



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 36-3
"Speicherstadt - Süd"**

Begründung

Datum: 06.10.2017

Planungsstand: Satzungsbeschluss gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Art des Plans / Verfahrens: qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB / Regelverfahren

Impressum

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

INHALTSVERZEICHNIS

A.	PLANUNGSGEGENSTAND	6
1	Anlass und Erforderlichkeit	6
2	Beschreibung des Plangebiets	7
2.1	Räumliche Lage	7
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
2.3	Gebiets-/Bestandssituation	9
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
2.5	Erschließung	11
3	Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	13
3.1	Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung	13
3.2	Landschaftsplanung	15
3.3	Überörtliche Fachplanungen	16
3.4	Flächennutzungsplan	16
3.5	Stadtentwicklungskonzepte	16
3.6	Benachbarte Bebauungspläne	20
3.7	Sonstige Satzungen	20
3.8	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	21
B.	PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN	25
1	Ziele und Zwecke der Planung	25
2	Entwicklung der Planungsüberlegungen	25
2.1	Planungsalternativen	26
2.2	Verkehrskonzept und Erschließung	26
2.3	Städtebauliches Konzept	31
2.4	Nutzungskonzept	31
2.5	Landschaftsplanerisches Konzept	31
3	Fachplanungen	32
3.1	Schalltechnische Untersuchung	32
3.2	Hochwassermodellierung	35
3.3	Niederschlagswasserkonzept	38
4	Begründung der Festsetzungen	39
4.1	Art der baulichen Nutzung	40
4.2	Maß der baulichen Nutzung	44
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	52
4.4	Bauweise	53
4.5	Stellplätze und Tiefgarage	53
4.6	Nebenanlagen	54
4.7	Verkehrsflächen	55

4.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	55
4.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	56
4.10	Immissionsschutz	57
4.11	Grünordnerische Festsetzungen	60
4.12	Steganlage	60
4.13	Bebauung im Hochwasserrisikogebiet	61
4.14	Anwendung örtlicher Bauvorschriften	61
4.15	Nachrichtliche Übernahmen	62
4.16	Hinweise (ohne Normcharakter)	64
5	Energieeffizienz	65
6	Flächenbilanz	67
C.	UMWELTBERICHT	68
1	Einleitung	68
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	68
1.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	68
1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	76
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	77
2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	77
2.2	Schutzgut Boden	77
2.3	Schutzgut Wasser	80
2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene	86
2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	87
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	92
2.7	Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	94
2.8	Schutzgut Kultur und andere Sachgüter	99
3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	100
4	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	100
4.1	Eingriffsbewertung und Bilanzierung	101
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	104
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	105
6	Zusätzliche Angaben	106
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	106
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	106
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	106

D.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	108
1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	108
2	Auswirkungen auf die Umwelt	108
3	Soziale Auswirkungen	109
4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	110
5	Finanzielle Auswirkungen	110
5.1	Verfahrenskosten	110
5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	110
	Realisierungskosten	110
	Folgekosten	110
E.	VERFAHREN	111
1	Übersicht über den Verfahrensablauf	111
2	Überblick über die Beteiligungsverfahren	112
2.1	Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden	112
2.2	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen	112
3	Planungssichernde Maßnahmen	115
3.1	Veränderungssperre	115
F.	ABWÄGUNG - KONFLIKTBEWÄLTIGUNG	116
1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen	116
2	Abwägung der betroffenen Belange	116
2.1	Abwägung städtebaulicher Belange	117
2.2	Abwägung der Umweltbelange	118
2.3	Abwägung der sozialen Belange	121
2.4	Abwägung der Belange der Infrastruktur	121
2.5	Abwägung weiterer Belange	126
G.	STÄDTEBAULICHER VERTRAG	128
H.	RECHTSGRUNDLAGEN	129
I.	ANLAGEN	130

A. Planungsgegenstand

1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 06.06.2012 den Beschluss zur Herauslösung eines Teilbereiches aus dem Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" und die Fortführung des Teilbereiches als eigenständiger Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36-3 ist die erforderliche Herstellung der städtebaulichen Ordnung der Flächen innerhalb der südlichen Speicherstadt und die Entwicklung behutsamer baulicher Ergänzungen unter Berücksichtigung der historischen baulichen Strukturen. Dabei soll dem Gebiet eine, der zentralen Lage und städtebaulichen Dichte angemessene, stadtstrukturell verträgliche und bedarfsgerechte Art der Nutzung zugeordnet werden. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam als Gemischte Baufläche dargestellt.

Ein weiterer Anlass ist der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam, im Zusammenhang mit der Planung zur Speicherstadt die Umsetzung eines öffentlichen Uferweges zu ermöglichen. Dieser soll, von Norden vom Babelsberger Park kommend, entlang der Havel vorbei an Zentrum-Ost, entlang der Nuthe, über die Neue Fahrt bis hin zur Babelsberger Straße und Lange Brücke; diese unterquerend und weiter durch die Speicherstadt Richtung Hermannswerder führen. Der Verlauf des öffentlichen Uferweges im Bereich der südlichen Speicherstadt stellt dabei ein wichtiges, bisher nicht realisiertes, Teilstück im Verbund der Wegeführung dar.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 36-3 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung und adäquaten Nutzung derzeit teilweise untergenutzter innenstadtnaher Flächen geschaffen werden. Im Plangebiet sollen attraktive Wohnlagen in Kombination mit gewerblichen/öffentlichen Nutzungen zur Belebung und Steigerung der Attraktivität der Speicherstadt Süd entstehen. Zudem sollen die öffentliche Zugänglichkeit des Havelufers sowie die innere Erschließung des Plangebietes entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden.

Die wesentlichen Ziele der Entwicklung, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36-3 beabsichtigt werden bzw. deren Umsetzbarkeit zu prüfen ist, sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur behutsamen Rekonstruktion der historischen baulichen Strukturen und deren Erlebbarkeit für die Öffentlichkeit,
- Schutz der Eigentümerinteressen,
- Sicherung der Nutzung des öffentlichen Raumes für die Allgemeinheit, z. B. des Platzes "Zur Königlichen Hofbrauerei",
- Untersuchung von verschiedenen Varianten der Wegeführung des Uferweges und Sicherung eines durchgängigen Fuß- und Radweges durch die südliche Speicherstadt, unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange
- Prüfung der Festsetzung der Nutzung für das gesamte Gebiet oder Teilbereiche als Mischgebiet und/oder Allgemeines Wohngebiet mit Blick auf die vorhandene und geplante Bebauung,

- die mögliche Wiedererrichtung des ehemaligen Magazins 4 an der Leipziger Straße sowie des Magazins 6 an der Havel zur Ergänzung der historischen Struktur soll geprüft werden; die Gebäude sollen der Ergänzung der historischen Strukturen dienen und in den Erdgeschossen öffentlichkeitswirksame Nutzungen enthalten, die zur Belebung des Areals beitragen,
- die Eignung des Standortes zur Unterbringung einer Kita soll geprüft werden,
- die Umsetzbarkeit einer Marina, angrenzend an den Platz "Zur Königlichen Hofbrauerei", soll aufgrund eines Planungsinteresses der Eigentümerin der Fläche geprüft werden,
- Klärung der Entwicklungsmöglichkeiten für die Fläche des ehemaligen Magazins 12 hinsichtlich des Belanges der Trinkwasserschutzzone und der Lage in unmittelbarer Nähe zum Wasserwerk

Die Planungsziele umfassen die Darstellung eines möglichst breiten Entwicklungsspektrums für das Gebiet, welches sich auf Grund seiner zentralen Lage im Stadtgefüge, der reizvollen unmittelbaren Nähe zur Havel, sowie der zur Verfügung stehenden Flächen als ein bedeutendes Entwicklungspotenzial der Stadt darstellt.

Im Bebauungsplanverfahren sind die verschiedenen privaten und öffentlichen Belange ausreichend zu würdigen und im Sinne einer städtebaulich und wirtschaftlich verträglichen Entwicklung des Gebietes ausgewogen zu beurteilen.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Havel südlich der Potsdamer Innenstadt und umfasst den südlichen Teil der historischen Speicherstadt. Die Speicherstadt als Teil der Templiner Vorstadt erstreckt sich zwischen Havel, Heinrich-Mann-Allee und Leipziger Straße (B 2) am Brauhausberg.

Der Brauhausberg und der südlich anschließende Telegrafenberg bilden Landmarken im Stadt- und Landschaftsraum und trennen als topographische Zäsur die Templiner Vorstadt von der Teltower Vorstadt. Der Brauhausberg ist neben der Wohnnutzung im Wesentlichen durch die denkmalgeschützte ehemalige Reichskriegsschule, den ehemaligen Standort des Brandenburger Landtages geprägt. Auf dem Telegrafenberg befindet sich der Wissenschaftspark Albert Einstein, der international bedeutsame Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen beheimatet (Geoforschungszentrum, Potsdamer Institut für Klimaforschung).

In direkter Nähe, nordöstlich der Speicherstadt, befindet sich der Potsdamer Hauptbahnhof mit Einkaufspassagen, Straßenbahnhaltestellen und dem zentralen Busbahnhof. Der Stadt- raum zwischen Speicherstadt und den Bahnhofspassagen ist geprägt durch die Verkehrsanlagen des Verkehrsknotens Leipziger Dreieck.

Die historische Speicherstadt als ein gewerblich ausgebildeter Standort mit hoher baulicher Dichte war geprägt von einem vorstädtischen Übergangsbereich der Stadt zum ehemals offenen Landschaftsraum. Die einstige gewerbliche Nutzung ist nur noch in einigen Großstrukturen ehemaliger Speichergebäude zu erkennen (siehe Kapitel A 2.3 Gebiets-/ Bestandssituation).

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.09.2016 beschlossen den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in zwei Bereichen zu ändern.

Im Norden wurde der Geltungsbereich verkleinert, da zwischenzeitlich die Grundstücksneubildung und Errichtung der nördlich angrenzenden "mittleren" Speicherstadt stattgefunden hat, sodass ein Teil der ursprünglichen Geltungsbereichsabgrenzung auf nunmehr bereits bebauten Grundstücken liegt. Die Verkleinerung betrifft die Flurstücke 608 und 622, 623, 636 der Flur 6 der Gemarkung Potsdam, die nun aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurden.

Im Süden wurde der Geltungsbereich um das Flurstück 580 reduziert, da eine Bebauung in diesem Bereich den öffentlichen Belangen der gesicherten Trinkwasserversorgung entgegenstehen würde (siehe Kap. F. 2.2.2).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst nunmehr eine Fläche von ca. 1,8 ha. Die Fläche teilt sich in ca. 1,4 ha Baugebiet und ca. 0,4 ha Wasserfläche (Havel) auf. Er umfasst die Flurstücke 1/20 (teilweise), 578, 579, 582, 589, 591, 603, 604, 620, 621, 637, 654, 655 der Flur 6 in der Gemarkung Potsdam.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt

- im Norden: durch die Flurstücke 622, 623, 636 und 638 der Flur 6 der Gemarkung Potsdam
- im Osten: durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der "Leipziger Straße" - Flurstück 716 der Flur 6 der Gemarkung Potsdam
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 580 der Flur 6 der Gemarkung Potsdam
- im Westen: Wasserfläche im Abstand von 20 m parallel zur östlichen Uferkante der Havel (Parzellengrenze)

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich weitestgehend in privatem Eigentum, ein kleiner Teil befindet sich im Eigentum der ProPotsdam GmbH. Die Wasserfläche der Potsdamer Havel befindet sich im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV).

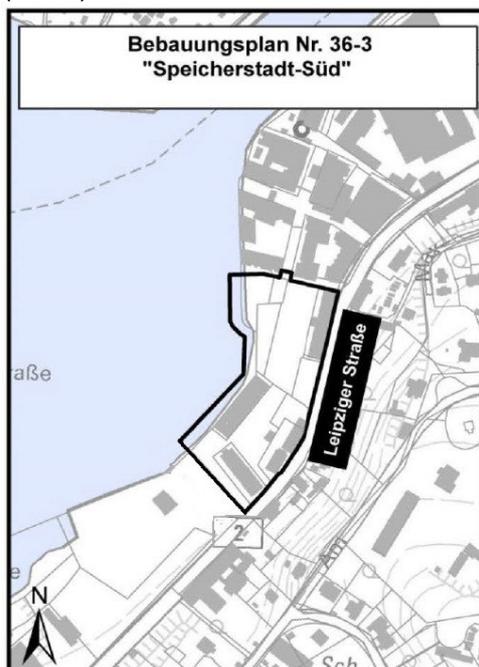


Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt - Süd"

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Vor über 300 Jahren begann die bauliche und gewerbliche Nutzung der Speicherstadt als Getreidemagazin. 1688 ist das erste Kornmagazin errichtet worden, welches erst 1841 auf Wunsch Friedrich Wilhelms IV. im maurischen Stil umgebaut wurde. 1844/45 erfolgte ein weiterer Umbau unter L. Persius im Burgenstil (vier Geschosse mit Turm)¹. Als sogenannter Persius-Speicher wurde das Magazingebäude Nr. 1 denkmalgerecht saniert und zu Wohnzwecken umgebaut. Es prägt das Bild der Speicherstadt. Vor allem Mitte des 19. Jahrhunderts wurden weitere Speicher- bzw. Magazingebäude errichtet und das Mühlengelände ergänzt. Das Areal diente unter Planung des preußischen Kriegsministeriums als Königlich Preußisches Proviantamt der Versorgung des Heeres.

Während der 30er Jahre wurde im Rahmen der Errichtung von Speicherneubauten mit größeren Gebäudehöhen erstmals das Proportionsgefüge des Ensembles empfindlich überprägt. Diese Abweichungen von der ursprünglichen Bebauung wurden bei der jüngsten Überformung durch Neubauten aufgenommen, die nun der Orientierung der aktuellen Höhenentwicklung dienen.

In der DDR wurde die gewerbliche Nutzung des Geländes weitergeführt. Im nördlich an die Bahnflächen angrenzenden Teil der Speicherstadt wurden im Zusammenhang mit der Nutzung des Nordbereichs als Schlachthof weitere Gebäude errichtet. Seit Anfang der 1990er Jahre lag der gesamte Bereich brach. 2006 wurde die Freifläche vor dem Persius-Speicher als Strandbar mit Beachvolleyballfläche temporär zwischengenutzt.

Im vorliegenden Plangebiet der südlichen Speicherstadt wurde 2008 mit der Sanierung der denkmalgeschützten Speichergebäude und deren Umnutzung zu Wohnzwecken begonnen. Der Persius-Speicher (Magazin 1), der Hampel-/Schinkelspeicher (Magazin 3) und der Boelcke-Speicher (Magazin 5 und 7) sowie das Nebengebäude des ehemaligen Amtshauses sind bereits fertiggestellt worden, die umliegenden Freiflächen in Teilen ebenfalls.

¹ Friedrich Mielke: Potsdamer Baukunst, Das Klassische Potsdam; Propyläen Verlag 1981, 2. Auflage 1991 by Verlag Ullstein GmbH



Abb. 2: Übersicht der Magazine in der südlichen Speicherstadt, Grundlage: Masterplan "Potsdam, Speicherstadt, Städtebauliches Konzept", Krier/Kohl Gesellschaft, v. Architekten GmbH mit GFP Gesellschaft für Planung im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam; Berlin, Oktober 2010

Die mittlere Speicherstadt, das ehemalige Mühlengelände, welche nördlich an den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans angrenzt, wurde zu Wohnzwecken entwickelt.

Die nördliche Speicherstadt, das ehemalige Schlachthofareal, liegt innerhalb des seit dem 30.12.2014 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 36-1 "Speicherstadt/Leipziger Straße" (Amtsblatt Nr. 16/2014 der Landeshauptstadt Potsdam).

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Bestand sind derzeit die Gebäude Magazin 1 (Persius-Speicher), Magazin 3 (Hampel-Schinkelspeicher), das Magazin 5/7 sowie das Amtshaus mit anschließendem Gebäude vorhanden. Das ehemalige Amtshaus ist derzeit nicht in Nutzung. Durch diese Gebäude wird ein Bebauungszusammenhang gebildet, der an den derzeit im Bau befindlichen Mittelbereich der Speicherstadt anschließt.

Der Geltungsbereich befindet sich ganz überwiegend innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile aber außerhalb von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Rechtsgrundlagen zur Beurteilung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit bilden hier derzeit die Regelungen des § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, soweit es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Innenbereich endet jedoch mit dem Magazin 5/7 (siehe Kapitel C. 4.1, Abbildung 5).

Der südliche Bereich des Plangebiets (Flurstück 582 tlw.) ist jedoch dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, da es hier an einem Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB fehlt. Es liegt hier keine aufeinander folgende Bebauung mehr vor, die trotz etwaiger Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermitteln würde².

2.5 Erschließung

2.5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich direkt an die angrenzende Leipziger Straße angeschlossen und gewährleistet somit eine Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz der Landeshauptstadt Potsdam. Seit August 2008 ist die Leipziger Straße (B2) im Bereich des Plangebiets für den Kfz-Verkehr nur noch als Einbahnstraße stadteinwärts nutzbar. Hier bindet sie über den Knotenpunkt Leipziger Dreieck direkt an die Innenstadt sowie die B 1 und den nördlichen Teil der B 2 an. Der stadtauswärtige Kfz-Verkehr wurde auf die Straße Brauhausberg (B 2) verlagert, die weiter südlich wieder in die Michendorfer Chaussee einmündet und den Anschluss an den Berliner Ring (A 10) ermöglicht.

Das Plangebiet ist sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. In ca. 700 m Entfernung befindet sich der Potsdamer Hauptbahnhof mit Anschluss an die Berliner S-Bahn, die Regional- und Fernbahn sowie die Potsdamer Straßenbahn. Ebenfalls am Hauptbahnhof befindet sich der zentrale Potsdamer Busbahnhof. Eine Buslinie, die stadtauswärts über die Straße Brauhausberg und stadteinwärts über die Leipziger Straße führt, verbindet die Templiner Vorstadt mit dem Hauptbahnhof.

Durch die Einbahnstraßenregelung der Leipziger Straße hat sich die Situation für Radfahrer grundlegend verbessert, da sichere Radfahrstreifen in beide Richtungen angeboten werden. Für den Fuß- und Radverkehr gibt es neben der Straßenanbindung über die Leipziger Straße auch den Uferweg in Richtung Lange Brücke und Hauptbahnhof und später auch über das Wasserwerkgelände in Richtung Hermannswerder und Caputh.

Die im Plangebiet zu errichtende Tiefgarage dient der Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die geplante Wohnnutzung in den Magazinen 1, 3, 5/7. Für die geplanten Gebäude 4 und 6 besteht baulich die Möglichkeit die Tiefgarage zu erweitern und die Gebäude dann daran anzuschließen. Die in der Planzeichnung dargestellte Größe der Tiefgarage umfasst auch diese Erweiterungsmöglichkeiten. Für das Amtshaus mit dem Nebengebäude müssen die Stellplätze auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden.

Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt über private Erschließungswege, die mittels Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert sind.

2.5.2 Technische Erschließung

Die für die technische Erschließung erforderlichen Anschlusspunkte an die Medien der stadttechnischen Infrastruktur befinden sich in der Leipziger Straße.

Grundsätzlich ist entsprechend der Abwasserbeseitigungs- und Abgabesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Stand 01.03.2017, unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Ist dies aus Gründen der Beeinträchtigung für die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht möglich, bzw. stehen andere Gesetze oder Verordnungen dem entgegen so ist an die zentrale öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage anzu-

² BVerwG, Urt. vom 06.11.1968, BVerwGE 31, 20

schließen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Es gelten die Bestimmungen zum Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser innerhalb der Trinkwasserschutzzone entsprechend der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße vom 11. Februar 2014.

Der für das Plangebiet erforderliche Löschwassergrundsatz beträgt gemäß Empfehlungen der DVGW - Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. 96 m³/h für zwei Stunden und kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz abgedeckt werden.³ Für jedes Objekt muss darüber hinaus im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Einzelfallprüfung erfolgen. Die öffentliche Löschwasserentnahmestelle zwischen den Magazinen 3 und 6 wird nach Fertigstellung der Tiefgarage privat errichtet und betrieben. Die Löschwasserleitungen und Entnahmestellen innerhalb der Tiefgarage sind Bestandteil der Baugenehmigung Tiefgarage.

Trinkwasserversorgung

Die Haupttrinkwasserleitung ist bis zum Nordgiebel des Magazins 3 fertig gestellt und in Betrieb. Die Magazine 3, 5 und 7 sind an diese Leitung angeschlossen, die Magazine 4 und 6 können ebenfalls an diese Leitung angeschlossen werden.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasserkanalsystem in der südlichen Speicherstadt wurde privat errichtet und wird privat betrieben. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz der Energie und Wasser Potsdam GmbH befinden sich an der Grundstücksgrenze zur Leipziger Straße. Die Anschlusspunkte für die Magazine 4 und 6 sind vorhanden.

Aufgrund der Tiefenlage der Schmutzwasserleitung und der erforderlichen Rückstausicherung gegenüber dem öffentlichen Kanalnetz ist ein Schmutzwasserpumpwerk westlich des Magazins 4 (in TW-Schutzzone III) erforderlich. Das Schmutzwasser-Pumpwerk fördert das anfallende Schmutzwasser in die öffentliche Schmutzwasserleitung in der Leipziger Straße.

Regenwasserentsorgung

Aus geotechnischen Untersuchungen, aus dem Umfeld der südlichen Speicherstadt, ist bekannt, dass gute Versickerungseigenschaften vorherrschen, jedoch mit Auffüllungen bis ca. 3 m unter Geländeoberkante gerechnet werden muss. Eine planmäßige Versickerung des anfallenden Regenwassers ist somit, insbesondere vor dem Hintergrund der im Plangebiet befindlichen Trinkwasserschutzzone, derzeit nicht möglich. Im Zuge der weiteren Planungen können Regenwasserversickerungen durchaus möglich sein, müssen dann aber detailliert untersucht und geplant werden.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ausgehend von dem anfallenden Niederschlagswasser auf versiegelten, teilversiegelten und unversiegelten Flächen ein Konzept durch Merkel Ingenieur Consult (2017) erarbeitet, worin entsprechend der fachlichen und rechtlichen Vorgaben beschrieben wird, auf welche Art und Weise sowie in welchem Umfang das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden kann. Weitere Ausführungen sind im Kapitel B 3.3 enthalten.

Elektro

Das Stromkabel Ortsnetz wurde ausschließlich für die Freianlagenbeleuchtung der südlichen Speicherstadt privat errichtet. Eigentümer und Betreiber der kompletten Anlage ist die Energiepark Brandenburg GmbH & Co KG.

Vom Trafo in der Leipziger Straße/Wasserwerk wurde eine neue Versorgungsleitung bis zum

³ Schreiben der Energie und Wasser Potsdam GmbH vom 22.03.2016

Kabelverteilerschrank am Nordgiebel des Magazins 3 verlegt. An diese Leitung sind die Magazine 5/7 und 3 angeschlossen. Im Zuge der weiteren Erschließungsmaßnahmen sollen die beiden Kabelendpunkte am Nordgiebel des Magazins 3 sowie auf dem nördlich angrenzenden Grundstück der Eigentümer der "mittleren Speicherstadt" zur Ringleitung verbunden werden. Für die Netzanschlüsse der Magazine 4 und 6 sowie der Tiefgarage wurden zwischen Eigentümer und Netzbetreibern entsprechende Netzanschlussverträge abgeschlossen.

3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

3.1 Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung/Regionalplanung

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

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

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde am 16.12.2014 von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan mit Bescheid vom 18.06.2015 im Einvernehmen mit den fachlich berührten Ministerien gemäß § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) mit Ausnahmen genehmigt. Die von der Genehmigung ausgenommenen Regelungen des Regionalplans betreffen nicht das Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Potsdam. Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 ist der Regionalplan "Havelland-Fläming 2020" am 30.10.2015 in Kraft getreten. Diese Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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

Die 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. Des Weiteren soll der Gewerbeflächenentwicklung auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

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 ver-

kehrsvermeidend nähräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

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, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen im Verbund entwickelt werden (§ 6 Abs. 4 LEPro 2007).

Gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 sind die Inanspruchnahme sowie die Zerschneidung von Freiräumen, insbesondere von großräumigen Freiräumen, zu vermeiden. Weiter soll durch die räumliche Bündelung bandartiger Infrastruktur die Zerschneidungswirkung minimiert werden.

§ 6 Abs. 3 des Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms der Länder Berlin und Brandenburg 2007 (LEPro 2007) führt als Grundsatz der Raumordnung zur Freiraumentwicklung aus: "Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden." Dazu wird in der Begründung u. a. ausgeführt: "Besonders die Gewässer und Gewässerränder haben einen hohen Erlebniswert und sind für die Erholung in der Landschaft besonders geeignet. Demzufolge soll ihre öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit ermöglicht werden, sofern fachrechtliche Bestimmungen (z. B. Trinkwasserversorgung, Naturschutz) nicht entgegenstehen."

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Der LEP B-B wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Die Landesregierung Brandenburg hat am 28.04.2015 die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes beschlossen. Die Verordnung über den LEP B-B ist im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 02.06.2015 bekannt gemacht worden (GVBl. II, S. 1-2). Diese Verordnung ist mit Wirkung vom 15.05.2009 in Kraft getreten.

Für die Planungsabsicht zur Schaffung von Planungsrecht für eine ergänzende Wohn- und Gewerbenutzung in der südlichen Speicherstadt und Sicherung eines Freiraumes mit Uferweg sind insbesondere folgende "Erfordernisse der Raumordnung" relevant:

- Gemäß Festlegungen des LEP Punkt 2.7 (Z) ist die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum dargestellt.
- Gemäß Grundsatz 4.1 LEP sollen vorrangig bisher nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale und die vorhandene Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete genutzt werden, die Konzentration zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen soll auf siedlungs-

strukturell und funktional geeignete Schwerpunkte gelenkt werden und eine räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen hergestellt werden.

- Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 im "Gestaltungsraum Siedlung", in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird (Ziel 4.5 LEP B-B).
- Gemäß Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B ist bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen die Freirauminanspruchnahme zu minimieren bzw. der Freiraum zu erhalten.

Der am 19.07.2016 in den Landesregierungen Berlin und Brandenburg gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z. Z. im Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der vorliegenden Planungsabsicht noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HP verbindlich bleiben.

Regionalplan Havelland-Fläming 2020

Das Plangebiet ist im Regionalplan Havelland-Fläming 2020 als Vorzugsraum Siedlung gemäß Grundsatz 2.1.1 ausgewiesen und entspricht damit der regionalplanerischen Siedlungsentwicklung. Der Standort kann zugleich einem räumlichen "Funktionsschwerpunkt Grundversorgung" zugeordnet werden. In diesen Schwerpunkten sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden (Grundsatz 2.2.2 Regionalplan). Mit den regionalplanerischen Zielen des Regionalplans 2020 stehen die Bebauungsplanziele im Einklang.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Schreiben vom 09.02.2013 sowie 31.05.2017 mitgeteilt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die Grundsätze der Raumordnung zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung werden weitestgehend berücksichtigt.

3.2 Landschaftsplanung

Im Landschaftsprogramm Brandenburg (2001) ist das Plangebiet als besiedelter Bereich gekennzeichnet. Weitere Aussagen aus dem Landschaftsprogramm, die das Plangebiet betreffen, sind im Umweltbericht aufgeführt.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam mit Stand vom 19.09.2012 beinhaltet gemäß § 7 Abs. 1 BbgNatSchG die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt Potsdam. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Landschaftsplan mit der Beschlussfassung zum Flächennutzungsplan in ihrer Sitzung am 30.01.2013 zur Kenntnis genommen (DS 12/SVV/0696).

Für die planerische Ausgangssituation werden in den Darstellungen des Landschaftsplanes unter K 1 - Realnutzung/Biototypen, K 2.2 - Wasser, K 3.1 - Biotope, K 4.4 - Erholung, K 6 - Zielkonzept sowie K 7 - Konfliktdanalyse/Eingriffsregelung die zu berücksichtigenden Aussagen getroffen.

- Im Teilplan K 1 - Realnutzung/Biototypen ist das Plangebiet als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt.
- Im Teilplan K 2.2 - Wasser ist der südliche Teil des Geltungsbereichs in der engeren Schutzzone II des Wasserschutzgebietes dargestellt. An die südliche Geltungsbereichsgrenze grenzen in einer Entfernung von ca. 40 m die Brunnen der der Wasserschutzzone I an.

- Der Teilplan K 3.1 - Biotope stellt das Plangebiet als vegetationsfreie Flächen und durch Emissionen sehr starke Belastungen für andere Ökosysteme von hier ausgehend, dar.
- Im Teilplan K 4.4 - Erholung ist im Uferbereich, entlang der Geltungsbereichsgrenze eine Grünverbindung mit örtlicher Bedeutung dargestellt, die ausgebaut, bzw. aufgewertet werden soll. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Radweg mit überregionaler Bedeutung (Fernroute F1, F2, und F3) sowie eine Fußwegeverbindung als Nebenwanderweg/Rundweg dargestellt.
- Der Teilplan K 6 - Zielkonzept stellt Anforderungen an die Raumnutzung unter anderem mit Symbolen dar. Relevant für das Plangebiet sind folgende Aussagen:
 - Erhalt und Pflege/Wiederherstellung/Planerische Berücksichtigung historischer Bau- und Vegetationsstrukturen,
 - Erhalt/ Entwicklung von Biotopverbundstrukturen,
 - grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen,
 - umweltverträgliche Siedlungsentwicklung, qualifizierte Innenentwicklung, Anpassung der Bau- und Vegetationsstrukturen an den Klimawandel.

3.3 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen, die das Plangebiet betreffen, liegen nicht vor.

3.4 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 Flächennutzungsplan ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt Nr. 02/2014 am 27.02.2014 wirksam. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam ist das Gebiet als gemischte Baufläche M1 dargestellt, deren GFZ zwischen 0,8 und 1,6 liegen kann.

Der Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt - Süd" ist mit seinen geplanten Festsetzungen (Allgemeines Wohngebiet) somit aus dem FNP entwickelbar.

3.5 Stadtentwicklungskonzepte

3.5.1 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.

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das wohnungspolitische Konzept keine unmittelbare Relevanz.

3.5.2 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 Ge-

werbe ist damit ein Baustein für die Weiterentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam zu einem attraktiven, modernen und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort.

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

Anders als für den nördlichen Teil der Speicherstadt werden im STEK Gewerbe für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans keine gewerblichen Entwicklungsziele genannt. Der Geltungsbereich ist auch nicht Gegenstand des Gewerbeflächensicherungskonzeptes (GSK).

3.5.3 STEK Verkehr

Als Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans wurde das Stadtentwicklungskonzept (STEK) 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 beschlossen. Bei konsequenter Umsetzung der in diesem Szenario dargestellten Maßnahmen wird erreicht, dass der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nicht wesentlich 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.

Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutet das, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr, insbesondere Kfz-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 wird dies in erster Linie durch die Lage am südlichen Innenstadtrand und die günstige Anbindung an das Potsdamer ÖPNV-Netz (siehe Punkt 2.5.1) gewährleistet. Darüber hinaus ist das Quartier über die Leipziger Straße, Bestandteil der B2, in Richtung Süden an die B2 (Michendorfer Chaussee) und in Richtung Norden an die B1 (Breite Straße und Friedrich-List-Straße) sowie an das Hauptverkehrsstraßennetz der Landeshauptstadt Potsdam gut angebunden.

Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) Leipziger Dreieck

Im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam ist im Jahr 2010 die "Integrierte verkehrliche und städtebauliche Untersuchung für das Leipziger Dreieck" (VTU) beauftragt worden. Untersuchungsgegenstand ist die öffentliche Verkehrsfläche des Leipziger Dreiecks mit der Leipziger Straße, der Heinrich-Mann-Allee, der Friedrich-Engels-Straße, der Friedhofsgasse und der

Straße Brauhausberg gewesen. Unter der Prämisse des sparsamen Flächenverbrauchs sind die unterschiedlichen Ansprüche der Verkehrsteilnehmer (ÖPVN, Fußgänger, Radfahrer, MIV, LKW- und Busverkehr) ermittelt und funktionale Varianten für die Trassierung der zukünftigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen beim Neubau des Leipziger Dreiecks entwickelt worden. Der Masterplan Speicherstadt (Christoph Kohl, Stand Sept. 2010) enthält bereits die Vorzugsvariante für das Leipziger Dreieck. U. a. ist zukünftig geplant, die Leipziger Straße ab Höhe des Persius-Speichers in Richtung Süden - stadtauswärts - als Einbahnstraße zu führen.

3.5.4 Einzelhandelskonzept

Die Landeshauptstadt Potsdam verfügt seit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 10.09.2008 über ein Einzelhandelskonzept zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet. 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 fließen die bisherigen Ergebnisse bei der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts 2008, die zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen der Basisdaten für die weitere Einzelhandelsentwicklung (z.B. aktuelle Analyse der Einzelhandelsstruktur und des Verkaufsflächenbestands; Entwicklung der Einwohnerzahlen; Prognose des künftigen Verkaufsflächenbedarfs) sowie die veränderten rechtlichen Grundlagen ein.

Auf ihrer Sitzung am 07.05.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung über den Beschluss zum "Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam - Fortschreibung 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.

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

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

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

Als zentrale Versorgungsbereiche werden im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, die Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt, zwölf Nahversorgungszentren abgegrenzt, die dort vorhandenen Einzelhandels assortimente analysiert und Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung formuliert. Ebenfalls festgelegt und analysiert werden die beiden Sonderstandorte Bahnhofspassagen und Stern-Center. Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der "Potsdamer Sortimentsliste" als zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung und als sonstige zentrenrelevante Sortimente dargestellt und werden als solche von den ebenfalls in der "Potsdamer Sortimentsliste" aufgeführten nicht-zentrenrelevanten Sortimenten abge-

grenzt. Die "Potsdamer Sortimentsliste" ist Grundlage der künftigen Steuerung 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:

- a) zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: Großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig;
- b) Stadtteilzentren: Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit regelmäßig zulässig; bei Nachweis standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig;
- c) Nahversorgungszentren: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit zulässig; sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur in Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen (analog § 4 BauNVO); bei Nachweis standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächige Lebensmittelbetriebe und nicht großflächiger sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig;
- d) sonstige integrierte Lagen: Nachbarschaftsladen zulässig; Ausnahme: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung, Lebensmittelbetriebe auch großflächig bei Bestehen einer Versorgungslücke und bei standortgerechter Dimensionierung
- e) nicht-integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 m²)

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

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

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen, sind in der "*Potsdamer Sortimentsliste*" dargestellt (vgl. S. 80 Einzelhandelskonzept).

Die Fläche der Speicherstadt ist ca. 700 m von den "Bahnhofspassagen" entfernt. Sie sind damit nicht mehr für die Nahversorgung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes fußläufig erreichbar.

Nordwestlich des Plangebiets, am gegenüberliegenden Havelufer im Bereich Lustgarten/Alter Markt, beginnt der Kerneinzugsbereich des Nahversorgungszentrums "Markt-Center". Das Nahversorgungszentrum "Markt-Center" kann jedoch aufgrund der Entfernung zum Plangebiet eine Nahversorgung des Plangebiets nur bedingt gewährleisten. Analog ver-

hält es sich mit dem Nahversorgungszentrum "Zentrum Ost", das wie das "Markt Center" in einer Entfernung von ca. 2 km, jedoch nordöstlich des Plangebiets liegt. In der Templiner Vorstadt hat sich bisher kein Nahversorgungszentrum entwickelt.

Die daher im Planungsgebiet eröffnete Möglichkeit gebietsversorgende Flächen anzusiedeln wird im Kapitel B 4.1 erläutert.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bebauungsplan befinden sich die folgenden Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt/Leipziger Straße"

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 36-1 "Speicherstadt/Leipziger Straße", dessen Geltungsbereich nördlich des Plangebiets des Bebauungsplans 36-3 liegt, regelt die städtebauliche Neuordnung der brachgefallenen, ehemals gewerblich genutzten Flächen der nördlichen Speicherstadt. Mit dem Bebauungsplan 36-1 sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Stadtquartier geschaffen worden. Durch die Festsetzung von überwiegend Mischgebieten, einem Kerngebiet sowie öffentlichen Grünflächen, die auch der öffentlichen Zugänglichkeit des Havelufers dienen, ist eine attraktive Nutzung ermöglicht worden.

Bebauungsplan Nr. 36-2 "Speicherstadt /Brauhausberg"

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 36-2 "Speicherstadt/Brauhausberg", östlich des gegenständlichen Bebauungsplans, schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des "Städtebaulichen Wettbewerb Brauhausberg". Dieser beinhaltet sowohl die Errichtung einer Schwimmhalle als auch eines Wohnquartieres. Weitere Ziele sind die Stärkung der Mischnutzung entlang der "Leipziger Straße", die Herstellung einer durchgängigen Fußwegeverbindung zwischen der "Leipziger Straße" und der Straße "Am Havelblick" als Baustein der Rekonstruktion des historischen Wegenetzes des Brauhausbergs, die Sicherung der Wohnversorgung der Landeshauptstadt Potsdam sowie die Neuordnung und Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen.

3.7 Sonstige Satzungen

Baumschutz/ Artenschutz

Für Bäume im Plangebiet gelten die Vorschriften der Potsdamer Baumschutzverordnung. Bei Vorkommen besonders geschützter Arten sind die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Stellplatzsatzung

Die aktuelle Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam liegt in der Fassung vom 07.03.2012 vor.

Gemäß der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) ist der Nachweis der notwendigen privaten Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung auf dem Grundstück selbst zu führen oder in zumutbarer Entfernung auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist (§ 43 Abs. 2 BbgBO).

Dies soll innerhalb des Plangebietes gemäß dem Masterplan durch eine teilweise Unterbauung mit einer Tiefgarage erfolgen. Zudem ist im südlichen Bebauungsplanbereich eine oberirdische Stellplatzanlage (Amtshaus mit Nebengebäude) zugelassen.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass der Bauherr auf der Basis eines entsprechenden Vertrages mit der Landeshauptstadt Potsdam, seine Verpflichtung ganz oder teilweise durch die Zahlung eines Geldbetrages ablöst. Prioritär, ist jedoch die Herstellung von Stellplätzen.

Werbesatzung Teltower Vorstadt - Waldstadt

Für das Plangebiet gilt die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam Teilbereich "Teltower Vorstadt - Waldstadt" vom 27.02.2006. In ihr werden die Erlaubnispflicht zur Anbringung von Werbeanlagen, die allgemeinen Anforderungen an Werbeanlagen sowie die gebietsbezogenen Anforderungen an solche Anlagen geregelt.

3.8 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

3.8.1 Denkmalschutz

Baudenkmale (§ 2 (2) Nr. 1 BbgDSchG)

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

Bestandsgebäude Magazin 1 (ehemaliges "Kornmagazin N° 1")

Das Gebäude wurde ursprünglich 1688 erbaut und als Kornmagazin konzipiert, in dem 1716 vermutlich das Königliche Brauhaus eingerichtet wurde. 1799 wurde das Brauhaus schließlich wieder zum Kornmagazin umgebaut und diente zuletzt der Lagerung von Getreide. Von 1843-45 wurde das Magazin 1 durch den Architekten Ludwig Persius erheblich umgestaltet, unter anderem wurde ein viertes Geschoß ergänzt. Seit 1977 steht das Gebäude unter Denkmalschutz.⁴

Bestandsgebäude Magazin 3 (ehemaliges "Kornmagazin N° 3")

Nach dem Entwurf Karl Hampels wurde von 1834-35, unter Mitwirkung K. F. Schinkels, das viergeschossige Magazingebäude errichtet. Es handelt sich um das zweite Lagergebäude, das nach dem Magazin 1 entstanden ist. Zehn Jahre später (1843-44) erfolgte die Aufstockung des Gebäudes an den Eckbereichen auf insgesamt fünf Geschosse. Dieses Magazin ist stetig als Getreidemagazin genutzt worden und wurde 1977 unter Denkmalschutz gestellt.⁵ Nach Umbauarbeiten dient das Magazin als Wohngebäude.

Bestandsgebäude Magazin 5 und 7 (ehemaliges "Kornmagazin N° 5/ Hafermagazin" und "Rauhfuttermagazin N° 7/ Fourageschuppen")

Beide Gebäude wurden 1844 nach dem Entwurf des Baumeisters Boelcke als Ensemble entworfen und erbaut. Das Hafermagazin, das heutige Magazin 5, ist als viergeschossiges Gebäude inklusive Dachgeschoß konzipiert, während der Fourageschuppen (Magazin 7) als eingeschossige Halle mit Magazinboden, d. h. mit einer Zwischendecke, ausgeführt wurde. 1854 und 1900 erfolgten Umbauten am ehemaligen Hafermagazin, im Jahr 1918 wurden bauliche Veränderungen am einstigen Fourageschuppen durchgeführt. Während das Maga-

⁴ Vgl. Prof. Dipl.-Ing. Streich, Wolfgang Jürgen (1994): Bauhistorisches und denkmalpflegerisches Gutachten der Speicherstadt in Potsdam, Kapitel 1.2 Dokumentation: Magazin 1, 2, 4

⁵ Vgl. Prof. Dipl.-Ing. Streich, Wolfgang Jürgen (1994): Bauhistorisches und denkmalpflegerisches Gutachten der Speicherstadt in Potsdam, Kapitel 1.3 Dokumentation: Magazin 3

zin 5 durchgängig als Lagerhaus genutzt wurde, scheint das Magazin 7 verschiedene Nutzungsphasen aufzuweisen.⁶

Bestandsgebäude ehemaliges Amts- und Dienstwohngebäude ("14. und 15. Dienstwohnung")

Das zweigeschossige Gebäude wurde von 1834-36, zunächst als Wohngebäude für den Direktor und Proviantmeister des Amtes, fast zeitgleich mit dem Magazin 3 errichtet. 1881-82 wurde das Gebäude durch einen Anbau mit Büroräumen nach Norden erweitert. Diese Nutzung wurde lange Zeit fortgeführt.⁷

Die Regelungen des Brandenburger Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Bodendenkmale

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 36-3 ist im Beiplan Denkmalschutz zum FNP als Fläche mit Vorkommen von Bodendenkmalen gekennzeichnet. Im Bereich des Plangebietes sind derzeit keine Bodendenkmale im Sinne der §§ 1 Abs. 1 und 2 Abs. 1 - 2 BbgDSchG registriert. Ungeachtet dessen können während der Bauausführungen im gesamten Vorhabenbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen ist § 11 BbgDSchG zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass ca. 175 m südlich der Geltungsbereichsgrenze zwischen Leipziger Straße und Finkenweg ein steinzeitlicher Lesefund zutage kam, so dass mit Bodendenkmalen - nicht zuletzt aufgrund der siedlungsgünstigen Lage am Havelufer - zu rechnen ist.

