der Landeshauptstadt Potsdam bzgl. des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes nicht möglich.

Teile des Geltungsbereiches sind von der unteren Forstbehörde als Wald eingestuft

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Auf das Erfordernis einer entsprechenden Waldumwandlung und auf die damit verbundenen forstrechtlichen Waldausgleichsmaßnahmen im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren wird im Begründungstext hingewiesen. Die Waldfläche wird als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Begrünung der Dachflächen und Tiefgarage im allgemeinen Wohngebiet

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Dem Bebauungsplan wurden textliche Festsetzung zur Dachbegrünung und zur Überdeckung der Tiefgarage im allgemeinen Wohngebiet hinzugefügt.

Fehlende weitere Begrünung des Umfeldes und Änderung der Grünflächenzuschnitte und der Verzicht auf den Gebäudekörper am Havelblick

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Der Entwurf des B-Plans Nr. 36-2, 1. Änderung basiert grundlegend auf dem ursprünglichen rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 36-2. Diesem und somit auch dem der 1. Änderung des B-Plans liegt das städtebauliche Konzept aus dem städtebaulichen Wettbewerb im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbsverfahren der Landeshauptstadt Potsdam in den Jahren 2012/2013 zu Grunde. Der prämierte Entwurf ist das Ergebnis des Verfahrens, das in der Folge des positiven Votums der Potsdamer Bürgerschaft für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobt und auch unter denkmalfachlicher Beteiligung durchgeführt worden ist. Der Entwurf stellt eine planerische Vorzugslösung dar. Die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 weist bereits geringere Grund- und Geschossflächen sowie eine geringere Anzahl der Vollgeschosse gegenüber den geplanten Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 des B-Plans Nr. 36-2 auf. Zudem wurde im Zuge dieses Änderungsverfahrens die Gebäudeanzahl von rechtsverbindlichen 3 Gebäuden auf 2 Gebäude im WA 4 reduziert. Es werden also durch Reduktion der Anzahl der Baukörper und durch eine veränderte Anordnung der Baukörper im allgemeinen Wohngebiet WA 4 die Baugebietsgröße zugunsten einer neuen Festsetzung „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ verringert. Eine weitere Reduktion des Maßes der baulichen Nutzung und der Geschosszahl und der Anzahl der Baukörper ist nicht vorgesehen.

Die Grün- und Freiflächen sowie sämtliche damit zusammenhängende Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 36-2 unter Ausschluss des Geltungsbereiches der 1. Änderung desselben B-Plans haben weiterhin Bestand und sind rechtsverbindlich. Das gilt insbesondere für die privaten und öffentlichen naturnahen Grünflächen.

Fehlende Maßnahmen für den Klimaschutz, die über naturschutzfachlich und bauleitplanerisch übliche Maßnahmen hinausgehen

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

In dem Bebauungsplan Nr. 36-2, 1. Änderung werden bauleitplanerisch und naturschutzfachlich mögliche Maßnahmen zum Klimaschutz festgehalten. Weitere Maßnahmen, die über die des Baugesetzbuches mit der Baunutzungsverordnung hinausgehen sind nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung. Zu beachten ist auch die weitere Gültigkeit des Bebauungsplans Nr. 36-2 der Landeshauptstadt Potsdam außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung dieses Bebauungsplans. Zudem bildet der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 36-2 die Grundlage für die 1. Änderung.

Dachgestaltung, Höhenentwicklung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Wohnhäuser bezüglich der Höhe zu reduzieren. Für die Farbgebung der beiden Gebäude sind gedeckte naturnahe Farbtöne oder flächige Fassadenbegrünung in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Der Entwurf des B-Plans Nr. 36-2, 1. Änderung basiert grundlegend auf dem ursprünglichen und rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 36-2. Diesem und somit auch der 1. Änderung des B-Plans liegt das städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren der Landeshauptstadt Potsdam von 2012/2013 zu Grunde.

Der prämierte Entwurf ist das Ergebnis des Verfahrens, das in der Folge des positiven Votums der Potsdamer Bürgerschaft für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobt und auch unter denkmalfachlicher Beteiligung durchgeführt worden ist. Dieser Entwurf stellt die planerische Vorzugslösung dar und bildete die Grundlage der Bebauungsplanung. Die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 wies bereits damals eine geringere Grund- und Geschossflächenzahl sowie eine geringere Anzahl der Vollgeschosse gegenüber den geplanten Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf.

Im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde die Gebäudeanzahl von rechtsverbindlichen 3 Gebäuden auf 2 Gebäude im WA 4 reduziert. In Kombination mit der geänderten Anordnung der Baukörper, wird so Raum für eine neue Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ geschaffen. Um die bestehenden Baurechte im WA 4 nicht zu stark einzuschränken, ist eine Reduktion des Maßes der baulichen Nutzung und der Geschosszahl an dieser Stelle nicht vorgesehen. In Gestalt, Funktion und Farbe gilt als Grundlage weiterhin der o. g. städtebauliche Entwurf. Die zukünftigen Gebäude des allgemeinen Wohngebietes WA 4 innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 36-2 ergeben mit den zukünftigen Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 36-2 weiterhin ein Gesamtensemble und orientieren sich dementsprechend in Gestalt, Funktion und Farbe aneinander.

Ruhender Verkehr

Ergänzung des Stellplatznachweises gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam

Der Einwand wird berücksichtigt.

Der Stellplatznachweis wurde in der Begründung ergänzt.

Immissionsschutz

Fehlende Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Der Einwand wird berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren wurden Schallschutzgutachten und schallschutzrechtliche Stellungnahmen, um immissionsschutzrechtliche Relevanz auf dem Grundstück zu prüfen und zu bewerten. Die Ergebnisse der Gutachten wurden in die Begründung aufgenommen. Textliche Festsetzungen wurden diesbezüglich erstellt.

Wasserwirtschaft und technische Infrastruktur

Konkretisierung der textlichen Festsetzung bzgl. der Niederschlagsversickerung auf den Baugebieten

Der Einwand wird berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren wurden Entwässerungskonzepte und Bodengrundgutachten erstellt, um eine Versickerung auf dem Grundstück zu prüfen und zu bewerten. Die Ergebnisse der Gutachten wurden in die Begründung aufgenommen. Die textliche Festsetzung wurde diesbezüglich angepasst.

Boden- und Baudenkmale

Verdacht auf Bodendenkmale

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Ein Hinweis zu evtl. auftretenden Bodendenkmalen wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

D.2.2.5 Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.03.2020 bis 09.04.2020. Im Beteiligungszeitraum wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“, 1. Änderung Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick einschließlich der Gutachten und Stellungnahmen zu den umweltrelevanten Belangen im Internetportal der Landeshauptstadt Potsdam sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Brandenburg veröffentlicht.