UNESCO Welterbe

Die Welterbestätte "Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin" ist in ihren auf Potsdamer Stadtgebiet liegenden Teilflächen seit dem 30. Oktober 1996 Denkmal im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG)⁸, diesem unterliegt nach § 2 Abs. 3 auch die nähere Umgebung, soweit sie für Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung des Denkmals erheblich ist. Um den Schutz und Erhaltung der Welterbestätte in Bestand und Wertigkeit zu unterstützen, wurden auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam Pufferzonen - unterteilt in engere und weitere Pufferzone - eingerichtet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" liegt, wie auf der Karte "Pufferzone zur Welterbestätte Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam" dargestellt, vollumfänglich in der weiteren Pufferzone. Die Pufferzone entfaltet keine eigenen rechtlichen Auswirkungen.

In der Verwaltungsvereinbarung zum Abstimmungsverfahren bei Verfahren und Vorhaben innerhalb der Pufferzone ist deren Charakteristik wie folgt beschrieben: "Die Pufferzone sollte das unmittelbare Umfeld des angegebenen Gutes, wesentliche Blickachsen und andere Gebiete oder Merkmale umfassen, die eine wichtige praktische Rolle spielen, um das Gut und seinen Schutz zu unterstützen." Für die äußere Abgrenzung der Pufferzone gilt, dass sie

⁶ Vgl. Prof. Dipl.-Ing. Streich, Wolfgang Jürgen (1994): Bauhistorisches und denkmalpflegerisches Gutachten der Speicherstadt in Potsdam, Kapitel 1.4 Dokumentation: Magazin 5 + 7

⁷ Vgl. Prof. Dipl.-Ing. Streich, Wolfgang Jürgen (1994): Bauhistorisches und denkmalpflegerisches Gutachten der Speicherstadt in Potsdam, Kapitel 1.7 Dokumentation: Ehem. Amts- und Dienstwohngebäude

⁸ Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft, gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List) der UNESCO vom 01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, Drucksache 96/0361, verabschiedet in der Stadtverordnetenversammlung am 04.09.1996, vom 30.10.1996, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Potsdam 21.11.1996 und Convention concerning the protection of the world cultural and natural heritage, Paris, 23.11.1972, Deutsche Übersetzung in BGBl. 1977 II, S. 213

Höhenpunkte und Seeufer mit einbezieht, die für die Sichtbeziehungen in Korrespondenz zu Höhen- und Aussichtspunkten innerhalb der Welterbestätte stehen, so u. a. auch den Telegrafenberg und den Brauhausberg.

In der weiteren Pufferzone werden demnach geplante Bauvorhaben nur dann der Prüfung unterzogen, wenn sie eine Höhe von 10 m oder eine zusammenhängende Grundfläche von 500 m² überschreiten.

3.8.2 Hochwassergefährdung

Das Plangebiet grenzt westlich unmittelbar an die Havel an. Nördlich des Hampel/Schinkelspeichers sind in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel kleinteilig Flächen als Gebiet mit "Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jähriges Ereignis - HQ10)", als Gebiet mit "Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jähriges Ereignis - HQ100)" sowie Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit/Extremereignis (200jähriges Ereignis ohne Deiche - HQextrem) dargestellt.⁹

Daher kann das Gebiet von den Wasserständen der Havel so beeinflusst werden, dass auch bei niedrigen Wasserständen mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein hydrologisches Gutachten erarbeitet worden, um zu prüfen, in wieweit der Geltungsbereich durch ein Hochwasserereignis voraussichtlich betroffen sein kann, und ob sich daraus für Teilbereiche Restriktionen hinsichtlich der Bebaubarkeit ergeben (siehe Kapitel B 3.2).

3.8.3 Trinkwasserschutzzone

Der südliche Teil des Geltungsbereichs mit den Flurstücken, 578, 579 (anteilig) 582 (anteilig) und 604 (anteilig) befindet sich in der Wasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße, der nördliche Teil mit den Flurstücken 579 (anteilig), 582 (anteilig), 589, 604 (anteilig), 637, 654, 655, 663, 620 und 621 der Flur 6 der Gemarkung Potsdam befinden sich in der Wasserschutzzone III.

Die nächsten Brunnen befinden sich ca. 40 Meter von der südlichen Grundstücksgrenze entfernt. Das Wasserwerk Leipziger Straße ist eins von fünf Wasserwerken, welche die Stadt gegenwärtig und zukünftig mit Trinkwasser versorgen.

Die Grundwasserressource für das Wasserwerk (WW) Leipziger Straße ist schützenswert, schutzbedürftig und schutzfähig. Um die Trinkwasserbeschaffenheit langfristig zu sichern und den Aufwand für die Aufbereitung gering zu halten, sind die in der Wasserschutzgebietsverordnung vom 11.02.2014 festgesetzten Verbote und Nutzungsbeschränkungen einzuhalten. Bei der Planung sind die Anforderungen an den Schutz des Grundwassers und somit der Trinkwasserversorgung in hohem Maße zu beachten.

3.8.4 Grundwassermessstellen

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Grundwassermessstellen RP1 (Flurstück 582) und RP 2 (Flurstücke 604 und 582). Diese Grundwassermessstellen sind bei Auffinden fachgerecht zu entfernen und fachgerecht zu verfüllen. Sämtliche Maßnahmen an Grundwassermessstellen sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

⁹ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburgs, Die europäische Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL): Erarbeitung der Gefahren- und Risikokarten im Land Brandenburg, 2014 <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>

3.8.5 Altlasten

Die gesamte Speicherstadt befindet sich nach Aussagen des Landschaftsplans als übergeordneter Fachplan im Altlasten-/Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam als Altlastenfläche-Altlaststandort "ehemalige Speicherstadt". Zwischenzeitlich wurde im Bereich der Speicherstadt eine umfassende Altlastensanierung vorgenommen, sodass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bekannt sind.

Es wurde bereits 2006 eine Gefährdungsabschätzung mit Detailuntersuchung und abschließender Gefahrenbeurteilung durchgeführt. Eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit wurde ausgeschlossen. Es wird empfohlen auf Grund der Vornutzung bei der Ansiedlung sensibler Nutzungen (z. B. Kinderspielplatz) nochmals Bodenuntersuchungen durchzuführen.

3.8.6 Munitionsfunde

Da sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet, ist für die Ausführung der 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.

3.8.7 Dienstbarkeiten

Die in der Planzeichnung mit GF2 und GF3 gekennzeichneten Flächen sind als private Erschließungsstraße angelegt (Friedrich-Wilhelm-Boelke-Straße) und jeweils mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke 578, 579, 603, 604, 589, 590, 591, 592 belastet.

Des Weiteren sind auf den Flurstücken 582 und 654 beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Betretungsrechte) zugunsten der Allgemeinheit eingetragen, die das Begehen und Befahren mit Fahrrädern und Krankenfahrstühlen der betroffenen Flächen ermöglichen. Der Ausübungsbereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet (Legendensymbol GF) und umfasst dabei die Bereiche, Platz "Zur königlichen Hofbrauerei" (GF1), Friedrich-Wilhelm-Boelke-Straße (GF2 und GF 3). Das Befahren mit motorisierten Fahrzeugen jeder Art ist für die Allgemeinheit jedoch grundsätzlich nicht zulässig.

Weitere beschränkt persönliche Dienstbarkeiten umfassen u. a. Regelungen zu Abstandsflächenrechten, Feuerwehraufstellflächenrechten etc.), sind jedoch für den vorliegenden Bebauungsplan nicht planungsrelevant und werden an dieser Stelle nicht weiter ausgeführt.

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Speicherstadt-Süd stellt ein wichtiges und verfügbares innenstadtnahes Flächenpotenzial dar, dessen Entwicklungserfordernis sich aus dem räumlichen und sachlichen Zusammenhang der bereits begonnenen bzw. geplanten baulichen Entwicklungen der angrenzenden Flächen der ehemaligen Speicherstadt und des Brauhausberges ergibt. Hierbei handelt es sich um die Konversion eines brachgefallenen, ehemaligen Gewerbestandortes.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes, der Nähe zum Wasser und zur Innenstadt sowie der guten verkehrlichen Anbindung zählt die Speicherstadt-Süd zu den Standorten mit den größten Entwicklungspotenzialen in der Landeshauptstadt. Mit der Entwicklung wird das Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung verfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hochwertige Wohnnutzung an der Havel, eine öffentliche Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer sowie die Erreichbarkeit der Wasserzone ermöglichen. Davon sollen sowohl die zukünftigen Bewohner als auch die Besucher des Gebiets profitieren.

Entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes werden die vorhandenen Gebäude saniert und sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden. In diesem Zusammenhang soll auch die Wiedererrichtung der Magazine 4 und 6 und die Unterbringung von gewerblichen Nutzungen z. B. in den Erdgeschosszonen dieser Gebäude ermöglicht werden.

2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Landeshauptstadt Potsdam wird ausgeführt, dass der Bereich Speicherstadt mit dem angrenzenden Brauhausberg aufgrund seiner zentralen Lage, der Nähe zum Wasser und zur Innenstadt sowie der sehr guten verkehrlichen Anbindung, zu den Standorten mit den größten Entwicklungspotenzialen in der Landeshauptstadt zählt. Der kommunale Handlungsbedarf besteht in der Profilierung, Entwicklung und Positionierung des Gesamtstandorts im Kontext mit anderen zentralen Standorten der Landeshauptstadt. In die Gesamtstrategie sind die öffentlichen Ziele (Uferzugänglichkeit, Wegebeziehungen und stadträumliche Verknüpfung vom Wasser bis zum Brauhausberg bzw. in die Innenstadt) einzubinden.

Die Umnutzung, städtebauliche Aufwertung und gemeinsame Entwicklung der ehemaligen Speicherstadt zu einem neuen attraktiven Stadtquartier sind wichtige Entwicklungsziele der Landeshauptstadt Potsdam. Trotz der vorhandenen großen Standortqualitäten, der Nähe zur Innenstadt und zu wichtigen administrativen und politischen Standorten der brandenburgischen Landesregierung sowie zum international bedeutsamen Wissenschafts- und Forschungsstandort auf dem Telegrafenberg, der landschaftlich reizvollen Lage an der Havel im Übergang zum ehemals offenen Landschaftsraum der Potsdamer Heide sowie der hervorragenden Erschließungssituation, konnte das Gelände bisher nur teilweise seiner Lagegunst entsprechend entwickelt und genutzt werden und wies über lange Zeit erhebliche stadtegestalterische Mängel auf.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 01.12.1993 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36 "Speicherstadt/Leipziger Straße" gefasst und am 01.01.2003 eine Teilung in die Bebauungspläne Nr. 36-1 "Speicherstadt/Leipziger Straße" und Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg" beschlossen. Am 06.06.2012 wurde der Beschluss zur Herauslösung eines Teilbereiches aus dem Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" und die Fortführung des Teilbereiches als eigenständiger Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" gefasst.

Das Masterplanverfahren Speicherstadt 1. Stufe wurde 2007/2008 begonnen. In ihrer Entscheidung vom 04.03.2009 hat die Stadtverordnetenversammlung die Verwaltung beauftragt, "die Größe und Anordnung der Baumassen auf dem Gelände der Speicherstadt in einem Workshop neu zu klären..." (DS 08/SVV/0833). Die Verwaltung hat im Sommer 2009 das Hearing Speicherstadt durchgeführt, in das auch der Bereich Brauhausberg einbezogen worden ist. Im Ergebnis soll das Konzept des damaligen Architekturbüros Krier/Kohl (heute Christoph Kohl) die Grundlage der beiden Bebauungspläne und des Masterplanverfahrens bilden.

Im September 2010 wurde der Masterplan "Potsdam, Speicherstadt, Städtebauliches Konzept"¹⁰ dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauen zur Kenntnis gegeben und damit die städtebauliche Grundlage für den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36-3 geschaffen.

2.1 Planungsalternativen

Der Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt Süd" ist als Angebotsplanung konzipiert, er dient in Ergänzung der nördlichen und mittleren Speicherstadt der Rückführung des Geländes in das Stadtgefüge und der Wiederaufnahme einer städtischen Funktion eben dieses Standortes. Demzufolge bestehen keine Planungsalternativen im Sinne eines anderen Standortes.

Seit Beginn des Bebauungsplanverfahrens mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36 "Speicherstadt / Leipziger Straße" am 01.12.1993 wurden für die brachliegenden, traditionell gewerblich genutzten Flächen der gesamten Speicherstadt verschiedene Nutzungsmöglichkeiten geprüft und entsprechend den jeweiligen Rahmenbedingungen zeitweise präferiert. Das Spektrum der Nutzungsvorschläge erstreckte sich vom Standort eines gemeinsamen Landtages Berlin-Brandenburg mit Hotel/Kongress- und Messenutzungen über Mischnutzungen bis zu gewerblichen Nutzungen.

Für das Plangebiet wurden entsprechend der definierten Planungsziele im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Nutzungsalternativen geprüft. Dabei sollte untersucht werden, wie die beabsichtigten gewerblichen Nutzungen, die zu einer Belebung und Steigerung der Attraktivität des Gebietes für die Öffentlichkeit beitragen sollen, planungsrechtlich gesichert werden können. Ferner waren Varianten zum Verlauf des öffentlichen Uferweges unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange zu untersuchen.

2.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an die Leipziger Straße (Bundesstraße B2), die direkt östlich an das Plangebiet angrenzt.

Für das Gebiet wird insgesamt eine verkehrsberuhigte Gestaltung angestrebt.

¹⁰ Masterplan "Potsdam, Speicherstadt, Städtebauliches Konzept", Krier/Kohl Gesellschaft. v. Architekten GmbH mit GfP Gesellschaft für Planung im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam; Berlin, Oktober 2010

Die benötigten Stellplätze zur Versorgung der Wohneinheiten sollen überwiegend durch die Tiefgarage erbracht werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die bereits fertiggestellte TG-Zufahrt im Block B der mittleren Speicherstadt. Dadurch ist gewährleistet, dass der Pkw-Verkehr auf kurzem Weg in Richtung Potsdam und Berlin fahren kann.

Oberirdische Stellplatzanlagen sollen im Plangebiet nur eingeschränkt zulässig sein.

Im südlichen Plangebiet sind auf eigenen Grundstücksflächen maximal acht oberirdische Stellplätze zulässig, die dem Amtshaus mit Nebengebäude funktional und räumlich zuzuordnen sind.

Für die Anzahl der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam zu beachten.

Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt gebietsnah über die Haltestellen der Regionalbuslinie sowie am Bahnhof durch die Straßenbahn.

Basierend auf dem Uferkonzept für die Landeshauptstadt Potsdam soll ein durchgängiger Fuß- und Radweg durch die südliche Speicherstadt in Verbindung mit der beabsichtigten Nutzung des urbanen Freiraumes für die Öffentlichkeit gesichert werden. Dieser Uferweg bietet eine Kfz-freie Verbindung zur Langen Brücke und zum Potsdamer Hauptbahnhof.

2.2.1 Uferwegekonzeption Potsdam

Die unmittelbare Lage an zahlreichen Seen und die besondere Prägung der Stadtstruktur durch die Havel sowie die anschließenden Waldgebiete sind ein Alleinstellungsmerkmal der Landeshauptstadt Potsdam. Sie tragen wesentlich zur Qualität der Stadt als Wohn- und Arbeitsstandort bei. Besondere Bedeutung kommt den Wald- und Wasserflächen der Stadt und deren uneingeschränkter öffentlicher Zugänglichkeit im Hinblick auf die Naherholungsfunktion für Potsdamer Einwohner sowie zur Attraktivitätssteigerung der Stadt für den Tourismus zu. Von attraktiv gestalteten oder naturbelassenen Uferbereichen, ob als Promenade oder einfacher Weg soll die Erlebbarkeit der unmittelbaren Wassernähe der Stadt in Verbindung mit der oft direkten räumlichen Nähe oder Sichtbeziehung zu der bedeutenden historischen aber auch der modernen Bausubstanz Potsdams, zur Besonderheit und Attraktivität der Stadt beitragen. Von Fuß- und Radwegen eröffnen sich ständig neue Ein- und Ausblicke auf die Stadt aber auch auf angrenzende Naturräume. Diese besondere Erlebbarkeit soll durch die Uferwegkonzeption gestärkt und ausgebaut werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.06.2001 die "Uferwegekonzeption" beschlossen. Mit dieser Konzeption soll die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Ufer der Havel und deren Seen weitestgehend gewährleistet und erhalten werden. Dieser Beschluss geht auch konform mit den übergeordneten Planungsvorgaben des Landes Brandenburg, wonach u.a. die Zugänglichkeit von Seen und Flüssen durch die Kommunen gewährleistet, freigehalten und ggf. geöffnet werden sollen.

Für den Bereich der Speicherstadt sieht das Konzept die Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit des Ufers vor.

2.2.2 Sicherung der Uferwegekonzeption im Geltungsbereich

Die Uferwegkonzeption konnte im Stadtgebiet schon umfänglich realisiert werden und reicht im Bereich der Speicherstadt bereits von Norden, vom Park Babelsberg ausgehend, an das Plangebiet heran. Auch von Süden her wurde der Weg, von Hermannswerder kommend, bereits angelegt und wird genutzt.

Der Teilbereich südliche Speicherstadt und Wasserwerksgelände stellt im Wegenetz an dieser Stelle eine Lücke dar. Die Landeshauptstadt ist bestrebt, die Uferwegkonzeption möglichst flächendeckend umzusetzen und an den Bereichen, wo die Ufer noch nicht bebaut sind, keine naturschutzfachlichen Gründe oder anderweitige erhebliche Schutzzwecke (z. B. Gewässerschutz) vorliegen, den Uferweg in unmittelbarer Nähe zu den Wasserflächen zu führen.

Im nördlichen Teil der Speicherstadt wird die Wegeführung durch den Bebauungsplan Nr. 36-1 gesichert. Die Sicherung der Zugänglichkeit des Ufers wird durch die Festsetzung eines öffentlichen Grünzuges mit einer Uferpromenade gewährleistet. Im bereits bestehenden mittleren Teil der Speicherstadt führt der Rad- und Fußweg über die neuangelegte Straße "Am Speicher" zum Platz "Zur Königlichen Hofbrauerei". Das Havelufer ist hier über einzelne Stichstraßen, ausgehend von der Straße "Am Speicher", zwischen der Bebauung erreichbar.

Zur Sicherung des Uferweges und zur bestmöglichen Lösung für die Lage des Uferweges und unter Berücksichtigung der Belange der Öffentlichkeit und der privaten Eigentümer, wurden im Bebauungsplanvorentwurf verschiedene Varianten der Wegeführung erarbeitet und im Zuge der Beteiligungsverfahren zur Diskussion gestellt. Auf diese Weise sollte die Vereinbarkeit der eigentümerseitigen Bauabsichten mit den Planungszielen der Landeshauptstadt Potsdam geklärt werden. Zugleich werden im Planverfahren auch die Lösungsvorschläge der Eigentümerin aufgegriffen, geprüft und in die bauleitplanerische Abwägung einbezogen.

Dem Uferweg kommt im Bereich der Speicherstadt in ihrer Gesamtheit insofern besondere Bedeutung zu, als dass hier vielfältige Blickbeziehungen zum Lustgarten, zum Landtag, der Nikolaikirche, aber auch über die Havel zum Kiewitt und nach Hermannswerder sowie zum Brauhausberg gegeben sind, die die breite Palette der besonderen Stadtstruktur Potsdams widerspiegeln.

2.2.3 Führung des Uferweges

Um eine ausgewogene planerische Entscheidung hinsichtlich der Wegeführung zu treffen und alle öffentlichen und privaten Belange ausreichend zu würdigen, wurden im Verfahren verschiedene Wegeführungen unter Einbeziehung der Vor- und Nachteile sowohl für die Landeshauptstadt Potsdam als auch der überwiegend privaten Eigentümer der Flächen im Geltungsbereich untersucht.

Ausgehend von dem derzeitigen Gebäudebestand und der Freiraumsituation im Plangebiet sowie dem vorhandenen Anschlusspunkt im Norden an die mittlere Speicherstadt und einem möglichen Anschlusspunkt im Süden an das Wasserwerksgelände wurden im Bebauungsplanvorentwurf mehrere Varianten zum Verlauf des Uferweges, im Bereich des Magazin 6 und im Bereich des Flurstücks 580 (nunmehr außerhalb des Geltungsbereiches) mit Anschluss an das Wasserwerksgelände entwickelt.

Im Hinblick auf die Ziele und qualitätsvolle Umsetzung der Potsdamer Uferwegekonzeption wurden Varianten für den Wegeverlauf geprüft, die die öffentlichen und privaten Belange zur Nutzung des Uferbereiches berücksichtigen. Diese Varianten wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur Diskussion gestellt.

Bei den Varianten wurde die direkte wassernahe Lage des Uferweges in Kombination mit verschiedenen Gebäudestellungen des Magazin 6 als Arkadengebäude, als vom Uferweg leicht abgerücktes Gebäude und als komplett vom Ufer entfernt freistehendes Gebäude geprüft. Im Bereich des Flurstücks 580 wurde zusätzlich zu einer geradlinigen Wegeführung Richtung Süden noch eine Verschwenkung des Weges hinter Magazin 3 direkt an der Uferkante geprüft. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens erwiesen sich die Variante mit dem Arkadengebäude und die leicht abgerückte Situierung des Gebäudes als die weiter zu verfolgenden Varianten. Die Aspekte dafür waren zum einen die historische begründete Lage des Gebäudes die auch bei der Wiedererrichtung berücksichtigt werden muss und die als auch die Gründe der Verkehrssicherheit der Wegeführung.

Die Varianten berücksichtigen die Anforderungen des Fußgänger- und Radverkehrs und ermöglichen die direkte Erlebbarkeit des Ufers. Es erfolgt jedoch aus verkehrstechnischem Aspekt die Trennung in Rad- und Fußweg. Der Uferweg für Fußgänger und Radfahrer (Plan-

zeichnung, U1) führt östlich des Magazins 6 durch den "Blockinnenbereich" der Speicherstadt-Süd. Nur im Bereich des Magazins 6 führt zusätzlich ein Uferweg ausschließlich für Fußgänger (Planzeichnung, U2) entlang des Havelufers (siehe Abbildung 3).

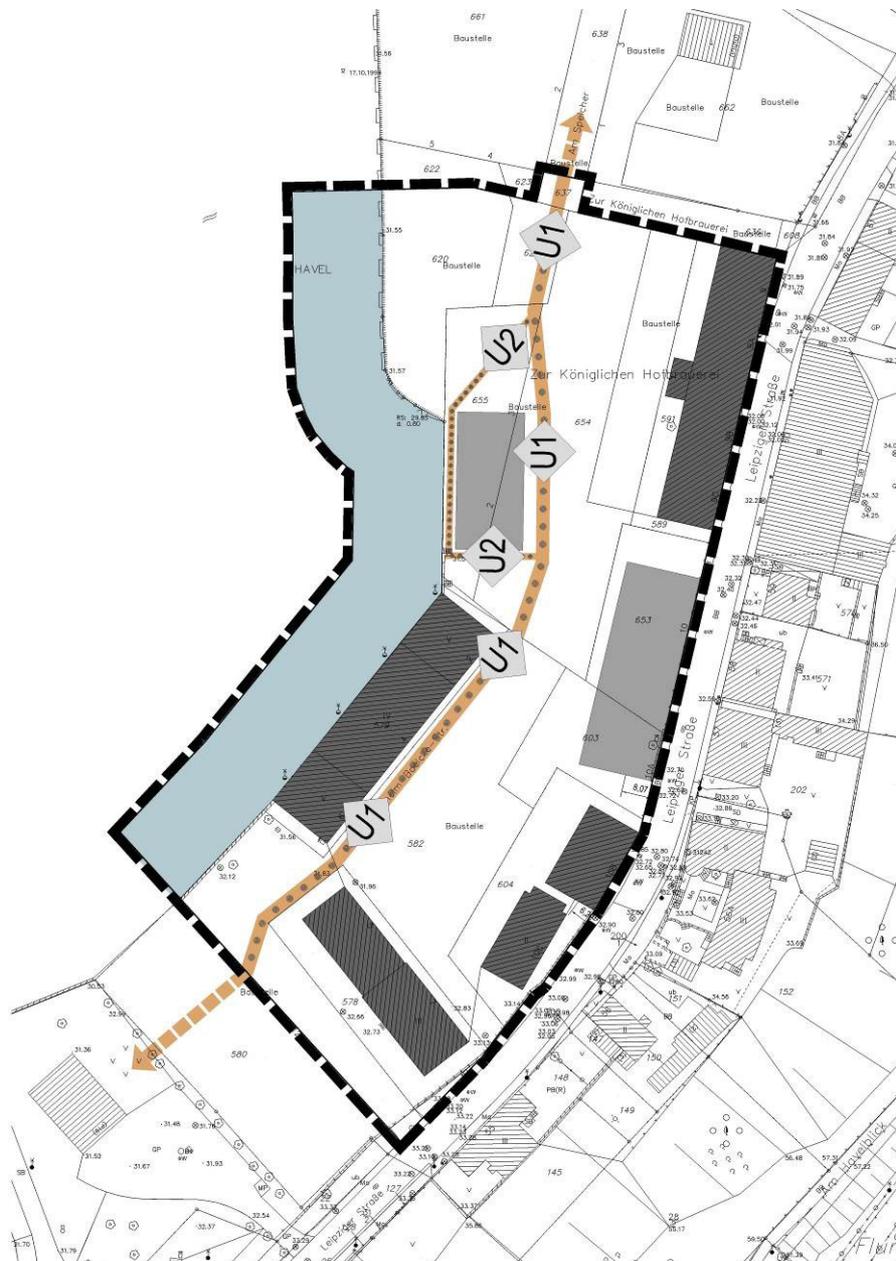


Abb. 3: Verlauf Uferweg

Die Vorzugsvariante setzt einen Baukörper am Havelufer und die Führung des Uferweges durch eine Arkade fest (U2). Dabei wird im Bereich des Erdgeschosses ein Arkadengang für Fußgänger geschaffen, der in den darüberliegenden Geschossen überbaut werden kann. Im südlichen Abschluss des Plangebietes sieht die Wegeführung eine direkte Anbindung über das, nicht mehr im Geltungsbereich befindliche Flurstück 580 mit Anschlusspunkt an das Wasserwerksgelände vor, sodass hier der Weg in gerader Linie (U1) landseitig am Magazin 3 vorbeigeführt und an den Anschlusspunkt des Fuß- und Radweges über das Wasserwerksgelände angebunden werden kann. Die Wegeführung über das Flurstück 580 ist durch ein bereits grundbuchlich gesichertes Geh-, Fahr und Betretungsrecht für die Allgemeinheit gesichert.

Ausgehend vom Baufeld Magazin 6 folgt die Vorzugsvariante im nördlichen und südlichen Verlauf der bereits durch die Eintragung von entsprechenden Dienstbarkeiten, gesicherten Wegeführung zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und den Eigentümerinnen der Flächen. Hier ist ein direkter Verlauf des Fuß- und Radweges mittig durch die Speicherstadt Süd ("Blockinnenbereich") möglich.

Die planerische Bewertung der alternativen Wegeführungen ist anhand folgender Kriterien vorgenommen worden:

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt und definieren Baufelder, die die Dimensionierung der geplanten Baukörper berücksichtigen. Dabei werden die denkmalpflegerischen Belange zur Lage der Baufelder im Plangebiet berücksichtigt. Nur innerhalb der Baufelder können die Vorhaben der privaten Grundstückseigentümer umgesetzt werden.

- **Zugänglichkeit/Erschließung/Verkehrssicherheit**

Der Uferweg ist als öffentlicher Fußgänger- und Radfahrweg zu sichern. Er ist barrierefrei herzustellen und schließt an die vorhandenen bzw. geplanten Anschlussstellen nördlich bzw. des südlich des Plangebietes an. Die Anforderungen an die Verkehrssicherheit sind zu beachten. Grundsätzlich fördert eine heterogene Wegeführung für Radfahrer eine aufmerksame und geschwindigkeitsreduzierende Fahrweise im Gegensatz zur Führung des Weges geradlinig als "Korridor".

- **Urbaner Freiraum/Havelufer**

Der urbane Freiraum im Plangebiet wird im Wesentlichen durch die vorhandene, in Teilen denkmalgeschützte Bebauung definiert. Zwischen der wasser- und straßenseitigen Bebauung wird der "Blockinnenbereich" zum zentralen Bewegungsfeld im urbanen Freiraum. Entsprechend der Potsdamer Uferkonzeption ist das Havelufer in diesen Freiraum zu integrieren. Der Verlauf des Uferweges prägt somit maßgebend die Struktur des urbanen Freiraumes im Plangebiet.

- **Sichtbeziehungen/Erlebbarkeit Wasser/Landschaftsraum**

Die Qualitäten des Uferweges werden u. a. definiert durch die Sichtbeziehungen im Plangebiet, die Erlebbarkeit des Havelufers und des daran anschließenden Landschaftsraumes. Eine heterogene Wegeführung mit abbiegendem Wegeverlauf, bspw. zur Havel gerichtet, können die Erlebbarkeit des Stadt- und Landschaftsraumes fördern.

- **Denkmalpflege**

Das Plangebiet ist mit denkmalgeschützter und baukultureller Bausubstanz besetzt, die den urbanen Freiraum prägt. Die Führung des gemeinsamen Fuß- und Radweges kann dabei eine visuelle Akzentuierung der Denkmale im Stadt- und Landschaftsraum beeinflussen. Durch eine heterogene Wegeführung kann bspw. der Blick gezielt gelenkt werden.

- **Hochwasser**

Teile des Plangebietes liegen in einem hochwassergefährdeten Bereich des HQ 100 (hundertjähriges Hochwasser). Dies betrifft insbesondere die Bebaubarkeit des Magazins 6. Konkrete Aussagen wurden durch ein Fachgutachten erarbeitet.

Fazit

Die Alternativen zum Verlauf des öffentlich nutzbaren Uferweges wurden entsprechend der Kriterien gegenübergestellt und bewertet. Bei der Entscheidung über die zukünftige Wegeführung diene die Variantenprüfung als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange.

In der Gesamtbetrachtung der Kriterien zeigt sich, dass die Vorzugsvariante sowohl die Interessen der privaten Grundstückseigentümer (Baukörper in direkter Ufernähe) als auch die

Interessen der Landeshauptstadt Potsdam bzw. der Öffentlichkeit (Wegeführung und Aussicht am Havelufer) berücksichtigt.

Die Vorzugsvariante gewährleistet eine abschnittsweise Führung des Uferweges für Fußgänger am Havelufer (siehe Abbildung 3).

Im Ergebnis der Variantenuntersuchung werden im Bebauungsplan Gehrechte festgesetzt, die eine Umsetzung der Vorzugsvariante ermöglichen.

Die Weiterführung des Uferweges Richtung Süden über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus ist bereits durch eine dementsprechend eingetragene Dienstbarkeit über das Flurstück 580 gesichert.

2.3 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplanentwurf liegt der, in einem mehrstufigen Verfahren erarbeitete, Masterplan für den Bereich Speicherstadt-Brauhausberg des Architekturbüros Christoph Kohl zugrunde. Er sieht unter Erhaltung denkmalgeschützter bzw. ortsbildprägender Gebäude und besonderer Berücksichtigung historischer Sichtbeziehungen und Grünbezüge eine gemeinsame Entwicklung der Speicherstadt und des Brauhausberges zu einem kleinteilig gegliederten, jedoch - orientiert an den nutzungsbedingt traditionell hohen Maßen der baulichen Dichte der Speicherstadt - hoch verdichteten neuen Stadtteil vor.

Für die südliche Speicherstadt bedeutet dies die denkmalgerechte Sanierung der vorhandenen Bausubstanz in Verbindung mit einer behutsamen Entwicklung von Ergänzungsbauten, die Sicherung der öffentlichen Wegeverbindung im Hinblick auf die Potsdamer Uferkonzeption, die qualitätvolle Entwicklung des urbanen Freiraumes und die Herstellung attraktiver Wohnlagen, kombiniert mit öffentlichen/gewerblichen Nutzungen, die das Quartier beleben und die Attraktivität steigern.

2.4 Nutzungskonzept

Ab 2007/2008 wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Entwicklung der Speicherstadt festgelegt und gemeinsame zukünftige Entwicklungsprinzipien der Speicherstadt zwischen den Grundstückseigentümern und der Landeshauptstadt Potsdam vereinbart.

Unter Bezug auf die ausgezeichnete Lagequalität an der Havel sind hochwertige Wohnlagen in Verbindung mit kleinteiligen Gewerbeeinheiten (z. B. gastronomische Nutzungen), die das Wohnen nicht wesentlich stören und ergänzende Wohnnutzungen geplant.

Im Zusammenhang mit den nördlich anschließenden Bereichen der Speicherstadt und dem Gelände des Brauhausberges soll die Speicherstadt zu einem attraktiven und lebendigen neuen Stadtquartier entwickelt werden.

2.5 Landschaftsplanerisches Konzept

Ausgehend vom Masterplan ist der von Norden nach Süden verlaufende Uferweg das wesentliche Element des urbanen Freiraums. Durch die geplante Ausbildung des Uferweges, ggf. mit Teilabschnitten direkt am Havelufer, können Freiraumqualitäten geschaffen werden, die das Quartier insgesamt beleben. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes wurde bereits Grünfläche mit Spielplatz errichtet, die der Versorgung der nördlich angrenzenden Bevölkerung der mittleren Speicherstadt dient.

Ein Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Rekonstruktion der historischen baulichen Strukturen. Dazu zählt auch die Wiederherstellung des industriellen Erscheinungsbildes des

Gebietes, das eben durch diese industrielle Vorprägung einen geringen Grünanteil aufweist. Bedingt durch die geplante, nahezu flächendeckende Unterbauung des Platzes „Zur Königlichen Hofbrauerei“ mit einer Tiefgarage ist eine umfassende Begrünung in diesem Bereich zudem nur eingeschränkt möglich. Im Zuge bereits erteilter Baugenehmigungen wurde die Anpflanzung von 18 Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches, als Ausgleich für erfolgte Rodungsmaßnahmen, verfügt, jedoch noch nicht vollständig umgesetzt. Diese Pflanzbindung soll daher zur dauerhaften Sicherung der Umsetzung als Festsetzung in die Planung aufgenommen werden.

3 Fachplanungen

3.1 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 36-3 "Speicherstadt Süd" an der Leipziger Straße (B2) wurde durch eine schalltechnische Untersuchung eine Einschätzung der Geräuschsituation an den Fassaden der geplanten mehrgeschossigen Gebäude vorgenommen (KSZ Ingenieurbüro GmbH, 04/2016). Die Ergebnisse der ermittelten Geräuschimmissionen wurden nach dem geltenden Regelwerk (DIN 18005) beurteilt und im Ergebnis Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Ferner erfolgte die Ermittlung der Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Bestimmung der notwendigen Schalldämmung der Außenbauteile.

Als Hauptlärmquellen im Untersuchungsgebiet sind aus schalltechnischer Sicht die Geräuschimmissionen in Form von

- Straßenlärm (B 2 - Leipziger Straße)
- Schiffslärm (Bundeswasserstraße - Havel) und
- Schienenverkehrslärm (Gleiswege der Deutschen Bahn- Personen- und Güterverkehr)

wirksam.

3.1.1 Orientierungs- und Richtwerte zur Beurteilung der Immissionen

Da es sich im vorliegenden Falle um die Lärmprognose für eine städtebauliche Planung handelt, sind die Festlegungen der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zu berücksichtigen. Diese DIN enthält Vorschriften zur Berechnung der Lärmimmission im Wirkungsbereich aller üblichen Lärmquellenarten.

Die Planungen für den Bebauungsplan Nr. 36-3 sehen für die Bebauung innerhalb der Gebiete die Einstufung Allgemeines Wohngebiet vor. Es sind also im Falle von Allgemeinen Wohngebieten die Orientierungswerte von 55 dB(A) für den Tag und in der Nacht 45 dB(A) für Verkehr bzw. 40 dB(A) für Gewerbe heranzuziehen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind keine Grenzwerte, die zwangsweise einzuhalten sind und bei deren Überschreitung bestimmte Konsequenzen vorgegeben sind. Ihre Einhaltung bzw. Unterschreitung ist jedoch gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) im Interesse gesunder Wohnbedingungen anzustreben. Bei unvermeidbaren Überschreitungen sollten Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

3.1.2 Ergebnisse der Berechnungen

Die Gesamtgeräuschsituation im Untersuchungsgebiet wird vordergründig durch den Straßenverkehr bestimmt. Dabei kann es insbesondere an der straßenseitigen Fassade des Magazins 4 zu Beurteilungspegeln von bis zu 66 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht kommen, was Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu 11 dB(A) am Tag und 14 dB(A) in der Nacht entspricht.

Schienen- und Schiffsverkehr haben im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Straße einen relativ geringen Einfluss auf den Gesamtgeräuschpegel. Emissionen von Schienen- und Schiffsverkehr wirken sich stärker an den Gebäudefassaden in Ufernähe aus, erreichen aber in der Einzelbeurteilung relativ geringe Immissionswerte zwischen 42 dB(A) und 47 dB(A) am Tag und 35 dB(A) und 38 dB(A) in der Nacht. Mit Überschreitungen der Beurteilungspegel infolge von Schienen- und Schiffslärm ist bei den zugrunde gelegten Emissionsdaten, nicht zu rechnen.

3.1.3 Beurteilung und Empfehlungen zum Lärmschutz

Die für das Plangebiet erzielten Berechnungsergebnisse weisen im Bereich der betrachteten Hauptverkehrsstraße (Leipziger Straße B2), ähnlich wie in anderen Stadtteilen, im Prognose-Zustand nicht unerhebliche Geräuschimmissionen auf. Zukünftig ist unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsbelastungen insbesondere nachts mit Beurteilungspegeln zu rechnen, die sehr nahe an dem allgemein als Grenze zur Gesundheitsbeeinträchtigung angesehenen Wert von 60 dB(A) liegen. Auch am Tag teilweise vorherrschende Beurteilungspegel von 66 dB(A) sind nicht als unbedenklich anzusehen. Deshalb werden im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 36-3 geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz vorgesehen.

Im Bereich des Bebauungsplans gibt es bereits Pläne zum Betrieb von Gastronomiebetrieben (Cafés). Um zukünftige, lärmbedingte Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden für spätere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Gastronomiebetriebe im Baugenehmigungsverfahren einzelfallbezogene schalltechnische Untersuchungen empfohlen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Schallschutzwände oder Schallschutzwälle zur Verringerung der Schallausbreitung kommen aufgrund der örtlichen Bedingungen nicht in Betracht und stehen im Fall des hier untersuchten Gebietes in keinem wirtschaftlichen Verhältnis. Durch den Lärmschutzgutachter wurde empfohlen zu prüfen, ob ein geschlossener Gebäuderiegel im Bereich der Leipziger Straße zu realisieren ist, um die dahinterliegenden Bereiche vor Straßenlärm zu schützen. Ansonsten kommen für das untersuchte Gebiet hauptsächlich passive Schallschutzmaßnahmen in Frage. Ein geschlossener Gebäuderiegel kommt auf Grund der historischen Struktur des Gebietes und der damit verbundenen Situierung der Gebäude, die wieder hergestellt werden sollen nicht in Frage. Aus diesem Grund kommen für das Gebiet nur passive Schallschutzmaßnahmen in Frage.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Möglichkeiten zum passiven Schallschutz bestehen bereits im Bereich einer lärmschutztechnisch günstigen Gestaltung der Gebäudenutzungen und der Wohnungsgrundrisse. Schlaf- und Kinderzimmer sollen generell an lärmabgewandten Fassaden liegen. Falls Schlaf- und Kinderzimmer der Gebäude mit Orientierungswertüberschreitungen in Richtung der Straße orientiert sein sollen, ist zur Gewährleistung des notwendigen Luftaustausches der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich oder es muss eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite sichergestellt werden.

Alternativ sind auch andere passive Lösungen zur Sicherstellung gesunder Wohnqualität anwendbar. So können geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen ("Hamburger HafenCity-Fenster") oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnah-

men erfolgen, solange sichergestellt ist, dass die erforderlichen Schalldämm-Maße des jeweiligen Bauteils eingehalten werden.

Für die Bemessung des passiven Schallschutzes werden die maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen. Aufgrund der prognostizierten Beurteilungspegel ergeben sich für das Untersuchungsgebiet maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 55 dB(A) und 69 dB(A) gemäß DIN 4109, welche den Lärmpegelbereichen II, III und IV zuzuordnen sind (siehe Kapitel I, Anlage).