D.2.2.6 Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahme der Öffentlichkeit

Im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde eine Stellungnahme, die sich auf den Umgang mit eventuellen Fledermausvorkommen und dem dazugehörigen Artenschutzfachbeitrag mit integrierter Behandlung der Themen Ersatzmaßnahmen und Baumbestand sowie auf das Erfordernis einer ökologischen Baubegleitung bezieht, abgegeben. Darüber hinaus werden Hinweise zum Schutz der Biodiversität, zum Umgang mit Dach- und Fassadenbegrünungen bzgl. neuer ökologischer Struktur und zum Umgang mit freiräumlicher Beleuchtung gegeben. Eine Beachtung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens findet nicht statt, da mit der Stellungnahme keine weiteren bauleitplanerischen Belange dargestellt werden, die nicht bereits im Bebauungsplan Berücksichtigung fanden. Grundsätzlich behandelt der Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen zu einem Areal mit städtebaulicher Bedeutung als wichtiger öffentlicher städtischer Raum südlich des Hauptbahnhofes und als Baustein der Landeshauptstadt Potsdam. Dem Areal soll eine neue unverwechselbare Identität gegeben werden, die durch einen lebendigen Nutzungsmix, die Entwicklung eines urbanen Raumes mit wesentlicher Betrachtung des Arten-, Natur- und Landschaftsschutzes, eine positive Ortsbindung an den Brauhausberg unterstützt.

Der Entwurf des B-Plans Nr. 36-2, 1. Änderung basiert grundlegend auf dem ursprünglichen und rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 36-2. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 bewirkt zwar eine um 315 m² höhere überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung, zugleich ist aber auch die nichtüberbaubare Grundstücksfläche um 287 m² größer. Daraus ergibt sich eine Erhöhung der möglichen Versiegelung um 28 m² auf den insgesamt ca. 0,8 ha großen Baugrundstücken WA 4 und SO. Die Nachverdichtung im Bereich des Brauhausbergs resultiert aus der Vision eines verdichteten, urbanen Raumes mit herausragender architektonischer und freiraumgestalterischer Qualität, soll aber zugunsten der Erhaltung der Grünbestände im Gebiet auf die festgesetzten Maße der Nutzung beschränkt werden. Aufgrund des Zuschnitts der Wohnbaufläche sowie der Festsetzung von öffentlichem Grün und einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft wird

die durchgängige hangparallele Verbindung der mit gegliederten Gehölzstrukturen bestandenen Grünflächen weitestgehend ungebrochen fortgeführt.

Der Brauhausberg zeichnet sich schon immer durch einen hohen Grünanteil aus, weshalb der Bebauungsplan Nr. 36-2, 1. Änderung u. a. die bauliche Verdichtung einschränkt und Grünflächen schützt. Zudem trägt die Freiraumgestaltung zur Verknüpfung und zur Aufwertung öffentlicher, halböffentlicher und privater Freiflächen bei. Zielgerichtet wird „Grün“ als Gliederungselement zwischen verschiedenen Nutzungen eingesetzt. Neben der Bedeutung der Grünflächen als Gliederungselement im Siedlungsraum erfüllen die Grünflächen die Funktion der Freihaltung für Frischluft. Die Anlage dieser Flächen stellt eine Unterbrechung der für den Siedlungsraum charakteristischen Wärmeinsel dar. Der Grünzug wirkt zudem als Abstandshalter zur Straße am Brauhausberg, begünstigt den Luftaustausch und bewirkt eine Verdünnung der Luftschadstoffe.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird über die gesetzlichen Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden hinausgehend eine dem Ziel des Klimaschutzes entsprechende Bebauung unter Ausnutzung der durch das BauGB zur Verfügung gestellten Festsetzungsmöglichkeiten gesichert.

D.2.2.7 Erneute Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden

Gleichzeitig mit der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 15.03.2020 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB), sowie die städtischen Fachbereiche wurden schriftlich um Stellungnahme zur Planung gebeten. Fristablauf war der 09.04.2020.

D.2.2.8 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden

Artenschutz

Nachuntersuchung der Altbäume im Gebiet auf das Vorhandensein von Lebensstätten Es sind die aktuellen Untersuchungen mit Nachuntersuchungen zu bestätigen.

Der Hinweis findet aus folgenden Gründen keine Berücksichtigung:

Der Bebauungsplan weist bereits auf den Umgang des Artenschutzes auf Grundlage eines artenschutzrechtlichen Gutachtens hin. Es ist vorgesehen, in die städtebaulichen Verträge ergänzende Regelungen zum Artenschutz aufzunehmen. Weiterführende Maßnahmen des Artenschutzes werden demnach nachrangigen Genehmigungsverfahren zugeordnet.

Hinweis zum Risiko für Vogelschlag und zum Umgang mit freiräumlicher Beleuchtung

Die Hinweise finden aus folgenden Gründen keine Berücksichtigung:

Der Bebauungsplan weist bereits auf den Umgang des Artenschutzes auf Grundlage eines artenschutzrechtlichen Gutachtens hin. Es ist vorgesehen, in die städtebaulichen Verträge ergänzende Regelungen zum Artenschutz aufzunehmen. Weiterführende Maßnahmen des Artenschutzes werden demnach nachrangigen Genehmigungsverfahren zugeordnet.

Grünordnung, Landschaftsbild und Klima

Keine ausreichende Prüftiefe im Umgang mit von der Planung betroffenen Bäumen

Die betroffenen Bäume sind zentral für den westlich angrenzenden Aussichtspunkt (Kaiser-Wilhelm-Blick) und sind entgegen der östlichen Flächen als historisches – geplant angepflanztes Grün zu begreifen. Die Auswirkungen würden nur geheilt mit einer Neuausrichtung der Baufelder.

Der Einwand wird aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36-2, 1. Änderung basiert grundlegend auf dem ursprünglichen und rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 36-2. Diesem und somit auch der 1. Änderung des B-Plans liegt das städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren der Landeshauptstadt Potsdam von 2012/2013 zu Grunde. Der prämierte Entwurf ist das Ergebnis des Verfahrens, das in der Folge des positiven Votums der Potsdamer Bürgerschaft für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobt und auch unter denkmalfachlicher Beteiligung durchgeführt worden ist. Dieser Entwurf stellt die planerische Vorzugslösung dar und bildete die Grundlage der Bebauungsplanung. Die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 wies bereits damals eine geringere Grund- und Geschossflächenzahl sowie eine geringere Anzahl der Vollgeschosse gegenüber den geplanten Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf. Im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde die Gebäudeanzahl weiterhin bereits von rechtsverbindlichen 3 Gebäuden auf 2 Gebäude im WA 4 reduziert. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 bewirkt zwar eine um 315 m² höhere überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung, zugleich ist aber auch die nichtüberbaubare Grundstücksfläche um 287 m² größer. Daraus ergibt sich eine Erhöhung der möglichen Versiegelung um 28 m² auf den insgesamt ca. 0,8 ha großen Baugrundstücken WA 4 und SO. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 wird mit der 1. Änderung eine GRZ von 0,65 erreicht, im Vergleich dazu wird innerhalb dieser Grenze auf den Baugrundstücken des Ursprungsbebauungsplans eine GRZ von 0,66 erreicht. Auch der Ursprungsbebauungsplan lässt zwischen den 3 Baukörpern die Errichtung von zwei Tiefgaragen zu, um unter den gegebenen Standortbedingungen (Hanglage) den Anforderungen an eine hinreichend große und zugleich technisch und wirtschaftlich angemessene Realisierung Rechnung zu tragen.

Ein weiteres Ziel des 1. Änderungsverfahrens ist die Verlängerung der im Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“ durch eine mit einem Gehrecht gesicherte historische Blickbeziehung durch das allgemeine Wohngebiet WA 4 über die bestehende Treppenanlage südwestlich des „Minsk“ hinaus bis zur Straße Am Havelblick. Für die weitere Sicherung der Freihaltung dieser städtisch wichtigen Blickbeziehung unter Beibehaltung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten in der aktuellen Planung wurden die übrigen 2 Baufelder etwas in Richtung zu Ungunsten der von der UNB benannten Bäume verschoben. Die städtebauliche Zielstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 der Landeshauptstadt Potsdam war also nicht, die Baukörper des allgemeinen Wohngebietes WA 4 im Volumen zu ändern, diese Änderung würde dem o. g. beschlossenen Wettbewerbsergebnis entgegenstehen, sondern die Freistellung der direkten Blick- und Erschließungsachse von der Straße Am Havelblick den Brauhausberg entlang der historischen Treppenanlage hinunter. In Kombination mit der geänderten Anordnung der Baukörper im WA 4 wird zudem Raum für eine neue Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ an

der Kreuzung Straße Am Brauhausberg / Am Havelblick und in direkter Nachbarschaft zu WA 4 geschaffen. In Gestalt, Funktion und Farbe gilt als Grundlage weiterhin der o. g. städtebauliche Entwurf. Die zukünftigen Gebäude des allgemeinen Wohngebietes WA 4 innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 36-2 ergeben mit den zukünftigen Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb des rechtskräftigen B-Plans Nr. 36-2 weiterhin ein Gesamtensemble und orientieren sich dementsprechend in Gestalt, Funktion und Farbe aneinander.

Für die Bäume wurde ein Vitalitätsgutachten erstellt. Einigen der Bäume wird darin eine Vitalitätsstufe von 2-3 zugewiesen (Baum-Nrn. 51, 55) mit dem Hinweis „Nicht verkehrssicher“, die Eiche mit der Nummer 53 ist abgestorben und gekappt. Inwieweit ein Erhalt der Bäume im Rahmen der Umsetzung mit entsprechenden Schutzmaßnahmen möglich ist, muss im nachgeordneten Verfahren geprüft werden. Lt. vorliegender Hochbauplanung sind durch diese insgesamt 54 Bäume betroffen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 werden somit insgesamt 32 Bäume gegenüber der Bebauung des ursprünglichen Bebauungsplans erhalten (86 Bäume wären mit dem Baurecht des ursprünglichen Bebauungsplans betroffen).

Ein vollständiger Erhalt der benannten Bäume wäre im Grunde nur mit einem Verzicht der Baufelder oder einer deutlichen Verschiebung nach Osten möglich. Dies steht jedoch den vorgenannten städtebaulichen Intentionen entgegen. Eine Reduzierung oder Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche zugunsten des Baumerhalts aber zu Lasten der gewünschten städtebaulichen Gestaltung mit der Freiraum- und Blickachsenbildung, aber auch der erforderlichen Berücksichtigung von bestehenden Baurechten kann aus städtebaulicher Sicht aus den v. g. Gründen nicht befürwortet werden.

Dachgestaltung, Höhenentwicklung

Vergrößerung der Baukörper im Allgemeinen Wohngebiet WA 4

Für die mit einer Tiefgarage verbundenen 2 Baukörper im allgemeinen Wohngebiet 4, die durch die Verbindung einen Riegel und daraus folgend eine erhebliche Unterbrechung der Durchgrünung des Hanges am Brauhausberg darstellen wird gefordert, dass die Flächen zwischen den beiden Baufeldern für Neubauten von einer Bebauung (Tiefgarage) frei zu halten sind.

Die maximale Höhe des westlichen Baufeldes ist auf 3 Vollgeschosse und die des östlichen Baufeldes auf 2 Vollgeschosse zu reduzieren. Der Brauhausberg ist Ausgangspunkt und Ziel zahlreicher Sichten aus der Stadt und den Gärten der Welterbestätte. Eine zu hohe und im Volumen zu umfangreiche Bebauung würde die Wahrnehmung der Höhe des Brauhausberges als grüner Kuppe erheblich beeinträchtigen. Eine angemessene Höhenstaffelung am Hang ist zu erreichen und die Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen auf ein angemessenes Maß zu reduzieren.

Die Bebauung darf nicht aus der Stadtmitte und dem Lustgarten Blicke auf die grüne Kuppe des Brauhausberges einschränken. Damit würde die Höhe des Berges visuell gemindert. Die Aussicht auf die UNESCO-Welterbestätte muss erlebbar bleiben, nicht nur auf die Hochpunkte, sondern auch auf die Wege entlang der Havelufer.

Vom Berg müssen „grüne Finger“ zum Havelufer hinabführen. Das ist teilweise an den Durchwegungen im westlichen Bereich gegeben.

Die Einwände werden aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt.

Der Entwurf des B-Plans Nr. 36-2, 1. Änderung basiert grundlegend auf dem ursprünglichen und rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 36-2. Diesem und somit auch der 1. Änderung des B-Plans liegt das städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren der Landeshauptstadt Potsdam von 2012/2013 zu Grunde.

Der prämierte Entwurf ist das Ergebnis des Verfahrens, das in der Folge des positiven Votums der Potsdamer Bürgerschaft für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobt und auch unter denkmalfachlicher Beteiligung durchgeführt worden ist. Dieser Entwurf stellt die planerische Vorzugslösung dar und bildete die Grundlage der Bebauungsplanung. Die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 wies bereits damals eine geringere Grund- und Geschossflächenzahl sowie eine geringere Anzahl der Vollgeschosse gegenüber den geplanten Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf. Im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde die Gebäudeanzahl bereits von rechtsverbindlichen 3 Gebäuden auf 2 Gebäude im WA 4 reduziert. In Kombination mit der geänderten Anordnung der Baukörper, wird so Raum für eine neue (verlagerte) Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ an der Kreuzung Straße Am Brauhausberg / Am Havelblick geschaffen. Die städtebauliche Zielstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 der Landeshauptstadt Potsdam war nicht, die Baukörper des allgemeinen Wohngebietes WA 4 im Volumen zu ändern, diese Änderung würde dem o. g. beschlossenen Wettbewerbsergebnis entgegenstehen, sondern die Freistellung der direkten Blick- und Erschließungsachse von der Straße Am Havelblick den Brauhausberg entlang der historischen Treppenanlage hinunter. Diese Freistellung hat innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 neben der Reduktion um einen Baukörper auch eine Verschiebung der Baukörper des WA4 in Richtung West den Brauhausberg hinauf zur Folge. Aufgrund der topografischen Verhältnisse steigen mit den Höhen des Brauhausberges auch die Höhen der Baukörper über den Nullpunkt. Die absoluten Gebäudehöhen über der Geländefläche bleiben demgegenüber nahezu unverändert. Um die bestehenden Baurechte im WA 4 nicht zu stark entschädigungspflichtig einzuschränken, ist eine weitere Reduktion des Maßes der baulichen Nutzung (Höhe und Geschossigkeit) an dieser Stelle nicht vertretbar. In Gestalt, Funktion und Farbe gilt als Grundlage weiterhin der o. g. städtebauliche Entwurf. Die zukünftigen Gebäude des allgemeinen Wohngebietes WA 4 innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 36-2 ergeben mit den zukünftigen Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 36-2 weiterhin ein Gesamtensemble und orientieren sich dementsprechend in Gestalt, Funktion und Farbe aneinander. Zudem ergibt die Festsetzung der Staffelung des obersten Geschosses der Baukörper eine visuelle Weiterführung der Terrassierung des Minsk sowie eine visuelle Annäherung der vorherrschenden Topografie, die wiederum auch maßgebend für die Planung der Tiefgaragen unter den Baukörpern des WA 4 ist. Aufgrund der Hanglage dieser Baukörper ist eine Verortung der Tiefgarage ausschließlich unter den Baukörpern technisch und wirtschaftlich nicht angemessen. Eine Herstellung der erforderlichen Stellplätze auf diesem Grundstück kann nur mit einer hinreichend großen Tiefgarage erfolgen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass auch der rechtsverbindliche Ursprungsbebauungsplan Nr. 36-2 zwei Tiefgaragen zwischen den drei Baukörpern zulässt und ein Verzicht mit Blick auf den Entzug bestehender Baurechte für eine Tiefgarage an nahezu gleicher Stelle nicht vertretbar ist.