Die sich für Lärmpegelbereiche I bis einschließlich III ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung müssen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, da die Einhaltung dieser Anforderungen bereits durch andere verbindliche Regelungen gegeben ist, insbesondere durch die Energieeinsparverordnung, deren Anwendung gesetzlich vorgeschrieben ist.¹¹ Die genannten Schalldämm-Maße sind durch übliche, nach den geltenden bauingenieurtechnischen Regeln und Normen ausgeführte Baukonstruktionen zu erbringen. Zusätzlicher Aufwand für den baulichen Schallschutz ist erst ab dem Lärmpegelbereich IV erforderlich. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel B 4.11).

¹¹ Seit dem 1. Mai 2014 gilt für Gebäude die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014). Ab dem Jahr 2016 erhöht diese Verordnung den energetischen Standard für Neubauten, sowohl für Wohn- als auch für Nichtwohngebäude.

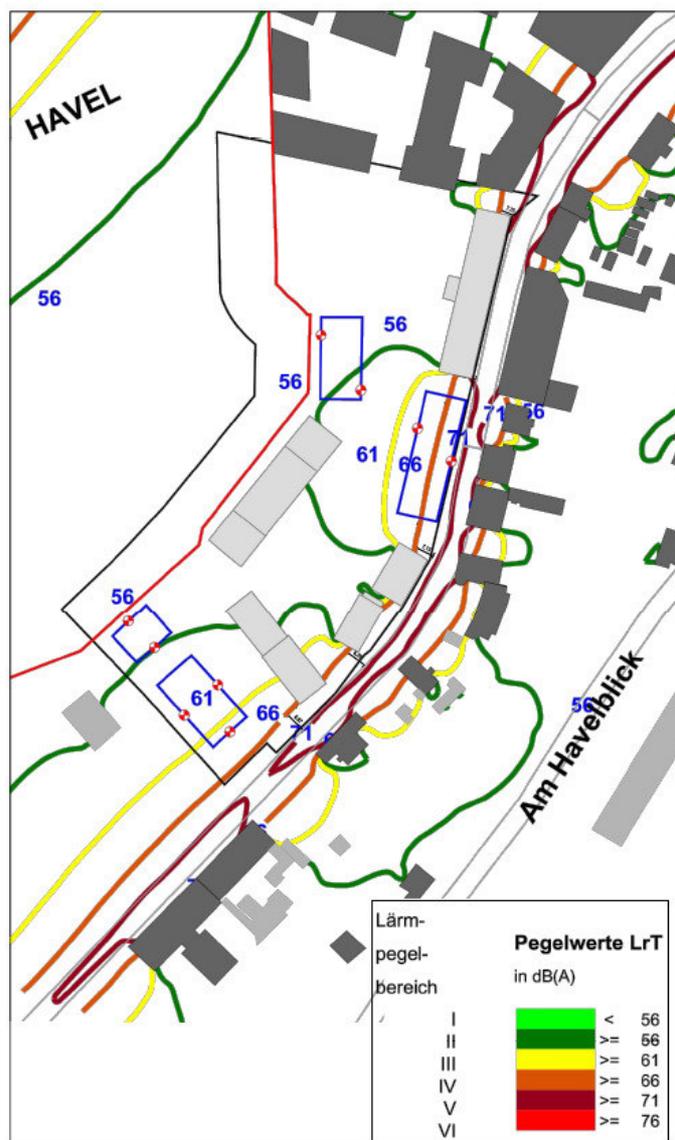


Abb. 4: Lärmpegelbereiche (Schalltechnische Untersuchung, KSZ, 2016)

3.2 Hochwassermodellierung

Der Geltungsbereich befindet sich unmittelbar an der Havel, die als hochwassergeneigtes Gewässer lt. "Verordnung zur Bestimmung hochwassergeneigter Gewässer und Gewässerabschnitte" vom 17.12.2009 bestimmt worden ist. Das Gebiet wird von den Wasserständen der Havel beeinflusst, so dass auch bei niedrigen Wasserständen mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss. Entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen sind zu prüfen. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass diese Flächen bei Starkniederschlägen durch Vernässung beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet selbst befindet sich in keinem gemäß §76 WHG, §100 BbgWG oder § 150 BbgWG i. V. m. § 36 WG der DDR rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Ein Teilbereich der Fläche ist jedoch in den Hochwasserrisikokarten des Landes Brandenburg im Einflussbereich des HQ 100 dargestellt. Dies betrifft havelseitige Flächen des Platzes "Zur königlichen Hofbrauerei" sowie nördliche Teilflächen des bisherigen Baufeldes des Magazin 6.

Nach den Vorgaben der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) wurden bis Ende 2013 für alle Gewässer- und Gewässerabschnitte, die bei der vorläufigen Bewertung

als hochwassergeneigt eingestuft wurden, Gefahren- und Risikogebiete ermittelt und in Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten (HWGK und HWRK) dargestellt. Die Ermittlung der Flächen erfolgte im Land Brandenburg im Fall der Havel durch GIS-technische Auspiegelung von Wasserständen. Es ist davon auszugehen, dass entsprechend der geltenden gesetzlichen Regelungen des § 100 BbgWG die berechneten Flächen in naher Zukunft als Überschwemmungsgebiet neu festgesetzt werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein hydrologisches Gutachten (DHI WASY, 06/2016) erarbeitet worden, um zu prüfen, in wieweit der Geltungsbereich durch ein Hochwasserereignis voraussichtlich betroffen sein kann, und ob sich daraus für Teilbereiche Restriktionen hinsichtlich der Bebaubarkeit ergeben. Dazu wurden verschiedene Lastfälle definiert, die auch verschiedene Niederschlagsereignisse berücksichtigen.

Im Ergebnis können folgende Schlussfolgerungen getroffen werden:

- Die Hochwasserereignisse der Havel können über mehrere Wochen andauern und können so zu hohen Grundwasserständen des oberflächennahen Grundwasserleiters führen. Der Havelwasserstand bei HQ 100 beträgt 30,72 m über NHN und bei HQ 200 beträgt er 30,86 m über NHN am Pegel Potsdam, Lange Brücke.
- Der Anstieg gegenüber Mittelwasser liegt bei 1,29 m (HQ 100) bzw. 1,43 m HQ (200).
- Auch bei langanhaltenden Starkniederschlägen kann es aufgrund der geplanten hohen Versiegelung zu hohen Grundwasserständen kommen. Dadurch kann es zu Vernässungen kommen, deren Aufstau an Gebäuden aufgrund der Neigung der Gehwegsflächen und Plätzen jedoch durch bauliche Maßnahmen kompensiert werden kann.
- Aufgrund hoher Grundwasserstände und anfallenden Schichtenwassers sind die Gebäude generell unterhalb Gelände mit Dichtungen zu versehen, sofern eine Nutzung vorgesehen wird. Es ist mit maximalen GW-Ständen zwischen 30,00 und 30,72 m NHN im Worst Case zu rechnen. Bei einem HQ 200 liegt der maximale GW-Stand bei 30,86 m über NHN.
- Durch den Bau weiterer Tiefbauwerke sind bei Hochwasser und Starkniederschlag anlagebedingt keine relevanten Auswirkungen auf die Grundwasserstände zu erwarten.

Es ist zu beachten, dass Schichtenwasser nicht auszuschließen ist. Starkniederschläge führen nicht nur im Bearbeitungsgebiet, sondern im zugehörigen Niederschlags-Einzugsgebiet bzw. Grundwassereinzugsgebiet zu erhöhten Grundwasserständen. Die entsprechend der Grundwasser-Fließrichtung (hin zur Havel bzw. zum Wasserwerk) auch den oberflächennahen GW-Leiter im Bearbeitungsgebiet beeinflussen können.

Ergänzend zum Gutachten wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme (DHI WASY, 10/2016) erarbeitet, um zu prüfen inwieweit veränderte Rahmenbedingungen im Planungsfortschritt (Dimensionierung Tiefgarage, Versiegelungsgrad, Anbindung an die Regenwasserentwässerung) Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben. Aufgrund der geänderten Ausgangssituation ist von weniger Versickerung auf dem Gelände und damit höheren Wasserständen auf den Flächen bzw. größeren Ableitungsmengen vom Baugebiet auszugehen. Bei entsprechender Planung der Grundstücksentwässerung kann das anfallende Volumen, so abgeleitet werden, dass es zu keiner Betroffenheit der Bebauung kommt. Im Plangebiet befindet sich ein Auslaufbauwerk für die Regenwasserentwässerung (siehe Kapitel A 2.5.2). Die Überprüfung des Gutachtens mit geänderten Rahmenbedingungen führte zu einer Reduzierung der im Geltungsbereich vorhandenen Versickerungsflächen und damit zu höheren Ableitungsmengen. Auswirkungen auf die bereits getroffenen Schlussfolgerungen der gutachterlichen Berechnung/Untersuchung sind nicht zu erwarten.

Im Ergebnis der gutachterlichen Einschätzung (Gutachten und gutachterliche Stellungnahme) werden für den Bebauungsplan und nachgeschaltete Planungsverfahren folgende Hinweise formuliert:

- Hinweis auf ein hochwasserangepasstes Bauen; exemplarisch wird auf die "Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur verwiesen¹²; Beispiele für hochwasserangepasstes Bauen sind:
 - Anpassung Höhe des Erdgeschosses,
 - Fenster im Erdgeschoss, die bis zum Geländeniveau reichen, sind höher zu setzen bzw. entsprechend dicht auszuführen
 - Keller sind hochwasserangepasst auszuführen, auf Kellerfenster ist zu verzichten
 - für die Hausinstallationen sind ebenfalls angemessene Bauweisen auszuwählen
 - gegebenenfalls sind nachträgliche Abdichtungs- und Schutzmaßnahmen an und in Gebäuden vorzunehmen
 - Eingänge in die Gebäude sind nicht ebenerdig, sondern mit Absatz, zum Schutz vor einfließendes Wasser zu bauen.
- Hinweis auf hohe Grundwasserstände und ggf. anstehendes Schichtenwasser. Sofern eine Nutzung von Gebäudeteilen unterhalb Gelände vorgesehen wird, sind die Bauwerke nach dem Stand der Technik zu dichten.
- Hinweis auf hohe Versiegelung und die Entsorgung von oberflächlich anstehendem Wasser bei Starkniederschlägen
- Beachtung von Rückstaufällen der Regenwasserentwässerung über das Auslaufbauwerk bei Hochwasser. In der Vorplanung wird die Rohrsohle des Auslaufs mit 29,60 m NHN angegeben. Damit wäre eine Ableitung bei Mittelwasserbedingungen der Havel (Wasserstand = 29,35 m NHN) ohne Rückstau möglich, bei einem HQ100-Ereignis jedoch nicht mehr (30,72 m NHN). Bei der vorzunehmenden Aktualisierung der Vorplanung sollte daher zusätzlich eine Zwischenspeicherung bzw. eine Ableitungsalternative berücksichtigt werden.

Im Ergebnis der hydrologischen Untersuchung kann festgestellt werden, dass unter Beachtung ingenieurtechnischer Maßnahmen die Bebaubarkeit des Magazins 6 grundsätzlich gegeben ist. Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes soll eine Festsetzung zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens innerhalb der Flächen des ausgewiesenen 200-jährigen Hochwassers getroffen werden (siehe Kapitel B 4.13). Aufenthaltsräume unterhalb dieser Höhe sind unzulässig. Die entsprechenden Hinweise zum hochwasserangepassten Planen und Bauen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für das im Plangebiet bereits errichtete Auslaufbauwerk und die daran angeschlossenen Entwässerungsbereiche besteht Bestandsschutz. Für den Anschluss der Regenwasserableitung für die neu zu errichtenden Magazine 4 und 6 an das Auslaufbauwerk ist im Zuge der weiteren Planungsphasen die Einleitung im Hinblick auf mögliche Rückstaufälle im Hochwasserfall zu beachten. Das Entwässerungskonzept für die Speicherstadt Süd (siehe Kapitel A. 2.5.2) ist im Ergebnis ggf. fortzuschreiben.

¹² <http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/bauwesen/gesetzgebung-und-leitfaeden/leitfaeden/hochwasserschutzfibel/>

3.3 Niederschlagswasserkonzept

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 36-3 "Speicherstadt Süd" an der Leipziger Straße (B2) wurde ein Niederschlagswasserkonzept erarbeitet (Merkel Ingenieur Consult, 2017).

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ausgehend von dem anfallenden Niederschlagswasser auf versiegelten, teilversiegelten und unversiegelten Flächen ein Konzept erarbeitet, worin entsprechend der fachlichen und rechtlichen Vorgaben beschrieben wird, auf welche Art und Weise sowie in welchem Umfang das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden kann. Können Maßnahmen der Versickerung aus wasserschutzrechtlichen o. ä. Belangen nicht in Betracht gezogen werden, wurde weiterführend Art und Umfang der Ableitung bzw. Einleitung bestimmt. Bestehende und wasserrechtlich genehmigte Entwässerungsanlagen wurden dabei berücksichtigt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund des hohen Versiegelungsgrades in Verbindung mit den besonderen Anforderungen der Trinkwasserschutzgebietsverordnung nur eine eingeschränkte Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet erfolgen kann.

Innerhalb des Plangebietes sind im Zuge der bereits realisierten Erschließung der Magazine 3 und 5 Teile der Verkehrsanlagen und der Regenentwässerung hergestellt worden. Das Regenwasser wird gesammelt und über Regenwasserkanäle in die Havel abgeschlagen. Die zukünftige Erschließung des Gebietes besteht im Wesentlichen aus dem Neubau der Magazine 4 und 6 und der Befestigung der Oberflächen. Unterhalb der Platzfläche der "Zur Königlichen Hofbrauerei" wird eine Tiefgarage errichtet.

Aus geotechnischen Untersuchungen, aus dem Umfeld der südlichen Speicherstadt, ist bekannt, dass gute Versickerungseigenschaften vorherrschen, jedoch mit Auffüllungen bis ca. 3 m unter Geländeoberkante gerechnet werden muss. Eine planmäßige Versickerung ist somit, insbesondere vor dem Hintergrund der Trinkwasserschutzzonen des Wasserwerks Leipziger Straße, derzeit nicht möglich. Im Zuge der weiteren Planungen können Regenwasserversickerungen durchaus möglich sein, müssen dann aber detailliert untersucht und geplant werden.

Für die Trinkwasserschutzzone III gilt, dass das breitflächige Versickern von Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen über die belebte Bodenzone mit einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik möglich ist. Sofern eine zentrale Versickerung erfolgen soll, muss diese außerhalb von Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen und nur auf Flächen mit einem zu erwartenden Flurabstand des Grundwassers von 100 Zentimetern oder größer erfolgen.

Für die Trinkwasserschutzzone II gilt, dass die durch Geh- und Fahrverkehr genutzten Nebenflächen undurchlässig herzustellen sind, es sei denn, das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser kann breitflächig (d. h. in flachen Mulden) über eine mindestens 20 cm dicke belebte Bodenzone versickert werden. Ansonsten gelten die gleichen Anforderungen wie in der Trinkwasserschutzzone III.

Die im Zuge der Untersuchung betrachtete Gesamtfläche beträgt ca. 1,4 ha, davon ca. 1.183 m² Verkehrsflächen, 7.776 m² Platzflächen, 4.268 m² Dachflächen¹³ und 1.169 m² Freiflä-

¹³ Die im Entwässerungskonzept ermittelte Dachfläche entspricht nicht der festgesetzten Grundfläche (GR), da bei der Ermittlung der Grundfläche auch Anbauten wie z. B. Balkone und Terrassen berücksichtigt werden müssen.

chen/Grünflächen. Insgesamt ergibt sich eine abflusswirksame Fläche von 11.227 m². Von den abflusswirksamen Flächen fließen 111,11 l/s Regenwasser direkt über den RW-Kanal und eine Reinigungsanlage in die Havel. 26,33 l/s fließen direkt in die Havel (50 % Magazin 3, Magazin 6 und Spielplatzfläche (H07) am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes. 16,6 l/s werden in das öffentliche Regenwassernetz der Leipziger Straße, letztendlich auch in die Havel, abgeleitet. Durch Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung auf der Oberfläche können 43,48 l/s Regenwasser im Plangebiet verbleiben. Sofern eine Versickerung des Regenwassers der Platzfläche zwischen Magazin 3, 4, 5 und Amtshaus möglich ist, könnte der Anteil der Versickerung auf 69,53 l/s erhöht werden.

Aufgrund der in der Konzeption nachgewiesenen stofflichen Belastung des Regenwassers an der Einleitstelle des privaten RW-Kanals ist dort eine Reinigung des Regenwassers erforderlich. Hierzu bieten sich Straßeneinläufe mit Nass-Schlammrückhalt und eine Sedimentationsanlage vor der Einleitung in die Havel an. Die für besagte Einleitung zwischen Magazin 3 und 6 vorhandene Wasserrechtliche Erlaubnis deckt aber die nunmehr festgestellte Situation im Geltungsbereich nicht mehr ab. Hier muss zeitnah eine Anpassung mit den aktuell-konkreten Daten bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

Die leistungsfähige Verbringung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist gegeben durch Einleitung in die Havel, Ableitung in den Regenwasserkanal und zu einem kleinen Teil durch Versickerung über die belebte Bodenzone.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in die Havel auf Basis des nun vorliegenden Entwässerungskonzeptes, im Zuge nachgeschalteter Genehmigungsverfahren geändert werden muss.

4 Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere berücksichtigt

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die Belange von Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Straßen und Plätze von geschichtlicher Bedeutung sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimaschutzes,
- die Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
- die Ergebnisse von beschlossenen städtebaulichen Planungen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der vorhandenen und geplanten Nutzung im Plangebiet soll die Wohnnutzung in Verbindung mit der Möglichkeit zur Unterbringung von gewerblichen Nutzungen z. B. in den Erdgeschosszonen planungsrechtlich gesichert werden.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist für die Speicherstadt insgesamt eine gemischte Baufläche dargestellt, somit ist für den Bebauungsplan unter Beachtung der Planungsziele die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO möglich.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Entsprechend dem Gebietscharakter ist dabei ein Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe zu annähernd gleichen Teilen zwingend erforderlich. Die im Plangebiet bereits realisierten Nutzungen beschränken sich nahezu vollständig auf das Wohnen. Um den Gebietscharakter zu wahren, wären für die Ergänzungsbauten fast ausschließlich gewerbliche Nutzungen vorzusehen. Die Festsetzung eines Mischgebietes würde die weiteren Entwicklungsoptionen, insbesondere für die Ergänzungsbauten, stark einschränken bzw. vorbestimmen. Für das Plangebiet wird daher eine Nutzungsstruktur angestrebt, in der das Wohnen dominieren soll. Weiterhin sind auch andere wohngebietsverträgliche Nutzungen vorgesehen, welche sich deutlich in ihrem Nutzungszweck dem Wohnen unterordnen sollen. Das angestrebte Nutzungsspektrum entspricht hierbei weitgehend dem in § 4 der BauNVO definierten Gebietscharakter, weshalb das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Zur Gewährleistung des angestrebten Wohncharakters werden Modifizierungen an den ausnahmsweisen Zulässigkeiten der im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen erforderlich. Im Rahmen der Gesamtentwicklung der Speicherstadt und des hier angestrebten Nutzungsmixes, ist durch die bereits realisierte Bebauung sowie die Nutzungsfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 36-1 (Misch- und Kerngebiet) die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, mit dem hier zulässigen Maß und Umfang der gewerblichen Nutzung, für die südliche Speicherstadt städtebaulich vertretbar.

Als Planungsziel ist auch die Prüfung des Standortes hinsichtlich der möglichen Ansiedlung einer Kindertagesstätte (Kita) genannt. Der Standort ist nach Prüfung auf Grund mangelnder Freiflächen nicht geeignet. Zudem befindet sich im näheren Umfeld ein ausreichendes Angebot an Kindertagesstätten. Der durch das Bauvorhaben selbst entstehende Bedarf an Kitaplätzen kann dementsprechend durch vorhandene bzw. geplante Kapazitäten im Umfeld abgedeckt werden.

4.1.1 Ausschluss der in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen

Durch planerische Feinsteuerung werden im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige, jedoch im Hinblick auf die hochwertige innenstadtnahe Lagequalität an der Havel unerwünschte, Nutzungsarten wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Zudem würden diese Nutzungen unerwünschte zusätzliche, das Gebiet störende Verkehrsbelastungen, hervorrufen. Basierend auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist folgende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen worden:

TF 1.1

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

4.1.2 Einschränkung der Gebietsversorgung dienenden Läden

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Einzelhandelskonzept (EHK) der Landeshauptstadt Potsdam (Beschluss der SVV am 07.05.2014) festgelegten zentralen Versorgungsbereiche, wodurch eine Einschränkung der Gebietsversorgung erforderlich wird.

Die derzeitigen Bestandsgebäude in der südlichen Speicherstadt werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Durch die Errichtung von Ergänzungsbauten sind gewerbliche Nutzungen geplant, die insbesondere der Öffentlichkeit (Anwohnern und Besuchern) dienen sollen, um eine Belebung des Quartiers zu erreichen.

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

Planungsziel ist die Einschränkung der Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebietes gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dienen. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt mit der textlichen Festsetzung TF 1.2 auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes folgend ist im Allgemeinen Wohngebiet nur der Anlagentyp "Nachbarschaftsladen" allgemein zulässig. Bei dem Anlagentyp des "Nachbarschaftsladens", auch "Convenience-Store" genannt, handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, der sog. ehemalige "Tante-Emma-Laden". Es handelt sich also um einen "kleinen Nahversorger", der die Schwelle der Großflächigkeit (über 800 qm Verkaufsfläche) erheblich unterschreitet und primär fußläufig oder per Fahrrad erreicht wird. Ein Nachbarschaftsladen weist betriebstypisch i. d. R. nicht mehr als 400 qm Verkaufsfläche auf (BVerwG 08.11.2004 - 4 BN 39.04). Der Nachbarschaftsladen bietet zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung, also Waren des kurzfristigen Bedarfs, an. Ergänzende Dienstleistungen (z. B. Bankautomat, Poststelle, Reinigung, Lotto) können in den Läden integriert sein.

Größere Betriebe mit mehr als 400 qm Verkaufsfläche sollen im Bebauungsplan nicht möglich sein. Die im fußläufigen Einzugsbereich heute und perspektivisch lebenden Einwohner rechtfertigen keinen größeren Betrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Insbesondere im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels wäre ein größerer Betrieb nicht standortgerecht dimensioniert im Sinne des Einzelhandelskonzeptes (siehe Kapitel A 3.5.4).

Ausnahmsweise können Betriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein. Hierbei handelt es sich um Läden analog § 4 BauNVO, die eine ähnliche Größe wie der Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ aufweisen. Als Beispiel für einen solchen Einzelhandelsbetrieb führt das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam einen Computerladen in der Nähe einer Hochschule an. In einer Einzelfallprüfung ist demnach zu prüfen, ob das Vorhaben sonstige zentrenrelevante Sortimente anbietet und ob es standortgerecht dimensioniert ist. Hinweise zur Abschätzung der standortgerechten Dimensionierung bietet auch in diesem Fall das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam in Kap. 6.3.1.

Demzufolge wird bei der standortgerechten Dimensionierung auf die Versorgungsfunktion des Einzelhandelsbetriebs abgestellt. Sie soll nicht über das nähere Umfeld hinausreichen. Hintergrund ist das Ziel einer möglichst flächendeckenden fußläufigen Versorgung. Konkret wird bei der Berechnung der standortgerechten Dimensionierung zunächst in einem ersten Schritt das Einwohnerpotenzial im fußläufigen Einzugsbereich von 500 m ermittelt. Dabei werden Barrieren wie beispielsweise Bahntrassen oder Gewässer berücksichtigt, die dazu führen, dass ein Standort für Einwohner trotz der Lage im angegebenen Radius unattraktiv oder sogar unerreichbar ist. Das Einwohnerpotenzial wird dann entsprechend angepasst. Gleiches gilt, wenn hinreichend gesichert ist, dass im Einzugsbereich weitere Wohneinheiten entstehen.

Die verschiedenen Sortimentsgruppen haben unterschiedliche Reichweiten. Eine Verkaufseinheit einer Apotheke versorgt beispielsweise deutlich mehr Einwohner als eine gleich große Einheit eines Lebensmittelhandwerksbetriebs. Deswegen wird in einem zweiten Schritt ermittelt, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche rechnerisch benötigt werden, um die Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen – dies unter Berücksichtigung der Versorgungsstruktur in Umfeld. Es soll verhindert werden, dass ein Einzelhandelsbetrieb zwar für sich betrachtet der Gebietsversorgung dient und somit standortgerecht dimensioniert ist, jedoch das Einzugsgebiet eines nahe gelegenen Zentralen Versorgungsbereichs überschneidet oder die Nahversorgungsstruktur beeinträchtigt. Vergleiche dazu genauer Kapitel 6.3.1. des Einzelhandelskonzepts der Landeshauptstadt Potsdam.

Im konkreten Fall liegt aktuell eine Nahversorgungslücke vor. Unter Berücksichtigung der Versorgungsstrukturen im näheren Umfeld sind aktuell rund 1.300 Einwohner unversorgt. Die konkreten Werte für die Ermittlung der standortgerechten Dimensionierung und die sich daraus ergebenden Flächenpotentiale können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Dabei ist zu beachten, dass es sich bei den Werten um Orientierungswerte handelt. Die Verkaufsflächen der einzelnen Sortimentsgruppen ergeben in einigen Fällen keine betriebswirtschaftlich sinnvollen Einheiten. Durch die Kombination von Sortimentsgruppen können sich jedoch sinnvolle Betriebseinheiten ergeben. In der nachfolgenden Tabelle wird die standortgerechte Dimensionierung von Sortimentsgruppen dargestellt.

Einzelhandelspotenziale - Standortgerechte Dimensionierung	
relevante Einwohner im Einzugsbereich:	1296
Sortimentsgruppe	rechnerisch notwendige Verkaufsfläche zur Versorgung der Einwohner im Einzugsbereich (auf volle 10 qm aufgerundet)
Nahrungs-/ Genussmittel	440
Lebensmittelhandwerk	50
Drogerie/ Parfümerie	70
Apotheke	20
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	30
Blumen/ Zoo	70
Bekleidung und Zubehör	190
Schuhe, Lederwaren	60
Sport/ Freizeit	50
Spielwaren	60
Bücher	40
GPK, Geschenke, Hausrat	60
Haus- und Heimtextilien	50
Uhren/ Schmuck	10
Foto/ Optik	20
Medien	50
Elektro/ Leuchten	60
Berechnung entsprechend Kapitel 6.3.1. (Seite 88 ff.) des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam .	

Bei sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nach der Potsdamer Sortimentsliste handelt es sich um:

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumen-erde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

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

Ziel dieser einschränkenden Festsetzungen ist die Sicherung einer flächendeckenden Grund-/Nahversorgung auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. Gleichzeitig wird dem Zentrumschutz Rechnung getragen und der Fokus auf die wohnbauliche Entwicklung gelegt.

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

TF 1.2

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen.

Außerdem sind weitere Läden ausnahmsweise zulässig, wenn sie sonstige zentrenrelevante Sortimente der Potsdamer Liste anbieten und standortgerecht dimensioniert sind. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimente:

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren

-
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
 - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
 - Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumen-erde
 - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
 - Heimtextilien
 - Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Ge-schenkenartikel
 - Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
 - Spielwaren
 - Augenoptiker
 - Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
 - Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
 - Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
 - Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
 - Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine verbindliche Regelung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung erfolgt innerhalb des Baugebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO insbesondere durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR). Ferner ist aufgrund denkmalfachlicher Anforderungen eine Festsetzung einer maximalen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (m über NHN) erforderlich (Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Für das Baufeld Magazin 6 werden abweichende Baugrenzen für das Erdgeschoss und die Obergeschosse festgesetzt, um den Verlauf des Fußweges am Havelufer durch eine Arkade zu ermöglichen.

Die Festsetzungen bestimmen die maximalen Kubaturen baulicher Anlagen. Die städtebau-lich relevanten Kriterien sind damit hinreichend festgelegt und können sicher beurteilt werden.

4.2.1 Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ)

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO durch die Grundfläche (GR) baulicher Anlagen in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Die bestehenden bzw. geplanten Gebäude im Plangebiet werden durch Baukörperfestsetzungen mittels Baugrenzen bestimmt. Durch diese Festsetzung werden die Flächenzuweisungen der baulichen Anlagen verbindlicher geregelt. Auf die Festsetzung einer GRZ (Grundflächenzahl) und einer GFZ (Geschossflächenzahl) wird zugunsten von gebäudebe-zogenen Festsetzungen zu Grundflächen und Höhen baulicher Anlagen verzichtet.

Da die überbaubare Grundstücksfläche der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen entspricht, wird damit die zulässige Grundfläche zeichnerisch bestimmt sowie das Maß der Nutzung auf dem Grundstück verteilt. Die so durch die Planzeichnung konkret bestimmte Fläche der Baukörper ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter. In Verbindung mit der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe wird die Ausnutzung der Überbaubarkeit durch diese beiden Angaben eindeutig bestimmt (Baukörperfestsetzung).

Die Baukörperfestsetzung definiert die Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO und ist Berechnungsgrundlage für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und für die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO. Zugleich legt sie die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest.

Für das Baugebiet mit einer Fläche von 14.185 m² errechnet sich analog der Berechnungsregeln der BauNVO (gem. § 19 Abs. 1 und § 20 Abs. 2 BauNVO) und einer maximalen Grundfläche von insgesamt 4.718 m² eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,33.

Die zulässige Grundflächenzahl kann zur besseren wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Grundstücke nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO durch Flächen für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Da die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um mehr als 50% überschritten wird, regelt die textliche Festsetzung Nr. 2.1, dass durch Terrassen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und der Tiefgarage eine Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht wird.

Die geplante Tiefgarage umfasst außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Fläche von 2.975 m² womit bereits 21 von Hundert (0,21) des Baugebietes für Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Da im südlichen Teil des Plangebietes weitere Flächen für Nebenanlagen erforderlich werden, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich. Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung TF 2.1 ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO.

TF 2.1

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundfläche durch die Flächen von Terrassen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4.2.2 Geschossfläche / Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Geschossfläche errechnet sich durch die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Größe von 14.185 m² in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen. Die städtebauliche Dichte basiert auf einer Gesamtgeschossfläche (GF) von ca. 17.214 m². Dies entspricht rechnerisch einer gesamtgebietsbezogenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

Bei der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksflächen sind die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen nicht in die Berechnung einzubeziehen¹⁴. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36-3 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Tiefgarage geschaffen werden, die in ihrer Nutzung der Hauptnutzung zugeordnet wer-

¹⁴ Vgl. Urteil vom 18.12.2007 – OVG 2 A 3.07, Leitsatz und Urteil vom 19.10.2010 – OVG 2 A 15.09, Leitsatz u. Rn. 55

den kann, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen im Bereich der Tiefgarage in die Berechnung einbezogen werden kann¹⁵.

Die Fläche des gesamten Allgemeinen Wohngebietes hat eine Größe von 14.185 m². Abzüglich der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen, ausgenommen der Bereich Tiefgarage (GF 1), verbleiben ca. 12.927 m², die zur Berechnung herangezogen werden. Dies entspricht bei einer Gesamtgeschossfläche (GF) von ca. 17.214 m² einer gesamtgebietsbezogenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmte Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten von 1,2 wird überschritten. Dies ist durch die Vornutzung der Gebäude als Speicher und der damit verbundenen Größe der zum Teil denkmalgeschützten Gebäude zu begründen. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird nicht nur Wert auf den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude, sondern auch auf die Kubatur der nicht denkmalgeschützten Bestandsgebäude gelegt. Dies gilt auch für die Wiedererrichtung von Gebäuden in historischem Kontext. Sie tragen zur Erhaltung des historischen Erscheinungsbildes des gesamten Ensembles bei.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in Meter über Normalhöhennull (m über NHN) bestimmt.

Um das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der städtebaulichen Zielstellung, der Sicherung der Bestandsbauten und der Errichtung von Ergänzungsbauten, zu begrenzen, wurde die höchstzulässige Oberkante (OK) baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzungen gewährleisten das Einfügen der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild unter Beachtung des Denkmalschutzes. Durch die denkmalgeschützten Bestandsgebäude, ist das Plangebiet in seiner Höhenentwicklung bereits vorgeprägt.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Höhenfestsetzung in Meter über NHN (Normalhöhennull) des Höhensystems DHHN 92 (Deutsches Haupthöhennetz 1992). Die Geländehöhe wird dabei zu der angestrebten Oberkante der baulichen Anlagen addiert, wie sie (oberirdisch) im Orts- und Landschaftsbild wahrnehmbar sein wird. Die Oberkanten der Gebäude resultieren aus den historischen Höhen der Gebäude. Beim Umbau noch erhaltener Gebäude ist die Höhenentwicklung im Wesentlichen an den historischen Vorgaben orientiert. Bei der Wiedererrichtung von Gebäuden wird zum einen an der historischen Höhe des Gebäudes selbst aber auch an den Höhen der unmittelbar umliegenden Bestandsgebäude orientiert. Bei der Höhenentwicklung der Gebäude, insbesondere unter dem Aspekt der Wohnnutzung, werden aber auch die heutigen Anforderungen an die Geschosshöhen im Wohnungsbau berücksichtigt. Somit ergibt sich für die südliche Speicherstadt insgesamt eine homogene Höhenstruktur, jedoch geringfügig unterschiedliche Gebäudeoberkanten.

Die zulässigen Oberkanten sind Höchstmaße und werden entsprechend für die ausgewiesenen Baukörper im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Bei Magazin 1,3 und 5/7 werden, je zwei Höhen angegeben, da die Gebäude in sich unterschiedliche Höhenentwicklungen aufweisen.

¹⁵ Vgl. Urteil vom 22.09.2011 – OVG 2 A 8.11, Rn. 50-52

Magazin 1 (Persius-Speicher)	OK = 48,45 m ü. NHN / 57,50 m ü. NHN
Magazin 3	OK = 48,69 m ü. NHN / 51,62 m ü. NHN
Magazin 4	OK = 45,29 m ü. NHN
Magazin 5/7	OK = 46,69 m ü. NHN / 43,49 m ü. NHN
Magazin 6	OK = 42,40 m ü. NHN
Amtshaus/Nebengebäude	OK = 43,94 m ü. NHN / 43,84 m ü. NHN

Die festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen entsprechen den denkmalpflegerischen Vorgaben. Sie resultieren aus den historischen Höhenentwicklungen der Einzelgebäude. Durch diese Festsetzung wird wesentlich zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung des historischen Erscheinungsbildes beigetragen. Mit dieser Festsetzung erfolgt eine ortsbezogene, auf jedes Baugrundstück bezogene Höhenbegrenzung.

Für das Baufeld Magazin 6 wird für die Arkade, die dem Fuß- und Radweg am Havelufer dient, eine lichte Höhe (LH) von 3,50 m zeichnerisch festgesetzt (Hauptzeichnung).

4.2.4 Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO dürfen die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenzen nicht überschritten werden. Jedoch können die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Zur Beurteilung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, kann auf die Definition des § 136 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB (städtebauliche Sanierungsmaßnahmen) zurückgegriffen werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dabei sind soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen.

Entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO liegen die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet für die GRZ bei 0,4 und für die GFZ bei 1,2.

Mit der zeichnerisch festgesetzten Grundflächenzahl von rechnerisch 0,33 im Allgemeinen Wohngebiet sowie der gem. textlicher Festsetzung Nr. 2.1 im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 wird die GRZ-Obergrenze um 0,4 überschritten.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet von 1,2 gemäß § 17 BauNVO wird rechnerisch im gegenständlichen Bebauungsplan um 0,1 überschritten und beträgt hier 1,3.

4.2.4.1 Städtebauliche Gründe

Denkmalpflege

Mit den Festsetzungen soll auf der Grundlage des Masterplan "Potsdam, Speicherstadt, Städtebauliches Konzept" (siehe Kapitel A. 2.3 und Kap. I.) einen am historischen Stadtgrundriss orientierte Bebauung auf innerstädtischen Brachflächen ermöglicht werden. Die bereits wieder nach denkmalpflegerischen Vorgaben errichteten Magazine wurden dabei berücksichtigt.

Die beabsichtigte Bebauung soll den bereits begonnenen Prozess zur Wiederherstellung und Nutzung der historischen Speicherstadt fortführen. Die Wiederherstellung der historischen Straßenfluchten und Raumkanten trägt zur Gliederung der Stadtlandschaft im historischen Kontext und zur Verbesserung der Orientierung in der Stadt bei. Die bereits begonnene Bebauung innerhalb des Plangebietes setzt den städtebaulichen Rahmen für die Revitalisierung der Speicherstadt. Insgesamt orientieren sich die geplanten Baukörper in ihrer Maßstäblichkeit, Höhe und Dichte an den Vorgaben der Denkmalpflege. Auch die hauptsächlich unterirdische Realisierung der Stellplätze trägt zur Wiederherstellung des historischen Erscheinungsbildes der Gesamtanlage bei.

Aufgrund der vorhandenen und geplanten Nebenanlagen, insbesondere die Errichtung der Tiefgarage, ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 als textliche Festsetzung erforderlich.

Vorrang der Innenentwicklung

Aufgrund der herausgehobenen Innenstadtlage ist hier im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB eine hohe Ausnutzung von Bebauungspotenzialen der Innenentwicklung städtebaulich geboten. Dies entspricht auch den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und den Zielen des Flächennutzungsplans, die dem Vorrang der Innenentwicklung eine hohe Bedeutung beimessen, um die Inanspruchnahme wertvoller Freiflächen im städtischen Außenraum zu minimieren.

Durch die Wiedernutzbarmachung dieser innerstädtischen Brachfläche zu einem gut erschlossenen Wohnstandort wird die Innenentwicklung einer zentralen städtischen Lage gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung können damit Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes erfüllt werden.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam ist das Gebiet als gemischte Baufläche M1 dargestellt, deren GFZ zwischen 0,8 und 1,6 liegen kann. Entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Potsdam, ist für die Speicherstadt insgesamt eine gemischte Baufläche dargestellt, somit ist für den Bebauungsplan unter Beachtung der Planungsziele die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BaunVO) oder eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BaunVO möglich.

Ausgehend von der Art der Nutzung, unter Beachtung der bereits verwirklichten Nutzungen und zur Wahrung des Gebietscharakters wurde für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (siehe Kapitel 4.1). Bezogen auf das historische Nutzungsmaß in der Speicherstadt-Süd wäre die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BaunVO geeignet, um der städtebaulichen Dichte gerecht zu werden. Da das angestrebte Nutzungsspektrum im Plangebiet weitgehend dem in § 4 der BaunVO definierten Gebietscharakter entspricht, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet in Kombination mit einer Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BaunVO festgesetzt.

Mit einer möglichen GFZ von 1,3 unterschreitet der Bebauungsplan die im FNP für das Plangebiet für verträglich gehaltene Nutzungsdichte von bis zu 1,6.

Einbindung in die Stadtstruktur

Die Bebauung im Plangebiet soll sich grundsätzlich an den historischen Grundrissen nach Lage und Höhenentwicklung orientieren. Die bereits bestehenden und sanierten Magazine entsprechend der denkmalpflegerischen Vorgaben dienen dabei als Orientierung und setzen der Speicherstadt-Süd bereits einen städtebaulichen Rahmen. Um die Bebauung in der Speicherstadt-Süd zu vervollständigen ist die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO erforderlich.

Stadtwirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtmaßnahme

Die stadtwirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtmaßnahme wäre bei Verzicht auf die im Plan vorgesehene Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO vor dem Hintergrund des erforderlichen Aufwandes für die städtebauliche Neuordnung und Reaktivierung des Gebiets (u. a. Realisierung der zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Tiefgarage, Umsetzung des öffentlich nutzbaren Uferweges) in Frage gestellt, so dass der städtebauliche Missstand eines gut erschlossenen Innenstadtbereichs fortbestehen würde. Dabei geht es nicht um die wirtschaftliche Verwertung einzelner Grundstücke, die im Übrigen städtebaulich nicht relevant wäre, sondern um die Umsetzbarkeit einer für die Stadt bedeutsamen Maßnahme der Stadtentwicklung.

Zusammengenommen begründen die angeführten städtebaulichen Gründe ein so hohes Maß an öffentlichem Interesse an einer Realisierung der geplanten Bebauung nach den Vorgaben des städtebaulichen Konzepts, dass dafür die Abweichung von den Obergrenzen des § 17 BauNVO vernünftigerweise geboten ist. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung kann nur mit einer entsprechenden baulichen Dichte erreicht werden.

4.2.4.2 Ausgleichende Umstände

Durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dieser innerstädtischen Fläche als gut erschlossener Wohnstandort wird die Innenentwicklung einer zentralen städtischen Lage gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Bei diesem Vorhaben werden damit Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt.

Ferner wird die hohe Nutzungsdichte im Plangebiet dadurch kompensiert, dass den Bewohnern wohnungsnah Grünflächen im Bereich des Brauhausberges und entlang des Uferweges, weiterführend Richtung Hermannswerder fußläufig zur Verfügung stehen. Im Vergleich mit anderen innerstädtischen Ortslagen weist das Umfeld des Plangebietes eine gute Ausstattung an Grün- und Erholungsflächen auf, was sowohl im Hinblick auf die Wohnqualität als auch auf die Umweltsituation als ausgleichender Umstand gewertet werden kann.

Das umgebende Straßennetz mit den bestehenden Straßen ist ausreichend leistungsfähig. Aufgrund der gut erschlossenen Lage des Plangebietes durch den ÖPNV ist zudem mit einer intensiven Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel sowie einem relativ hohen Anteil von Fuß- und Fahrradverkehr zu rechnen.

Die ausgleichenden Umstände können wie folgt zusammengefasst werden:

- Stärkung der Wohnfunktion der Speicherstadt als Teil der Templiner Vorstadt,
- Wiedernutzbarmachung brachgefallener, ehemals verdichteter innerstädtischer Flächen, und damit sparsamer Umgang mit Grund und Boden,

- Ausnutzung der verkehrsgünstigen innerstädtischen Lage, kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer, gute Anbindung an den ÖPNV.