Die Blickbeziehungen auf das bestehende Potsdamer Panorama bzw. auf verschiedenste Landmarken der Landeshauptstadt Potsdam werden in der Begründung hinreichend erörtert.

Die Aussicht vom Kaiser-Wilhelm-Blick auf diese Marken und zurück wird durch das allgemeine Wohngebiet WA 4 nicht verdeckt.

Die Grün- und Freiflächen sowie sämtliche damit zusammen hängende Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 36-2 unter Ausschluss des Geltungsbereiches der 1. Änderung desselben B-Plans haben weiterhin Bestand und sind rechtsverbindlich. Das gilt insbesondere für die privaten und öffentlichen naturnahen Grünflächen.

Immissionsschutz

Fehlende Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Der Einwand wird berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren wurden die bereits vorliegenden Schallschutzgutachten und schallschutzrechtliche Stellungnahmen ergänzt, um immissionsschutzrechtliche Relevanz auf dem Grundstück zu prüfen und zu bewerten. Die Ergebnisse der Gutachten wurden in die Begründung aufgenommen. Textliche Festsetzungen wurden diesbezüglich erstellt.

Wasserwirtschaft und technische Infrastruktur

Umgang mit der Niederschlagswasserversickerung auf den Baugebieten

Der Einwand bzgl. der Niederschlagswasserentsorgung im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde nicht berücksichtigt. Die TF 5.1 (neu TF 4.1) hat ihren Wortlaut nur insoweit geändert, als dass sie sich nicht mehr nur auf das WA 4 bezieht, sondern auf die Grundstücke insgesamt. Der Inhalt der TF wurde ansonsten nicht geändert. Eine Abwägung der Einwände steht demnach noch aus.

Eine Erhöhung der GR sollte vor dem Hintergrund der wahrhaft schwierigen Versickerungsbedingungen nur zugelassen werden, wenn der Verbleib des Regenwassers vor Ort problemlos gewährleistet werden kann.

Der Einwand wird aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36-2, 1. Änderung basiert grundlegend auf dem ursprünglichen und rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 36-2. Diesem und somit auch der 1. Änderung des B-Plans liegt das städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren der Landeshauptstadt Potsdam von 2012/2013 zu Grunde. Der prämierte Entwurf ist das Ergebnis des Verfahrens, das in der Folge des positiven Votums der Potsdamer Bürgerschaft für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobt und auch unter denkmalfachlicher Beteiligung durchgeführt worden ist. Dieser Entwurf stellt die planerische Vorzugslösung dar und bildete die Grundlage der Bebauungsplanung. Die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 wies bereits damals eine geringere Grund- und Geschossflächenzahl sowie eine geringere Anzahl der Vollgeschosse gegenüber den geplanten Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf. Im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde die Gebäudeanzahl weiterhin bereits von rechtsverbindlichen 3 Gebäuden auf 2 Gebäude im WA 4 reduziert. Der ursprüngliche Bebauungsplan ermöglichte im Bereich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans eine Befestigung von 5.239,50 m² auf einer Baugrundstückgröße von 7.960,00 m² (GRZ 0,66). Die 1. Änderung sieht im gleichen Bereich eine Befestigung von 5.554,80 m² auf einer Baugrundstückgröße von 8.562,00 m²

(GRZ 0,65) vor mit gleichzeitiger Erhöhung der nichtüberbaubaren Flächen um 286,70 m². Der mögliche Versiegelungsgrad bleibt somit annähernd gleich. In Kombination mit der geänderten Anordnung der Baukörper im WA 4 wird zudem Raum für eine neue Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ an der Kreuzung Straße Am Brauhausberg / Am Havelblick und in direkter Nachbarschaft zu WA 4 geschaffen, in die zugleich die vorhandene Treppenanlage vom Fuß der Brauhausbergs bis zur Straße Am Havelblick integriert wird und die durchgehende Blickbeziehung ermöglicht. Die städtebauliche Zielstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 der Landeshauptstadt Potsdam war nicht, die Baukörper des allgemeinen Wohngebietes WA 4 im Volumen zu ändern, diese Änderung würde dem o. g. beschlossenen Wettbewerbsergebnis entgegenstehen, sondern die Freistellung der direkten Blick- und Erschließungsachse von der Straße Am Havelblick den Brauhausberg entlang der historischen Treppenanlage hinunter. In Gestalt, Funktion und Farbe gilt als Grundlage weiterhin der o. g. städtebauliche Entwurf. Die zukünftigen Gebäude des allgemeinen Wohngebietes WA 4 innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 36-2 ergeben mit den zukünftigen Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 36-2 weiterhin ein Gesamtensemble und orientieren sich dementsprechend in Gestalt, Funktion und Farbe aneinander.

Des Weiteren ist anzumerken, dass die neue Situation der Niederschlagsentwässerung keine andere ist, als im Bebauungsplan 36-2. Rechtsverbindlich im Bereich des WA 4 ist zurzeit eine Versickerung Vorort, eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers soll nur im Einzelfall zulässig sein.