4.2.4.3 Ausgleichende Maßnahmen

Die Obergrenzen des § 17 Absatzes 1 Baunutzungsverordnung können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen wird.

Als Teil der Speicherstadt erhält das Plangebiet durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die standorttypische Urbanität bei gleichzeitiger Wahrung des Innenraums als ruhige Freifläche. Die beabsichtigte kompakte Gebäudestruktur greift die historischen Strukturen in der Speicherstadt auf und entspricht den Belangen der Denkmalpflege.

Die Qualität der Freiflächen soll im Hinblick auf Verkehrsimmissionen dadurch gesteigert werden, dass der ruhende Verkehr größtenteils in der ausgewiesenen Tiefgarage untergebracht werden soll. Die oberirdischen Flächen sind von Garagen und Stellplätzen, (ausgenommen das Amtshaus mit dem benachbarten ehemaligen Verwaltungsgebäude) sowie Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, freizuhalten.

Mit der Ermöglichung der öffentlich nutzbaren Uferweges wird ein wichtiger Teil der Potsdamer Uferwegekonzeption gesichert. Zugleich unterstützt diese auf Vermeidung und Verringerung von motorisiertem Verkehr ausgerichtete Planung den nicht motorisierten Verkehr. Die Fuß- und Radwegeverbindung ermöglicht eine direkte Wegeverbindung Richtung Potsdamer Hauptbahnhof und weiterführend in die Innenstadt.

Befestigte Flächen (öffentliche und private Wege, private Zufahrten und Stellplatzflächen) sollen zur Förderung der natürlichen Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden, sofern dies hinsichtlich der Lage in der Wasserschutzzone II und III möglich ist. In Kapitel B Pkt.4.9 der Begründung sowie in den textlichen Festsetzungen werden dazu entsprechende weiterführende Aussagen gemacht.

Im Zuge bereits erteilter Baugenehmigungen wurde die Anpflanzung von 18 Bäumen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches, als Ausgleich für erfolgte Rodungsmaßnahmen, bereits verfügt, jedoch noch nicht vollständig umgesetzt. Diese Pflanzbindung soll daher zur dauerhaften Sicherung der Umsetzung als Festsetzung in die Planung aufgenommen werden. Eine Verortung der Einzelbäume wird als nicht notwendig erachtet um größtmögliche Flexibilität bei der Gestaltung der Außenanlagen, gerade mit Hinblick auf die eingeschränkten Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich der Tiefgarage zu gewährleisten.

Die ausgleichenden Maßnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Schaffung qualitätvoller Wohnfreiflächen durch Konzentration und Festsetzung kompakter Baustrukturen sowie Freihaltung der Flächen von Nebenanlagen,
- Anlage öffentlich zugänglicher Wegeverbindungen zur Vernetzung des straßenunabhängigen Wegesystems
- Festsetzung von Maßnahmen zur Förderung der natürlichen Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes
- Umsetzung von Baumpflanzungen.

4.2.4.4 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO setzt voraus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sowohl innerhalb des Plangebietes als auch auf den Nachbargrundstücken eingehalten, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn-

und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die relevanten Schutzgüter wie Belichtung und Besonnung, den erforderlichen Sozialabstand und den Brandschutz gewährleistet sind. Diese Anforderungen werden vor allem durch die überwiegende Einhaltung der gemäß Brandenburger Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen gewährleistet.

Durch die Anordnung der Baukörper können in Kombination mit folgenden Aspekten auch bei hoher Verdichtung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden:

Durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungswesens, Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Plangebiet wird sichergestellt, dass nur Nutzungen zulässig sind, die sich nicht negativ auf die geplante Wohnnutzung und die Wohnnutzung in der näheren Umgebung auswirken.

Der Bebauungsplan setzt eine störungsfreie Unterbringung der Flächen für den ruhenden Verkehr überwiegend in der Tiefgarage fest. Dies dient der Verringerung von Geräusch- und Schadstoffimmissionen sowie der Steigerung der Aufenthalts- und Wohnqualität des Hofinnenbereiches.

Die an die Bauflächen unmittelbar angrenzende Havel trägt ebenfalls zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei, da sie als klimabegünstigende Freifläche wirkt (z. B. Kaltluftentstehungsgebiet).

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes, sind gewahrt.

4.2.4.5 Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB regelt die Inhalte des Umweltberichts.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind vor allem für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen erhebliche Umweltauswirkungen verbunden. Für die auf der Grundlage des Bebauungsplans mögliche Neuversiegelung von Boden wird die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen empfohlen. Mit Umsetzung der Planung kann die Neuversiegelung jedoch auch durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen mit dem damit verbundenem Versiegelungsgrad minimiert werden.

Durch die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen durch Wiedernutzbarmachung (Konversion) brachgefallener, ehemals gewerblich genutzter und damit vorbelasteter innerstädtischer Flächen werden umfangreiche Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die im Rahmen einer Außenentwicklung wahrscheinlich beeinträchtigt würden, grundsätzlich vermieden.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden und Wasser durch die Versiegelung von Flächen erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von öffentlichen und privaten Wegen, privaten Zufahrten und Stellplatzflächen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß der Schutzgebietsverordnung Wasserwerk Potsdam - Leipziger Straße, die sich aus der Lage des Plangebiets in den Schutzzonen II und III ergeben sind einzuhalten.

Zur Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Vorsorge gegen Lärmimmissionen getroffen.

Damit können nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO somit nicht zu erwarten. Die Nachhaltigkeitskriterien - Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche, Nutzung vorhandener Verkehrsstrukturen werden erfüllt.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden durch Baukörperausweisungen mittels Baugrenzen festgesetzt.

Die textliche Festsetzung 2.2 regelt, dass sämtliche Vorbauten wie bspw. Balkone, Terrassen und Erker innerhalb der festgesetzten Baufelder zu errichten sind. Dies gilt auch für die wasserseitigen Vorbauten.

Lediglich für die Terrassen und Balkone des Magazins 5/7 und für das Amtshaus mit Nebengebäude ist eine Festsetzung getroffen, die regelt, dass Terrassen und Balkone in einer bestimmten Größenordnung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Die Überschreitung orientiert sich an den bereits vorhandenen Balkonen und Terrassen, sodass ein homogenes dem Ortsbild verträgliches Erscheinungsbild gewahrt bleibt. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Überschreitung soll einerseits das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen im Hinblick auf die historische Bebauungskubatur gewahrt bleiben und andererseits die Möglichkeit gegeben werden die Anforderungen an zeitgemäße Wohnformen umsetzen zu können. Die Ausnahme ist gegeben, wenn sich die z.B. Balkone nicht wirtschaftlich und funktional in die Fassade und Wohnungsgrundrisse integrieren lassen und das Vortreten der Bauteile unter denkmalpflegerischen Aspekten vertretbar ist, sodass das historische Erscheinungsbild des Gebäudes und des Ortsbildes gewahrt bleiben. In allen übrigen Baufeldern müssen sämtliche Gebäudeteile (Terrassen, Balkone, Erker, Treppenhäuser, etc.) innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und sind auf die GR anzurechnen. Eine Überschreitung ist nicht vorgesehen. Für bestehende Gebäudeteile, die über die Baugrenze hervortreten, gilt der Bestandsschutz. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen als Baukörperausweisung festgesetzt, d. h. die überbaubare Grundstücksfläche entspricht der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe werden die überbaubare Grundstücksfläche und ihre zulässige Ausnutzung durch das Volumen der Baukörper rechtlich eindeutig bestimmt. Die so durch die Planzeichnung konkret bestimmte Fläche der Baukörper ist eine Festsetzung im Sinne des § 16 BauNVO und Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO; zudem legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an dem Bestand sowie an den architektonischen Entwürfen, welche die ursprüngliche Lage und Gestalt der Magazine in der Speicherstadt aufnehmen.

TF 2.2

Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkone, Erker etc. vor die Baugrenzen unzulässig. Dies gilt auch für die wasserseitigen Baugrenzen.

Für die Bauflächen a, b, c und f kann ausnahmsweise ein Vortreten von Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,70 m und von Balkonen bis zu einer Tiefe von 2,00 zugelassen werden.

Um im Plangebiet die Einhaltung der im § 6 BbgBO formulierten erforderlichen Abstandsflächenregelungen zu gewährleisten, werden Festsetzungen zu den überbaubaren Grund-

stücksflächen und den zulässigen Höhen baulicher Anlagen (maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen) getroffen. Nach § 6 Abs. 2 Satz 2 BbgBO können Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen oder Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Es ergeben sich geringfügige Überschreitungen der Abstandsflächen in Teilbereichen der Schmalseiten einiger Gebäude. Diese resultieren im Wesentlichen aus der besonderen städtebaulichen Eigenart des Gebietes, die auf der historischen Bebauungsstruktur, den denkmalrechtlichen Anforderungen an die Rekonstruktion der Bestandsgebäude und der Wiedererrichtung der Magazine 4 und 6 in Verbindung mit den Anforderungen an zeitgemäße Wohnformen beruht. Die Baufenster wurden relativ eng für die bestehenden und geplanten Gebäude gefasst, um so mögliche Überlappungen der Abstandsflächen zu minimieren.

Ausgehend von dem derzeitigen Planungsstand zur Wiedererrichtung des Magazins 4 überlagern sich die Abstandsflächen zum bestehenden Magazin 1 (Persiuspeicher) angrenzend in einer Flächengröße von ca. 57 m². Die Übernahme einer Dienstbarkeit für die Überschreitung der Abstandsflächen erfolgte bereits. Zwischen dem bestehenden Magazin 3 und dem geplanten Magazin 6 besteht ebenfalls eine geringfügige Überlagerung der Abstandsflächen. Die Übernahme einer Dienstbarkeit für die Überschreitung der Abstandsflächen mit ca. 98 m² erfolgte bereits.

Die Planung beeinträchtigt nicht die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Anforderungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich im Wesentlichen aus dem Abstandsflächenrecht. Das historische Ortsbild soll in seiner Erscheinung wiederhergestellt werden und die Speicherstadt auch als solche erkennbar sein.

4.4 Bauweise

Das städtebauliche Konzept des Masterplans Christoph Kohl sieht für die nördliche und mittlere Speicherstadt eine kompakte urbane Bebauungsstruktur vor. In der südlichen Speicherstadt wird diese Struktur entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur aufgelöst. Dies ist Grundlage für die Aufteilung der (öffentlichen und privaten) Flächen und die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baukörperausweisungen gefasst. Eine Festsetzung der Bauweise erfolgt nicht.

4.5 Stellplätze und Tiefgarage

Der Stellplatzbedarf des Gebietes soll überwiegend durch eine Tiefgarage und teilweise durch oberirdische Stellplatzflächen auf privaten Baugrundstücken gesichert werden. Ziel ist es, den durch das Gebiet erzeugten Parkraumbedarf vollständig im Gebiet selbst zu decken.

Im nördlichen Plangebiet wird derzeit eine Tiefgarage errichtet. Die Größe der festgesetzten Tiefgarage ist deutlich größer als die aktuelle Genehmigungslage für die Magazine 1,3 sowie 5/7. So ist jedoch sicher gestellt, dass die Fläche der Tiefgarage auch für die geplanten Magazine 4 und 6 erweitert werden kann. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die bereits fertiggestellte Tiefgaragen-Zufahrt im Block B der mittleren Speicherstadt (siehe Abbildung 5).

Die in der Planzeichnung dargestellten Zufahrten stellen die oberirdischen Grundstückszufahrtsmöglichkeiten von der Leipziger Straße in das Plangebiet dar.

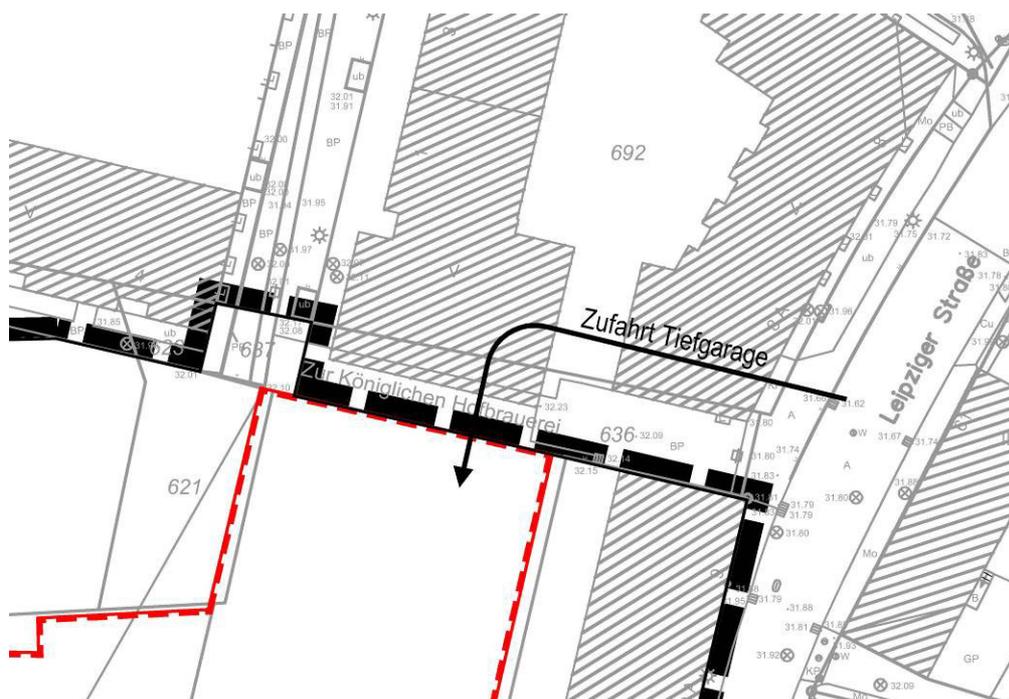


Abb. 5: geplante Anbindung der Tiefgarage an die Leipziger Straße

Oberirdische Stellplatzanlagen sind nur im südlichen Plangebiet zulässig, wo diese auf eigenen Grundstücksflächen errichtet werden sollen. Im Allgemeinen Wohngebiet sollen maximal acht oberirdische Stellplätze zulässig sein, die dem Amtshaus mit Nebengebäude funktional und räumlich zuzuordnen sind.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports unzulässig. Diese Maßnahme ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um öffentlich wirksame Freiflächen von Bebauung oberhalb der Geländeoberfläche freizuhalten (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

Die mit den Beschränkungen verbundenen Eingriffe in die private Baufreiheit sind gerechtfertigt, weil die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen in einer Tiefgarage gewährleistet werden kann.

TF 2.3

Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 8 oberirdische Stellplätze zulässig. Diese sind dem Amtshaus mit Nebengebäude funktional und räumlich zuzuordnen.

4.6 Nebenanlagen

Mit dem weiteren Ausschluss von Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, soll vor allem die Anordnung von überdachten sowie dreiseitig umschlossenen Müllsammelplätzen und Fahrradabstellanlagen, Geräteschuppen oder Kellerersatzräumen vermieden werden. Die dafür benötigten Flächen sollen vorzugsweise im Gebäude selbst (im Erdgeschoss und/oder Untergeschoss/Tiefgarage) untergebracht werden (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

TF 2.4

Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig.

4.7 Verkehrsflächen

Im nördlichen Abschluss des Plangebietes wird der Anschluss an die Straße "Am Speicher" als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

TF 3.1

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Anbindung an die äußere Erschließung erfolgt über die direkt an das Plangebiet angrenzende Leipziger Straße. Die vorhandenen bzw. geplanten Zufahrten werden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die innere Erschließung erfolgt innerhalb der Wohnbauflächen. Entlang der Leipziger Straße fallen die Geltungsbereichsgrenze und die Straßenbegrenzungslinie zusammen. Die textliche Festsetzung Nr. 3.2 regelt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB verbindlich, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B und C zugleich Straßenbegrenzungslinie ist (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Diese Regelung ist erforderlich, da eine zeichnerische Darstellung nicht möglich ist.

TF 3.2

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B und C sowie den Punkten D, E und F zugleich Straßenbegrenzungslinie.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Neben den bereits grundbuchlich gesicherten Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit, die u. a. zur Sicherung eines durchgehenden Uferweges dienen (siehe auch Kapitel A.3.8.7) wird im Bebauungsplan ein weiteres Gehrecht mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Dieses dient der Führung des Uferweges unmittelbar entlang des Ufers im Bereich des Magazin 6. Aufgrund der Nähe zum Ufer und den verkehrlichen Sicherheitsanforderungen aber auch unter Berücksichtigung der privaten Belange der künftigen Bewohner/Nutzer des Gebäudes wird auf dieser Fläche lediglich ein Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert. Die Befahrbarkeit des (Haupt-) Uferweges mit Fahrrädern ist über die bereits grundbuchlich gesicherten Rechte gewährleistet. Zudem wird das bestehende Geh-, Fahr- und Betretungsrecht auf dem Platz zur "Königlichen Hofbrauerei" geringfügig erweitert, so dass ein direkter Anschluss der Wegeführung südlich an die Straße "Am Speicher" gegeben ist. Die lichte Höhe von 3,50 m begründet sich durch die Geschosshöhe des geplanten Gebäudes und ermöglicht so eine ansprechende bauliche Gestaltung der Arkaden.

Mit der Festsetzung der Fläche für ein Gehrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB soll die Fläche zunächst gesichert werden. Die Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan allein begründet dieses Gehrecht jedoch noch nicht. Es bedarf der grundbuchlichen Eintragung. Der Bebauungsplan bereitet lediglich die grundbuchliche Sicherung durch Festsetzung mit entsprechenden Rechten zu belastenden Flächen im Bebauungsplan vor. Die Darstellung des Gehrechtes im Bebauungsplan erfolgt, da es für das Verständnis des Bebauungsplans und die betroffenen Nutzer notwendig und zweckmäßig ist.

TF 4.1

Die Fläche G4 ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Sofern die Wegeführung unter Arkaden verläuft, darf die lichte Höhe der Arkaden 3,5 m nicht unterschreiten.

TF 4.2

Die Fläche GF5 ist mit einem Geh-, Fahr- und Betretungsrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

Die bereits bestehenden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planung übernommen, sofern sie für das Verständnis des Bebauungsplans zweckmäßig sind (siehe Kapitel B. 4.13). Gleiches gilt für die Erschließung insbesondere der im Uferbereich gelegenen Bauflächen des Magazins 3 und 6. Die Zuwegungen und Zufahrten sind ebenfalls bereits grundbuchlich gesichert und bedürfen daher keiner gesonderten planungsrechtlichen Festsetzung im Bebauungsplan.

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

Entsprechend der Abwasserbeseitigungs- und Abgabesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Stand 01.03.2017, ist unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, sofern das Wohl der Allgemeinheit und der Schutz von Gewässern nicht gefährdet ist. Ist dies aus Gründen der Beeinträchtigung für die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht möglich, bzw. stehen andere Gesetze oder Verordnungen dem entgegen so kann die Landeshauptstadt den Anschluss an die zentrale öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage in begründeten Fällen zulassen.

Im Plangebiet befindet sich ein Regenwasserauslass in die Havel. Ein weiteres Auslaufbauwerk befindet sich in der "mittleren Speicherstadt". Mit der Erarbeitung eines Niederschlagswasserkonzepts wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgezeigt welche Entwässerungsmöglichkeiten für die Verbringung des anfallenden Regenwassers zu Verfügung stehen (siehe Kapitel B 3.3). Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Für die Trinkwasserschutzzone III gilt, dass das breitflächige Versickern von Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen über die belebte Bodenzone mit einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik möglich ist. Die Versickerung muss außerhalb von Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen und nur auf Flächen mit einem zu erwartenden Flurabstand des Grundwassers von 100 Zentimetern oder größer erfolgen.

Für die Trinkwasserschutzzone II gilt, dass die durch Geh- und Fahrverkehr genutzten Nebenflächen undurchlässig herzustellen sind, es sei denn, das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser kann breitflächig (d. h. in flachen Mulden) über eine mindestens 20 cm dicke belebte Bodenzone versickert werden. Ansonsten gelten die gleichen Anforderungen wie in der Trinkwasserschutzzone III.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 Wege und Zufahrten aus Gründen des Bodenschutzes nicht vollversiegelt hergestellt. Einschränkungen ergeben sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone II, wo zum Schutz der Trinkwasserneubildung die zu befestigenden Flächen undurchlässig hergestellt werden müssen. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone III ist eine Durchlässigkeit möglich.

Mit dieser Festsetzung soll angesichts des insgesamt hohen möglichen Versiegelungsgrads im Plangebiet der weiteren Versiegelung der nicht überbaubaren Fläche entgegengewirkt werden.

TF 5

Innerhalb der Trinkwasserschutzzone III sind zu befestigende Flächen zum Begehen und Befahren (öffentliche und private Wege, private Zufahrten und Stellplatzflächen) in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Innerhalb der Trinkwasserschutzzone II sind zu befestigende Flächen zum Begehen und Befahren (öffentliche und private Wege, private Zufahrten und Stellplatzflächen) in undurchlässigem Aufbau herzustellen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist abzuleiten, sofern eine Versickerung über eine angrenzende belebte Bodenzone nicht möglich ist.

Die gesetzlichen Anforderungen der Wasserschutzgebietsschutzverordnung zum Wasserwerk „Leipziger Straße“ sind zu beachten.

4.10 Immissionsschutz

Im Rahmen der Lärminderungsplanung wurde für das gesamte Stadtgebiet Potsdam eine Strategische Lärmkarte erarbeitet, die die vorhandene Lärmemission entlang der Hauptverkehrsstraßen widerspiegelt.

Der Ausschnitt aus der strategischen Lärmkarte (Abb. 6) zeigt die von der Leipziger Straße ausgehende Lärmentwicklung mit bis zu 60 - 65 db(A) in der Nacht (Isophonenbänder), die auf das vorhandene Plangebiet einwirkt. Damit sind aktuell die Grenzwerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten, deren Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete bei 45 dB (A) in der Nacht liegen.

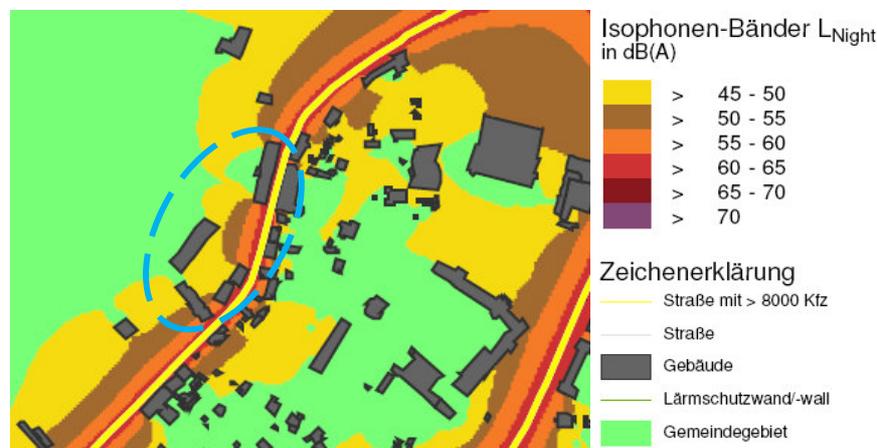


Abb. 6: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2012): Ausschnitt aus der strategischen Lärmkarte der Landeshauptstadt Potsdam mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.36-3 "Speicherstadt Süd" an der Leipziger Straße in Potsdam wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (siehe Kapitel B 3.1)

Grundsätzlich ist dem aktiven Lärmschutz Vorrang vor passiven Lärmschutzmaßnahmen einzuräumen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z. B. das Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle oder die Errichtung eines geschlossenen Gebäuderiegels kommen im Plangebiet nicht in

Betracht, da ein Teil der Gebäude bereits errichtet wurde und die geplanten Gebäude in ihrer Anordnung denkmalpflegerischen Vorgaben entsprechen müssen.

Die passiven Lärmschutzmaßnahmen umfassen im Wesentlichen die Bestimmung der Grundrissausrichtung, die Verwendung besonderer Fensterkonstruktionen, die Herstellung von Luftschalldämmmaßen an denen zur Straße ausgerichteten Außenwänden sowie Lärmschutzmaßnahmen an Außenwohnbereichen entlang der Leipziger Straße. Die im Folgenden getroffenen Festsetzungen gelten für die neu zu errichtenden Gebäude sowie An- oder Umbauten der Bestandsgebäude.

Bestimmung der Grundrissausrichtung

Um einen auch bei geöffnetem oder teilgeöffnetem Fenster ungestörten Schlaf zu gewährleisten, müssen an den lärmzugewandten Fassaden des Allgemeinen Wohngebietes Aufenthaltsräume mit je mindestens einem Fenster zu einer von der Lärmbelastung nicht betroffenen Fassade ausgerichtet sein, da hier die Lärmbelastung im gesundheitsgefährdenden Bereich liegt.

TF 6.1

Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissausrichtung) entlang der Leipziger Straße

Zum Schutz vor Lärm muss auf den Bauflächen b, c, d und e, bei Neubau sowie Aus- und Umbaumaßnahmen von Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zur der von der Leipziger Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Leipziger Straße sind mit schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

Verwendung besonderer Fensterkonstruktionen

Trotz der vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen werden im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen regelmäßig überschritten (siehe Kapitel B 3.1). Die derzeitige Rechtsprechung geht jedoch davon aus, dass zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse auch die Möglichkeit des ruhigen Schlafens bei gekipptem Fenster gehört. Ferner hat sich die Auffassung gefestigt, dass der typische Schalldämmwert eines gekippten Fensters 15 dB(A) beträgt¹⁶. Daher sollte grundsätzlich zuerst - zumindest für einen Teil der Aufenthaltsräume - angestrebt werden, dass die Fenster teilgeöffnet werden können¹⁷. Unter bestimmten Voraussetzungen können gesunde Wohnverhältnisse auch nur bei Einbau von technischen Belüftungseinrichtungen gewahrt werden¹⁸. In Abwägung der Vorbelastung des Plangebiets und der zum Großteil geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete soll zumindest in einem Aufenthaltsraum von Wohnungen ein ruhiger Schlaf bei teilgeöffnetem Fenster, mittels besonderer Fensterkonstruktionen die eine freie Belüftung ermöglichen, erreicht werden.

TF 6.2

Lärmschutzmaßnahmen (besondere Fensterkonstruktionen) entlang der Leipziger Straße

Zum Schutz vor Lärm muss auf der Baufläche a mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen auch bei mindestens einem teilgeöffne-

¹⁶ Vgl. BVerwG, Urt. v. 16.03.2006 - 4 A 1001.04

¹⁷ Siehe hierzu auch BVerwG v. 29.11.2012 - 4C 8.11

¹⁸ Vgl. BVerwG, Urt. v. 21.09.2006 - 4 C 4.05

ten Fenster (wenn als Maßnahme besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen gewählt werden) nicht überschritten wird.

Herstellung von Luftschalldämmmaßnahmen an denen zur Straße ausgerichteten Außenwänden

Schutz vor Lärm innerhalb der Gebäude wird insbesondere durch die entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 sichergestellt. Im Bebauungsplan werden bei Erforderlichkeit bewertete Schalldämmmaßnahmen gemäß den Anforderungen der DIN 4109 festgesetzt. Dadurch kann bei geschlossenen Fenstern entsprechender Innenraumpegel gewährleistet werden. Hierdurch können die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

TF 6.3

Lärmschutzmaßnahmen (passiv) entlang der Leipziger Straße

Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräumen u. ä. ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens

- *40 dB entlang der zur Leipziger Straße ausgerichteten Außenwände entlang der Baugrenze zwischen den Punkten G1, G2, G3 und G4; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten H1, H2, H3 und H4; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten I1, I2, I3, I4, I5 und I6 sowie entlang der Baugrenze zwischen den Punkten J2 und J3;*
- *35 dB entlang der Baugrenze zwischen den Punkten J1 und J2 sowie zwischen den Punkten J3 und J4*

aufweisen.

Für Büroräume und vergleichbare Nutzungen gelten um jeweils 5 dB reduzierte erforderliche Luftschalldämmmaßnahmen.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

TF 6.4

Lärmschutzmaßnahmen (Ausnahmen) entlang der Leipziger Straße

Ausnahmsweise kann eine Minderung der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.3 festgesetzten Bauschalldämmmaßnahmen um bis zu 5 dB(A) zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel als 66 dB(A) nachgewiesen wird.

Lärmschutzmaßnahmen an Außenwohnbereichen entlang der Leipziger Straße

An den Fassaden, die zur Leipziger Straße ausgerichtet sind, werden zudem offene Außenwohnbereiche ausgeschlossen, indem diese nur als verglaste Vorbauten zulässig sind.

TF 6.5

Lärmschutzmaßnahmen an Außenwohnbereichen entlang der Leipziger Straße

Zum Schutz vor Lärm sind, bei Neubau, Aus- und Umbaumaßnahmen auf den Bauflächen a, b, c, d und e, entlang der zur Leipziger Straße ausgerichteten Außenwände entlang der Baugrenze zwischen den Punkten G1, G2, G3 und G4; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten H1, H2, H3 und H4; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten I1, I2, I3, I4, I5 und I6 sowie entlang der Baugrenze zwischen den Punkten J2 und J3 Vorbauten wie Balkone, Veranden und Wintergärten, nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig.

4.11 Grünordnerische Festsetzungen

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbildgestaltung und zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Festsetzungen zur Begrünung innerhalb des Plangebiets getroffen.

Ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur behutsamen Rekonstruktion der historischen baulichen Strukturen. Dazu zählt auch die Wiederherstellung des industriellen Erscheinungsbildes des Gebiets, das auf Grund dieser Vorprägung einen geringen Grünanteil aufweist. Bedingt durch die geplante, nahezu flächendeckende Unterbauung des Platzes „Zur Königlichen Hofbrauerei“ mit einer Tiefgarage ist zudem eine umfassende Begrünung gerade in diesem Bereich nur eingeschränkt möglich.

Im Zuge bereits erteilter Baugenehmigungen wurde die Anpflanzung von 18 Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches, als Ausgleich für erfolgte Rodungsmaßnahmen, verfügt, jedoch noch nicht vollständig umgesetzt. Diese Pflanzbindung wird daher zur dauerhaften Sicherung der Umsetzung als Festsetzung in die Planung aufgenommen.

TF 7.1

Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 18 standortgerechte, heimische mittelgroßkronige Laubbäume zu pflanzen. Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 12/14. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen.

4.12 Steganlage

An einem speziell ausgewiesenen Standort am ehemaligen Magazin 6 soll ein Steg für muskelkraftbetriebene Boote für die Freizeitnutzung errichtet werden können. Im Bebauungsplan wird daher eine flächenhafte Festsetzung vorgesehen, innerhalb derer der Steg errichtet werden kann. Entsprechende textliche Festsetzungen konkretisieren dabei die beabsichtigte Größe und Nutzung folgendermaßen:

TF 8.1

Auf der gekennzeichneten Fläche mit der Zweckbestimmung "Steganlage" ist ein Steg bis zu einer Breite von 2,00 m nur für muskelkraftbetriebene Boote für die Freizeitnutzung zulässig. Die Errichtung von Dalben außerhalb der Baugrenzen ist unzulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig. Der Steg ist senkrecht zur Uferlinie anzulegen. Auf der Steganlage sind Tore und Zäune mit Übersteigschutz bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Sie sind durchsehbar zu gestalten. Lochbleche, blickdichte Lattungen o. ä. sind nicht zulässig.

TF 8.2

Auf den Wasserflächen ohne Festsetzungen zur Zweckbestimmung "Steganlage" sind bauliche Anlagen wie Bootshäuser und Stege unzulässig.

Die Beschränkung auf einen Standort für einen Steg im Plangebiet dient der Reduktion der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Uferzone. Er soll lediglich den Anwohnern der Speicherstadt zur Verfügung stehen. Mit der Einschränkung, dass nur muskelkraftbetriebene Boote zulässig sind, wird verhindert, dass die von Motorbooten ausgehenden Emissionen (Lärm und Luftschadstoffe) auf die direkt angrenzende Wohnbebauung nebst Außenanlagen einwirken. Ferner wird verhindert, dass durch dauerhaftes Festmachen eines größeren Bootes an der Steganlage die Sichtbeziehungen vom Uferweg Richtung Landschaftsraum/Havel verdeckt werden.

Mit der textlichen Festsetzung soll eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen werden, da damit ein unerwünschtes Verkehrsaufkommen durch Parksuchverkehr und zusätzliches

Stellplatzaufkommen erzeugt wird, das im Geltungsbereich nicht mehr zu decken ist. Die mit einer gewerblichen Nutzung einhergehende Beeinträchtigung der Privatsphäre der Anwohner soll ebenfalls verhindert werden. Anlagestellen für Boote sind nicht vorgesehen, da sich damit u. U. die Errichtung von Slipanlagen und Bootsstellflächen ergeben, die dem Charakter des Wohngebietes nicht entsprechen und durch den Betrieb zum einen zur Störung der Wohnnutzung führen können. Zum anderen können durch die gewünschte öffentliche Durchwegung des Gebietes und der damit verbundenen Frequentierung durch Fußgänger und Fahrradfahrer unerwünschte Gefahrensituationen entstehen. Einfriedungen, die auch zum Schutz solcher Anlagen dienen können, sind zudem im Gebiet nicht gewünscht. Aus Gründen der Minimierung der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds sind auf der Steganlage Tore und Zäune mit Übersteigschutz bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Sie sind durchsehbar zu gestalten. Lochbleche, blickdichte Lattungen o. ä. sind nicht zulässig.

4.13 Bebauung im Hochwasserrisikogebiet

Für Teilbereiche des Plangebiets sollen bei der Errichtung baulicher Anlagen bauliche Maßnahmen getroffen werden, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen. Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB.

Im Ergebnis der hydrologischen Untersuchung (siehe Kapitel B 3.2) soll zum Hochwasserschutz entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss mit mindestens 30,86 m über NHN Fußbodenhöhe festgesetzt werden. Aufenthaltsräume unterhalb dieser Höhe sind unzulässig.

Die Festsetzung zur Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss in Verbindung mit der Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen (siehe Kapitel B 4.2.3) ergeben ausreichende Gebäudehöhen zur Umsetzung der architektonischen Entwürfe.

TF 9

Bei Um- und Neubaumaßnahmen von Gebäuden, die in der Fläche „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses gemäß Hochwasserrisikokarte des Landes Brandenburg, Stand Jan. 2014“ liegen, muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bei mindestens 30,86 m über NHN liegen.

4.14 Anwendung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 87 BbgBO (Brandenburgischer Bauordnung) können örtliche Bauvorschriften erlassen werden, u. a. über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten erforderlich ist. Örtliche Bauvorschriften können gemäß § 87 Abs. 10 BbgBO in einem Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden.

Die Gestaltungsregelungen enthalten keine unzulässigen bodenrechtlichen Regelungen, die ansonsten nach § 9 Abs. 1 BauGB festzusetzen wären. Auch ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt, da die durch die Gestaltungsregelungen verursachten Mehrkosten und Nutzungseinschränkungen unerheblich sind und die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn nur unwesentlich beschnitten wird.

Die Verwendung von Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei, sollte im Plangebiet vermieden werden, um die Regenwasserbelastung mit Schwermetallen zu vermeiden. Alternativ sind kostenintensive Vorreinigungsanlagen durch den Bauträger herzustellen.

TF 10

Die Verwendung von Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink oder Blei, ist unzulässig.

4.15 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 dürfen keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

Baudenkmale

Im Geltungsbereich befinden sich die im Kap. A 3.8 aufgeführten Baudenkmale. Die im Bebauungsplan für diese Grundstücke getroffenen Festsetzungen berücksichtigen lediglich die Auswirkungen der Unterschutzstellung auf die planungsrechtlich regelbaren Inhalte. Für jede künftige Baumaßnahme muss die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis beantragt werden. Nur im Rahmen der damit verbundenen Abstimmungen können die Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.

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

- *Bestandsgebäude Magazin 1 (ehemaliges "Kornmagazin N° 1")*
- *Bestandsgebäude Magazin 3 (ehemaliges "Kornmagazin N° 3")*
- *Bestandsgebäude Magazin 5 und 7 (ehemaliges "Kornmagazin N° 5/ Hafermagazin" und "Rauhfuttermagazin N° 7/ Fourageschuppen")*
- *Bestandsgebäude ehemaliges Amts- und Dienstwohngebäude ("14. und 15. Dienstwohnung")*

Für jede künftige Baumaßnahme muss die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis beantragt werden. Nur im Rahmen der damit verbundenen Abstimmungen können die Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Dienstbarkeiten

Für die Bestandsgebäude im Plangebiet in Verbindung mit den aktuellen ausgeübten Nutzungen bestehen eine Vielzahl von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Wegerechte und Aufstellflächen für Feuerwehr, Abfallentsorgung, Fahrradstellplätze, Leitungstrassen etc.), die sowohl zu Gunsten der Öffentlichkeit als auch zu Gunsten privater Dritter als Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert sind.

Konkretisierende Regelungen wurden hierzu zwischen den Grundstückseigentümerinnen und der Landeshauptstadt Potsdam bzw. den Medienträgern getroffen.

In den Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nachrichtlich übernommen, die für das Verständnis des Bebauungsplans und die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen zweckmäßig sind.

Die vorhandenen und geplanten Dienstbarkeiten sichern zum einen die innere Erschließung des Gebietes und dienen ebenso der Durchgängigkeit des geplanten Uferweges innerhalb der Speicherstadt-Süd.

Rechte für die Allgemeinheit

Die in der Planzeichnung mit GF1 und GF2 gekennzeichneten Bereiche werden mit einem Geh-, Fahr- und Betretungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Das Fahrrecht für die Allgemeinheit umfasst dabei jedoch nur die Befahrbarkeit mit Fahrrädern und Krankenfahrstühlen, nicht aber sonstige motorisierte Fahrzeuge. Ausdrücklich vom Betretungsrecht ausgenommen sind weiter das Musizieren und Demonstrieren.

Rechte für Private

Die in der Planzeichnung mit GF2, GF3 gekennzeichneten Flächen sind jeweils mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke 578, 579, 603, 604, 589, 590, 591, 592 belastet.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Leipziger Straße. Der südliche Teilbereich des Plangebiets liegt zusätzlich in der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Potsdam-Leipziger Straße. Die Flächen sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

In § 3 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße vom 11. Februar 2014 ist der Schutz der Zone III geregelt. Der Schutz der Zone wird über eine Auflistung verbotener Maßnahmen im Bereich des Schutzgebietes gewährleistet. Analog zu § 3 wird in § 4 der Verordnung der Schutz der Zone II über eine Verbotsliste gewährleistet. Dabei ist zu beachten, dass die Verbote für Zone III auch für Zone II gelten.

Innerhalb der Wasserschutzzone II gelten Nutzungsbeschränkungen unter anderem für

- Bebauung,
- Bodennutzung mit Verletzung der oberen Bodenschichten,
- Landwirtschaft, besonders bzgl. Düngung,
- Straßenbau,
- Tourismus und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

In der der Wasserschutzzone III gelten Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen für

- das Ablagern von Schutt, Abfallstoffen, wassergefährdenden Stoffen,
- die Anwendung von Gülle, Klärschlamm, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln,
- Massentierhaltung, Kläranlagen, Sand- und Kiesgruben
- und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Bundeswasserstraße

Bei den von der Planung erfassten Teilen der Havel handelt es sich um eine Bundeswasserstraße gemäß Wasserstraßengesetz (WaStrG), die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird.

Zudem enthält der Bebauungsplan einen Hinweis ohne Normcharakter zur wasserstraßenrechtlichen Genehmigungspflichtigkeit von Stegen sowie sonstiger baulicher Anlagen zur Uferbefestigung.

4.16 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.

4.16.1 Genehmigungspflicht für Stege

Stege sowie bauliche Anlagen zur Uferbefestigung bedürfen einer Genehmigung durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung sowie der Unteren Wasserbehörde. Aus der Festsetzung im Bebauungsplan kann kein Anspruch auf Erteilung dieser Genehmigung abgeleitet werden.

4.16.2 Munitionsbelastung

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. Die Fundstelle ist 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.

Um auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Munition im Geltungsbereich aufmerksam zu machen wird folgender Hinweis (ohne Normcharakter) in den Bebauungsplan aufgenommen:

Munitionsbergung

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise 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.

4.16.3 Artenschutzhinweis

Auf die besonderen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes weist folgender Hinweis hin:

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist durch einen geeigneten Sachverständigen 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).

4.16.4 Hochwassergefährdeter Bereich

Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit "Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jährliches Ereignis - HQ100)" dargestellt¹⁹.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Um- und Neubaumaßnahmen die Bebauung, die in der Fläche "Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses gemäß Hochwasserrisikokarte des Landes Brandenburg, Stand Jan 2014" liegt, nach dem anerkannten Stand der Technik hochwasserangepasst erfolgen soll. Auf die "Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur wird verwiesen.

Einer hochwasserangepassten Bauweise entspricht z. B. das Höhersetzen von Erdgeschossfenstern bei Umbaumaßnahmen bzw. entsprechend dichte Ausführung, der Verzicht auf Kellerfenster, eine angepasste Bauweise der Hausinstallationen, höher gelegte Gebäudeeingänge, gegebenenfalls auch nachträgliche Abdichtungs- und Schutzmaßnahmen an den Gebäuden.

4.16.5 Hohe Grundwasserstände

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereiches mit hohen Grundwasserständen und mit Schichtenwasser zu rechnen ist. Es wird daher empfohlen, Kellergeschosse druckwasserdicht, entsprechend dem anerkannten Stand der Technik auszuführen.

4.16.6 DIN-Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Hegelallee 6-10, Haus 1, 14476 Potsdam während der Dienstzeiten eingesehen werden.

5 Energieeffizienz

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel "Energieeffizienz in der Bauleitplanung"²⁰ vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen, aufzeigen.

Wesentliche Faktoren, die bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs in eine energieeffiziente Planung eingeflossen sind, 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 begleitendem Regelwerk der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ziehen.

¹⁹ siehe <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>

²⁰ "Energieeffizienz in der Bauleitplanung"; Stadt - Land - Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010

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:

- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), geändert durch die Verordnung vom 8. November 2013 (BGBl. I S. 3951)
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I Nr. 36 vom 18. August 2008, S. 1658), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066) geändert worden ist.

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus der künftigen Energieeinsparverordnung für Gebäude - EnEV 2015 - 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).

Die formulierten Ziele werden im Bebauungsplan Nr. 36-3 berücksichtigt:

- Die Nutzungsmischung aus Wohnen, Nahversorgung und Erholungsflächen entspricht einer Stadt der kurzen Wege und fördert eine klimaschonende Mobilität.
- Es werden, unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Anforderungen, Festsetzungen zur Reduzierung der Bodenversiegelung und zur weitestgehenden Sicherung der Niederschlagswasserversickerung getroffen.
- Durch die vorgesehenen Baumpflanzungen im Plangebiet wird ein adäquates Grünvolumen geschaffen und gesichert.
- Durch den guten Anschluss an das ÖPNV-Netz (Nähe zum Potsdamer Hauptbahnhof, Buslinie entlang der Leipziger Straße) sowie attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen wird der Rad- und Fußgängerverkehr gegenüber dem motorisierten Individualverkehr gefördert und damit der Ausstoß klimaschädlicher Gase gemindert.
- Die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung von Solaranlagen auf Dachflächen wurde geprüft, ist jedoch mit den denkmalfachlichen und denkmalrechtlichen Anforderungen nicht vereinbar.

6 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	14.185	79,67%
davon versiegelte Flächen (überbaut/unterbaut) Summe GR der Baufelder	4.718	
davon versiegelte Flächen (unterbaut) Tiefgarage außerhalb nicht überbaubarer Grundstücksflächen	2.975	
davon versiegelte Flächen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer zulässigen GRZ von 0,8	3.655	
davon Freiflächen, nicht über/unterbaubare Grundstücksflächen	2.837	
Straßenverkehrsflächen	69	0,39%
davon befestigt	69	
Wasserflächen	3.550	19,94%
Plangebiet gesamt	17.804	100,00%
davon versiegelte Flächen	11.417	64,13%
davon Freiflächen	6.387	35,87%

C. Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt Süd" sollen die städtebauliche Ordnung der Flächen innerhalb der südlichen Speicherstadt hergestellt und die Entwicklung baulicher Ergänzungen unter der Berücksichtigung der historischen baulichen Strukturen ermöglicht werden. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes, der Nähe zum Wasser und zur Innenstadt sowie der guten verkehrlichen Anbindung zählt die Speicherstadt-Süd zu den Standorten mit den größten Entwicklungspotenzialen in der Landeshauptstadt. Mit der Entwicklung wird das Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung verfolgt. Ein weiterer Anlass ist der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam im Zusammenhang mit der Planung zur Speicherstadt die Möglichkeit der Umsetzung eines Uferwegs zwischen der Langen Brücke und dem im Plangebiet befindlichen Hampel-Speicher zu prüfen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat 1993 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 36 "Speicherstadt / Leipziger Straße" gefasst. Im Juni 2012 erfolgte der Beschluss zur Herauslösung eines Teilbereiches aus dem Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" und die Fortführung des Teilbereiches als eigenständiger Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd". Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.09.2016 wurden im Norden und Süden Plangebietes weitere Teilbereiche aus dem Geltungsbereich herausgelöst (siehe Kapitel A. 2.2).

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB regelt die Inhalte des Umweltberichts.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen bilden neben den fachgesetzlichen Zielen und Plänen die im Umweltbericht aufgeführten Unterlagen und Gutachten.

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung zentrumsnaher Wohnlagen, basierend auf der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA). Zudem soll die öffentliche Zugänglichkeit des Havelufers sowie die innere Erschließung des Plangebietes entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 17.804 m². In den Geltungsbereich einbezogen ist ein 20 m breiter Gewässerstreifen der Havel mit einer Fläche von rund 0,4 ha. Die Größe des zur Festsetzung vorgesehenen Baugebietes beträgt rund 1,4 ha.

1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen insbesondere der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie Fachplanungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind. Dies sind vor allem die Ziele

- des Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetzes (BNatSchG; BbgNatSchAG),
- des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV),

- des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Landeswassergesetzes (BbgWG), der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL),
- des Bundes- bzw. Landesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG, LImSchG) mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchV, DIN 18005, TA Lärm, TA Luft),
- des Landesdenkmalschutzgesetzes (BbgDSchG),
- des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Potsdam,
- des Verkehrsentwicklungsplans der Landeshauptstadt Potsdam,
- des Lärminderungsplans, des Lärmaktionsplans und des Luftreinhalteplans der Landeshauptstadt Potsdam,
- der Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung - PBaumSchVO) sowie
- der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße

Die schutzgutübergreifenden Zielaussagen der Fachgesetze und Fachplanungen und die schutzgutbezogenen Ziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen werden in Kapitel C.2.2 - C.2.8 benannt.

Baugesetzbuch (BauGB)

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Bebauungspläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Das BauGB benennt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Der Bebauungsplan soll diesen Belangen durch die Verdichtung von Flächen im Siedlungsrandbereich sowie mit der Entwicklung von Bauflächen in Verbindung mit der Sicherung öffentlicher Räume mit Aufenthaltsqualitäten und deren Verknüpfung mit den umliegenden Stadtquartieren über neue Grün- und Wegeverbindungen Rechnung tragen.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Über zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Vermeidung sowie den Ausgleich und den Ersatz für Eingriffe in die Schutzgüter ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

§ 2a des BauGB bestimmt, dass in der Begründung die aufgrund einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzulegen sind. Der Umweltbericht wird als gesondertes Kapitel C in die Begründung zum Bebauungsplan eingefügt und im Verlauf des Verfahrens fortgeschrieben. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Gemäß § 3 Abs. 1 BbgBO sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die natürlichen Lebensgrundlagen geschont werden. Gemäß BbgBO sind bauliche Anlagen außerdem mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bereich regionaler und überregionaler Sichtachsen, die im Verfahren entsprechend berücksichtigt wurden.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) / Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz BbgNatSchAG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen, Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten sind entgegenzuwirken, Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen.

Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder durch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag).

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im nördlichen Plangebiet wird durch die in Nutzung befindlichen Magazine 1, 3, 5/7 und Amtshaus ein Bauungszusammenhang gebildet, der an den Mittelbereich der Speicherstadt anschließt. Aus diesem Grund kann der Bereich, der mit dem Magazin 5/7 endet, als Innenbereich gem. § 34 BauGB angesehen werden. Der daran angrenzende Bereich ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Artenschutzrechtliche Belange

Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG geregelt. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten, sie unterliegen nicht der Abwägung (vgl. OVG Münster, Urteil vom 30.1.2009 - 7 D 11/08.NE)

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot),
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Störungsverbot),

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Lebensstätten-schutz) sowie
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Kapitel C.2.5 ermittelt und bewertet.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) / Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG)

Ziel des BBodSchG ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Der Bebauungsplan trägt dazu bei bereits anthropogen stark überformte Flächen wieder für Bebauung zu nutzen und somit bisher nicht baulich genutzte Flächen im Außenbereich zu schonen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und Verordnungen (BImSchVO) / Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG)

Zweck des BImSchG ist es gemäß § 1 Abs. 1, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schützwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen. In der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) werden u.a. Zielwerte, Immissionsgrenzwerte und Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe festgelegt. Damit sollen die Luftschadstoffe, die zusammen mit anderen Stoffen als Feinstaub auftreten sowie die wichtigsten Bestandteile von Abgasen des motorisierten Verkehrs, erfasst werden. Außerdem werden Immissionsgrenzwerte für Schwefeldioxid festgelegt, das nicht nur aus Abgasen des motorisierten Verkehrs, sondern auch aus Kohlekraftwerken und dem Hausbrand stammen kann.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht von einer erheblichen Erhöhung der Immissionsbelastungen auszugehen

Lärminderung

Auf Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm), welche in den Jahren 2005 und 2006 in deutsches Recht umgesetzt wurde, wurde im Jahre 2008 für die Stadt Potsdam ein Lärmaktionsplan für Straßen mit mehr als 16.400 DTV erarbeitet. 2011 wurde ein weiterer Lärmaktionsplan für Straßen mit 8.200 - 16.400 DTV sowie für Haupteisenbahnstrecken > 60.000 Züge / a, Straßenbahn erarbeitet.

Grundlage für den Lärmaktionsplan bilden der Lärmminderungsplan von 1997, einschließlich der Aktualisierung 2005, der Verkehrsentwicklungsplan von 2001, das Lkw-Führungskonzept von 2005, der Luftreinhalte- und Aktionsplan von 2007, einschließlich der Fortschreibung 2010-2015, und der Entwurf des Radverkehrskonzeptes (Stand April 2008).

Bereits auf Grundlage des Lärmaktionsplanes 2008 für die Straßenabschnitte mit einer Verkehrsbelegung von über 16.400 Kfz/24h wurden durch die Einbahnstraßenregelung im Bereich Leipziger Straße eine Pegelreduzierung um ca. 3 - 4 dB(A) erreicht. Gleichzeitig sind

jedoch die Lärmbelastungen im Bereich des Brauhausberges leicht (1 - 2 dB) angestiegen (Landeshauptstadt Potsdam 2011).

Im Bebauungsplan wurde im Rahmen des Lärmschutzes entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Luftreinhalung

Im November 2007 wurde für die Landeshauptstadt Potsdam ein Luftreinhalte- und Aktionsplan zur Minderung der Luftschadstoffbelastung für den Planungshorizont 2005 - 2010 veröffentlicht. In diesem Planwerk wurde eine Analyse der Luftqualität hinsichtlich der Belastung mit Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂) vorgenommen, die Verursacher der Verschmutzung benannt, Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität entwickelt sowie die Schritte zur Umsetzung der Maßnahmen definiert.

Wesentliche Grundlagen des Luftreinhalte- und Aktionsplans 2007 bildeten die Maßnahmen des Verkehrsentwicklungsplans aus dem Jahr 2001. Aufgrund der Notwendigkeit der Fortschreibung der Verkehrsentwicklungsplanung für die Landeshauptstadt Potsdam stellte sich die Aufgabe, im Rahmen eines neuen Stadtentwicklungskonzeptes Verkehr (STEK Verkehr) Maßnahmen für eine geordnete langfristige Entwicklung des Verkehrs in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 zu entwickeln und dabei die Anforderungen der Luftreinhalung in der Landeshauptstadt Potsdam kurz- und mittelfristig bis 2015 umfassend zu berücksichtigen. Daher erfolgte zusammen mit Erarbeitung des STEK Verkehr eine Fortschreibung des Luftreinhalte- und Qualitätsplans für die Landeshauptstadt Potsdam 2010-2015.

Zur Luftschadstoffminimierung im Bereich der Leipziger Straße ist auf Grundlage des Luftreinhalte- und Aktionsplans 2007²¹ die Führung der übergeordneten Fahrtbeziehungen im Einrichtungsverkehr für die Fahrtrichtung Michendorf / A 10 über den Brauhausberg und für die Fahrtrichtung Potsdam über die Leipziger Straße umgesetzt worden (Landeshauptstadt Potsdam 2011).

Klima

Für die Landeshauptstadt Potsdam sollen die städtischen CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2020 um 20 % (Bezugsjahr 2005) reduziert werden. Zur Erreichung dieses Zieles wurde ein integriertes Klimaschutzkonzept ("Gutachten zum Integrierten Klimaschutzkonzept 2010") erstellt, welches alle klimarelevanten Bereiche und Sektoren der Stadt Potsdam umfasst. Auf Grundlage der "Ist-Situation" wurden konkrete Maßnahmenvorschläge entwickelt.

Das Konzept setzt sich aus mehreren Handlungsfeldern zusammen. Dazu gehören Energie und Gebäude, Solardächer, Verkehr, Landschafts- und Umweltplanung, Stadtplanung und Stadtentwicklung sowie Öffentlichkeitsarbeit. Für den Bereich der Bauleitplanung zeigt das Konzept Möglichkeiten in der Optimierung der Gebäudestrukturen, Erschließungsstrukturen, des ruhenden Verkehrs und der Freiraumstrukturen.

Die Bereiche um den Hauptbahnhof, so auch die Leipziger Straße sind als klimatisch belastet einzustufen (Landeshauptstadt Potsdam 2010).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) / Wasserrahmenrichtlinie

Das WHG und das BbgWG regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut sind zu schützen. Im besonderen Fokus stehen hierbei der Schutz und die Verbesserung des Zustands der aquatischen Ökosysteme und des Grundwassers einschließlich wassergebundener Landökosysteme. Vermeidbare Beein-

²¹ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2007): Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Landeshauptstadt Potsdam nach § 47 BImSchG

trächtigungen der ökologischen Funktion der Gewässer sind zu unterlassen. Stoffeinträge sind zu reduzieren. Es besteht ein Verschlechterungsverbot.

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz BbgDSchG)

Denkmale sind Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg. Sie sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen (§ 1 Abs.1 BbgDSchG). Dem Schutz dieses Gesetzes unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz) (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG).

Folgende Baudenkmale gemäß der Denkmalliste des Landes Brandenburg liegen im Geltungsbereich: Magazin 1, 3, 5 und 7 sowie das Amtshaus. Bodendenkmale gem. §§ 1 Abs. 1 und 2 BbgDSchG sind im Geltungsbereich aktuell nicht registriert. Besonders zu beachten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans die rechtlichen Regelungen, die in Verbindung mit der Lage innerhalb der weiteren Pufferzone des UNESCO Weltkulturerbes stehen. Nähere Ausführungen zu den Denkmalen sind Kap. A 3.8.1 zu entnehmen.

Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro, 2000) und Landschaftsplan Potsdam (LP, 2012)

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs.

Der Landschaftsplan (LP) der Landeshauptstadt Potsdam ist parallel zum Flächennutzungsplan (FNP) neu aufgestellt worden (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.03.2005). Für das mit der Gemeindegebietsreform von 2003 vergrößerte Stadtgebiet soll durch integrierte gesamtäumliche Planung eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet werden. Der Landschaftsplan (Stand: 19.09.2012) beinhaltet die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet. Gleichzeitig liefert der Landschaftsplan Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung anderer Pläne und Programme sowie für Genehmigungsverfahren von Vorhaben. Gemäß Landschaftsplan sind "bei einer Neukonzeption für die Speicherstadt [...] zur Vermeidung von Konflikten störende gewerblich-industrielle Nutzungen auszuschließen und die öffentliche Zugänglichkeit und Attraktivität der Uferzone sicherzustellen. Die historische wertbestimmende Bausubstanz ist zu erhalten und in die Gesamtgestaltung des Areals zu integrieren. Zudem sollte die Barrierewirkung der Leipziger Straße minimiert werden. Die Nachverdichtung im Bereich des Brauhausbergs ist zugunsten der Erhaltung ausreichender Grünbestände im Gebiet zu beschränken. Dazu erfolgte in der Entwurfsfassung des FNP im Verhältnis zur Darstellung im FNP-Vorentwurf eine teilweise Reduzierung der Dichtestufe der dortigen gemischten Bauflächen."

LaPro: Das Plangebiet gehört zum besiedelten Bereich. Der Arten und Biotopschutz ist entsprechend zu berücksichtigen (Teilplan 3.1 "Arten und Lebensgemeinschaften").

LP: Hinsichtlich der **Realnutzung / Biotoptypen** sind die Flächen im Plangebiet den Industrie- und Gewerbeflächen zuzuordnen. Gemäß Biotopwert nach Kaule (Plan K1 "Realnutzung / Biotoptypen", Teilplan K3.1 Biotope) ist die Fläche als stark belastet einzustufen. Die Biotopstrukturen entlang der Havel sind zu erhalten und zu entwickeln.

LaPro: Im Teilplan **Boden** wird das Plangebiet als Teil einer großräumigen Siedlungsfläche ausgewiesen. Das Gebiet liegt im Naturraum Mittlere Mark.

LP: Im Plangebiet liegt eine Versiegelung von 25 - 50 % vor. Prinzipiell weist der Boden eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Im Geltungsbereich sind Altablagerungen bzw. Altlastenstandorte vor allem in Form von Tanklagen, Ölen und Schmierstoffen vorhanden (Teilplan "Boden").

Hinweis: 2006 wurde eine Gefährdungsabschätzung mit Detailuntersuchung und abschließender Gefahrenbeurteilung durchgeführt. Eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit wurde ausgeschlossen. Zwischenzeitlich wurde eine Altlastensanierung im Bereich der Speicherstadt vorgenommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.

LaPro: Der Teilplan **Wasser** zeigt, dass sich der Geltungsbereich in einen Bereich mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten befindet. Daher sollte zur Sicherung der Grundwasserneubildung und zum Schutz des Grundwassers gegenüber flächenhaften Stoffeinträgen die Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz gewährleistet werden.

LP: Die an des Untersuchungsgebiet angrenzende Havel ist hinsichtlich ihrer Strukturgüte stark verändert. Die biologische Gewässergüte (Teilaspekt Saprobie) ist mit III - stark verschmutzt, eingestuft. Die Zielerreichung der WRRL anhand des Trophieindex ist unwahrscheinlich. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich das Wasserwerk Leipziger Straße.

LaPro: Im Teilplan **Klima / Luft** wird das Gebiet den größeren Siedlungen zugeordnet. Ein Schwerpunkt zur Sicherung der Luftqualität aufgrund der Durchlüftungsverhältnisse besteht nicht.

LP: Die Havel sowie die angrenzenden Uferbereiche haben die Funktion eines Frischluftentstehungsgebiets bzw. klimatischen Ausgleichsraums. Die bebauten Flächen sind als Siedlungsbereich und somit als Belastungsgebiet einzustufen.

LaPro: Im Teilplan **Landschaftsbild** wurde für das Plangebiet, als Teil einer größeren Siedlung keine Bewertung des Landschaftsbildes vorgenommen.

LP: Im Geltungsbereich befinden sich mit den denkmalgeschützten Speichern mehrere historische, das Ortsbild prägende Gebäude. Es bestehen diverse Sichtachsen vor allem Richtung Innenstadt.

LaPro: Im Teilplan **Erholung** wird das Plangebiet den größeren Siedlungsflächen zugeordnet, in dem die erlebniswirksamen Landschafts- und Ortsbilder entwickelt werden sollen. Zudem liegt der Geltungsbereich in einem Raum mit dem speziellen Ziel der Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung.

LP: Entlang der Havel verläuft eine Grünverbindung mit örtlicher Bedeutung, deren Ausbau bzw. Aufwertung erforderlich ist.

LaPro, LP: Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder Naturdenkmäler.

LaPro: Der Geltungsbereich liegt in einem Raum mit dem **Entwicklungsziel** "Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen".

LP: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-3 liegt im Teilraum 16 - "Südliche Innenstadt". Für diesen Teilraum besteht folgendes Leitbild: "Unter Berücksichtigung historischer Befunde funktional und ästhetisch neu geordneter südlicher Stadteingang mit großzügiger Freiraumgestaltung entlang der Ufer von Nuthe und Havel zentrale, in die Gewässerlandschaft der Nuthemündung und Havelniederung eingebundene Großsiedlung mit hohem Erholungs- und Freizeitwert."

Folgende Maßnahmen sind für den Teilraum vorgesehen:

- 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 und Wiederherstellung von Alleen

- Prüfung der Reduktion störender Auswirkung moderner Baukörper (insbesondere im Bereich "Potsdam Center") auf das Landschaftsbild und die historischen Sichtbezüge, vorsorgende Berücksichtigung bei der Planung weiterer Bauvorhaben
- Großzügige Freihaltung der Ufer an der Neuen Fahrt von Bebauung und Entwicklung einer attraktiven Grünfläche mit Verbindung zum Nuthepark
- Schaffung öffentlich zugänglicher Uferbereiche bei der Entwicklung der Speicherstadt, Erhalt der dortigen ortsbildprägenden Bausubstanz und Verbesserung des Ortsbilds durch Ordnung der Nutzungen entlang der Leipziger Straße, Verbesserung der wasserseitigen Erreichbarkeit, Herstellung möglichst naturnaher Uferverbauung
- Prüfung von Kapazitäten für die Umverlagerung von Steganlagen und Wassersporteinrichtungen aus sensibleren Gebieten (z.B. aus TR 14/20/40) in die Speicherstadt
- 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
- Reduzierung der Trenn- und Störwirkungen des Straßenverkehrs im Bereich Leipziger Dreieck / Lange Brücke; planerische Optimierung der Verkehrsführung / hochwertige Gestaltung der Stadteingangssituation

Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam 2012

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam vom 19.09.2012 ist das Gebiet als gemischte Baufläche M1 dargestellt, dessen GFZ zwischen 0,8 und 1,6 liegen kann. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP zu entwickeln (siehe Kap. A 3.4).

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan wurden besonders umweltprüfungsrelevante Flächen, darunter die "Speicherstadt - Leipziger Straße" ermittelt. Demnach verbleiben folgende erhebliche Umweltauswirkungen:

- nachhaltige Flächeninanspruchnahme bislang unversiegelter Freiflächen durch Bebauung i.V.m.
- Verlust bodenoffener Flächen / Erhöhung des Versiegelungsgrades mit Auswirkungen auf alle Schutzgüter des Naturhaushaltes östlich der Leipziger Straße
- potenzielle Störung von Sichtachsen durch hohe Dichtestufe in M 1
- potenzielle weitere Verbauung der Havelufer i.V.m. Einschränkung des Erholungswertes, fehlende Darstellung uferbegleitender Grünstreifen
- Konfliktlösung / Kompensation auf der verbindlichen Planungsebene möglich

Daraus gehen folgende Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung hervor:

- besondere Kontrolle der geplanten Gebäudehöhen, Festsetzung verbindlicher Höhenbegrenzungen in der Bauleitplanung i.V.m. der besonderen Berücksichtigung von Sichtachsen
- Abstufung der Bauflächen gem. Art und Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
 - von der Leipziger Straße zum Havelufer hin
 - von der Leipziger Straße zum Havelblick / Brauhausberg hin
- Freihaltung eines uferbegleitenden Grünstreifens, der regionale und überregionale Wander- und Radwandertrassen aufnehmen kann, Sicherung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Ufer, Ermöglichung der Ansiedlung von Steganlagen aus sensibleren Bereichen
- angepasste ergänzende Bebauung zur vorhandenen und zu erhaltenden denkmalgeschützten Bausubstanz
- Durchgrünung der Siedlungsflächen

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Fachbereiche wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Das Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 weist darauf hin, dass die Vorschriften des WHG zum Schutz der Gewässerrandstreifen und den Schutz des Wassers vor gefährdender Kontamination einzuhalten sind. Das für die Havel im Plangebiet gültige Gewässerentwicklungskonzept (GEK) "Untere Havel (Spree bis Havelkanal)" liegt bis dato noch nicht vor. Die Havel unterliegt als Bundeswasserstraße der Zuständigkeit des Bundes. Auch wenn im Plangebiet keine festgesetzten Überschwemmungsbereiche liegen, besteht danach eine Betroffenheit für ein Hochwasserereignis HQ100 der Havel. Mit anstehendem Grundwasser muss gerechnet werden.

Der Bereich Stadtentwicklung der Landeshauptstadt weist auf die Notwendigkeit eines Fachgutachtens für die Einschätzung des Lärmschutzes hin. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht einzupflegen. Zudem sind die Verbotsvorschriften der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Leipziger Straße einzuhalten.

Auf diesen Aspekt weist auch die untere Wasserbehörde hin. Gemäß der Schutzgebietsverordnung sei eine Neubebauung nicht möglich. Die Prüfung hinsichtlich der Befreiung von den Verboten würde umfangreicher Voruntersuchungen bedürfen. Das Ergebnis der Prüfung sei derzeit vollkommen offen.

Die untere Naturschutzbehörde weist auf die Notwendigkeit von Brutvogelkartierungen ab März 2016 hin. Die geforderte Brutvogelkartierung wurde durchgeführt. Die Schutzbelange des § 61 BNatSchG (Freihaltung von Gewässern und Uferzonen) seien zu prüfen. Die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung gemäß der Arbeitshilfe Naturhaushaltswert wird bestätigt.

Weitere Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgten nicht.

Sofern bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange umweltrelevante Gutachten bzw. Untersuchungen mit Relevanz für das Vorhaben vorliegen, wurden diese im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darum gebeten, diese Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Es wurden keine umweltrelevanten Gutachten bzw. Untersuchungen mit Relevanz für das Vorhaben vorgelegt.

Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den Ergebnissen der Behördenbeteiligung und den benannten fachgesetzlichen Zielen und Plänen und dem Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die in Kap. 6.1 "Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben" benannten Unterlagen und Gutachten:

Der Untersuchungsraum beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter werden unter Berücksichtigung der bestehenden Sichtbeziehungen und Wirkungen der Bebauung auch benachbarte Flächen in die Betrachtung mit einbezogen.

Bestandteil der Umweltprüfung ist die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Kap. C 4.1 "Eingriffsbilanzierung und Bewertung") und die spezielle Artenschutzprüfung

(Kap. C 2.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen Schutzgut Tiere und Pflanzen).

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Durch die Planung sind keine Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 betroffen. Das nächstgelegene Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiet Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach (DE 3845-307) befindet sich rund 1.000 m nordöstlich des Plangebietes, das FFH-Gebiet Mittlere Havel Ergänzung (DE 3542-305) rund 1.200 m südwestlich. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht zu erwarten.

2.2 Schutzgut Boden

2.2.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Für das Schutzgut Boden sind die Ziele in den §§ 1 und 2 BBodSchG benannt. Danach sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen abzuwehren. Der Boden und Altlasten sind einschließlich hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen zu sanieren. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte sind soweit wie möglich zu vermeiden. Auch im Baugesetzbuch (BauGB) wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. Dabei sollen die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden (§ 1a BauGB).

Anforderungen und Zielstellungen des Landschaftsplans mit Relevanz für das Schutzgut Boden sind eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit der planerischen Optimierung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sowie eine Reduzierung des Versiegelungsgrades.

2.2.2 Ausgangssituation

Geologie, Bodenart

Das Plangebiet wurde vor allem durch die geomorphologischen Prozesse der Weichseleizeit geprägt. Es befindet sich im Bereich der Havelniederung, am Rande der "Teltowplatte". Die natürlich anstehenden Niederungsböden (Gleyböden aus Flusssanden) sind im Plangebiet durch großflächige Aufschüttungen, eine Überbauung und anthropogene Nutzungen vollständig überformt. Vorherrschend sind Lockersyroseme und Pararendzinen aus grus- und schuttführendem Kippcarbonatsand mit Bauschutt über tiefem Fluss- und Urstromtalsand, Regosole, meist vergleht und Kolluvisole aus Kippsand über Fluss- und Urstromtalsand.

Bodenversiegelung

Bei der historischen Speicherstadt handelt es sich vollständig um ehemals gewerblich genutzte Betriebsflächen. Daher ist von einer weitgehenden Versiegelung der Flächen im Plangebiet auszugehen. Im Rahmen der Wiedernutzbarmachung und Umnutzung der Flächen wurden Teilflächen entsiegelt und bauliche Anlagen zurückgebaut.

Zum Zeitpunkt der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36-3 im Jahr 1993 waren die Flächen in weiten Teilen versiegelt. Eine Dokumentation über die vorgenommenen Abbrucharbeiten und Entsiegelungsmaßnahmen liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Unter Berücksichtigung der gewerblich geprägten Nutzung kann von

einem Versiegelungsgrad in Höhe von rund 80 % ausgegangen werden. Gemäß Landschaftsplan ist das Plangebiet zu 25 bis 50 % versiegelt.

Für die Einschätzung der Bodenversiegelung wird der Stand der Flächenversiegelung zum Zeitpunkt der Einschätzung (April 2016) zu Grunde gelegt.

Die zu diesem Zeitpunkt bereits im Bau befindliche Tiefgarage, im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, wird bereits als vollständige Versiegelung gewertet.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von 17.805 m². Wie in nachfolgender Tabelle aufgeschlüsselt, sind jeweils rund 75 % der Fläche als voll versiegelt bzw. teilversiegelt (50 - 70 %) anzusehen. Die restlichen Flächen sind als Garten- und Wasserfläche als unversiegelt einzuschätzen.

Tabelle 1: Bestandsversiegelung

Grundfläche	Flächengröße	Versiegelungsgrad (Bedeckung der Erdoberfläche mit undurchlässigen Materialien in % der Bezugsfläche, hier Flächengröße)	Flächenanteil
Gebäude (Bestehende Gebäude, im Bau befindliche Tiefgarage,)	6.304 m ²	100 %	35,4 %
Versiegelte Flächen (Wege)	1.474 m ²	100 %	8,3 %
Zwischensumme	7.778 m ²		43,7 %
Teilversiegelte Flächen (Spielplatz, Bauflächen, Parkplatz)	5.502 m ²	70 %	30,9 %
Vorgärten	506 m ²	50 %	2,8 %
Zwischensumme	6.008 m ²		33,7 %
Gesamt	13.786 m²		77,4 %
Gärten	468 m ²	0 %	2,6 %
Wasserfläche	3.551 m ²	0 %	19,9 %
Geltungsbereich	17.805 m²		100 %

Bodenbelastung

Aufgrund der langjährigen gewerbespezifischen Nutzungen bestehen erhebliche Vorbelastungen. Im Landschaftsplan (Karte K2.1 - Boden) sind im Plangebiet Alttablagerungen bzw. Altlastenstandorte (Tankanlagen, Öle, Schmierstoffe) verzeichnet. Die Speicherstadt ist im Altlasten- / Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam als Altlastenfläche bzw. Altlastenstandort "ehemalige Speicherstadt" gelistet. Gemäß Gefährdungsabschätzung 2006 besteht keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit. Zwischenzeitlich wurde eine Altlastensanierung im Bereich der Speicherstadt vorgenommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.

Bodenfunktion

Hinsichtlich der Bodenfunktionen sind die im Plangebiet vorhandenen Böden den anthropogen beeinträchtigten Böden der Siedlungen zuzuordnen. Das Speichervermögen ist gering. Das Ertragspotenzial ist ohne Relevanz. Im Gewässerrandbereich der Havel herrschen empfindliche, wasserdurchlässige Böden. Der Grundwassereinfluss nimmt zu. Im Plangebiet ist der Gewässerrandbereich durch die vorhandenen Uferwände und die vorgenommenen Aufschüttungen vollständig überformt. Bodendenkmale sind nach derzeitigem Stand im Plange-

biet nicht bekannt. In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich, in einer Entfernung von rund 175 m, wurden steinzeitliche Lesefunde gemacht. Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage zum Havelufer ist im Geltungsbereich mit dem Vorkommen von Bodendenkmalen zu rechnen.

Bedeutung, Empfindlichkeit, Entwicklungsbedarf

Das Plangebiet hat derzeit bzw. zum Zeitpunkt der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden. Aufgrund der starken anthropogenen Überformung, der ehemaligen hohen baulichen und gewerblichen Nutzungsintensitäten im Plangebiet, bestehen geringe Empfindlichkeiten der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Bodenhaushalts gegenüber einer baulichen Nutzung.

2.2.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung entstehen im nördlichen Bereich des Plangebiets auf bereits baulich vorbelasteten und verdichteten Flächen zwei neue Gebäude (Magazin 6 und Magazin 4). Mit der Überbauung ist ein dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen auf einer Fläche mit erheblich vorbelasteten Böden verbunden. Mit der Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen werden jedoch umfangreiche Eingriffe im Rahmen einer Außenentwicklung vermieden.

Für das Baugebiet mit einer Fläche von 14.185 m² errechnet sich bei einer maximalen Grundfläche von insgesamt 4.718 m², eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,33. Entsprechend den textlichen Festsetzungen ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundflächen von Terrassen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländefläche, möglich.

Mit Umsetzung der Planung erhöht sich die bestehende Bodenversiegelung nur minimal.

Im Bereich der Steganlage sind punktuelle Bodenverdichtungen im Bereich der Stützfeiler zu erwarten.

2.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist der Großteil des Plangebiets, der als Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen ist, entsprechend den planungsrechtlich zulässigen Möglichkeiten entwickelbar.

2.2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Nutzung der ehemals gewerblich genutzten und vorbelasteten innerstädtischen Flächen dient durch die Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Boden im Rahmen einer Außenentwicklung, dem sparsamen Umgang mit Boden.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der landseitige Geltungsbereich ist nach Hinweis des Fachbereichs Stadtplanung und Stadterneuerung Bereich Planungsrecht südlich des Magazins 5/7 auf Grundlage des § 35 BauGB zu beurteilen.

Soweit es nach den rechtlichen und tatsächlichen Gründen zulässig ist, sind die befestigten Flächen (öffentliche und private Wege, private Zufahrten und Stellplatzflächen) in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Zum Schutz des Bodens und damit auch dem Grundwasser vor Verunreinigungen im Bereich der Wasserschutzzone sind Fläche für den Geh- und Fahrverkehr zu befestigen, wenn das Regenwasser nicht schadlos über eine belebte Bodenzone mit einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht versickert werden kann. In der Trinkwasserschutzzone III sind Fahr- und Gehwege mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen, innerhalb der Trinkwasserschutzzone II sind sie in undurchlässigem Aufbau herzustellen.

Eine schutzgutbezogene Bilanzierung der kompensationspflichtigen Eingriffe unter Berücksichtigung der Bestandsversiegelung vor Umsetzung der Planung erfolgt in Kapitel C.4.1.

2.3 Schutzgut Wasser

2.3.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Zielsetzungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bzw. des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) und der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sind die Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen, die Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion der Gewässer, der Schutz bzw. die Verbesserung des Zustandes aquatischer Ökosysteme und des Grundwassers einschließlich wassergebundener Landökosysteme, die Reduzierung von Schadstoffeinträgen (Verschlechterungsverbot) sowie die Förderung der nachhaltigen Nutzung von Wasserressourcen.

Gemäß § 36 WHG sind Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist. Anlagen im Sinne von Satz 1 sind unter anderem bauliche Anlagen wie Gebäude, Brücken, Stege, Unterführungen, Hafenanlagen und Anlegestellen.

Gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 2 LSchiffV ist es verboten, feste Gegenstände, Flüssigkeiten oder gasförmige Stoffe in Gewässer einzubringen, die nach Art und Menge dazu beitragen können, die Eigenschaften und Beschaffenheit des Gewässers und seiner Ufer einschließlich des Bewuchses nachteilig zu beeinträchtigen.

Die Vorschriften des § 38 WHG (Schutz von Gewässerrandstreifen), darunter das Verbot zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenstände, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können (§ 38 Abs. 4 Nr. 3 und 4) sind zu beachten. Sicherheitsbestimmungen zur Vermeidung gefährdender Kontamination im Rahmen von Baumaßnahmen sind einzuhalten (§1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Gemäß § 73 WHG bewerten die zuständigen Behörden das Hochwasserrisiko und bestimmen die Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiete). Als Hochwasserrisiko wird dabei die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte bezeichnet.

Die Umweltziele der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) erstrecken sich auf alle Oberflächengewässer und auf das Grundwasser. Diese Gewässer sind geschützt, ihr Zustand darf sich nicht verschlechtern, sondern soll mittel- und langfristig erheblich verbessert werden. Weitere Ziele sind der Schutz von Lebensräumen, die von den Gewässern abhängig sind, eine nachhaltige Wassernutzung, die schrittweise Einstellung von Einträgen gefährlicher Stoffe in die Gewässer und ein Beitrag zur Minderung schädlicher Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren. Oberflächengewässer sollen bis 2015 einen "guten ökologischen und guten chemischen Zustand" erreichen, der sich am natürlichen oder ungestörten Referenzzustand eines Gewässertyps orientiert. Das bedeutet, dass das Vorkommen der gewässertypischen Organismen nur geringfügig vom natürlichen Zustand abweicht. Darüber hinaus müssen auch alle Qualitätsziele zur Begrenzung der Schadstoffkonzentrationen in den Gewässern, die nach EU- oder nationalem Recht festgelegt sind, eingehalten werden. Auch beim Grundwasser müssen die für die EU geltenden Qualitätsziele und damit der "gute chemische Zustand" erreicht werden. Die WRRL verpflichtet dazu, steigende Trends von Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser umzukehren, um eine Verschmutzung schrittweise zu reduzieren. Außerdem fordert die WRRL für das Grundwasser einen "guten mengenmäßigen Zustand". Demzufolge darf nicht mehr Grundwasser aus einem Wasserkörper entnommen

werden, als sich dort neu bildet, und die vom Grundwasser abhängigen Land- und Gewässerökosysteme dürfen durch Grundwasserentnahmen nicht geschädigt werden.

Anforderungen und Zielstellungen des Landschaftsplanes mit Relevanz für das Schutzgut Wasser sind eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit der planerischen Optimierung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, eine Reduzierung des Versiegelungsgrades, eine Erhöhung des Wasserrückhalts, die Herstellung möglichst naturnaher Uferverbauung sowie die Prüfung von Kapazitäten für die Umverlagerung von Steganlagen und Wassersporteinrichtungen aus sensibleren Gebieten in die Speicherstadt. Diesem Ziel wird im Bebauungsplan nicht gefolgt. Die geplante Steganlage stellt keine Umverlagerung aus sensiblen Bereichen dar.

Das Plangebiet liegt im Gebiet des Gewässerentwicklungskonzeptes (GEK) "Untere Havel (Spree bis Havelkanal)" (HvU_Havel1). Dieses GEK liegt noch nicht vor.

2.3.2 Ausgangssituation

Oberflächengewässer

In den Geltungsbereich einbezogen ist ein 20 m breiter Gewässerstreifen der Havel (Stromhavel - Neue Fahrt). Die Havel ist ein Gewässer I. Ordnung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG). Als Bundeswasserstraße unterliegt sie der Zuständigkeit des Bundes.

Das Gewässer besitzt in diesem Abschnitt eine stark veränderte Strukturgüte und biologische Gewässergüte III (stark verschmutzt, ausgeprägt alphamesosaprob). Zur Herstellung eines guten ökologischen Zustands gemäß WRRL sind laut Maßnahmenprogramm FGE Elbe²² Planungseinheit HAV PE04, Gewässerkennzahl 58 unter anderem folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Neubau und Anpassung von Anlagen zur Ableitung, Behandlung und zum Rückhalt von Misch- und Niederschlagswasser
- Maßnahmen zur Förderung des natürlichen Wasserrückhalts
- Maßnahmen zur Habitatverbesserung durch imitieren / zulassen einer Eigendynamischen Gewässerentwicklung
- Maßnahmen zur Habitatverbesserung im Gewässer durch Laufveränderung, Ufer- und Sohlengestaltung
- Maßnahmen zur Auenentwicklung und zur Verbesserung von Habitaten

Geplante Vorhaben dürfen dem Verschlechterungsverbot und der Herstellung eines guten ökologischen Zustandes nicht entgegenstehen.

Die Havel gehört zu den Gewässern mit einem gewissen Hochwasserrisiko. Hochwasser an der Havel sind von langanhaltenden, flach verlaufenden Hochwasserwellen geprägt (MLUL 2013, online). Das Plangebiet liegt nicht in einem nach § 76 WHG, § 100 BbgWG oder § 150 BbgWG i.v.m. § 36 WG der DDR rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Nach den Vorgaben der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) wurden bis Ende 2013 für hochwassergeneigte Gewässerabschnitte, Hochwassergefahren- und Risikokarten ermittelt. In den westlichen Randbereichen des Plangebietes besteht eine Betroffenheit für

²² Flussgebietsgemeinschaft Elbe (Hrsg.) (2015): Aktualisierung des Maßnahmenprogramms nach § 82 WHG bzw. Artikel 11 der Richtlinie 2000/60/EG für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Elbe für den Zeitraum von 2016 bis 2021, Online: <http://www.wasserblick.net/servlet/is/156065/>

ein Hochwasserereignis HQ100 der Havel - "Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jährlicher Ereignis - HQ100)".

Um eine Erhöhung des Schadenspotenzials durch Hochwasser gegenüber dem derzeitigen Zustand auszuschließen, ist gemäß Stellungnahme des Referates W 24 (Landesamt für Umwelt Abteilung Wasserwirtschaft 1, Gewässer- und Anlagenunterhaltung West) eine Bebauung der durch HQ100 betroffenen Gebiete aus Vorsorgegründen unbedingt zu vermeiden. Die Verzeichnung der Uferbereich in den Hochwasserrisikokarten wird insofern berücksichtigt, als lediglich "Steganlagen" zugelassen werden und keine Aufenthaltsräume in Bootshäusern.

Gemäß vorliegendem Niederschlagswasserkonzept (Merkel Ingenieur Consult, 2017) entwässern die vorhandenen Verkehrsflächen über einen Regenwasserkanal in der Friedrich-Wilhelm-Boelcke-Straße mit direkten Auslauf in die Havel. An diesen Kanal sind auch das Magazin 5 einschließlich Außenanlagen und der zur Straße gelegenen Teil des Magazins 3 angeschlossen.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes "Potsdam - Leipziger Straße" (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße vom 11. Februar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 10])). Die Brunnen der Schutzzone I des Wasserwerksgeländes grenzen etwa 40 m südlich an das Plangebiet an. Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich in Wasserschutzzone II (engeres Schutzgebiet), der nördliche Teil des Plangebietes in Wasserschutzzone III (weiteres Schutzgebiet) (siehe Planzeichnung). In den Schutzzonen unterliegen Nutzungen und Bebauungen einer Vielzahl von Beschränkungen und Verboten. **In Schutzzone II bestehen gemäß § 5 der Schutzgebietsverordnung Verbote für:**

- Nr. 25: das Errichten sowie der Um- oder Ausbau von Straßen, Wegen oder sonstigen Verkehrsflächen, ausgenommen Baumaßnahmen an vorhandenen Straßen und Wegen zur Anpassung an den Stand der Technik und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik,
- Nr. 29: das Errichten oder Erweitern von Baustelleneinrichtungen oder Baustofflagern
- Nr. 32: das Errichten oder Erweitern von baulichen Anlagen, ausgenommen Veränderungen in Gebäuden und Instandhaltungsmaßnahmen

Zusätzlich besteht in Schutzzone III und somit auch in Schutzzone II unter anderem das Verbot

- Nr. 34 das Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser im Sinne des § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des WHG²³ in den Untergrund oder in das Grundwasser, ausgenommen
 - a. das breitflächige Versickern von Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen im Sinne der Anlage 1 Nummer 2 über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder

²³ § 54 Begriffsbestimmungen für die Abwasserbeseitigung

(1) Abwasser ist

1. das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte Wasser und das bei Trockenwetter damit zusammen abfließende Wasser (Schmutzwasser) sowie
2. das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser).