Die Stellungnahme wurde im Rahmen des weiteren Verfahrens insofern berücksichtigt, dass ein Bodengrundgutachten vom Baugrundingenieurbüro Dipl.-Ing. René Dölling erstellt wurde, welches den Baugrund im Hinblick auf Versickerungsmöglichkeiten im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 4 gutachterlich einschätzte. Im Ergebnis des Gutachtens wird die Eignung des Baugrunds für die Errichtung von Versickerungsanlagen, bestimmt im Wesentlichen von der Durchlässigkeit und der Mächtigkeit der wasseraufnehmenden Bodenschichten, der örtlichen Bedingungen (Kriegsschutt, Hanglage), dem Grundwasserflurabstand sowie einer möglichen Beeinträchtigung Dritter, als unzureichend erachtet. Weiterhin bildet die Lage des Standortgebietes in einer Trinkwasserschutzzone ein wesentliches Beurteilungskriterium für die Zulässigkeit und technische Umsetzung einer dezentralen Regenwasserversickerung. Grundsätzlich sind die Möglichkeiten einer dezentralen Versickerung in einer Trinkwasserschutzzone von einer Einzelfallentscheidung der zuständigen Umweltbehörde abhängig zu machen. Als Fazit muss zusammengefasst werden, dass das Baugrundstück für eine gezielte Versickerung des auf Dach- und Befestigungsflächen aus gutachterlicher Sicht ungeeignet ist, da die hierfür verfügbaren, räumlich stark eingeschränkten Flächen nur eine konzentrierte Infiltration ermöglichen, die mit einem erhöhten Gefährdungspotential in Bezug auf Nachbarbebauung, die Hangstabilität und die Belange der Trinkwasserschutzzone verbunden ist.

Der Bebauungsplan setzt mit der TF 4.1 fest, dass grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern ist. Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers soll nur im Einzelfall zulässig sein. Diese Einzelfallentscheidung durch die untere Wasserbehörde wird im Rahmen von nachrangigen Genehmigungsverfahren, auf Grundlage detaillierter Planungen erfolgen.

Kampfmittel und Munitionsfreigabe

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen

Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren oder Planungen und haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Der Hinweis zur Munitionsbelastung ist im Entwurf des Bebauungsplans enthalten.

D.2.2.9 Betroffenenteiligung zur Änderung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch Änderung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen berührt werden kann, wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 22.05.2020 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB) wurden schriftlich um Stellungnahme zur Planung gebeten. Fristablauf war der 03.06.2020. Es wurde eine Stellungnahme abgegeben.

D.2.2.10 Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahme der Betroffenen

Für das Landesamt für Umwelt ist die neu formulierte textliche Festsetzungen hinsichtlich der Mindestanforderungen an die Außenbauteile der Gebäude im Wohngebiet WA 4 nachvollziehbar, sie entspricht der geforderten Ergänzung der Formulierung von Mindestanforderungen an die Außenbauteile der Gebäude im Wohngebiet WA 4. Es wird die Aufnahme einer Öffnungsklausel in folgender oder ähnlicher Form: „Ausnahmsweise kann eine adäquate Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als im Bebauungsplan angenommen.“ empfohlen.

Damit stimmt die Behörde dem B-Plan in der vorgelegten Form hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zu.

Die zeitliche Beschränkung der Außengastronomie und übriger Schank- und Speisewirtschaften wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Vertragsregelung hat denselben Inhalt wie die zunächst als textliche Festsetzung vorgesehene Formulierung. Die textliche Festsetzung hinsichtlich der Mindestanforderungen an die Außenbauteile der Gebäude im Wohngebiet WA 4 wird mit dem Zusatz „Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn in nachrangigen Genehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als hier festgesetzt.“

Bei der Ergänzung der textlichen Festsetzung handelt es sich um eine redaktionelle Ergänzung, die keine erneute Beteiligung erfordert.

D.2.2.11 Erläuterung redaktioneller Änderungen im Planverfahren

Während des Planaufstellungsverfahrens wurden die textlichen Festsetzungen und die Begründung wiederholt redaktionell angepasst. Unter anderem haben sich die Nummerierungen der textlichen Festsetzungen durch den Verzicht bzw. die Neuordnung von Regelungen im Satzungsexemplar gegenüber den vorhergehenden Planentwürfen geändert, ohne dass dabei die Inhalte der Planung betroffen waren. Dies betrifft auch den Verzicht auf die Zwischenüberschriften der textlichen Festsetzungen, wie sie noch im 2. Entwurf des Bebauungsplans (Stand März 2020) enthalten waren. Weiterhin war es notwendig, die textlichen Festsetzungen um die textliche Festsetzung 3.2 - Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie – redaktionell zu ergänzen, um Verwechslungen durch die Signaturen der Planzeichnung vorwegzugreifen.

Die Begründung wurde jeweils an den aktuellen Sachstand angepasst und entsprechend fortgeschrieben.

E Abwägung – Konfliktbewältigung

E.1 Abwägungsbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Ergebnisse städtebaulicher Planungen
- Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Kultureinrichtungen
- Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege
- Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Denkmalpflege
- Belange des Verkehrs
- Private Belange der Grundstückseigentümer
- Belange der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes

E.2 Abwägung der betroffenen Belange

E.2.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Auswirkungen auf die Bevölkerung sind insgesamt überwiegend positiv zu bewerten, da ein untergenutztes, teilweise brach liegendes Gelände in einem innerstädtischen Raum künftig für Wohnungen, Arbeit und Freizeitmöglichkeiten genutzt werden kann.

Auf Grundlage der Ergebnisse schalltechnischer Untersuchung wurden vom öffentlichen Straßenverkehr ausgehende Lärmemissionen ermittelt. Um nachteilige Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu vermeiden, sind vor allem aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch die Festsetzung baulicher und technischer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie durch vertragliche Regelungen in den städtebaulichen Verträgen.

E.2.2 Ergebnisse städtebaulicher Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 36-2, 1. Änderung basiert grundlegend auf dem ursprünglichen und rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 36-2. Diesem und somit auch der 1. Änderung des B-Plans liegt das städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren der Landeshauptstadt Potsdam von 2012/2013 zu Grunde. Der prämierte Entwurf ist das Ergebnis des Verfahrens, das in der Folge des positiven Votums der Potsdamer Bürgerschaft für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobt und auch unter denkmalfachlicher Beteiligung durchgeführt worden ist. Dieser Entwurf stellt die planerische Vorzugslösung dar und bildete die Grundlage der Bebauungsplanung. In Gestalt, Funktion und Farbe gilt als Grundlage weiterhin der o. g. städtebauliche Entwurf. Die zukünftigen Gebäude des allgemeinen Wohngebietes WA 4 innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 36-2 ergeben mit den zukünftigen Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 36-2 weiterhin ein Gesamtensemble und orientieren sich dementsprechend aneinander.

Die im Rahmen der städtebaulichen Rahmenplanung Brauhausberg anvisierte Wiederherstellung der historischen Wegebeziehungen auf dem Brauhausberg wird in dem Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Historische Treppenanlagen, Aufgänge und Wegeverbindungen werden durch die Festsetzung von den der Allgemeinheit dienenden Gehrechten und öffentlichen Grünflächen gesichert.

E.2.3 Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Kultureinrichtungen

Der Belang der Versorgung der Bevölkerung mit Kultureinrichtungen wird im Bebauungsplan besonders berücksichtigt. Das neue Nutzungs- und Stadtbaukonzept sieht die Wiederherstellung des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“ als Ausstellungsgebäude für eine Sammlung maßgeblicher Werke der Kunst der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik vor. Zentraler Baustein des Bebauungsplans ist die Sicherung eines künftigen Standortes eines Museums.