Als Schmutzwasser gelten auch die aus Anlagen zum Behandeln, Lagern und Ablagern von Abfällen austretenden und gesammelten Flüssigkeiten.

- b. mit wasserrechtlicher Erlaubnis,
sofern die Versickerung außerhalb von Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen und nur auf Flächen mit einem zu erwartenden Flurabstand des Grundwassers von 100 Zentimetern oder größer erfolgt.

Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist.

Das Gebiet wird von den Wasserständen der Havel beeinflusst. Auch bei niedrigen Wasserständen ist mit anstehendem Grundwasser zu rechnen. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind bei baulichen Eingriffen zwingend.

Entsprechend der Abwasserbeseitigungs- und Abgabesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Stand 01.03.2017, ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück zu versickern, sofern das Wohl der Allgemeinheit und der Schutz von Gewässern nicht gefährdet ist. Ist dies aus Gründen der Beeinträchtigung für die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht möglich, bzw. stehen andere Gesetze oder Verordnungen dem entgegen so ist an die zentrale öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Beeinträchtigungen durch die Bodenbeschaffenheit

Im Plangebiet ist aufgrund der historischen Vornutzung mit dem Vorkommen verschiedener Schadstoffe zu rechnen. Auch wenn durch eine bereits erfolgte Altlastensanierung innerhalb des Plangebietes keine Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen mehr bestehen, ist trotzdem nicht vollständig auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen vorkommen. Beeinträchtigungen der Gewässergüte von Grund- und Oberflächenwasser durch direkten Stoffeintrag oder durch Verunreinigungen von Deckschichten sind, auf Grundlage der Erkenntnisse des sich weiter nördlich befindenden Bebauungsplans Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße", nicht bekannt.

Bedeutung, Empfindlichkeit, Entwicklungsbedarf

Das Plangebiet hat, auf Grund der im Geltungsbereich befindlichen Gewässerfläche der Havel und der Lage im Wasserschutzgebiet Zone II und III eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit im Hinblick auf potenzielle Schadstoffeinträge, verbunden mit einem hohen Schutzanspruch aufgrund der angrenzenden Trinkwassergewinnung.

2.3.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Oberflächengewässer

Der in den Geltungsbereich einbezogene Gewässerstreifen der Havel ist nach aktuellem Planungsstand von der Umsetzung der Planung hinsichtlich der geplanten Steganlage sowie der ggf. erforderlichen Einleitung von Niederschlagswasser betroffen.

Durch Festsetzung im Bebauungsplan wird die Zulässigkeit einer Steganlage geregelt. Diese bedarf einer Genehmigung durch die zuständige Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans kann kein Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung abgeleitet werden.

Mit dem Bau und der Nutzung der geplanten Steganlage ist ein Eingriff in das Gewässer verbunden. Im Rahmen von Baumaßnahmen und der anschließenden Nutzung besteht eine

gewisse Gefährdung bezüglich der Verunreinigung des Wassers mit gewässergefährdenden Stoffen. Entsprechende Sicherheitsbestimmungen sind daher einzuhalten.

Zum aktuellen Zeitpunkt liegen keine Kenntnisse vor, dass die geplante Steganlage dem Verschlechterungsverbot und der Herstellung eines guten ökologischen Zustandes entgegensteht.

Durch die Planung wird geregelt, dass auf den Wasserflächen ohne Zweckbestimmung „Steganlage“ keine baulichen Anlagen zulässig sind. Zudem wird die Größe und Nutzung der zulässigen Steganlage eingeschränkt. So ist diese nur für muskelkraftbetriebene Boote für die Freizeitnutzung zulässig. Eine gewerbliche Nutzung wird von vornherein ausgeschlossen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein hydrologisches Gutachten (DHI WASY, 06/2016) erarbeitet worden, um zu prüfen, in wieweit der Geltungsbereich durch ein Hochwasserereignis voraussichtlich betroffen sein kann, und ob sich daraus für Teilbereiche Restriktionen hinsichtlich der Bebaubarkeit ergeben.

Im Ergebnis der gutachterlichen Einschätzung (Gutachten und gutachterliche Stellungnahme) wurden für den Bebauungsplan und nachgeschaltete Planungsverfahren unter anderem Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen, hohe Grundwasserstände und ggf. anstehendes Schichtenwasser, die Entsorgung von oberflächlich anstehendem Wasser bei Starkniederschlägen und Rückstaufällen bei Hochwasser formuliert (siehe auch Kap. B 3.2). Im Ergebnis der hydrologischen Untersuchung kann zudem festgestellt werden, dass unter Beachtung ingenieurtechnischer Maßnahmen die Bebaubarkeit des Magazins 6 grundsätzlich gegeben ist.

Bei dem Gewässer handelt es sich um ein Gewässer I. Ordnung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG). Als Bundeswasserstraße muss die Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs gewährleistet bleiben. Im Plangebiet wird das Ufer durch eine Spundwand gesichert. Genannte Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässergüte und somit der Entwicklung hin zu einem guten ökologischen Zustand gemäß WRRL, wie eine eigendynamische Gewässerentwicklung oder Maßnahmen zur Habitatentwicklung sind auch unter dem Aspekt der Standsicherheit der bestehenden unmittelbar am Wasser befindlichen Bebauung und dem teilweise großen Höhenunterschied zwischen der Wasserkante und dem Gelände kaum umsetzbar.

Im Rahmen von Baumaßnahmen sowohl land-, als auch wasserseitig besteht eine Gefährdung bezüglich der Verunreinigung des Gewässers mit gewässergefährdenden Stoffen. Entsprechende Sicherheitsbestimmungen sind daher einzuhalten.

Grundwasser

Mit Umsetzung der Planung kommt es aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrades zu einem Verlust von Flächen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und damit zu einer Minimierung der Grundwasserneubildung. Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet besteht auf Grund möglicherweise bestehende Bodenverunreinigungen eine gewisse Gefährdung des Grundwassers bei einer Versickerung, wenn die dafür genutzten Flächen nicht über eine belebte Bodenzone mit einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht verfügen.

Im Rahmen von Baumaßnahmen besteht eine Gefährdung bezüglich der Verunreinigung des Grundwassers mit gewässergefährdenden Stoffen. Entsprechende Sicherheitsbestimmungen sind daher einzuhalten.

Ein Teil des Plangebietes wird aktuell mit einer Tiefgarage unterbaut. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers durch die geplante Tiefgarage werden nach derzeitigem Stand, unter Berücksichtigung der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz, nicht erwartet. Die durchgehende Spundwand entlang des Havelufers stellt

aufgrund der mit dem Einbau verbundenen Beeinträchtigung der oberflächennahen Grundwasserströmungsverhältnisse eine Vorbelastung dar.

Eine mögliche Befreiung von den Verboten der Verordnung zum Wasserschutzgebiet Wasserwerk Potsdam - Leipziger Straße, im Bereich der Schutzzone II wäre auf Grundlage umfangreicher Untersuchungen zu prüfen, ist derzeit aber offen.

Niederschlagswasser

Entsprechend der Abwasserbeseitigungs- und Abgabesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Stand 01.03.2017, ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück zu versickern, sofern das Wohl der Allgemeinheit und der Schutz von Gewässern nicht gefährdet ist. Ist dies aus Gründen der Beeinträchtigung für die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht möglich, bzw. stehen andere Gesetze oder Verordnungen dem entgegen so ist an die zentrale öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Dabei sind die Bestimmungen zur Einleitung oder Versicherung von Niederschlagswasser innerhalb der Schutzzonen II und III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam - Leipziger Straße einzuhalten.

Für die das Plangebiet liegt ein Niederschlagswasserkonzept (Merkel Ingenieur Consult, 2017) vor. Demnach entwässern die vorhandenen Verkehrsflächen über den Regenwasserkanal in der Friedrich-Wilhelm-Boelcke-Straße mit direktem Auslauf in die Havel. An diesen Kanal sind zudem Magazin 5 inkl. Außenanlagen und der zur Straße gelegenen Teil des Magazins 3 angeschlossen. Der zur Havel gewandte Teil des Magazins 3 entwässert direkt in die Havel. Das Magazin 1 ist bzw. muss perspektivisch an den Regenwasserkanal in der Leipziger Straße angeschlossen werden. Durch die geplante Tiefgarage ist ein Anschluss an das Regenwassernetz in der Friedrich-Wilhelm-Boelcke-Straße nicht möglich.

Der nordwestlich der Tiefgarage liegende Spielplatz wird direkt in die Havel entwässert.

Das Umfeld des Plangebietes wird über einen Regenwasserkanal in der Leipziger Straße entwässert. Die vorhandenen Kanäle sind ausreichend hydraulisch leistungsfähig.

Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone II und III müsste entsprechend der Schutzgebietsverordnung die Versickerung über eine belebte Bodenzone erfolgen. Im Plangebiet kommen die Hälfte der Dachfläche des Magazins 4 und des Amtshauses mit Nebengebäuden sowie die Platzfläche zwischen Magazin 3, 4, 5 und dem Amtshaus (Natursteinpflasterflächen oder gemischt-befestigte Flächen) für Versickerung in Frage. Die anderen Flächen sind bereits an einen Regenwasserkanal angeschlossen bzw. werden mit einer Tiefgarage unterbaut.

Generell ist, auch bei der Lage im Trinkwasserschutzgebiet die oberflächennahe Versickerung über die belebte Bodenzone anzuwenden. Im Bereich der Trinkwasserschutzzone III ist das breitflächige Versickern von Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen über die belebte Bodenzone mit einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik möglich. Die Versickerung muss außerhalb von Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen und nur auf Flächen mit einem zu erwartenden Flurabstand des Grundwassers von mindestens 100 Zentimetern erfolgen. Dies gilt auch für die Flächen in Zone II: Zusätzlich gilt hier, dass die durch Geh- und Fahrverkehr genutzten Nebenflächen undurchlässig herzustellen sind, wenn das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht breitflächig (d.h. in flachen Mulden) über eine mindestens 20 cm dicke belebte Bodenzone versickert werden kann.

Da Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können sind im Einzelfall Untersuchungen durchzuführen, ansonsten ist das anfallende Regenwasser zu fassen und über einen Regenwasserkanal oder direkt in die Havel abzuleiten.

2.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Möglichkeit einer Entwicklung der Flächen im Innenbereich entsprechend den planungsrechtlich zulässigen Möglichkeiten. Dabei sind vor allem die Anforderungen einzuhalten, die durch die Lage im Wasserschutzgebiet Zone II und III bestehen.

2.3.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innerstädtischen Siedlungsflächen dient der Vermeidung von umfangreichen Eingriffen in das Schutzgut Wasser im Rahmen einer Außenentwicklung.

Zur Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Wasser erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zu Wegeaufbauten. So sind die zu befestigenden Flächen zum Begehen und Befahren innerhalb der Trinkwasserschutzzone III mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und in Schutzzone II mit einem undurchlässigen Aufbau herzustellen. Dabei sind die gesetzlichen Anforderungen der Schutzgebietsverordnung zum Wasserschutzgebiet Leipziger Straße zu beachten. Die Dachflächen sind nicht aus unbeschichteten zink-, kupfer- oder bleihaltigen Materialien herzustellen. Vor Einleitung des Niederschlagswassers in die Havel hat eine Vorreinigung nach Stand der Technik zu erfolgen (Straßenabläufe mit Nass-Schlamm-Rückhalt und Sedimentationsanlagen mit Dauerstau).

An der Steganlage ist nur das Anlegen mit muskelbetriebenen Freizeitbooten, nicht mit Motorbooten zulässig. Mögliche Gewässerverschmutzungen durch Öl oder ähnlichen Stoffen werden somit auf ein Minimum reduziert.

2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

2.4.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist im Rahmen der Bauleitplanung vor allem in Verbindung mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie den einschlägigen Regelungen der Technischen Ausführung (TA) Lärm, der TA Luft, der DIN 18005 (Lärm-schutz im Städtebau) und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu beachten. Die in den Verordnungen präzisierten Zielsetzungen des BImSchG dienen dem vorbeugenden Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, Wassers und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität sind europaweit festgelegt. Für bestimmte Schadstoffe, wie Schwefeldioxid, Feinstaub, Stickstoffoxide, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte. In Deutschland sind die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) sowie die TA Luft zu beachten.

Anforderungen und Zielstellungen des Landschaftsplanes mit Relevanz für das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit Anpassung der Bau- und Grünstrukturen an den Klimawandel, eine Reduzierung des Versiegelungsgrades und die Schaffung von lokalklimatischen Ausgleichsflächen mit einem Erhalt auch von kleinen Grünflächen.

2.4.2 Ausgangssituation

Klima

Die Speicherstadt stellte traditionell, einen im vorstädtischen Übergangsbereich der Stadt zum ehemals offenen Landschaftsraum gelegenen gewerblichen Standort mit hoher baulicher Dichte und weitgehender Versiegelung der Flächen dar. Aufgrund der hohen Versiegelung des Gebietes sowie der baulichen Strukturen besteht bereits eine klimatische Vorbelas-

tung. Es sind wenig klimawirksame Gehölz- und Freiflächen vorhanden. Die Havel in Richtung Innenstadt dient als Kalt- / Frischluftbahn.

Luft

Es bestehen mittlere bis hohe Vorbelastungen durch verkehrsrelevante Immissionen, die von den nahen Verkehrsanlagen ausgehen (Heinrich-Mann-Allee, Leipziger Straße (B2) und Brauhausberg (B2)). Durch die Maßnahmen im Rahmen der Luftreinhalteplanung (Führung der übergeordneten Fahrtbeziehung im Einrichtungsverkehr), konnte die Luftbelastung im Planbereich in den letzten Jahren gesenkt werden.

Bedeutung, Empfindlichkeit, Entwicklungsbedarf

Das Plangebiet hat derzeit eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft. Aufgrund seiner hohen baulichen Nutzung weist es keine besondere Empfindlichkeit auf. Es besteht Entwicklungsbedarf zur Schaffung weiterer klimawirksamer Vegetationsflächen.

2.4.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Klima

Durch die Erhöhung des Versiegelungsanteils und der Baudichte kommt es im Plangebiet voraussichtlich zu einer Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse. Erhebliche Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der Vorbelastung, der begünstigten Lage im Bereich der Kalt- und Frischluftbahnen der Havel sowie der allgemeinen Durchgrünung des Stadtquartiers mit klimawirksamen Gehölzen und Vegetationsflächen nicht zu erwarten.

Luft

Durch eine weitere Bebauung ist eine Erhöhung der Luftschadstoffbelastung möglich. Durch die Steganlage, bzw. die dort anliegenden muskelbetriebenen Freizeitboote, ist nicht von einer Erhöhung der Luftschadstoffbelastung auszugehen.

2.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Möglichkeit der Innenverdichtung eines bereits bebauten und verkehrlich gut erschlossenen Gebietes ungenutzt.

Der Bau einer Steganlage ohne die Einschränkungen der nun planungsrechtlich zulässigen Steganlage einschließlich der Auswirkungen der dort anliegenden Boote, vor allem auf das Schutzgut Klima und Luft, wäre grundsätzlich möglich.

2.4.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen dient grundsätzlich der Vermeidung von umfangreichen Eingriffen in das Schutzgut Klima und Luft im Rahmen einer Außenentwicklung sowie der Förderung des ÖPNV und des Fußgänger- und Radverkehrs mit den damit verbundenen positiven Wirkungen auf das Schutzgut.

Durch entsprechende Festsetzung wird die Nutzung der Steganlage durch Motorboote ausgeschlossen. So werden von diesen Fahrzeugen ausgehenden Emissionen, bezogen auf Lärm und Luft, und ihre direkte Einwirkung auf die angrenzende Wohnbebauung vermieden.

2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.5.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im besiedelten wie unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Für die Schutzgüter Tiere und Pflan-

zen sind im Zusammenhang mit der beabsichtigten Planung die Sicherung bzw. der Ersatz von Lebensräumen von Bedeutung sowie die artenschutzrechtlichen Anforderungen aufgrund des Vorkommens geschützter Arten.

Anforderungen und Zielstellungen des Landschaftsplanes mit Relevanz für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit der planerischen Optimierung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sowie eine Reduzierung des Versiegelungsgrades, der Erhalt und die Entwicklung von Biotopverbundstrukturen entlang der Havel sowie die Herstellung möglichst naturnaher Uferverbauung.

Gemäß § 61 BNatSchG darf im Außenbereich in einem Abstand bis 50 Metern von der Uferlinie keine bauliche Anlage errichtet oder wesentlich geändert werden.

2.5.2 Ausgangssituation

Vegetation / Biotope

Das Plangebiet ist weitgehend baulich überprägt. In den vergangenen Jahren wurden die bestehenden ursprünglich vor allem gewerblich genutzten Gebäude saniert und zu Wohnzwecken umgebaut (Biotopcode 12310). Öffentliche und halböffentliche Grünflächen (z.B. Spielplatz, Vorgärten bzw. Begrünungen innerhalb der Häuserblocks) wurden angelegt. Im nördlichen Plangebiet wurde ein Kinderspielplatz gebaut (Biotopcode 10200). Südlich davon befindet sich aktuell eine Tiefgarage im Bau (Biotopcode 12730).

Durch großflächige Versiegelungen, die Strukturarmut der Vegetationsausstattung und der, aufgrund der Barrierewirkung der angrenzenden Straßen- und Bahntrassen sowie dem Uferverbau bedingten, Isoliertheit des Gebietes, hat das Plangebiet derzeit nur eine bedingte Bedeutung für den Biotopverbund. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Das Ufer der Havel ist mit Spundwänden vollständig verbaut (Biotopcode 01124). Die Biotopkartierung aus dem Jahr 2013 wurde im April 2016 aktualisiert.

Bäume

Durch die aktuelle Planung sind keine Bäume betroffen, die unter die Baumschutzverordnung fallen.

Gebietsschutz

Durch die Planungen sind keine Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 und keine geplanten, einstweilig sichergestellten, im Verfahren befindlichen oder festgesetzten Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete betroffen.

Vorkommen geschützter Arten

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumpotenziale war bedingt mit einem Vorkommen streng oder besonders geschützter Tierarten zu rechnen.

Für das Jahr 2016 wurden Kartierungen von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen sowie Brutvogelerfassungen vorgesehen. Weitere Potenziale zum Vorkommen von prüfungsrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie waren im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen, die auf Grund der Änderung des Geltungsbereichs nun außerhalb des Plangebietes liegen werden nachfolgend nicht thematisiert, sind aber im entsprechenden Fachgutachten²⁴ enthalten. Ergänzt werden die

²⁴ Jabczynski, Silke - Artenschutzsachverständige (06.04.2016): Artenschutzfachliche Bewertung für das Bebauungsplangebiet Nummer 36-3 "Speicherstadt Süd" 14473 Potsdam als Lebensraum für streng und besonders geschützte Tierarten.

nachfolgend dargestellten Erkenntnisse aus den faunistischen Erfassungen durch Informationen, die bereits durch faunistische Gutachten für die Sanierung der Gebäude vorliegen.²⁵

Artengruppe Amphibien

Der Uferbereich ist vollständig mit Mauern befestigt. Eine flache Uferzone mit Wasserpflanzen ist nicht vorhanden. Bis auf die inzwischen gerodete Gehölzfläche im südlichen Gebietsabschnitt ist die Fläche in einem hohen Maße versiegelt, mit zum Teil aktuellen Bauaktivitäten. Geeignete Landlebensräume für Amphibien, wie zum Beispiel Feuchtwiesen, sind nicht erkennbar. Bei den Begehungen im Gebiet im Rahmen der Gebäudegutachten in den letzten Jahren wurden keine Amphibien angetroffen. Daher ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Uferabschnitt der Havel im Bebauungsplangebiet nicht um ein Laichgewässer von Amphibien handelt und das restliche Gebiet keinen Lebensraum von Amphibien darstellt.

Artengruppe Vögel

Der Baumbestand weist keine Höhlungen auf, im Gebiet besteht kein Nistplatzpotenzial für Höhlen bewohnende Vogelarten.

Bei den Begehungen konnten auf dem Gewässer der Havel in mehreren Exemplaren die besonders geschützten Vogelarten Blessralle (*Fulica atra*) und Lachmöwe (*Chroicocephalus ridibundus*) beobachtet werden.

Vor Beginn der Gebäudesanierung des Magazin 1 (Persius-Speicher) und des Amtshauses wurden je 2 Niststätten des besonders geschützten Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*) festgestellt.

Ersatzquartiere für die Niststätten am Magazin 1 (Persius-Speicher), in Form von 2 Nischenbruthöhlen für den Hausrotschwanz, sind am neu zu errichtenden Magazin 6 anzubringen. Für den Verlust der Niststätten am Amtshaus sind 4 Nischenbrüterkästen an der Giebelseite des Gebäudes anzubringen. Für die Maßnahme war eine Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG notwendig.

Artengruppe Fledermäuse

Der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches, einschließlich der relativ jungen Bäume auf der inzwischen gerodeten Gehölzfläche südwestlich an den Geltungsbereich angrenzend (ehem. Magazin 12), verfügt nicht über Höhlungen oder andere Strukturen, die sich für eine Besiedlung von Fledermäusen eignen.

Bei den artenschutzfachlichen Untersuchungen im Vorfeld der Gebäudesanierung des Persius-Speichers wurden Quartierstandorte der streng geschützten Artengruppe Fledermäuse (*Chiroptera spec.*) im Außen- und Innenbereich festgestellt. Die erforderlichen Ersatzquartiere sind am Magazin 1 (Persius-Speicher) (8 Ganzjahresfassadenquartiere für Fledermäuse) und am neu zu errichtenden Magazin 6 (2 Nischenbrüterhöhlen für den Hausrotschwanz) anzubringen.

Im Außenbereich des Amtshauses, welches bis dato noch nicht saniert wurde, bieten vor allem die hölzernen Dachgauben und offene Mauerwerksfugen passende Besiedlungsmöglichkeiten für Gebäude bewohnende Fledermausarten. Der Spitzboden weist ein geringes Sommerquartierpotenzial für Fledermäuse auf. Die Kellerräume sind verschlossen und nicht für Fledermäuse zugänglich. Somit besteht kein Winterquartierpotenzial für Fledermäuse.

Bei der artenschutzfachlichen Untersuchung des Verwaltungsgebäudes neben dem Amtshaus, vor Beginn der Baumaßnahmen wurden keine Lebensstätten streng und besonders

²⁵ Jabczynski, Silke – Artenschutzsachverständige

- Persius-Speicher (Magazin 1), Leipziger Straße 7, Gutachten vom 24.06.2009

- Magazin 8, Leipziger Straße 10 c, Gutachten vom 03.04.2009

- Amtshaus, Leipziger Straße 10 b, Gutachten vom 21.02.2011

geschützter Tierarten im Außen- und Innenbereich nachgewiesen. Im Falle eines baulichen Eingriffes muss nach Angaben der unteren Naturschutzbehörde für dieses Gebäude eine erneute faunistische Begutachtung erfolgen.

Ein Vorkommen von wildlebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten ist im Plangebiet unter Berücksichtigung der anzutreffenden Biotoptypen nicht zu erwarten. Daher sind über die Biotopkartierung hinaus keine gesonderten floristischen Kartierungen erfolgt.

Bedeutung, Empfindlichkeiten, Entwicklungsbedarf

Das Plangebiet hat, nach derzeitiger Einschätzung, mit Ausnahme der in den Geltungsbereich einbezogenen Gewässerfläche der Havel, eine insgesamt mittlere bis geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Aufgrund der nutzungsbedingten, weitgehenden Strukturarmut und geringen Potenziale bestehen nur geringe Empfindlichkeiten.

Gemäß § 61 BNatSchG darf im Außenbereich in einem Abstand bis 50 Metern von der Uferlinie keine bauliche Anlage errichtet oder wesentlich geändert werden.

Bäume im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Potsdam mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm in einer Höhe von 1,3 m über dem Erdboden unterliegen der Potsdamer Baumschutzverordnung. Es ist verboten geschützte Bäume zu beseitigen, umzupflanzen, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Eine Beseitigung, Umpflanzung, wesentliche Veränderung des Aufbaus von geschützten Bäumen sowie Maßnahmen, die zu ihrer nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Dies gilt auch für abgestorbene Bäume.

2.5.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einem Verlust bestehender Vegetationsflächen und ihren Lebensraumstrukturen. Im Bereich des ehemaligen Magazin 4 und 6 sollen Gebäude entstehen. Der Bereich des Magazins 4 wird derzeit als Lagerplatz für Baustelleneinrichtung genutzt. Mit dem Bau des Magazins 6 können die für die Sanierung des Magazins 1 (Persius-Speicher) festgesetzten Ersatzquartiere geschaffen werden.

Gleichsam geht mit Umsetzung der Planung eine im gewissen Maße positive Entwicklung der Flächen im nördlichen Geltungsbereich einher, die aktuell vor allem aus einem Baufeld besteht, welches keine Lebensraumqualitäten aufweist. Zu entwickelnde Grünstrukturen ermöglichen neue Lebensstätten.

Ist im Zuge weiterer Planungen für anstehende Sanierungs- / Baumaßnahmen eine Beseitigung oder Beschädigung von Bäumen im Plangebiet zu erwarten, die unter die Baumschutzverordnung fallen, sind entsprechende Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Entsprechend der Potsdamer Baumschutzverordnung sind ggf. Ersatzpflanzungen oder Ausgleichsmaßnahmen zu leisten.

Die Ufer im Plangebiet sind vollständig verbaut. Durch den Bau und die Nutzung der Steganlage kommt es daher nicht zu einer Beeinträchtigung von Ufervegetation.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Alle europäischen Vogelarten zählen nach § 7 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) zu den besonders geschützten Tierarten.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG verbietet:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu

stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt bei den betroffenen Tierarten des Anhang IV der FFH-RL und den betroffenen europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen die Verbote des Absatzes 1 Nr. 1 und 3 dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich können hierzu auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Amphibien oder ein Potenzial für das Vorkommen von Amphibien konnten im Rahmen der faunistischen Erhebungen nicht festgestellt werden.

Bei den europäischen Vogelarten ist in der Regel das Brutrevier als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu betrachten. Reine Nahrungs- oder Jagdhabitats sowie Flugrouten oder Wanderkorridore sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG.

Im Plangebiet wurden an den Gebäuden mehrere Niststätten des Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*) nachgewiesen. Auf der Havel wurden mehrere Exemplare der Blesralle (*Fulica atra*) und Lachmöwe (*Chroicocephalus ridibundus*) beobachtet.

	als Fortpflanzungsstätte nach §§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt / Schutz erlischt	Brutzeit	Vorkommen als Brutvogel in BB, Trendangaben im Vergleich zur RL BB 1997	RL-BB 2008
Hausrotschwanzes (<i>Phoenicurus ochruros</i>)	[2a]* / 3	M 03 - A 09	häufig (8.000 - 50.000 BP); Rückgang	-

Erlass zum Vollzug des §§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vom Januar 2011: Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen europäischen Vogelarten (Fassung vom 21.10.2010)

- [2a] System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze; Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- * i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode
- 3 Schutz der Fortpflanzungsstätte nach §§ 44 Abs. 1 BNatSchG erlischt mit Aufgabe des Reviers

Die im Plangebiet festgestellten Arten sind häufige bis sehr häufige Arten in Brandenburg, mit einem günstigen Erhaltungszustand. Für mögliche Beeinträchtigungen des Hausrotschwanzes im Zuge der geplanten bzw. bereits durchgeführten Sanierungen wurde mit der Genehmigung der Arbeiten bereits die Schaffung von Ersatzlebensräumen festgesetzt.

Im Rahmen der Betrachtung des Artenschutzes als einfacher Umweltbelang, sollte auf Grund der Entwicklung der Fläche durch die baulichen Maßnahmen zur Aufwertung des Lebensraums bestehende Gehölze soweit möglich erhalten bleiben bzw. neue Gehölze angepflanzt werden, sodass die nach einem gewissen Zeitraum als Lebensraum, vor allem für Vögel wieder zur Verfügung stehen.

Eine Gehölzbeseitigung ist zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten und zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Vögeln gemäß § 39 BNatSchG grundsätzlich nur während des Zeitraums von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, sonst ist davon auszu-

gehen, dass der Verbotstatbestand des § 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 2. erfüllt wird. Die Gehölzrodung erfolgte Ende Februar 2016.

In den Gebäuden bestehen Fledermausquartiere, die Bäume im Plangebiet weisen hingegen kein Quartierspotenzial auf. Die Flächen werden ggf. als Jagdhabitat genutzt. Jagdhabitats unterliegen allerdings nicht den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG. Die Schaffung von Ersatzquartieren für die Beeinträchtigungen im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurde bereits mit der Genehmigung der Sanierung festgesetzt.

Ein Vorkommen von wildlebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten ist im Plangebiet unter Berücksichtigung der anzutreffenden Biotoptypen nicht zu erwarten. Daher erfolgte über die Biotoptypenkartierung hinaus keine gesonderte floristische Kartierung.

2.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet nach § 34 BauGB bebaut werden, mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch den Verlust von Vegetationsflächen und Lebensraumstrukturen. Der Bereich der ehemaligen Gehölzfläche am Wasserwerk (Flurstück 580) wurde durch die Rodung im Februar 2016 als potenzieller Lebensraum für geschützte Arten vernichtet. Das Flurstück 580 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans B 36-3.

2.5.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Innenentwicklung und Nachverdichtung innenstadtnaher Siedlungsflächen dient grundsätzlich der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen im Rahmen einer Außenentwicklung.

Gemäß Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde ist vor Beginn der Baumaßnahmen durch einen geeigneten Sachverständigen die artenschutzrechtliche Überprüfung des jeweiligen Objektes durchzuführen, um auszuschließen, dass dem Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entgegenstehen. Sich aus der Überprüfung ggf. ergebenden Anforderungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Zuge bereits erteilter Baugenehmigungen wurde die Anpflanzung von 18 Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches, als Ausgleich für erfolgte Rodungsmaßnahmen, verfügt, jedoch noch nicht vollständig umgesetzt. Die Pflanzbindung im Bebauungsplan soll daher zur dauerhaften Sicherung der Umsetzung als Festsetzung in die Planung aufgenommen werden. Zu pflanzen sind standortgerechte, heimische und mittel-großkronige Laubbäume (Maße siehe TF 7.1).

Zu beachten ist, dass bei Baumpflanzungen ohne Sicherungsmaßnahme ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten ist. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

2.6.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Anforderungen und Zielstellungen des Landschaftsplanes mit Relevanz für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit der planerischen Optimierung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, eine grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen, eine ästhetische Neuordnung des südlichen Stadteingangs mit großzügiger Freiraumgestaltung entlang des Havelufers, die Prüfung der Reduktion störender Auswirkungen moderner Baukörper auf das Landschaftsbild und die historischen Sichtbezüge und die vorsorgende Berücksichtigung bei der Planung von Bauvorhaben sowie die Erhaltung der ortsbildprägenden Bausubstanz und die Verbesserung des Ortsbildes durch Ordnung der Nutzungen entlang der Leipziger Straße. Darüber hinaus sollen aus Sicht der Landschaftsplanung die Kapazitäten für die Umverlagerung von Steganlagen und Wassersporteinrichtungen aus sensibleren Gebieten in die Speicherstadt geprüft werden.

2.6.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überformt. Durch die Bau- und Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre wich das ungeordnete Erscheinungsbild der Gewerbebrachen weitgehend einer klassischen Wohnsiedlung mit Mehrfamilienhäusern, öffentlichen und halböffentlichen Grünflächen. Aktuell sind die Baumaßnahmen noch nicht abgeschlossen. Im Plangebiet wird aktuell noch eine Tiefgarage errichtet.

Auf Grund der exponierten Lage am Ufer der Havel in Zentrumsnähe bieten sich vom Plangebiet aus diverse Blickbeziehungen ("Havelblick", "Brauhausberg") entlang der Havel und Richtung Innenstadt. Anders herum ist das Plangebiet sowohl von der Havel als auch von der naheliegenden Langen Brücke sichtbar.

Aufgrund seiner exponierten Lage am Ufer der Havel hat das Plangebiet eine große Außenwirkung. Wichtige gestaltprägende landschaftliche Qualitäten bestehen durch die Wirkung der bestehenden Gebäude als ehemaliges Speichergebäude. Nach dem südlich vorgelagerten landschaftlich dominierten Havelbereich Vorderkappe / Planitz prägt die Speicherstadt wasserseitig das städtische Eingangsbild zur Potsdamer Mitte.

Bedeutung, Empfindlichkeiten, Entwicklungsbedarf

Das Plangebiet hat derzeit insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild. Aufgrund seiner besonderen Lage weist das Plangebiet jedoch eine hohe Empfindlichkeit im Hinblick auf die bestehenden Sichtbezüge von der Havel und vom Brauhausberg auf.

2.6.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung wird an exponierter Stelle im Stadtgebiet das stadträumliche Erscheinungsbild verändert und somit im gewissen Maße neu definiert.

Der Bebauungsplan sieht unmittelbar an der Uferkante, im Bereich des Magazins 6, den Wiederaufbau eines Gebäudes vor. Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung (siehe Kapitel B. 2.2) soll ein Baukörper am Havelufer und die Führung des Uferweges durch eine Arkade festgesetzt werden. Dabei wird im Bereich des Erdgeschosses ein Arkadengang für Fußgänger geschaffen, der in den darüberliegenden Geschossen überbaut werden kann. Im Bereich des ehemaligen Magazins 4, an der Leipziger Straße gelegen, ist ebenfalls der Wiederaufbau eines Gebäudes vorgesehen.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird beim Wiederaufbau unter anderem Wert auf die Kubatur der Gebäude im historischen Kontext gelegt, um das historische Erscheinungsbild zu erhalten. Aus denkmalpflegerischen Belangen müssen sich die neuen Baukörper den historischen Höhenentwicklungen der Gebäude unterordnen. Eine entsprechende zulässige Gebäudehöhe ist ortsbezogen für jedes Baufeld als Höchstmaß in Metern über NHN festgesetzt.

Der Platz vor dem Magazin 1 (Persius-Speicher) wird, nach aktuellem Planungsstand, als städtisch geprägter Platz entwickelt.

Eine Umverlagerung von Steganlagen aus sensiblen Gebieten in die Speicherstadt, als übergeordnetes Ziel des Landschaftsplans Potsdam, kann im Plangebiet nicht gefolgt werden. Es wird lediglich eine kleine Steganlage für die Bewohner der Speicherstadt zugelassen.

Eine negative Auswirkung auf die Welterbestätte "Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin" ist unter Berücksichtigung der genannten Aspekte nicht zu erwarten.

2.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet nach § 34 BauGB bebaut werden. Die Gebäude müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (§ 34 Abs. 1 BauGB). Die denkmalpflegerischen Vorgaben sind einzuhalten. Potenziale zur Innenentwicklung blieben ungenutzt.

2.6.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen dient grundsätzlich der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

Um das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der städtebaulichen Zielstellung, der Sicherung der Bestandsbauten und der Errichtung von Ergänzungsbauten zu begrenzen, wurde die höchstzulässige Oberkante (OK) baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzungen gewährleisten das Einfügen der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild unter Beachtung des Denkmalschutzes. Durch die denkmalgeschützten Bestandsgebäude, ist das Plangebiet in seiner Höhenentwicklung bereits vorgeprägt.

Die gekennzeichnete Fläche mit der Zweckbestimmung „Steganlage“ ermöglicht nur das Anlegen muskelbetriebener Freizeitboote. Durch das schmalere Baufeld und den Ausschluss von Dalben außerhalb werden Stegliegeplätze nur in Längsrichtung des Steges ermöglicht. Zudem sind blickdichte Gestaltungselemente für die Steganlage ausgeschlossen. Die genannten Regelungen tragen insgesamt dazu bei nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auf ein Minimum zu reduzieren.

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

2.7.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist im Rahmen der Bauleitplanung vor allem in Verbindung mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie den einschlägigen Regelungen der Technischen Ausführung (TA) Lärm, der TA Luft, der DIN 18005 (Lärm-schutz im Städtebau) und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu beachten. Die in den Verordnungen präzisierten Zielsetzungen des BImSchG dienen dem vorbeugenden Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, Wassers und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität sind europaweit festgelegt. Für bestimmte Schadstoffe, wie Schwefeldioxid, Feinstaub, Stickstoffoxide, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte. In Deutschland sind die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) sowie die TA Luft zu beachten.

Im Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (2001) werden folgende umweltrelevante Zielstellungen mit Relevanz für die Planung formuliert:

- Vorsorge durch Verkehrsvermeidung durch Reduzierung der Entfernungen mittels zielorientierter Verteilung von Funktionen und Nutzungen ("Stadt der kurzen Wege")

- Grünverbindungen und "grüne Straßen" als Angebot für fußgänger- und fahrradfreundliche Verbindungen, getrennt vom motorisierten Verkehr
- Begrenzung der Immissionsbelastungen diesbezüglich schutzwürdiger Bauflächen

Der 2005 aktualisierte Lärminderungsplan der Landeshauptstadt Potsdam von 1997 sieht Potentiale zur Lärminderung in der Festlegung von Geschwindigkeitsreduzierungen, der Verbesserung der Straßenoberflächen und dem Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs. Durch die interne Gliederung von Baugebieten, d.h. die Abstufung der Art der baulichen Nutzung und Festlegung von Schutzabständen und die Vermeidung der benachbarten Ausweisung unverträglicher Nutzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes sollen Beeinträchtigungen sensibler Nutzungen vermieden werden. Bei Neuausweisungen schützenswerter Nutzungen, insbesondere von Wohn- und Mischgebieten entlang den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Straßen soll der aktive Lärmschutz eine maßgebliche Rolle spielen.

Der Lärmaktionsplan 2011 wurde am 25.01.2012 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Gegenstand der Untersuchung sind Straßen mit 8.200 - 16.400 DTV, Hauptbahnstrecken > 60.000 Züge pro Jahr sowie den Straßenverkehr. Der Bereich Leipziger Straße / Heinrich-Mann Allee (Leipziger Dreieck) war bereits Gegenstand der Lärmaktionsplanung 2008 für Straßen mit einer Verkehrsbelegung von über 16.400 Kfz pro Tag. Im Ergebnis der Maßnahmenvorschläge des Lärmaktionsplans 2008 erfolgte für die Leipziger Straße im Bereich der Speicherstadt eine Einbahnstraßenregelung stadteinwärts. Der stadtauswärts gerichtete Verkehr wird über den Brauhausberg geführt. Im Zuge der Leipziger Straße ist durch die Einbahnstraßenregelung eine Pegelreduzierung um ca. 3 - 4 dB(A) erfolgt. Der Lärmaktionsplan 2011 empfiehlt zur weiteren Lärminderung mittel- bis langfristig eine vertiefende komplexe Untersuchung zu den Möglichkeiten einer Bündelung des Verkehrs im Zuge des Brauhausberges. Weitere konkrete Maßnahmenvorschläge des Lärmaktionsplans 2008 mit Relevanz für die Planung sind eine Geschwindigkeitsbegrenzung für die Leipziger Straße auf Tempo 30 in den Abend- und Nachtstunden sowie eine Straßenraumbegrünung zur Beruhigung bzw. Verstetigung des Verkehrsflusses auf der Grundlage der verbesserten optischen Gliederung des Straßenraumes.

Auf der Grundlage einer Abschätzung im Rahmen der Bestandsanalyse des Lärmaktionsplans 2011 befindet sich das Plangebiet im "Belästigungskorridor Eisenbahnverkehr" der Regional- und Fernbahntrasse Berlin - Potsdam - Magdeburg. Belastbare Angaben zu den Streckenabschnitten westlich des Hauptbahnhofes sind abschließend erst mit Vorliegen der entsprechenden Kartierung des EBA bzw. im Rahmen der Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2013 möglich. Im Sinne eines effektiven Schutzes der Bevölkerung vor Eisenbahnlärm entsprechend der Zielstellungen der EU-Umgebungslärmrichtlinie sollten Lärmschutzmaßnahmen konzipiert und umgesetzt werden. Dabei wird darauf hingewiesen, dass an bestehenden Eisenbahnstrecken keinerlei Rechtsanspruch für die Umsetzung von Lärminderungsmaßnahmen existiert. Im Ergebnis der Bestandsanalyse des Lärmaktionsplans 2011 befindet sich das Plangebiet außerhalb des Einwirkungsbereiches des Straßenbahnverkehrs auf der Trasse der Heinrich-Mann-Allee.

Im Luftreinhalteplan (Entwurf 2011) werden auf der Grundlage der Erfassungsdaten (Feinstaub, Stickstoffdioxid, Ozon und Schwefeldioxid) Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Luftschadstoffbelastungen festgelegt. Zur Luftschadstoffminderung im Bereich Leipziger Straße ist auf Grundlage des Luftreinhalte- und Aktionsplans 2007 die Führung der übergeordneten Fahrtbeziehungen im Einrichtungsverkehr für die Fahrtrichtung Michendorf / A 10 über den Brauhausberg und für die Fahrtrichtung Potsdam über die Leipziger Straße umgesetzt worden. Grundsätzlich bildet die Förderung des ÖPNV, Fußgänger- und Radverkehrs, der Ausbau des P+R-Angebotes sowie der Parkraumbewirtschaftung einen wesentlichen Bestandteil der langfristigen Minderungsstrategie im Entwurf des LRP 2011. Diese Maßnahmen dienen parallel auch der Lärminderung.