Somit würde nicht nur das für die architektonische Epoche der 1970er Jahre charakteristische Erscheinungsbild des Terrassenrestaurants erhalten bleiben, sondern zugleich mit einer öffentlichen und auf die Entstehungszeit bezogenen musealen Nutzung versehen werden.

E.2.4 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege werden berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 36-2, 1. Änderung basiert grundlegend auf dem ursprünglichen und rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 36-2. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 bewirkt eine marginale Erhöhung der Versiegelung um 28 m² in ihrem Geltungsbereich, denn die Nachverdichtung im Bereich des Brauhausbergs soll zugunsten der Erhaltung der Grünbestände im Gebiet beschränkt werden. Aufgrund des Zuschnitts der Wohnbaufläche sowie der Festsetzung von öffentlichem Grün und einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft wird die durchgängige hangparallele Verbindung der mit gegliederten Gehölzstrukturen bestandenen Grünflächen weitestgehend ungebrochen fortgeführt.

Im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde die Gebäudeanzahl von rechtsverbindlichen 3 Gebäuden im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 36-2 auf 2 Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 4 reduziert.

Ein weiteres Ziel des 1. Änderungsverfahrens ist die Verlängerung der im Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“ durch eine mit einem Gehrecht gesicherte historische Blickbeziehung durch das allgemeine Wohngebiet WA 4 über die bestehende Treppenanlage südwestlich des „Minsk“ hinaus bis zur Straße Am Havelblick. Für die weitere Sicherung der Freihaltung dieser städtisch wichtigen Blickbeziehung unter Beibehaltung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten in der aktuellen Planung wurden die übrigen 2 Baufelder etwas in Richtung verschoben. In Kombination mit der geänderten Anordnung der Baukörper im WA 4 wird zudem Raum für eine neue Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ an der Kreuzung Straße Am Brauhausberg / Am Havelblick und in direkter Nachbarschaft zu WA 4 geschaffen.

Der Brauhausberg zeichnet sich schon immer durch einen hohen Grünanteil aus, weshalb der Bebauungsplan Nr. 36-2, 1. Änderung u. a. die bauliche Verdichtung einschränkt und Grünflächen schützt. Das Konzept verzichtet auch auf den ursprünglich geplanten Gebäuderiegel östlich des „Minsk“ und setzt eine öffentliche Grünfläche und eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Mit dem Freiraumkonzept und der Verkleinerung der allgemeinen Wohnbaufläche WA 4 werden die Höhe des Versiegelungsgrades gewahrt und zusätzliche Grünflächen ermöglicht. Zudem trägt die Freiraumgestaltung zur Verknüpfung und zur Aufwertung öffentlicher, halböffentlicher und privater Freiflächen bei. Zielgerichtet wird „Grün“ als Gliederungselement zwischen verschiedenen Nutzungen eingesetzt. Aufgrund des reduzierten Zuschnitts der Wohnbaufläche WA 4 sowie der Festsetzung von öffentlichem Grün und einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft im SO Museum wird die durchgängige hangparallele Verbindung der mit gegliederten Gehölzstrukturen bestandenen Grünflächen weitestgehend ungebrochen fortgeführt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 wird auch ein Teil der Grünverbindung am Brauhausberg durch die Festsetzungen der an das sonstige Sondergebiet anschließenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzungen zu Dachbegrünung und Überdeckung der Tiefgaragen sind geeignet, Funktionsverluste des Bodens partiell auszugleichen, die Entwässerung des Plangebietes von anfallendem Regenwasser zu unterstützen und städtebaulich erforderlich, um die Folgen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zu mindern.

Durch das Überplanen ausschließlich notwendiger Flächen bleiben prägende Baumbestände erhalten. Während im Ursprungsbebauungsplan insgesamt 86 Bäume von der zulässigen Bebauung betroffen waren, reduziert sich dies mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans auf 54 Bäume. Über das Pflanzgebot wird auch innerhalb der Baugebiete eine Durchgrünung gesichert. Darüber hinaus sind betroffene Baumbestände auch weiterhin durch die Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt. Mögliche Eingriffe sind im Rahmen eines nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 PBaumSchVO zu regeln. Auf die Festsetzung von zu erhaltenden Einzelbäumen kann verzichtet werden, da durch die Festsetzung öffentlicher Grünfläche bereits ein ausreichender Schutz gewährleistet ist.

Teile des Geltungsbereichs sind als Wald i. S. des Landeswaldgesetzes zu bewerten. Es ist ein kleiner Randbereich der auf der Fläche des allgemeinen Wohngebietes WA 4 betroffen. Bevor der dortige Wald entsprechend der B-Planfestsetzungen verändert wird, muss ein Waldumwandlungsverfahren durchgeführt werden. Hierbei finden die forstwirtschaftlichen Belange ihre Berücksichtigung.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 wurde der zugehörige Artenschutzfachbeitrag bzgl. der Fledermäuse und Gebäudebrüter aktualisiert. Die artenschutzfachliche Stellungnahme vom 16.09.2019 beschäftigte sich dabei mit den besonders und streng geschützten Tierarten gemäß der Begriffsdefinition des § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung. Durch geplante Baumaßnahmen im Geltungsbereich, Sanierung des Minsk und Errichtung von zwei Neubauten südlich des Minsk, ergeben sich hinsichtlich der artenschutzfachlichen Erfassungsergebnisse Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, um die Auslösung

der Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden und geeignete Ersatzquartiere zu schaffen.

In den städtebaulichen Verträgen sind ergänzende Regelungen zum Artenschutz aufgenommen worden.

Durch die Festsetzung einer Versickerungsanordnung in den Baugebieten sollen die wasserwirtschaftlich nachteiligen Bebauungsfolgen gemindert werden.

Unabhängig davon gelten die Regelungen des Brandenburgischen Wassergesetzes. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG zu versickern. Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser sind daher nicht zu befürchten.

Eine vertragliche Regelung trinkwassersparender Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von Grau- und Regenwasser sowie der Regenwasserentsorgung werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, z.B. durch städtebauliche Verträge, als nicht zielführend gesehen, da erst auf der Ebene der Bauausführungsplanung vorhabenbezogene Informationen vorliegen, die eine Entwicklung detaillierter Lösungen ermöglichen. Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich ausreichend Spielräume für die Verwendung von Grau- und Regenwasser sowie der Regenwasserentsorgung.

Ein Widerspruch der Festsetzung der Baugebiete und der überbaubaren Grundstücksflächen zur Lage des Plangebiets in der erweiterten Trinkwasserschutzzone ist nicht erkennbar.

E.2.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Denkmalpflege

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 stellt eine Umsetzung des Ergebnisses des „städtebaulichen Entwurfs Brauhausberg“ dar. Die geplanten Stadthäuser sollen behutsam auf leichter Hanglage errichtet werden. Den mit dem Bauen am Hang verbundenen gestalterischen und bautechnischen Herausforderungen kann innerhalb eines vertretbaren wirtschaftlichen Aufwandes im Rahmen der Bauausführung begegnet werden.

Das Ortsbild, das zurzeit durch brach liegendes Gelände und das leerstehende „Minsk“ beeinträchtigt ist, wird durch die Planung neu gestaltet und aufgewertet. Die Auswirkungen auf die Erholung und Freizeitnutzung sind ebenfalls überwiegend positiv, da historische Wege- und Blickbeziehungen wiederhergestellt werden. Wichtige der Erholung der Bevölkerung dienende Flächen gehen durch die Neubebauung derzeit brachliegender Flächen nicht verloren.

Die Festsetzungen stehen in keinem Widerspruch zu den denkmalrechtlichen Belangen, die durch den Umgebungsschutz der UNESCO-Welterbestätte ausgelöst werden.

E.2.6 Belange des Verkehrs

Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt. Die Erschließung der Baugebiete ist gesichert.

Insbesondere die Anknüpfung an Fußwegebeziehungen in Richtung Hauptbahnhof, in Richtung Wissenschaftspark „Albert Einstein“ und in Richtung Havelufer ist Hauptbestandteil des Erschließungskonzeptes.

Die allgemeine Erschließung des „Minsk“ erfolgt neben der fußläufigen Erschließung über den nördlich angrenzenden Stadtplatz für den Kfz-Verkehr über die Straße Brauhausberg sowie die Max-Planck-Straße.

Die Wohnhäuser im Süden des Plangebietes werden über die Straße Am Havelblick erreicht. Eine fußläufige Verbindung zwischen der Max-Planck-Straße über den Quartiersplatz des „Minsk“ bis zur Straße Am Havelblick rundet das Erschließungskonzept ab.

Im Verlauf des Bauleitplanverfahrens wurde die Max-Planck-Straße in den Geltungsbereich mit einbegriffen. Dafür wurde der Geltungsbereich erweitert. Der Grund für diese Erweiterung ist die Planung der bereits im Bebauungsplan Nr. 36-2 planungsrechtlich gesicherten aber nicht realisierten Buswendeanlage am westlichen Ende der Max-Planck-Straße vor allem für den Busverkehr für die Besucher des Museums und des Stadtbades „blu“. Für die Klärung der verkehrstechnischen Voraussetzungen eines Verzichts auf die Buswendeanlage auf dem Vorplatz des „blu“ ist zugleich eine verkehrstechnische Überprüfung der Wendeanlage am westlichen Ende der Max-Planck-Straße vorgenommen worden. Mit der Lösung ist eine gegenüber dem Bestand veränderte Abwicklung des Schülerbusverkehrs vor dem Schwimmbad „blu“ und damit auch eine verbesserte Verkehrsabwicklung für das geplante Museum „Minsk“ und das „blu“ möglich.

Entsprechend des § 49 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen Verkehr zu erwarten ist, die in der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam festgesetzten erforderlichen Stellplätze für Kfz und Fahrräder herzustellen. Die genaue Lage der Stellplatzanlagen und ihrer Zufahrten wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die Stellplatzanlage des Museums Minsk ist an der bestehenden Grundstückszufahrt an der Straße Am Brauhausberg angebunden.

Im Geltungsbereich werden darüber hinaus 12 Fahrradstellplätze verortet. Die genaue Lage der Fahrradstellplätze obliegt weiterführenden Planungen.

Kfz-Stellplätze werden als offene Stellplatzanlagen (Museum Minsk) sowie Stellplatzanlagen in Tiefgaragen (allgemeines Wohngebiet WA 4) untergebracht.

E.2.7 Private Belange der Grundstückseigentümer

Die Wendeanlage am Westende der Max-Planck-Straße weist in ihrem Bestand nicht die notwendigen Wenderadien auf. Im Zuge der Erweiterung der Straßenverkehrsfläche werden Teilflächen der angrenzenden Flurstücke 223/1 (ca. 11 m²) in die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche integriert.

Die Lage und die Dimensionierung der Wendeanlage wurde im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Die jetzt gewählte Lage begrenzt die Inanspruchnahme von privaten Flächen auf das erforderliche Minimum. Weitere Flächenreduzierungen sind nicht möglich, da ansonsten die Wendeanlage nicht funktionsfähig wäre.

Vor Inanspruchnahme der privaten Flächen müssen diese von der Landeshauptstadt Potsdam erworben werden. Durch den Ankauf der Flächen werden wirtschaftliche Nachteile bei den Privateigentümern ausgeglichen.

E.2.8 Belange der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes

Eine vertragliche Regelung von energetischen Kennwerten wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, z.B. durch städtebauliche Verträge, als nicht zielführend gesehen, da erst auf der Ebene der Bauausführungsplanung vorhabenbezogene Informationen vorliegen, die eine differenzierte Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten des energieeffizienten Bauens ermöglichen.

Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich ausreichend Spielräume für die Umsetzung energieeffizienter Bauformen und der Einhaltung entsprechender energetischer Kennwerte.

Eine vertragliche Regelung zur Verwendung von ökologischen Baumaterialien auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (z.B. durch städtebauliche Verträge) wird zwar als grundsätzlich möglich, jedoch nicht als zielführend gesehen, da erst auf Ebene der Bauausführungsplanung umsetzungsbezogene Informationen vorliegen, die eine Auswahl und Spezifizierung der zu verwendenden Baumaterialien ermöglichen.

F Städtebauliche Verträge

Zur Umsetzung der Planung schließt die Stadt drei Städtebauliche Verträge ab, sowohl mit der Stadtwerke Potsdam GmbH als auch der Vorhabenträgerin für das Sondergebiet Museum und der Vorhabenträgerin für das Allgemeine Wohngebiet WA 4.

F.1 Städtebaulicher Vertrag mit Stadtwerken

Bereits im Zusammenhang mit dem Ursprungsbebauungsplan wurden in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadtwerke Potsdam GmbH Regelungen zur Umsetzung der Bebauungsplanung getroffen. Resultierend aus dem 1. Änderungsverfahren ergeben sich Anforderungen zu neuen inhaltlichen Regelungen, so dass der städtebauliche Vertrag vom 05./29. Mai 2017 aufgehoben und durch einen neuen Vertrag ersetzt wird. Einige Verpflichtungen aus dem „alten“ Vertrag wurden durch die Stadtwerke bereits erledigt oder sind mit Grundstücksverkauf auf die Rechtsnachfolger übergegangen und wurden beispielsweise im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erledigt. Zentrale Regelungsgegenstände des neuen städtebaulichen Vertrags mit der Stadtwerke Potsdam GmbH sind nunmehr Regelungen zu öffentlichen Grünflächen und zur Umgestaltung der nördlich der Max-Planck-Straße gelegenen Flächen („Minskterrassen“). Weiter ist der Erschließungsvertrag zum Umbau der Max-Planck-Straße Anlage des städtebaulichen Vertrags mit der Stadtwerke Potsdam GmbH.