Anforderungen und Zielstellungen des Landschaftsplanes mit Relevanz für das Schutzgut Mensch sind eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit Anpassung der Bau- und Grünstrukturen an den Klimawandel, die grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen, die

Sicherung und Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit von Landschaftsräumen und innerstädtischen Freiflächen, eine großzügige Freiraumgestaltung entlang des Havelufers, die Schaffung öffentlich zugänglicher Uferbereiche bei der Entwicklung der Speicherstadt und die Verbesserung der wasserseitigen Erreichbarkeit sowie eine Prüfung von Kapazitäten für die Umverlagerung von Steganlagen und Wassersporteinrichtungen aus sensibleren Gebieten in die Speicherstadt.

2.7.2 Ausgangssituation

Lärm

Durch die direkte Lage des Plangebiets an übergeordneten Verkehrsstrassen, der Bahntrasse im Norden und der Leipziger Straße bestehen Vorbelastungen hinsichtlich verkehrsbedingter Schallimmissionen.

Für das Plangebiet wurde 2016 ein Schallschutzgutachten²⁶ erstellt: Dabei wurden die im Untersuchungsgebiet bereits vorhandenen Gebäude berücksichtigt, jedoch keine geplanten Gebäude.

Für bestehende Wohnungsnutzung an bestehenden Verkehrswegen existieren in Deutschland keine verbindlichen Regelungen zur Begrenzung der Lärmimmissionen. Die Festlegungen der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind jedoch zu berücksichtigen. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete liegen bei 55 dB(A) für den Tag und 45 dB(A) in der Nacht für Verkehr bzw. 40 dB(A) für Gewerbe.

Die Gesamtgeräuschsituation im Plangebiet wird vor vordergründig durch den Straßenverkehr bestimmt. Schienen- und Schiffsverkehr haben im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Straße einen relativ geringen Einfluss auf den Gesamtgeräuschpegel. Ihr Einfluss wird stärker an den Gebäudefassaden in Ufernähe, erreicht aber in der Beurteilung relativ geringe Immissionswerte zwischen 42 dB (A) und 47 dB(A) am Tag und 35 dB (A) und 38 dB(A) in der Nacht. Mit Überschreitung der Beurteilungspegel infolge von Schienen- und Schiffsärm ist bei den zugrunde gelegten Emissionsdaten nicht zu rechnen.

Zukünftig ist unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsbelastungen insbesondere nachts mit Beurteilungspegeln zu rechnen, die sehr nahe an dem allgemein als Grenze zur Gesundheitsbeeinträchtigung angesehenen Wert von 60 dB (A) liegen.

Verkehrsrelevante Luftschadstoffe

Durch die Führung der übergeordneten Fahrtenbeziehungen im Einrichtungsverkehr, im Bereich der Leipziger Straße, konnte die Belastung mit verkehrsbezogenen Luftschadstoffen bereits minimiert werden.

Erholungsnutzung

Das Plangebiet hat derzeit nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich der Erholungsnutzung. Durch die bauliche Entwicklung der letzten Jahre wurden Räume geschaffen, die durch die Anwohner zur wohnungsnahen Erholung genutzt werden können. Die derzeit noch als Bundesfernstraße gewidmete Straßenfläche der Leipziger Straße, ist zwar öffentlich zugänglich, besitzen aber als Straßenrandbegrünung des stark befahrenen Knotenpunktes Leipziger Dreieck keinerlei Bedeutung oder Qualität hinsichtlich der Erholungsnutzung.

Entlang der Leipziger Straße (B2) verläuft unmittelbar am Plangebiet vorbei der Seen-Radrundweg um Berlin. Dieser Radwegeabschnitt ist zudem auch Teil des Schulwegs für das Gymnasium auf Hermannswerder. Aufgrund der derzeitigen Verkehrsberuhigung durch die Einbahnstraßenregelung, hat sich im Bereich der Speicherstadt die Radwegesituation derzeit zwar etwas verbessert, insgesamt ist dieser Radwegeabschnitt jedoch wenig attraktiv

²⁶ KSZ Ingenieurbüro GmbH (2016) Schalltechnische Untersuchung B-Plan 36-3 "Speicherstadt Süd" in Potsdam

und stellt aufgrund der geringen Querschnitte der Leipziger Straße ein hohes Gefahrenpotential für Radfahrer dar.

Beeinträchtigung durch die Bodenbeschaffenheit

Aufgrund der historischen Nutzung bestanden im Plangebiet Altablagerungen bzw. Altlastenstandorte. Im Jahr 2006 erfolgte eine Gefährdungsabschätzung mit Detailuntersuchung und abschließender Gefahrenbeurteilung, mit dem Ergebnis, dass eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit auszuschließen ist. Trotzdem wurde empfohlen bei der Ansiedlung sensibler Nutzungen (z. B. Kinderspielplatz) nochmals Bodenuntersuchungen durchzuführen. Zwischenzeitlich erfolgte eine Altlastensanierung im Bereich der Speicherstadt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.

Umgebende Nutzungen

Die umgebenden Wohnlagen östlich der Leipziger Straße am Brauhausberg werden durch die Blickbeziehungen auf die Speicherstadt beeinträchtigt. Nördlich des Bebauungsplangebietes ist die Entwicklung der Wohnbebauung bereits weitgehend fertig gestellt. Hier wurden einzelne Stichwege zum Ufer realisiert. Im Geltungsbereich bestehen ebenfalls Stichwege zum Ufer, im Bereich des Spielplatzes am nördlichen Rand des Geltungsbereiches auch mit entsprechender Aufenthaltsqualität. Es bestehen keine Wegeverbindungen zum Havelufer. Ebenso werden die auf dem Brauhaus- und Telegraphenberg ansässigen hochwertigen Arbeits- und Forschungsstandorte (Wissenschaftspark) durch das Erscheinungsbild der Gewerbebrache beeinträchtigt.

Empfindlichkeiten, Entwicklungsbedarf

Das Plangebiet hat derzeit insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Im Hinblick auf die angestrebten Nutzungen bestehen hohe Empfindlichkeiten gegenüber den verkehrsrelevanten Immissionen der vorhandenen Verkehrsstrassen. Ebenso besteht ein übergeordneter Bedarf zur Öffnung des Havelufers für die Erholungsnutzung und Weiterführung des Uferweges sowie zur Behebung von Mängeln im Erscheinungsbild der Speicherstadt.

2.7.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Lärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Lärmsituation auch mit den geplanten Gebäuden berechnet. Die Ergebnisse zeigen, dass die Gebäude untereinander eine abschirmende Wirkung haben, woraus sich eine Minderung des Beurteilungspegels zwischen 3 dB(A) und 16 dB(A) je nach Lage des Immissionsortes ergeben können.

Eine erhöhte Lärmbelastung durch die geplante Steganlage, die vor allem durch Anwohner für muskelbetriebenen Freizeitsport genutzt wird, ist nicht zu erwarten.

Verkehrsrelevante Luftschadstoffe

Erhebliche Zusatzbelastungen an Luftschadstoffen durch den sich erhöhenden Ziel- und Quellverkehr sind unwahrscheinlich. Zudem bietet sich die Nutzung des ÖPNV an. Die Bushaltestelle stadteinwärts (Finkenweg/Leipziger Straße) befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, so dass zum Erreichen der Innenstadt/Bahnhof (Arbeit, Einkaufen, etc.) sehr kurze Wege sichergestellt werden können. Lediglich die Rückfahrt in das Plangebiet erfordert einen zusätzlichen Fußweg von ca. 500 m von der Bushaltestelle Finkenweg/Brauhausberg.

Die Entfernung zum Bahnhof Potsdam mit Anschluss an Nah- und Fernverkehr beträgt ca. 700 m.

Zusätzlich können die erforderlichen Wege mit dem Fahrrad kombiniert werden, so dass weitere Effekte der Verkehrsvermeidung zu erwarten sind, die positiv auf den Klimaschutz wirken.

Das Quartier wird auch mit dem Bau der geplanten Gebäude weiterhin gut durchlüftet sein. Durch die an der geplanten Steganlage liegenden muskelbetriebenen Freizeitboote ist keine Erhöhung verkehrsrelevanter Luftschadstoffe zu erwarten.

Erholungsnutzung

Das Plangebiet hat derzeit nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich der Erholungsnutzung. Durch die Umsetzung der Planung wird unter anderem ein Uferweg entwickelt, der sowohl den Anwohnern als auch anderen Erholungssuchenden die Möglichkeit gibt, die Gewässerlandschaft zu erleben. Auch wenn nicht die Möglichkeit besteht die Wegeführung auf der vollständigen Uferlänge unmittelbar entlang des Ufers zu führen ermöglichen die Lücken zwischen den Gebäuden immer wieder den Ausblick auf die Havel. Im Bereich des Magazins 6 führt der Uferweg unmittelbar entlang des Wassers.

Beeinträchtigung durch die Bodenbeschaffenheit

Die bestehenden Altlasten im Plangebiet wurden bereits in den letzten Jahren saniert, sodass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches mehr vorkommen.

Umgebende Nutzungen

Mit Umsetzung der Planung werden neue Aufenthaltsqualitäten im Gebiet geschaffen, die nicht nur den Anwohnern, sondern auch Erholungssuchenden zu Gute kommen.

Empfindlichkeiten, Entwicklungsbedarf

Mit Umsetzung der Planung ist keine erhebliche Erhöhung der verkehrsrelevanten Immissionen zu erwarten. Dem bestehenden Entwicklungsbedarf zur Öffnung des Havelufers für die Erholungsnutzung, zumindest in Teilabschnitten, wird durch den Bau eines Uferweges nachgekommen. Auch die Mängel im Erscheinungsbild der Speicherstadt werden reduziert.

2.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet nach § 34 BauGB bebaut werden mit den damit verbundenen möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch.

2.7.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen dient grundsätzlich der Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Rahmen der Außenentwicklung. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch im Hinblick auf gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz entsprechend der fachgutachterlichen Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung. Dazu gehören unter andere, eine lärmschutztechnisch günstige Gestaltung der Gebäudenutzung und der Wohnungsgrundrisse.

Durch die Begrenzung der Größe der Steganlage und der dort zulässigen Boote wird die Sicht und das Erleben des Wassers sowohl für die Nutzer des Uferwegs als auch die Bewohner der Magazine am Wasser sowie die Auswirkungen auf Luft und Lärm auf ein Mindestmaß reduziert.

2.8 Schutzgut Kultur und andere Sachgüter

2.8.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen.

Anforderungen und Zielstellungen des Landschaftsplanes mit Relevanz für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit der planerischen Optimierung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, die Erhaltung der ortsbildprägenden Bausubstanz der Speicherstadt sowie eine Prüfung der Reduktion störender Auswirkungen moderner Baukörper auf die historischen Sichtbezüge und die vorsorgende Berücksichtigung bei der Planung von Bauvorhaben.

2.8.2 Ausgangssituation

Kulturgüter sind vom Menschen geschaffene bzw. gestaltete Güter, wie z.B. Gebäude, gärtnerische, bauliche oder sonstige Anlagen oder gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter i.S. der Betrachtung als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen folgende Baudenkmäler: Magazin 1 (ehemaliges "Kornmagazin N° 1"), Magazin 3 (ehemaliges "Kornmagazin N° 3"), Magazin 5 und 7 (ehemaliges "Kornmagazin N° 5/ Hafermagazin" und "Rauhfuttermagazin N° 7 / Fougheschuppen") sowie das ehemalige Amts- und Dienstwohngebäude ("14. und 15. Dienstwohnung"). Im Bereich des Plangebietes sind derzeit keine Bodendenkmale im Sinne der §§ 1 Abs. 1 und 2 Abs. 1 - 2 BbgDSchG bekannt.

Nach Angaben des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums vom 02.02.2016 kam in einer Entfernung von ca. 150 m des Geltungsbereiches²⁷ ein steinzeitlicher Lesefund zu Tage (nach Änderung des Geltungsbereiches nunmehr 175 m). Mit Bodendenkmälen, nicht zuletzt aufgrund der siedlungsgünstigen Lage am Havelufer, ist demnach zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Beiplan Denkmalschutz zum Flächennutzungsplan (Entwurf 2011) in der weiteren Pufferzone des UNESCO Weltkulturerbes "Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin". Nach Hinweis der Denkmalfachbehörde bestehen Sichtbezüge zwischen dem Brauhausberg und dem Flatowturm im Babelsberger Park, dem Belvedere auf dem Pfingstberg, dem Normannischen Turm auf dem Ruinenberg, der Terrasse des Schlosses Sanssouci, der Orangerie im Park Sanssouci und der Heilandskirche in Sacrow.

2.8.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Planung soll auf der Grundlage des Masterplans "Potsdam, Speicherstadt, Städtebauliches Konzept" (siehe Kapitel A. 2.3 und Kap. I.) eine, am historischen Stadtgrundriss orientierte Bebauung auf innerstädtischen Brachflächen ermöglicht werden. Die bereits wieder errichteten Magazine nach denkmalpflegerischen Vorgaben wurden dabei berücksichtigt. Die beabsichtigte Bebauung soll den bereits begonnenen Prozess zur Wiederherstellung und Nutzung der historischen Speicherstadt fortführen.

Mit Umsetzung der Planung wird die havelseitige Silhouette der Speicherstadt verändert. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird beim Wiederaufbau unter anderem Wert auf die Kubatur der Gebäude im historischen Kontext gelegt, um das historische Erscheinungsbild zu er-

²⁷ südlich des Geltungsbereiches, zwischen Leipziger Straße und Finkenkrug

halten. Der Platz vor dem Magazin 1 (Persius-Speicher) soll, in Anlehnung an den historischen Bestand, als städtebaulich geprägter Platz entwickelt werden.

2.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet nach § 34 BauGB bebaut werden mit den damit verbundenen möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter.

2.8.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Beim Wiederaufbau soll aus denkmalpflegerischen Gründen eine Anlehnung an das historische Erscheinungsbild erfolgen. Insgesamt orientieren sich die geplanten Baukörper in ihrer Maßstäblichkeit, Höhe und Dichte an den Vorgaben der Denkmalpflege.

3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen. Unter Wechselwirkungen werden dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse verstanden. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgefüge sind bei der Umweltprüfung und der Beurteilung möglicher Eingriffsfolgen mit zu betrachten um Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Durch eine Erhöhung der Flächenversiegelung verschlechtert sich die Funktionsfähigkeit des Bodens, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie zur Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser. Ebenso wirkt sich die Erhöhung der Flächenversiegelung verschlechternd auf das Kleinklima aus.

Spezifische Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu Summationswirkungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen führen können, sind derzeit nicht erkennbar.

4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der schutzgutbezogenen benannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen ergeben sich mit Umsetzung der Planung Beeinträchtigung für einige Schutzgüter, wie nachfolgend dargestellt:

Schutzgut	Beeinträchtigung	Bemerkung
Boden	nicht erheblich	
Wasser	erheblich	Bei den Flächen in der Wasserschutzzone III unter Berücksichtigung der bestehenden gesetzlichen und untergesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung vertretbar. Bei Flächen in der Wasserschutzzone II nicht vertretbar.
Klima und Lufthygiene	nicht erheblich	
Tiere und Pflanzen	nicht erheblich	Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung vertretbar.

Schutzgut	Beeinträchtigung	Bemerkung
Orts- und Landschaftsbild	positive Wirkung	
Mensch, Erholung	positive Wirkung	
Mensch, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	nicht erheblich	
Kultur- und andere Sachgüter	positive Wirkung	

In Schutzzone II bestehen gemäß § 5 Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße unter anderem Verbote für:

- Nr. 25: das Errichten sowie der Um- oder Ausbau von Straßen, Wegen oder sonstigen Verkehrsflächen, ausgenommen Baumaßnahmen an vorhandenen Straßen und Wegen zur Anpassung an den Stand der Technik und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik,
- Nr. 29: das Errichten oder Erweitern von Baustelleneinrichtungen oder Baustofflagern,
- Nr. 32: das Errichten oder Erweitern von baulichen Anlagen, ausgenommen Veränderungen in Gebäuden und Instandhaltungsmaßnahmen.

Für den Verlust von Habitaten, vor allem für Vögel ist Ersatz zu schaffen.

Die auf Grundlage der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV 2009) vorzusehenden Ausgleichsmaßnahmen werden nachfolgend in Kap 4 bilanziert. Der Umfang der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen unterliegt unter Gesamtwürdigung der mit Umsetzung der Planung verbundenen Wirkungen auf die Umweltbedingungen im Plangebiet der Abwägung nach dem Baugesetzbuch.

Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Schutzgut Mensch) und auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Schutzgut Kultur- und Sachgüter) zu berücksichtigen. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen für diese Schutzgüter sind in den nachfolgenden Kapiteln ausgeführt.

4.1 Eingriffsbewertung und Bilanzierung

Gemäß § 14 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder durch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag). Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Eingriffsermittlung erfolgt nur für die südlichen Flächen des Plangebietes, die nach § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen sind (siehe nachfolgende Abbildung), sowie für die Steganlage zwischen Magazin 3 und 6.



Abb. 7: Abgrenzung (rot) im Plangebiet zwischen Innen- (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§ 35 BauGB)

Die Eingriffsermittlung wäre gemäß der Arbeitshilfe "Naturhaushaltswert" zur Anwendung der standardisierten Bewertungsmethode für Naturhaushaltsfunktionen - Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam (Landeshauptstadt Potsdam (Hrsg.) 2013) durchzuführen gewesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen jedoch für die Landfläche im Außenbereich eine Bestandsüberplanung dar. Die bestehende Straße ist bereits errichtet. Die bestehende Grünfläche am Ufer wird nicht durch bauliche Anlagen überplant. Zudem handelt es sich bei der Grünfläche um eine der wenigen freien Flächen im Plangebiet, die daher zur Einhaltung der GFZ freibleiben muss. Daraus folgt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kein erheblicher Eingriff im Außenbereich zu erwarten ist.

Dem Außenbereich sind neben den genannten Landflächen auch die Wasserflächen zuzuordnen. Der Bebauungsplan schafft im Wasserbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Steganlage mit einer Größe von maximal 40 m² (2 m x 20 m).

In Potsdam gibt es bis dato keinen Eingriff der hinsichtlich der Größenordnung und der landschaftlichen Lage mit der geplanten Steganlage vergleichbar ist. Die Bilanzierung des durch die Steganlage verursachten Eingriffs erfolgt in Anlehnung an den Antennenträgererlass des MNUR²⁸. Der Erlass dient einer einheitlichen Verwaltungspraxis im naturschutzrechtlichen Umgang mit Antennenträgern im Land Brandenburg. Er gibt unter anderem Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 10 ff. BbgNatSchG, jetzt §§ 6 f. BbgNatSchAG), insbesondere zur Anwendung der Ausgleichsabgaben.

Gemäß Erlass ist, soweit eine fachlich geeignete Ersatzmaßnahme für die mit dem Bau von Antennenträger verbundenen Eingriffe in das Landschaftsbild aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist, für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes eine Ausgleichsabgabe zu erheben. Die Höhe der Ausgleichsabgabe ist abhängig von der Schwere des Eingriffs und der Lage im Landschaftsraum für die sichtbaren Teile pro Meter Sendemast. Für die Errichtung der Steganlage wurde bereits im Rahmen der Planung ein Standort an einer nicht exponierten Stelle gewählt. Das Ufer weicht im genannten Bereich etwas zurück, sodass die Steganlage sich in diesen Bereich einfügt. Mit Bau der Steganlage ist zu erwarten, dass die Anmutung des Magazins 3 im gewissen Maß beeinträchtigt wird. Zudem wird der Blick vom Ufer auf und über das Wasser im gewissen Maß beeinträchtigt. Andererseits fügt sich die Steganlage einschließlich der damit verbundenen Boote in das städtische Gesamtbild ein.

Als Grundlage für die Berechnung der Ausgleichsabgabe für die Steganlage wird, äquivalent zur Höhe der Antennenträger gemäß Antennenträgerverordnung, hier die Länge der Steganlage von 20 m zugrunde gelegt, da diese sich im weithin sichtbaren Bereich der Havel befindet. Die Steganlage befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes, daher liegt die Höhe der Ausgleichsabgabe zwischen 200 und 400 € je Meter. Auf Grund der Lage in einem sensiblen denkmalgeschützten Bereich, wird für die Berechnung der Höchstwert von 400 € angesetzt. Im Ergebnis beträgt die Ausgleichsabgabe für den Eingriff in das Landschaftsbild für die Steganlage 8.000 €.

Die Ausgleichsabgabe ist eine zweckgebundene Abgabe, die für Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes einzusetzen sind (siehe Kap. 4.2.3).

Zur Sicherstellung der Umsetzung der Maßnahmen im genannten Umfang werden entsprechende Auflagen in der Genehmigungsphase der Steganlage erteilt.

Durch den Bau der Steganlage im genannten Ausmaß und dem damit verbundenen punktuellen Eingriff in den Wasserkörper sind keine erheblichen negativen Veränderungen auf den Naturhaushaltswert sowie Tiere und Pflanzen zu erwarten. Im Zuge der Steganlagen ist eine Konstruktionsart zu wählen, die zum einen eine möglichst schonende Einbringung der Dalben in den Boden mit sich bringt, indem sie beispielsweise in den Boden gerüttelt und nicht gerammt werden. Zudem ist die Baumaßnahme durch einen Artenschutzsachverständigen zu begleiten. Zum anderen sind anlagebedingte negative Einflüsse, beispielsweise durch nicht vollabgedeckte Laufböden, möglichst zu minimieren.

Bilanzierung der Landschaftsfunktionen

Die Bilanzierung der Naturhaushaltsfunktion beinhaltet nicht die räumlich übergreifenden Wechselbezüge und Wirkungszusammenhänge (Biotopverbund, klimatische Ausgleichsfunktionen zwischen Ent- und Belastungsgebieten, Bedeutung von Landschafts- und Siedlungsräumen für das Landschaftsbild, Erholung). Diese Funktionen wurden daher entsprechend der verbal-argumentativen Bewertung entsprechend HVE bewertet.

²⁸ Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung zur naturschutzrechtlichen Beurteilung von Antennenträgern für die Telekommunikation vom 17. August 1998 (ABI./98, [35], S. 769), geändert durch Bekanntmachung vom 9. Mai 2002 (ABI./02, [22], S. 559).

Durch die Planung erfolgt eine Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen und der Baudichte in einem erheblich vorbelasteten Bereich. In den neu zu bebauenden Bereichen sollte nach Möglichkeit eine Durchgrünung mit klimawirksamen Gehölzen erfolgen. Die zu erwartenden Erhöhung einer Beeinträchtigung des Luftaustausches zwischen dem Brauhausberg und der Havel sowie der Luftschadstoffbelastung ist als nicht maßgeblich zu bewerten.

Die Umsetzung der Planung ist mit einem wesentlichen Eingriff in den Grundwasserkörper verbunden. Vor allem im Bereich der Flächen, die innerhalb der Schutzzone II aber auch der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Potsdam - Leipziger Straße liegen, besteht eine hohe Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit des Grundwassers.

Bestehende Vegetationsstrukturen sind soweit möglich zu erhalten und nach Abschluss der Baumaßnahmen durch Weitere zu ergänzen, sodass sie zu einer Aufwertung der Flächen, vor allem als Lebensstätten für Vögel beitragen.

Hinsichtlich der gestalterischen Neuordnung des Ortsbildes und der wasserseitigen Silhouette auf erheblich vorbelasteten Flächen besteht eine hohe Empfindlichkeit im Hinblick auf die bestehenden Sichtbezüge innerhalb der Welterbestätte "Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin". In Anlehnung an die historische Höhenentwicklung erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung der Gebäudehöhen. Zusätzlich werden Regelungen zur Dimensionierung der Steganlage getroffen.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.2.1 Vermeidung

Vermeidungsmaßnahmen sind sowohl für Flächen im Innenbereich als auch im Außenbereich anzuwenden.

Durch die Innenentwicklung und Nachverdichteten von innenstadtnahen Siedlungsflächen durch die Verdichtung bestehender, ehemals gewerblich genutzter und damit erheblich vorbelasteten Flächen werden umfangreiche Eingriffe in die Schutzgüter, die im Rahmen einer Außenentwicklung wahrscheinlich erforderlich würden, grundsätzlich vermieden.

Standards zur bauzeitlichen Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen mit Relevanz für die vorliegende Planung sind gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE):

- Schutz des Grundwassers und des angrenzenden Oberflächengewässers (Vermeidung von Grundwasserabsenkung, Schadstoffeinträgen, Beanspruchung von Uferbereichen)
- Landschaftsgerechte Gestaltung und Einpassung von Bauwerken in die Umgebung
- Einsatz lärmdämpfender Maschinen
- Vorkehrungen zur Staubminderung
- Lärmschutzeinrichtungen
- Vermeidung von Lichtimmissionen

Zur Vermeidung einer möglichen negativen Grundwasserbeeinflussung durch versickernde Niederschläge sind diese entweder schadlos über eine belebte Bodenzone zu versickern oder über die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Dies ist ein wichtiger Aspekt zur Einhaltung der Anforderungen an eine sichere Trinkwassergewinnung.

Die technischen und gesetzlichen Vorgaben zum Grundwasserschutz vor allem unter dem Aspekt der Lage im Wasserschutzgebiet sind einzuhalten.

Zur Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Vorsorge gegen Lärmimmissionen getroffen.

4.2.2 Minimierung

Zur Minimierung von Eingriffen die Schutzgüter Boden und Wasser sind soweit erforderlich für Flächen mit Geh- und Fahrverkehr undurchlässige Aufbauten (Trinkwasserschutzzone II) zu verwenden, ansonsten sind die Aufbauten wasser- und luftdurchlässig (Trinkwasserschutzzone III) herzustellen.

Zur Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Landschaftsbild sind die baulichen Anlagen Höchstmaße der Oberkanten festgesetzt worden. Die Größe der Steganlage wurde auf ein Minimum reduziert. Die Zulässigen Boote müssen muskelbetriebene Boote sein.

4.2.3 Ausgleich

Im Zuge bereits erteilter Baugenehmigungen wurde die Anpflanzung von 18 Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches, als Ausgleich für erfolgte Rodungsmaßnahmen, verfügt, jedoch noch nicht vollständig umgesetzt. Diese Information wird daher zur dauerhaften Sicherung der Umsetzung als Festsetzung in die Planung aufgenommen. Demnach sind entsprechend der textlichen Festsetzung im Plangebiet 18 standortgerechte, heimische und mittelgroßkronige Laubbäume zu pflanzen. Diese müssen mindestens 3x verpflanzt sein, mit Ballen. Der Stammumfang hat mindestens 12/14 zu betragen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen. Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahme ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen.

Für den Eingriff in das Landschaftsbild durch den Bau der Steganlage sind Ausgleichsabgaben in Höhe von 8.000 € zu erbringen. Eingesetzt werden sollen die Mittel für umfassende Gestaltungs-/Renaturierungsmaßnahmen am Aradosee (Flurstück 9/11 und 11/1 der Flur 16 der Gemarkung Babelsberg. Folgende Maßnahmen sind am Aradosee vorgesehen:

- Verbesserung der Gewässermorphologie durch abschnittsweises Abflachen der Steilufer auf bis zu 1:10
- Verbesserung der Gewässerqualität durch Maßnahmen zur Erhöhung des Wasseraustausches mit der Nuthe
- Ökologische Qualifizierung der Ufervegetation, ausschließliche Pflanzung standort- und gebietsheimischer Gehölze, Zurückdrängen von Neophyten
- Verbesserung der Zugänglichkeit/ Erlebbarkeit des Gewässers/ Besucherlenkung zum Schutz wertvoller Biotop-/Habitatstrukturen
- Schaffung naturnaher Erholungsmöglichkeiten, angepasste Materialität bei Möblierung, Wegebelägen etc.

Zur Sicherstellung der Umsetzung der Maßnahmen im genannten Umfang wurden entsprechende Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag getroffen.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Baufläche gekennzeichnet. Der Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt Süd" ist ein Bebauungsplan der der Innenentwicklung dient. Die Nachnutzung bestehender Gebäude steht im Vordergrund. Zusätzlich sollen weitere Gebäude auf den Standorten ehemaliger Magazine errichtet werden. Durch die Wiedernutzung eines stark anthropogen geprägten und hochgradig versiegelten Standorts werden Eingriffe in die Schutzgüter weitgehend vermieden. Planungsalternativen wurden daher nicht geprüft.

6 Zusätzliche Angaben

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

Wesentliche Datengrundlagen zur Beurteilung des Umweltzustandes bilden der Landschaftsplan (Stand 19.09.2012), der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (Stand 19.09.2012) sowie Ergebnisse der Bestandserfassung durch Ortsbegehungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darum gebeten, die ihnen vorliegenden umweltrelevanten Gutachten bzw. Untersuchungen mit Relevanz für das Vorhaben bzw. Untersuchungen zur Verfügung gestellt.

Folgende fachgutachterlichen Stellungnahmen bzw. Gutachten wurden eingeholt

- KSZ Ingenieurbüro GmbH (2016) Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt Süd" in Potsdam
- DHI WASY (2016) Hydrologisches Gutachten
- Merkel Ingenieur Consult (2017) Niederschlagswasserkonzept
- Jabczynski, Silke - Artenschutzsachverständige (06.04.2016): Artenschutzfachliche Bewertung für das Bebauungsplangebiet Nr.36-3 "Speicherstadt Süd" 14473 Potsdam als Lebensraum für streng und besonders geschützte Tierarten.

Die eingesetzten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Fachgutachten erläutert. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

Nicht durch fachgutachterliche Stellungnahmen bzw. Gutachten unterlegt sind die getroffenen Aussagen zu möglichen Auswirkungen auf das Grundwasser im Einzugsgebiet des Wasserwerks Leipziger Straße (Schutzzone II und III). Gegebenenfalls erforderliche Auflagen zum Grundwasserschutz sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Ein Erfordernis von Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt, die über die im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeitsordnung der jeweiligen Fachbehörde zu prüfenden Belange hinausgehen ist derzeit nicht erkennbar. Aufgrund der in § 4 Abs. 3 BauGB gegründeten Informationspflicht der Fachbehörden über unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt werden deshalb im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt Süd" keine zusätzlichen Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt Süd" sollen die städtebauliche Ordnung der Flächen innerhalb der südlichen Speicherstadt hergestellt und die Entwicklung baulicher Ergänzungen unter der Berücksichtigung der historischen baulichen Strukturen ermöglicht werden.

Ein weiterer Anlass ist der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam im Zusammenhang mit der Planung zur Speicherstadt die Möglichkeit der Umsetzung eines Uferwegs zwischen der Langen Brücke und dem im Plangebiet befindlichen Hampel-Speicher zu prüfen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat 1993 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 36 "Speicherstadt / Leipziger Straße" gefasst. Im Juni 2012 erfolgte der Beschluss zur Herauslösung eines Teilbereiches aus dem Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" und die Fortführung des Teilbereiches als eigenständiger Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd".

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 17.804 m². In den Geltungsbereich einbezogen ist ein 20 m breiter Gewässerstreifen der Havel mit einer Fläche von rund 0,4 ha. Die Größe des zur Festsetzung vorgesehenen Baugebietes beträgt rund 1,4 ha.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind vor allem für das Schutzgut Wasser auf Grund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet Zone II und III und den damit bestehenden erhöhten Anforderungen an den Grundwasserschutz erhebliche Umweltauswirkungen verbunden. Die wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß der Schutzgebietsverordnung Wasserwerk Potsdam - Leipziger Straße, die sich aus der Lage des Plangebiets in den Schutzzonen II und III ergeben sind einzuhalten. Durch die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen durch Wiedernutzbarmachung (Konversion) brachgefallener, ehemals gewerblich genutzter und damit vorbelasteter innerstädtischer Flächen werden umfangreiche Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die im Rahmen einer Außenentwicklung wahrscheinlich beeinträchtigt würden, grundsätzlich vermieden.

Gemäß Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde ist vor Beginn der Baumaßnahmen durch einen geeigneten Sachverständigen die artenschutzrechtliche Überprüfung des jeweiligen Objektes durchzuführen, um auszuschließen, dass dem Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entgegenstehen. Sich aus der Überprüfung ggf. ergebenden Anforderungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Mit Umsetzung der Planung wird an exponierter Stelle im Stadtgebiet das stadträumliche Erscheinungsbild verändert und somit im gewissen Maße neu definiert.

Der Bebauungsplan sieht unmittelbar an der Uferkante, im Bereich des Magazins 6, den Wiederaufbau eines Gebäudes vor. Am Magazin 6 wird durch entsprechende Festsetzung die Zulässigkeit der Anlage einer Steganlage geregelt. Im Bereich des ehemaligen Magazins 4, an der Leipziger Straße gelegen, ist ebenfalls der Wiederaufbau eines Gebäudes vorgesehen.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird beim Wiederaufbau unter anderem Wert auf die Kubatur der Gebäude im historischen Kontext gelegt, um das historische Erscheinungsbild zu erhalten. Aus denkmalpflegerischen Belangen dürfen die neuen Baukörper nicht über die historischen Höhenentwicklungen der Gebäude hinausragen. Eine entsprechende zulässige Gebäudehöhe ist ortsbezogen für jedes Baufeld als Höchstmaß in Metern über NHN festgesetzt.

Für Größe und Umfang der Steganlage einschließlich der Art dort anliegender Boote sind klare Höchstgrenzen festgesetzt.

Zur Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse (Schutzgut Mensch) werden im Bebauungsplan Festsetzung zur Vorsorge gegen Lärmimmissionen getroffen.

Mit Umsetzung der Planung erfolgt der Bau eines Uferwegs.

D. Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Die Umnutzung und Entwicklung der Speicherstadt zu einem lebendigen Quartier für Wohnen und Dienstleistung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Qualifizierung des innenstadtnahen Umfeldes. Im Zusammenhang mit dem neuen Quartier am Brauhausberg sollen in zentraler Lage gut erschlossene qualitätsvolle Wohn- und Dienstleistungsstandorte entstehen. Die Reaktivierung der Fläche sowie die der Schaffung von Wohnraum in Verbindung mit kleinteiligen Gewerbeeinheiten werden der städtischen Funktion an dieser Stelle zu einer ihrer Lagegunst entsprechenden Aktivierung führen.

Mit der Umsetzung der Planungen erfolgt eine teilweise Öffnung des bislang unzugänglichen Havelufers für die Öffentlichkeit.

2 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind vor allem für die Schutzgüter Boden und Wasser erhebliche Umweltauswirkungen verbunden. Für die auf der Grundlage des Bebauungsplans mögliche Neuversiegelung von Boden wird die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen empfohlen. Mit Umsetzung der Planung kann die Neuversiegelung jedoch auch durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen mit dem damit verbundenem Versiegelungsgrad minimiert werden.

Durch die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen durch Wiedernutzbarmachung (Konversion) brachgefallener, ehemals gewerblich genutzter und damit vorbelasteter innerstädtischer Flächen werden umfangreiche Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die im Rahmen einer Außenentwicklung wahrscheinlich beeinträchtigt würden, grundsätzlich vermieden.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden und Wasser durch die Versiegelung von Flächen erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von öffentlichen und privaten Wegen, privaten Zufahrten und Stellplatzflächen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß der Schutzgebietsverordnung Wasserwerk Potsdam - Leipziger Straße, die sich aus der Lage des Plangebiets in den Schutzzonen II und III ergeben sind einzuhalten.

Gemäß Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde ist vor Beginn von Baumaßnahmen durch einen geeigneten Sachverständigen die artenschutzrechtliche Überprüfung des jeweiligen Objektes durchzuführen, um auszuschließen, dass dem Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entgegenstehen. Sich aus der Überprüfung ggf. ergebenden Anforderungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Mit Umsetzung der Planung wird an exponierter Stelle im Stadtgebiet das stadträumliche Erscheinungsbild verändert und somit im gewissen Maße neu definiert.

Der Bebauungsplan sieht unmittelbar an der Uferkante, im Bereich des Magazins 6, den Wiederaufbau eines Gebäudes vor. Im Bereich des ehemaligen Magazins 4, an der Leipziger Straße gelegen, ist ebenfalls der Wiederaufbau eines Gebäudes vorgesehen.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird beim Wiederaufbau unter anderem Wert auf die Kubatur der Gebäude im historischen Kontext gelegt, um das historische Erscheinungsbild zu er-

halten. Aus denkmalpflegerischen Belangen dürfen die neuen Baukörper nicht über die historischen Höhenentwicklungen der Gebäude hinausragen. Eine entsprechende zulässige Gebäudehöhe ist ortsbezogen für jedes Baufeld als Höchstmaß in Metern über NHN festgesetzt.

Zur Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse (Schutzgut Mensch) werden im Bebauungsplan Festsetzung zur Vorsorge gegen Lärmimmissionen getroffen.

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzung für den Bau des Uferweges bei Umsetzung der Planung geschaffen, welcher der Erholungsnutzung für Anwohner und Besucher des Gebietes dient.

Teilbereiche im Süden des Plangebietes sind dem Außenbereich zuzuordnen. Da es sich hierbei um eine Überplanung des Bestandes handelt, sind keine Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten. Für den Eingriff in das Landschaftsbild durch den Bau der Steganlage sind Ausgleichsabgaben in Höhe von 8.000 € zu erbringen. Eingesetzt werden sollen die Mittel für umfassende Gestaltungs-/Renaturierungsmaßnahmen am Aradosee (siehe Kapitel C. 4.2.3).

3 Soziale Auswirkungen

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

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass die Kommunen die Träger von Wohnungsbauvorhaben im Rahmen von städtebaulichen Verträgen an den Investitionskosten für den Neubau von Kindertagesbetreuungs-Einrichtungen (Kita) und Grundschulen anteilig beteiligen. Dazu muss u. a. die Voraussetzung gegeben sein, dass die bestehenden Kita- und Schulplätze im Bestand nicht ausreichen, um den durch die Baumaßnahme initiierten Bedarf zu berücksichtigen (Kausalität). Die Folgekosten von Infrastruktureinrichtungen verbleiben bei den Kommunen. Die Landeshauptstadt Potsdam schließt mit den Vorhabenträgern/Eigentümern entsprechende Verträge auf Grundlage der „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ (DS 12/SVV/0703) ab. Die Quoten der Inanspruchnahme von sozialen Einrichtungen in Potsdam liegt mit Stand September 2015 laut Kindertagesstättenbedarfsplanung²⁹ in der Krippe bei 65%, Kindergarten 98,50%, Hort 66,50% und Grundschule 100%.

Im gegenständlichen Bebauungsplan findet die "Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung" (DS 12/SVV/0703) jedoch keine Anwendung, da die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bereits jetzt dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind und durch den Bebauungsplan auch keine Baurechte, die über die bereits bestehenden Rechte hinausgehen, geschaffen werden. Die Deckung des zusätzlichen Bedarfs an Kita- und Grundschulplätzen wird gewährleistet.

²⁹ Beschluss 15/SVV/0561 der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 09.09.2015 „Maßnahmen des Fachbereichs Kinder, Jugend und Familie für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Kindertagesbetreuungsangeboten für das Kita-Jahr 2015/2016 (Kindertagesstättenbedarfsplan)“

4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Das Baugebiet ist an das kommunale Trinkwasserversorgungs- und Abwasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Löschwasserversorgung ist gemäß dem Regelwerk zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, DVGW-Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz sicherzustellen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die Deutsche Telekom Technik GmbH mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Anlagen für die Telekommunikation befinden. Vor Tiefbauarbeiten hat der Bauherr eigenverantwortlich dafür Sorge zu tragen, dass sich die Bauausführenden vorher durch Planauskunft in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden die geltenden Regelungen zum Schutz der unterirdischen Anlagen beachten, um Schäden zu vermeiden. Die Regenwasserableitung wurde im Niederschlagswasserkonzept (siehe Kapitel B 3.3) dargestellt. Die vorhandenen Kanäle sind ausreichend hydraulisch leistungsfähig.

5 Finanzielle Auswirkungen

5.1 Verfahrenskosten

Für die Durchführung des gesamten Planverfahrens fielen externe Planungskosten an, die sich auf ca. 70.000 € belaufen. Diese externen Planungskosten wurden durch den Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung innerhalb seines Budgets aus dem Produktkonto 5110400 / 5431590 bereitgestellt.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens fielen verwaltungsinterne Aufwendungen an. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen wurden, da das Planverfahren im öffentlichen Interesse liegt, nicht einem Dritten übertragen daher verwaltungsintern erbracht.

5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Realisierungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung werden Kosten für die Umsetzung der Planung anfallen, die nicht durch einen Dritten übernommen werden (hier Entschädigung für Geh- und Fahrrechte „Platz der Königlichen Hofbrauerei“). Die Höhe dieser Realisierungskosten beträgt einmalig rund 6.000 €. Vorgenannter Aufwand entfällt voraussichtlich in 2018. Für noch zu sichernde vergleichbare Rechte, wasserseitig im Bereich Magazin 6 sind zudem noch Kosten für die Beurkundung und den grundbuchlichen Vollzug zu erwarten. Genauere Angaben hierzu sind derzeit nicht möglich. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

Folgekosten

Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden für die Instandhaltung und Pflege der durch Dienstbarkeiten gesicherten Flächen für die Geh-, Fahr- und Betretungsrechte eingetragen sind, angenommen. Die Höhe dieser zu erwartenden jährlichen Folgekosten beträgt 4.389 Euro. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

Bei Umsetzung der Planung für die Steganlage fallen Kosten für Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 8.000 Euro an, die durch einen Dritten zu entrichten sind. Der Haushalt der Landeshauptstadt wird dadurch nicht belastet.