F.2 Städtebaulicher Vertrag zum SO Museum

In einem weiteren städtebaulichen Vertrag zum Sondergebiet Museum werden mit der Vorhabenträgerin insbesondere Regelungen zur Sicherung der Gehrechte westlich des Minsk vereinbart. Diese weichen vom bisherigen, grundbuchrechtlich gesicherten Ausübungsbereich ab und sollen von der Vorhabenträgerin entsprechend den Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplans, Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick angepasst werden. Des Weiteren sind Regelungen zum Artenschutz (Anforderungen an Fenster zum Schutz vor Vogelschlag sowie Insektenschutzmaßnahmen) und zum Lärmschutz für die gastronomischen Einrichtungen im SO Museum getroffen, die mangels Rechtsgrundlage nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein können, aber relevant für die nächtliche Ruhe der angrenzenden Wohnnutzungen sind.

F.3 Städtebaulicher Vertrag zum Allgemeinen Wohngebiet WA4

Mit der Grundstückseigentümerin der Flächen des Allgemeinen Wohngebiets WA 4 werden ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans weitere Regelungen zum Artenschutz vereinbart (Schutz für Nischenbrüter und Fledermausarten [Ersatzmaßnahmen für ggf. entfallende Höhlenquartiere sowie Regelungen zur Durchführung und Betreuung von artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen], Vogelschutzmaßnahmen [Anforderungen an Fenster zur Vermeidung von Vogelschlag] sowie Insektenschutzmaßnahmen.

G Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (PlanSiG – Plansicherstellungsgesetz) in der Fassung vom 28. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39])

H Anlagen

Anlage 1 Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im sonstigen Sondergebiet Museum sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Gebäude und Anlagen zur musealen Nutzung,
 - Gebäude und Anlagen für Ausstellungen und Veranstaltungen,
 - Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen,
 - Anlagen für künstlerische und kulturelle Zwecke, Galerien,
 - Ateliers und Werkstätten für Künstler und Kunsthandwerker,
 - Schank- und Speisebewirtschaftung,
 - Büronutzung für den Betrieb und die Verwaltung des Museums.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK) durch Aufbauten für Aufzugs- und Lüftungsanlagen und anderen technischen Anlagen, die der Nutzung dienen, sowie für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien um maximal 2 m ist ausnahmsweise zulässig.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im sonstigen Sondergebiet Museum kann bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen um bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.

3. Verkehr

- 3.1 Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 3.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten s1 und s2 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 3.3 Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten sind im allgemeinen Wohngebiet WA sowie im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Museum nur innerhalb der Flächen TGa bzw. St zulässig.

4. Grünfestsetzungen

- 4.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte eine Versickerung im Einzelfall nicht möglich sein, ist ausnahmsweise eine durch Rückhaltung des Oberflächenwassers gedrosselte, verzögerte Einleitung zulässig.
- 4.2 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
1. Entsiegelung aller Befestigungen mit Ausnahme von Stützmauern und deren Verankerung,

2. Pflanzung und Erhalt von mindestens einem Baum je angefangene 150 m² mit einem Stammumfang von jeweils 18/20 cm.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen Gehölze einzurechnen.

- 4.3 Die mit Tiefgaragen lediglich unterbauten Flächen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind als Freiflächen zu gestalten und mit einer mindestens 60 cm tiefen Erdabdeckung zu versehen und zu bepflanzen.
- 4.4 Mindestens 60 % der Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind mit einer Erdschicht von mindestens 20 cm zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

5. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

- 5.1 In der überbaubaren Grundstücksfläche des sonstigen Sondergebietes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster folgende bewertete Luftschalldämmmaß (R'_w res nach DIN 4109-1:2018-01) für Büroräume und ähnliches aufweisen:

- Kellergeschoss: 30 dB (A)
- Erdgeschoss westliche Gebäudehälfte: 32 dB (A)
- Erdgeschoss östliche Gebäudehälfte: 38 dB (A)
- Obergeschoss westliche Gebäudehälfte: 38 dB (A)
- Obergeschoss östliche Gebäudehälfte: 40 dB (A)

Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

- 5.2 Zum Schutz vor Lärm müssen in der überbaubaren Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebietes WA 4 die Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen folgende bewertete Fenster-Schalldämm-Maße (R'_{w,Fe} nach DIN 4109-1:2018-01) mindestens aufweisen:

1. Baukörper Ost:

- Nordfassade: 33 dB (A)
- Ostfassade: 38 dB (A)
- Südfassade: 38 dB (A)
- Westfassade: 33 dB (A)

Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

2. Baukörper West:

- Nordfassade: 33 dB (A)
- Ostfassade: 33 dB (A)
- Südfassade: 38 dB (A)
- Westfassade: 33 dB (A)

Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn in nachrangigen Genehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als hier festgesetzt.

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Die Fläche G im sonstigen Sondergebiet ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 7.1 In den Baugebieten sind als Dacheindeckung glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen sowie die Verwendung von Halmen / Reet nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen zur Nutzung der Solarthermie und der Photovoltaik sind matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden.
- 7.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 4 sind bauliche Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen unzulässig.
- 7.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist ein Zurücktreten des 4. Vollgeschosses bei dem westlichen Gebäude und des 3. Vollgeschosses bei dem östlichen Gebäude von 3,50 m ab nördlicher Außenkante des jeweils darunter liegenden Geschosses in Richtung Süden festgesetzt.

Anlage 2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Baudenkmalschutz: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-2, 1. Änderung liegt innerhalb der engeren Pufferzone des UNESCO-Welterbes.
2. Bodendenkmalschutz - Bodendenkmalverdachtsfläche: Werden noch unbekannte Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr. 9, S. 215ff). Funde von denen anzunehmen ist, dass es sich um Bodendenkmale handelt, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam oder dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG). Die Fundstätte ist bis zur Begutachtung durch einen Archäologen der Unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu halten. Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist angemessen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung der Bodendenkmale dies erfordert. Sie informiert zeitnahe den Veranlasser über den mit der Bergung und Dokumentation verbundenen Aufwand (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG).
3. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße (Beschluss vom 11. Februar 2014).
4. Bei der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche w1 - w5 handelt es sich um Wald i. S. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße ist für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart auch eine wasserschutzrechtliche Befreiung nötig. Die Waldumwandlung erfolgt im Rahmen nachrangiger Genehmigungsplanungen.

5. Artenschutz Gebäude "Minsk": Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob sich in der Bunkeranlage besonders geschützte Tierarten aufhalten (Vermeidungsmaßnahme, Bauzeitenregelung). 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).
6. Baumbestand südlich des Gebäudes "Minsk" - Wohnbebauung zwei Gebäude: Die erforderlichen Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme, Bauzeitenregelung). Vor den Baumfällungen sind nutzbare Strukturen für Fledermäuse, vor allem Höhlungen, auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Bei einem aktuellen Quartiergeschehen ist der Ausflug der Fledermäuse abzuwarten (Vermeidungsmaßnahme). Fledermausquartiere stellen ganzjährig geschützte Lebensstätten gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz dar. Vor der Beseitigung ist eine Ausnahmegenehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen und es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.
7. Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

Ergänzender Hinweis

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23. November 1998 (GVBl. II Nr. 30 S. 633), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (GBVI. I Nr. 12 S. 266) ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage §§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz). Bei vorgesehenen Abbruchmaßnahmen ist der Verbleib des Materials nachzuweisen.

8. Für den Geltungsbereich gilt die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam – Teilbereich Teltower Vorstadt / Waldstadt.