Die Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung (12/SVV/0703) findet wie unter Punkt 3 Soziale Auswirkungen ausführlich beschrieben keine Anwendung. Daher entstehen hier keine Kosten die Berücksichtigung finden müssen.

E. Verfahren

1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Planaufstellung beinhaltet folgende Verfahrensschritte:

- Die Ziele und die Abgrenzung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" wurden am 06.06.2012 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 19.07.2012 im Amtsblatt Nr. 10/2012 der Landeshauptstadt Potsdam.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 28.01.2013 beteiligt.
- Die Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.02.2016 bis zum 12.02.2016 frühzeitig beteiligt.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.01.2016 frühzeitig beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 12.02.2016 gesetzt.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 09.12.2016 gesetzt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung hat vom 07.11. 2016 bis zum 07.12.2016 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.10.2016 im Amtsblatt Nr. 10 der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der geänderten Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 19.05.2017 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme zur erneuten eingeschränkten Beteiligung bis zum 19.06.2017 gesetzt.
- Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung fand vom 12.06.2017 bis zum 12.07.2017 statt. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01.06.2017 im Amtsblatt Nr. 11 der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 31.01.2018 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.10.2017 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 31.01.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.01.2018 gebilligt.

2 Überblick über die Beteiligungsverfahren

2.1 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Der Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Planaufstellung beinhaltet bisher folgende Beteiligungsverfahren:

- Die Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.02.2016 bis zum 12.02.2016 frühzeitig beteiligt. Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit dem Umweltbericht konnten in der Stadtverwaltung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, eingesehen werden. Ergänzend wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans in das Internet eingestellt.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.01.2016 frühzeitig beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 12.02.2016 gesetzt.
- Die Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.11. bis zum 07.12.2016 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit dem Umweltbericht konnten in der Stadtverwaltung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, eingesehen werden. Ergänzend wurde der Entwurf des Bebauungsplans in das Internet eingestellt.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.11.2016 beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 09.12.2016 gesetzt.
- Die Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs.3 BauGB vom 12.06.2017 bis zum 12.07.2017 erneut beteiligt. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans mit Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit dem Umweltbericht konnten in der Stadtverwaltung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, eingesehen werden. Ergänzend wurde der 2. Entwurf des Bebauungsplans in das Internet eingestellt. Es konnten Stellungnahmen zu den Änderungen der Planung abgegeben werden.
- Die von den Änderungen der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.05.2017 erneut beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 12.07.2017 gesetzt.

2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurde eine schriftliche Stellungnahme mit folgenden abwägungsrelevanten Forderungen abgegeben:

- Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (Baufeld und Höhe) für das Magazin 12
- Führung des Uferweges zwischen den beiden Baufeldern im Bereich des ehemaligen Magazins 12
- Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Stellplatzgeschosses im Erdgeschoss des Baufeldes an der Leipziger Straße.

- Es wird eine direkte Zufahrt zu den künftigen Stellplätzen mittig zum Gebäude/Baufeld des Magazins 12 an der Leipziger Straße gefordert, um eine Zufahrt über die Friedrich-Wilhelm-Boelke-Straße zu vermeiden.

2.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligt am Verfahren wurden 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die stadt eigenen Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam. Es gingen insgesamt 20 schriftliche Stellungnahmen ein. Folgende Inhalte sind abwägungsrelevant:

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege	- Forderung zur Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange bei der Herleitung der Varianten zum Verlauf des Uferweges in Verbindung mit der Lage der Baufelder
Energie und Wasser Potsdam GmbH	- Forderung zur Rücknahme der Baufelder im Bereich des ehemaligen Magazins 12 aus Gründen des Trinkwasserschutzes. Es wird vorgeschlagen die Fläche zu renaturieren und der Naherholung zur Verfügung zu stellen. Es könnte z. B. ein Spielplatz mit ergänzter Freizeitfunktion angelegt werden.
Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Abteilung Technischer Umweltschutz 2	- Forderung zur Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung, um den Belangen des Immissionsschutzes zu entsprechen.
Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Abteilung Wasserwirtschaft 1	- Forderung zur Beachtung der hochwassergefährdeten Bereiche (100-jähriges Hochwasser HQ 100) im Plangebiet.
Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg	- Einer Überschreitung der Baugrenzen auf das Flächeneigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) wird nicht zugestimmt. Es wird angeregt die Bebauungsplan-Grenze bis an das Ufer (Spundwand) zurückzulegen.
Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam	<ul style="list-style-type: none"> - Beachtung der Höhenfestsetzung entsprechend der denkmalpflegerischen Vorgaben - Hinweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung gemäß der Arbeitshilfe "Naturhaushaltswert" - Hinweise zur Weiterentwicklung der Varianten zum Verlauf des Uferweges - Hinweise zur Bedarfsermittlung der sozialen Infrastruktur - Sicherung der verkehrlichen Erschließung/Stellplatzbedarf - Hinweise zum Löschwasserbedarf

2.2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurden keine schriftlichen Stellungnahmen abgegeben.

2.2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligt am Verfahren wurden 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die stadt eigenen Fachbereiche und Bereiche der Landeshauptstadt Potsdam. Es gingen insgesamt 19 schriftliche Stellungnahmen ein. Folgende Inhalte sind abwägungsrelevant:

Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg	- Der Festsetzung einer Steganlage wird nicht zugestimmt. Es wird gefordert die Bebauungsplan-Grenze bis an das Ufer (Spundwand) zurückzuerlegen.
IHK Potsdam	- Forderung zur Überarbeitung der vorgesehenen Regelungen zur Einzelhandelsnutzung
Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam	<ul style="list-style-type: none"> - Forderung zur Erarbeitung eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes - Forderung zur Einbeziehung des Flurstücks 580 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans - Forderung zur Reduzierung der Steganlage (Art und Maß der Nutzung) - Überprüfung der Festsetzungssystematik zu überbaubaren Grundstücksflächen - Konkretisierung der textlichen Festsetzung zu befestigten Flächen in Verbindung mit den Schutzbestimmungen der Trinkwasserschutzzone - Konkretisierung der textlichen Festsetzung zu Nebenanlagen im Hinblick auf eine Differenzierung von Bestandsgebäuden und neu zu errichtenden Gebäuden - Konkretisierung der textlichen Festsetzung zu oberirdischen Stellplatzanlagen - Hinweise zu erweiterten Dienstbarkeiten (Festsetzung von Geh- und Fahrrechten) im Bereich Magazin 6 - Sicherung der verkehrlichen Erschließung/Stellplatzbedarf - Hinweise zur Bedarfsermittlung der sozialen Infrastruktur - Überprüfung von Maßnahmen zum Klimaschutz (Solardächer, Dachbegrünung, etc.)

2.2.5 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurden keine schriftlichen Stellungnahmen abgegeben.

2.2.6 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligt am Verfahren wurden 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die stadteigenen Fachbereiche und Bereiche der Landeshauptstadt Potsdam. Es gingen insgesamt 15 schriftliche Stellungnahmen ein. Folgende Inhalte sind abwägungsrelevant:

Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg	- Der Festsetzung einer Steganlage wird nicht zugestimmt. Es wird gefordert die Bebauungsplan-Grenze bis an das Ufer (Spundwand) zurückzuerlegen.
IHK Potsdam	- Forderung zur Überarbeitung der vorgesehenen Regelungen zur Einzelhandelsnutzung (Ausnahmeregelung für zentrenrelevante Sortimente)

3 Planungssichernde Maßnahmen

3.1 Veränderungssperre

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 27.01.2016 (DS 15/SVV/0777) die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-3 "Speicherstadt-Süd" Teilbereich "Zur Königlichen Hofbrauerei" gemäß § 14 BauGB beschlossen. Diese wurde im Amtsblatt Nr. 2 vom 12.02.2016 bekannt gemacht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat der Verlängerung der Laufzeit der 1. Satzung über die Veränderungssperre in der Sitzung vom 05.04.2017 (DS 17/SVV/0133) beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr.4 vom 27.04.2017.

F. Abwägung - Konfliktbewältigung

1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Der Bebauungsplan Nr. 36-3 "Speicherstadt - Süd" ist als Angebotsplanung konzipiert. Er dient überwiegend der Rückführung des Geländes in das bebaute Stadtgefüge und der Wiederaufnahme einer städtischen Funktion eben dieses Standortes. Demzufolge bestehen keine Planungsalternativen im Sinne eines anderen Standortes.

Seit Beginn des Bebauungsplanverfahrens für die gesamte Speicherstadt wurden Nutzungsmöglichkeiten geprüft. Das Spektrum der Nutzungsvorschläge erstreckte sich vom Standort eines gemeinsamen Landtages Berlin-Brandenburg mit Hotel/Kongress- und Messennutzungen über Mischnutzungen bis zu gewerblichen Nutzungen.

Im Jahr 2003 wurden in einer "Leitentscheidung zur Speicherstadt" die Entwicklungsprinzipien der Speicherstadt von der Stadtverordnetenversammlung bestätigt. Es erfolgte die Aufteilung in 2 Bebauungspläne: Nr. 36-1 "Speicherstadt / Leipziger Straße" und Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg", anschließend wurde ein Masterplanverfahren in 2 Stufen durchgeführt, dessen Ergebnis der in den Jahren 2009 / 2010 in der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommene Masterplan ist, der der Planung zugrunde liegt.

2 Abwägung der betroffenen Belange

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses der frühzeitigen Beteiligungen konnten die vorgetragenen Belange, Anregungen und Hinweise weitgehend beachtet werden und wurden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt. Die Belange der Denkmalpflege führten maßgebend zu einer Anpassung der Variantenbetrachtung zum Verlauf des Uferweges und zu einer Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen. Insofern wurden hier private Belange zugunsten öffentlicher Belange (Denkmalpflege) zurückgestellt. Die Belange der Bundesschiffahrtsverwaltung wurden teilweise umgesetzt. Entgegen der Forderung der Bundesschiffahrtsverwaltung soll die Wasserfläche im Plangebiet verbleiben, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Errichtung von Steganlagen bestimmt werden soll. Die Belange der Wasserwirtschaft wurden im Planverfahren durch gutachterliche Untersuchungen beachtet und sind in die Planung eingeflossen. Die innere Erschließung des Plangebietes wurde weitgehend entsprechend der Anregungen und Hinweise überarbeitet.

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB konnten die vorgetragenen Belange, Anregungen und Hinweise weitgehend beachtet werden und wurden im Rahmen der Vorbereitung des Satzungsbeschlusses berücksichtigt.

Entgegen der Forderung der Bundesschiffahrtsverwaltung soll die Wasserfläche im Plangebiet verbleiben, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Errichtung von Steganlagen bestimmt werden soll. Die Fläche der Steganlage wurde jedoch reduziert. Die Belange der Wasserwirtschaft im Hinblick auf eine vertiefende Auseinandersetzung mit der Niederschlagsentwässerung wurden im Planverfahren durch die Erarbeitung einer gutachterlichen Untersuchung beachtet.

2.1 Abwägung städtebaulicher Belange

2.1.1 Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden Hinweise zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gegeben.

Aus denkmalpflegerischen Belangen sollen sich die neuen Baukörper an den historischen Höhenentwicklungen der Gebäude orientieren und in den denkmalgeschützten Bestand einfügen und unterordnen. Die Höhenfestsetzung wird geändert und ortsbezogen für jedes Bau- feld bestimmt. Die zulässige Gebäudehöhe als absolute Höhe wird als Höchstmaß in Metern über NHN festgesetzt.

Die Belange der Denkmalpflege erfordern die Festsetzung zur Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen. Der Forderung wird entsprochen, indem im Bebauungsplanentwurf die Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über NHN entsprechend der denkmalpflegerischen Vorgaben für alle Baufelder festgesetzt wird.

2.1.2 Beachtung Denkmalschutz im Bereich Magazin 6

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde eine Überarbeitung der Variantenuntersuchung zum Verlauf des Uferweges in Verbindung mit der Lage der Baufelder gefordert. Da nur durch einen Neubau am historischen Standort und in der Höhe des früher vorhandenen Körpers die "historischen baulichen Strukturen", also das Raumgefüge zwischen den Speichern, wiederherstellbar sind. Die in der Vorentwurfsphase verwendeten Varianten "1a" und "1b" sehen die Errichtung eines Neubaus auf einem neuen Standort vor. Dadurch würde ein Raumgefüge entstehen, das es so nie gab. Die denkmalgeschützten Speicheranlagen würden in einen verfremdenden räumlichen Kontext geraten. Unter dem Gesichtspunkt des Umgebungsschutzes der denkmalgeschützten Speicheranlagen wäre also sowohl die "Nullvariante" als auch die "Variante 1" erlaubnispfähig.

In Frage gestellt wurde die denkmalrechtliche Legitimation für die Varianten 1a und 1b. Daher kommen aus denkmalpflegerischer Sicht nur die im Vorentwurf dargestellte "Variante 1" (Hauptzeichnung) und die "Nullvariante" für die Situierung des Magazins 6 in Frage.

Dieser Belang wurde folgendermaßen abgewogen:

Die Variante 1 im Vorentwurf wird im Entwurf als Vorzugsvariante aufgenommen. Durch ein hydrologisches Gutachten wurde die grundsätzliche Bebaubarkeit des Magazins 6 untersucht. Der Verlauf des Uferweges von Nord nach Süd ist über Dienstbarkeiten zu Geh-, Fahr- und Betretungsrechte für die Allgemeinheit gesichert. Die Lage des Uferweges im Bereich von Magazin 6 wird durch ein zeichnerisch festzusetzendes Gehrecht für die Allgemeinheit zur Vorbereitung einer entsprechenden Dienstbarkeit gesichert. Der Fuß- und Radverkehr bei einer Wegeführung unmittelbar an der Wasserseite des Magazins 6 erfolgt getrennt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf vorgenommene Variantenuntersuchung nicht ausschließlich auf denkmalpflegerische Belange abstellt. Sie berücksichtigt die Untersuchung von verschiedenen Varianten der Wegeführung des Uferweges zur Sicherung eines durchgängigen Fuß- und Radweges durch die südliche Speicherstadt gemäß Uferwegekonzeption Potsdam sowie die öffentlichen und privaten Belange.

2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurde eine Konkretisierung der textlichen Festsetzung zur Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen gefordert, die besagt, dass Terrassen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

Der Belang wurde für alle Baufenster geprüft.

Lediglich für die Terrassen und Balkone des Magazins 5/7 und für das Amtshaus mit Nebengebäude ist zur Klarstellung eine zusätzliche textliche Festsetzung erforderlich, die regelt, dass Terrassen und Balkone außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise errichtet werden dürfen (siehe textliche Festsetzung 2.2).

In allen übrigen Baufeldern müssen sämtliche Gebäudeteile (Terrassen, Balkone, Erker, Treppenhäuser, etc.) innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und sind auf die GR anzurechnen. Eine Überschreitung ist nicht vorgesehen.

Für bestehende Gebäudeteile, die über die Baugrenze hervortreten, gilt der Bestandsschutz.

Die textliche Festsetzung 2.4 wurde dahingehend überarbeitet, dass, entsprechend der Erläuterung in der Begründung, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig sind.

2.1.4 Überschreitung der festgesetzten Grundfläche

Im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurde darauf hingewiesen, dass die Überschreitung der festgesetzten GR bis zu 0,8 ist als Festsetzung entbehrlich ist, bei Vorliegen einzelner Bauanträge jeweils nur für das jeweilige Teilgrundstück geprüft werden kann und hier die Verhältnisse z. T. sehr unterschiedlich sind. Im Hinblick auf die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO wäre die textliche Festsetzung 2.1 entbehrlich. Die Erläuterung innerhalb der Begründung zum B-Plan würde ausreichen.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Für das Baugebiet mit einer Fläche von 14.185 m² errechnet sich analog der Berechnungsregeln der BauNVO (gem. § 19 Abs. 1 und § 20 Abs. 2 BauNVO) und einer maximalen Grundfläche von insgesamt 4.718 m² eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,33. Die 50-prozentige Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 beträgt damit $0,33 + (0,33/2) = 0,5$. Aufgrund der vorhandenen und geplanten Nebenanlagen, insbesondere die Errichtung der Tiefgarage, ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 als textliche Festsetzung erforderlich. Die textliche Festsetzung 2.1 wird beibehalten.

2.2 Abwägung der Umweltbelange

2.2.1 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde die Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung gefordert, um den Belangen des Immissionsschutzes zu entsprechen. Im Geltungsbereich besteht bereits eine relevante Vorbelastung durch Verkehrslärm, ausgehend vom Fahrzeugverkehr auf der Langen Brücke und der Leipziger Straße. Im weiteren Bebauungsplan-Verfahren sollten geeignete Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden vorzusehen werden.

Dieser Forderung wird nachgekommen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in den Entwurf eingearbeitet und führen im Ergebnis zu textlichen Festsetzungen (siehe Kapitel B 4.11).

Entsprechend der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Beschränkung gewerblicher Nutzungen ist für das Plangebiet kein überproportionaler Schwerverkehrsanteil zu erwarten, der über die gebietstypische Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO hinaus geht.

2.2.2 Vereinbarkeit der Bebauung Magazin 12 mit dem Trinkwasserschutz

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung fordert die Energie und Wasser Potsdam GmbH die Rücknahme der Baufelder im Bereich des ehemaligen Magazins 12 aus Gründen des Trinkwasserschutzes. Es wird vorgeschlagen die Fläche zu renaturieren und der Naherholung zur Verfügung zu stellen. Es könnte z. B. ein Spielplatz mit ergänzter Freizeitfunktion angelegt werden.

Der Vorhabenträger der Bebauung des Magazin 12 hat ein Konzept erarbeiten lassen, das die Bebaubarkeit des Grundstückes unter den Bedingungen der Lage in der Wasserschutzzone prüft. Die Konzeptinhalte wurden mit den zuständigen Fachbehörden der Landeshauptstadt Potsdam, mit dem Landesamt für Umwelt sowie dem zuständigen Versorgungsträger abgestimmt. Zudem wurde eine Rechtsauskunft beim Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft eingeholt, welche die wasserrechtlichen Bedenken bestätigt hat. Im Ergebnis konnten die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich einer Gefährdung des Grundwassers, des damit verbunden Schutzes der Trinkwasserschutzzone sowie der öffentlichen Daseinsvorsorge hinsichtlich der Trinkwasserversorgung nicht ausgeräumt werden.

Der private Belang, die Errichtung baulicher Anlagen am begehrten Standort, wurden zugunsten der Sicherung des Grundwassers und einer gesicherten Trinkwasserversorgung als öffentlicher Belang zurückgestellt. Die Baufelder am Standort Magazin 12 (Flurstück 580) wurden aus dem Geltungsbereich ausgegliedert, da hier auch kein weiterer Regelungsbedarf zur Nutzung des Grundstückes besteht, der innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans erfasst werden müsste.

2.2.3 Untersuchung hochwassergefährdeter Bereiche im Plangebiet

Teilflächen des Geltungsbereiches befinden sich im Einflussbereich des HQ 100 (100-jähriges Hochwasser). Zudem wird das Gebiet von den Wasserständen der Havel beeinflusst, so dass auch bei niedrigen Wasserständen mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss.

Die Belange des Hochwasserschutzes wurden im Bebauungsplanverfahren durch die Erarbeitung einer Hochwassermodellierung konkretisiert. Dabei wurde geklärt, ob die vorgesehenen Baumaßnahmen zur Errichtung von Wohngebäuden grundsätzlich möglich sind, welche Maßnahmen zum Hochwasserschutz dafür ggf. erforderlich werden und welche Bereiche ggf. nicht für eine Bebauung in Betracht kommen.

Im Ergebnis wurde eine textliche Festsetzung zur Bebauung im Hochwasserrisikogebiet aufgenommen, wobei bei Um- und Neubaumaßnahmen von Gebäuden, die in der Fläche "Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses gemäß Hochwasserrisikokarte des Landes Brandenburg, Stand Jan. 2014" liegen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bei mindestens 30,86 m über NHN liegen muss. Mit dieser Regelung soll den Anforderungen des vorbeugenden Hochwasserschutzes entsprochen werden.

Zusätzlich werden Handlungsempfehlungen zum hochwasserangepassten Planen und Bauen als Hinweise in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Im Bebauungsplanentwurf wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereiches mit hohen Grundwasserständen und mit Schichtenwasser zu rechnen ist. Es wird daher empfohlen, Kellergeschosse druckwasserdicht, entsprechend dem anerkannten Stand der Technik auszuführen.

Die Festsetzung einer Oberkante des Erdgeschossfußbodens bei mind. 30,86 m über NHN in den Hochwasserrisikogebieten sowie die Aufnahme von Hinweisen zum hochwasserangepassten Planen und Bauen in den Bebauungsplanentwurf wurden im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zur Kenntnis genommen.

2.2.4 Hinweise zum Artenschutz

Die Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung gemäß der Arbeitshilfe "Naturhaushaltswert" wurde bestätigt.

Teilbereiche im Süden des Plangebietes können dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet werden. Da es sich hierbei um eine Überplanung des Bestandes handelt, sind keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten. Eine gesonderte Bilanzierung nach dem o. g. Verfahren wurde daher für diese Flächen nicht erstellt. Die durch geplante Steganlage zu erwartenden Eingriffe wurde gesondert bilanziert (siehe Kapitel C. 4.2.3).

Im Rahmen des Umweltberichtes war zu prüfen, inwieweit die Planung den Schutzbelang des § 61 BNatSchG (Freihaltung von Gewässern und Uferzonen) berührt und / oder begegnet wird.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt. Die naturschutzfachlichen Untersuchungen wurden im weiteren Verfahren vervollständigt

2.2.5 Bestimmung der Niederschlagsversickerung

Entsprechend der Abwasserbeseitigungs- und Abgabesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Stand 01.03.2017, ist unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, sofern das Wohl der Allgemeinheit und der Schutz von Gewässern nicht gefährdet ist. Ist dies aus Gründen der Beeinträchtigung für die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht möglich, bzw. stehen andere Gesetze oder Verordnungen dem entgegen so ist an die zentrale öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Mit der Erarbeitung eines Niederschlagswasserkonzepts wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgezeigt welche Entwässerungsmöglichkeiten für die Verbringung des anfallenden Regenwassers zu Verfügung stehen (siehe Kapitel B 3.3).

Mit der Konkretisierung der textlichen Festsetzung 5.1 wird geregelt, unter welchen Bedingungen das auf befestigten Flächen für den Geh- und Fahrverkehr anfallende Regenwasser versickert werden kann.

2.2.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde hinterfragt, welchen Charakter der Freiraum erhalten soll. Ferner wurden Forderungen zur Durchgrünung des Plangebiets formuliert.

Die Belange werden teilweise berücksichtigt.

Der Platz "Zur Königlichen Hofbrauerei" soll im Hinblick auf die Wiederherstellung der historischen Bezüge überwiegend frei von Pflanzflächen (Rasen, etc.) bleiben, einen industriellen Charakter erhalten und in Gänze begehbar sein.

Unabhängig von der Gestaltung der Oberfläche steht die mit der Tiefgarage unterbaute Platzfläche nicht mehr dem Naturhaushalt (Versickerung, Bodenvitalität) zur Verfügung. Das Anpflanzen von Bäumen wäre nur eingeschränkt möglich. Eine, den industriellen Charakter der Fläche wahrende Begrünung z. B. durch einzelne Pflanzcontainer ist denkbar und auch zulässig. Im Zuge bereits erteilter Baugenehmigungen wurde die Anpflanzung von 18 Bäumen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches, als Ausgleich für erfolgte Rodungsmaßnahmen, bereits verfügt, jedoch noch nicht vollständig umgesetzt. Diese Pflanzbindung wird daher zur dauerhaften Sicherung der Umsetzung als Festsetzung in die Planung aufgenommen. Eine Verortung der Einzelbäume wird als nicht notwendig erachtet um größtmögliche

Flexibilität bei der Gestaltung der Außenanlagen, gerade mit Hinblick auf die eingeschränkten Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich der Tiefgarage zu gewährleisten.
Maßnahmen der Dachbegrünung wurden geprüft, sind jedoch mit den denkmalfachlichen und denkmalrechtlichen Anforderungen nicht vereinbar.

Die Abwägung dieser Belange führen zu der Ergänzung der textlichen Festsetzung 7.1.

2.2.7 Festsetzungen zum Klimaschutz

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde hinterfragt, ob die Errichtung von Solardächern einen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung von Solaranlagen auf Dachflächen wurde geprüft, ist jedoch mit den denkmalfachlichen und denkmalrechtlichen Anforderungen nicht vereinbar.

2.3 Abwägung der sozialen Belange

2.3.1 Soziale Infrastruktur

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass die durch das Plangebiet ausgelösten zusätzlichen Bedarfe an Schul- und Kita-Plätzen durch Einrichtungsneuerrichtungen und Platzweiterungen an vorhandenen Schulen / Kitas gedeckt werden.

In der Begründung wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass die Richtlinie zwar grundsätzlich anzuwenden ist, jedoch im gegenständlichen Bebauungsplan nicht greift. Dies begründet sich dadurch, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kein zusätzliches Baurecht ermöglicht wird, welches über eine momentane Zulässigkeit nach § 34 BauGB hinausgeht.

2.3.2 Spielplatzfläche

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde gefordert, die im Entwurf von Bebauung freigehaltene Fläche am Wasser (Flurstück 620) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Platzfläche" festzusetzen. In Anlehnung an den Masterplan (Speicherstadt-Brauhausberg, Stand 2010) soll hier für die Öffentlichkeit die Möglichkeit zum Aufenthalt am Wasser gesichert werden. Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um einen Spielplatz, der für das im Norden angrenzende Plangebiet errichtet wurde.

Der Forderung wird nicht entsprochen. Bei dem genannten Flurstück handelt es sich um ein Privatgrundstück. Auf der Fläche befindet sich ein privater Spielplatz.

2.4 Abwägung der Belange der Infrastruktur

2.4.1 Festsetzung und Überplanung von Wasserflächen

Es wurde im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung die Rückverlegung der Bebauungsgrenze bis an das Ufer (Spundwand) gefordert. Einer Überschreitung der Baugrenzen auf das Flächeneigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) wird seitens des Wasser- und Schifffahrtsamtes Brandenburg nicht zugestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Umverlagerung von Steganlagen und Wassersporteinrichtungen aus sensiblen Gebieten in die Speicherstadt eine Genehmigungspflicht gemäß § 31 Bundeswasserstraßengesetz besteht.

Den Forderungen wurde teilweise entsprochen.

Eine Überbauung von Wasserflächen wird durch die Begrenzung des Nutzungsmaßes ausgeschlossen. Die textliche Festsetzung 2.2 regelt, dass im Allgemeinen Wohngebiet ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkone, Erker etc. vor die Baugrenzen unzulässig ist. Dies gilt auch für die wasserseitigen Baugrenzen. Für bereits errichtete bauliche Anlagen gilt der Bestandsschutz.

Der Forderung nach einer Ausgliederung der im Bebauungsplan dargestellten Wasserflächen aus dem Geltungsbereich wurde nicht gefolgt, da in den Bebauungsplan Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluss von Steganlagen aufgenommen werden. Dies erfordert weiter die Darstellung der Wasserflächen im Bebauungsplan. Anderenfalls könnte eine bauleitplanerische Steuerung von möglichen Entwicklungsinteressen zur Errichtung von Stegen oder anderen baulichen Anlagen im Uferbereich nicht gewährleistet werden.

Eine Umverlagerung von Steganlagen und Wassersporteinrichtungen aus sensiblen Gebieten in die Speicherstadt ist nicht vorgesehen.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg verweist im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB darauf, dass für Regenwassereinleitungsbauwerke die Erteilung einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung gemäß § 31 Bundeswasserstraßengesetz erforderlich ist. Der Festsetzung einer Steganlage vor der Speicherstadt wird nicht zugestimmt. Ebenso wird der Ausschluss weiterer Steganlagen nicht mitgetragen. Es wird gefordert, das Eigentum des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes nicht zu überplanen und die B-Plan-Grenze ans Ufer (Spundwand) zurück zu verlegen.

Den Forderungen wird nur teilweise entsprochen.

Zum Thema Regenwassereinleitungsbauwerke:

Die Planung von Regenwassereinleitungsbauwerken ist nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplans. Der Hinweis auf die erforderliche strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung für solche Bauwerke sowie die Notwendigkeit des Abschlusses eines entgeltpflichtigen Nutzungsvertrages wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Anträge sind durch den Vorhabenträger zu stellen. Da seitens der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) gegen die Einleitung des Niederschlagswassers in die Havel keine grundsätzlichen Vorbehalte geäußert wurden, ist das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzept zur Regenwasserentsorgung grundsätzlich als umsetzbar anzusehen.

Zum Thema Steganlage:

Klarstellend ist anzumerken, dass die Festsetzung einer Steganlage im Bebauungsplan die erforderlichen Genehmigungen und Verträge mit der WSV nicht ersetzt. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Es handelt sich bei der Planung um eine Angebotsplanung, d. h. durch den Bebauungsplan wird lediglich die planungsrechtliche Grundlage zur Zulässigkeit einer solchen Anlage geschaffen. Ob dieses Angebot, mit allen damit verbundenen wasser- und schifffahrtsrechtlichen Genehmigungspflichten, durch den Investor wahrgenommen wird oder nicht obliegt allein in seinem Interesse.

Zudem können die Wasserflächen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen, der Fachplanung unterworfen werden, welche dann gemäß § 38 BauGB von entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans freigestellt wäre.

Es erfolgten in Bezug auf vergleichbare Zusammenhänge bereits bundesweit Gerichtsurteile von Bundes- und Oberverwaltungsgerichten, die über die Zulässigkeit derartiger Steganlagen befunden haben. Auch ermöglicht der Gesetzgeber durch entsprechende Regelungen im BauGB die Zulässigkeit solcher Anlagen. Demnach können Wasserflächen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB Gegenstand von Festsetzungen eines Bebauungsplanes sein. Die Wasserflächen müssen, wie im vorliegenden Fall, unstrittig im Gemeindegebiet und somit der gemeindlichen Bauplanungshoheit unterliegen (§ 1 Abs. 1 und 3, § 2 Abs.1 BauGB).

Diese ist zwar gemäß § 38 Satz 1 BauGB durch die (hier: wasserstraßenrechtliche) Fachplanung beschränkt, nicht jedoch von vornherein ausgeschlossen.

Für den (ohne weiteres vergleichbaren) Fall des Verhältnisses der gemeindlichen Bauleitplanung zur eisenbahnrechtlichen Fachplanung hat das Bundesverwaltungsgericht klargestellt, dass die betroffenen Flächen der -prinzipiell das gesamte Gemeindegebiet umfassenden- gemeindlichen Bauplanungshoheit nicht- nach Art eines exterritorialen Gebietes- völlig entzogen sind. Sie sind den planerischen Aussagen der Gemeinde allerdings nur insoweit zugänglich, als diese der besonderen Zweckbestimmung nicht widersprechen. (vgl. BVerwG, Urteil 16.Dezember 1988 – 4 C 48.86-, BVerwGE 81, 111, 115) Dieses Verhältnis kommt auch in § 13 Abs. 3 Satz 1 WaStrG zum Ausdruck, wonach die Bundesplanung (Planung und Linienführung der Bundeswasserstraßen) Vorrang vor der Ortsplanung hat. Es dürfen keine Widersprüche zu der besonderen Zweckbestimmung der dem Wasserstraßenrecht unterliegenden Flächen entstehen. Zulässig sind aber jedenfalls solche planerischen Aussagen, die der bestehenden Zweckbestimmung der für Wasserstraßenzwecke dienenden Land- und Wasserflächen nicht zuwiderlaufen. (vgl. Urteil des erkennenden Senates vom 20.September 2006 – 2A 9.05 und 2 A 10.05-Juris; OVG Schleswig, Urteil vom 01. April 2004 – 1 KN 17/03- Juris)

Ein Sachgrund, wie z. B. die Beeinträchtigung der durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) zu vertretenden öffentlichen Belange, wie die Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffverkehrs, wird in der Stellungnahme nicht vorgebracht und ist auch ansonsten nicht zu erkennen.

Regelungen zur Lage und Größe von Steganlagen sind für diesen Uferabschnitt aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes zu vermeiden bzw. zu minimieren. Durch die räumliche Verortung nur einer Steganlage und die Festsetzung ihrer maximalen Größe wird die unerwünschte Ansiedlung einer Vielzahl von Stegen unterschiedlicher Ausprägung somit unterbunden.

Würde man die Zulässigkeit von Stegen allein den wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren überlassen, wäre eine den städtebaulichen Zielen der Stadt Potsdam entsprechende Nutzung des Uferbereichs und des Erscheinungsbildes nicht zuverlässig gewährleistet.

Die sich aus der Festsetzung ergebenden Einschränkungen der Nutzbarkeit der Wasserflächen durch die WSV wurden erkannt, konnten aber in der Abwägung mit den dargestellten öffentlichen Belangen nicht berücksichtigt werden.

Eine Änderung der Planung ist auf Grund dieser Stellungnahme nicht notwendig. Es wird jedoch darauf verwiesen, dass im Zuge der Bearbeitung zur weiteren Minimierung der Eingriffe in Orts- und Landschaftsbild, sowie den Naturhaushalt sowohl die Art der Nutzung der Steganlage, als auch die Größe und bauliche Gestaltung nochmals reduziert wurden und die textlichen und graphischen Festsetzungen in der Planzeichnung geändert wurden.

2.4.2 Umsetzung der Potsdamer Uferwegkonzeption im Plangebiet

Die Varianten zum Verlauf des Uferweges diskutiert und bewertet. Dabei wurden folgende Hinweise und Lösungsvorschläge für die weitere Planung gegeben:

- Beachtung der Anforderungen zum Trinkwasserschutz des südlich angrenzenden Wasserwerkes
- Bei abknickender Wegeführung des Uferweges sind die Ausrundungsradien gem. ERA 2010 (Empfehlungen für Radverkehrsanlagen) bezüglich der Flächeninanspruchnahme zu berücksichtigen.
- Geht infolge der Fuß- und Radwegführung direkt an der Uferkante die Uferwand in das Eigentum der LHP über, sind die Folgekosten für die Verwaltung und Unterhaltung zu beachten. Dies setzt gesicherte Kenntnisse über die Konstruktion und den Zustand der Uferwand voraus, welche derzeit nicht bekannt sind.

- Sollte der Uferweg als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden, muss vermieden werden, auf der öffentlich zu widmenden Verkehrsfläche bauliche und fest mit dem Boden verbundene Anlagen wie z. B. Arkadengänge zuzulassen.
- Neben dem ufernah geführten Weg an den beiden neu zu errichtenden Magazingebäuden wird ein zusätzlicher öffentlicher Radweg landseitig dieser Gebäude geführt. Der Uferweg wird dann als Gehweg gekennzeichnet.
- Sollte ein zweiter Weg nicht möglich sein, wäre eine Verbreiterung des Weges im Bereich der Magazingebäude auf 4 m erforderlich. Allein durch eine Absturzsicherung gehen ca. 30 cm Breite verloren, durch am Geländer stehende Personen 0,7 bis 1,0 m und durch den Sicherheitsabstand zu Gebäuden von 25 cm (bei Zugängen zum Gebäude an dieser Seite ca. 1 m) verblieben bei 3 m Gesamtbreite nur ca. 2 m nutzbare Breite. Das wäre für kombinierten Fuß-/Radverkehr zu wenig.
- Die winklige Führung des Weges ist so kaum nutzbar und wird deshalb gern abgekürzt. Hier sollten geschwungene, der natürlichen Gehrichtung besser entsprechende Wegeführungen vorgesehen werden.
- Die südwestliche Fortsetzung des Uferweges bei Var. 2 der Nebenzeichnung (Vorentwurf) ist zu klären. Auf dem angrenzenden Gelände (Wasserwerk) ist ebenfalls eine ufernahe Führung vorgesehen.
- In die Abwägung zu den Varianten zum Magazin 6 ist die Auswirkung auf die Kapazität der Tiefgarage mit einzubeziehen. z. B. bei Variante 1 b ist der südöstliche Teil der dargestellten Tiefgarage für PKW-Stellplätze nicht mehr nutzbar. Dies hat Auswirkungen auf den erforderlichen Stellplatznachweis.

Die Forderungen und Hinweise sind im Rahmen der Überarbeitung der Uferwegekonzeption für das Plangebiet eingeflossen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll der Uferweg in Verlängerung der Friedrich-Wilhelm-Boelcke-Straße mit geradlinigem Anschluss an das Wasserwerksgelände geführt werden. Die Wegeführung ist durch entsprechende Dienstbarkeiten gesichert.

Dabei werden die vorhandenen Geh-, Fahr- und Betretungsrechte für die Allgemeinheit berücksichtigt und in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes dargestellt.

Eine Übernahme der durch die genannten Dienstbarkeiten gesicherten Flächen in das Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam ist nicht vorgesehen.

Die Lage des Uferweges im Bereich von Magazin 6 wird durch ein neu zeichnerisch festzusetzendes Gehrecht und einer entsprechenden Dienstbarkeit gesichert. Eine Trennung des Fuß- und Radverkehrs bei einer Wegeführung unmittelbar an der Wasserseite des Magazins 6 wird beabsichtigt. Im Bebauungsplanverfahren wurde ein hydrologisches Gutachten erarbeitet, das auch die grundsätzliche Bebaubarkeit der Fläche des Magazins 6 klärt.

Im Ergebnis der Variantenuntersuchung zum Verlauf des Uferweges wird im Bebauungsplanentwurf die Vorzugsvariante dargestellt.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurde hinterfragt, ob die Führung des Uferweges (U2) südlich des Magazins 6 schräg zum Hauptweg (U1) verlaufen kann. Die schräge Führung des Weges U2 südlich des Magazins 6 wurde geprüft, ist jedoch aufgrund der geplanten Treppenanlage zur Erreichbarkeit der Steganlage nicht umsetzbar. Zur besseren Lesbarkeit wird auf die Darstellung des nicht bindenden Verlaufs des Uferwegs in der Planzeichnung verzichtet. Der Vorschlag wird in einer eigenen Grafik in der Begründung dargestellt. Ferner wird in der Begründung klargestellt, dass der Uferweg im weiteren Verlauf

Richtung Süden über das Flurstück bis Anschluss an das Wasserwerksgelände verläuft. Die dafür erforderlichen Dienstbarkeiten sind bereits vorhanden.

2.4.3 Sicherstellen der verkehrlichen Erschließung

Auf die Notwendigkeit der planungsrechtlichen Sicherung der in der südlichen Speicherstadt gelegenen Privatstraße "Friedrich-Wilhelm-Boelcke-Straße" sowie des Platzes "Zur Königlichen Hofbrauerei" (ebenfalls Privatstraße) hingewiesen. Die Ausweisung des Uferweges als reiner Geh- und Radweg würde den bestehenden Nutzungsrechten und der derzeitigen Nutzung in Teilen widersprechen.

Der Belang wird berücksichtigt. Die vorhanden Geh-, Fahr- Betretungs- und Leitungsrechte werden im Bebauungsplanentwurf entsprechend nachrichtlich übernommen.

2.4.4 Berücksichtigung des Stellplatzbedarfes

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde gefordert, dass sich der Nachweis von Stellplätzen an den zu erwartenden Verkehrsverhältnissen orientieren sollte. Zudem wurde auf die Notwendigkeit behinderten gerechte Stellplätze hingewiesen.

Der Forderung wird entsprochen.

Die im Plangebiet zu errichtende Tiefgarage dient der Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die Magazine 1, 3, 4, 5/7 und 6. Für das Amtshaus mit dem Nebengebäude müssen die Stellplätze auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden.

Für die Magazine 1, 3 und 5/7 sind Behindertenstellplätze vorgesehen. Behindertenstellplätze sind gemäß § 45 Abs. 5 BbgBO für Anlagen und Einrichtungen, welche überwiegend durch kranke und behinderte Menschen genutzt werden oder ihrer Betreuung dienen sowie für öffentliche Bauten vorgesehen. In Allgemeinen Wohngebieten sind Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können auch Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Die Anlage der ggf. dafür erforderlichen Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Eine gesonderte Festsetzung der Flächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher nicht erforderlich.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurde hinterfragt, ob Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sein sollen.

Im Plangebiet soll der ruhende Verkehr überwiegend in der Tiefgarage untergebracht werden. Ausnahme bildet das Amtshaus mit Nebengebäude, wo oberirdische Stellplatzanlagen auf eigenen Grundstücksflächen errichten werden sollen. Der Hinweis führt zu einer Ergänzung der textlichen Festsetzung 2.3, so dass im Allgemeinen Wohngebiet maximal 8 oberirdische Stellplätze zulässig sein sollen, die dem Amtshaus mit Nebengebäude funktional und räumlich zuzuordnen sind.

2.4.5 Sicherstellen der Löschwasserversorgung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der erforderliche Löschwasserbedarf zu ermitteln und nachzuweisen. Die für den Grundschutz benötigte Löschwassermenge von 96 m³/h kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden. Eine entsprechende Abfrage wurde bei der EWP durchgeführt. Für jedes Einzelvorhaben muss jedoch durch die Vorhabenträger ein separater Antrag bei der EWP gestellt werden.

2.4.6 Errichtung einer Steganlage

Im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurde gefordert, die Dimensionierung der Steganlage zu beschränken und die Art der Nutzung zu konkretisieren.

Der Belang wird berücksichtigt.

Die Breite der Steganlage wurde auf zwei Meter reduziert, die innerhalb eines fünf Meter breiten Baufensters errichtet werden kann. Die Länge der Steganlage kann maximal 20 Meter betragen.

Mit der Einschränkung, dass nur muskelkraftbetriebene Boote zulässig sein sollen, soll verhindert werden, dass die von Motorbooten ausgehenden Emissionen (Lärm und Luftschadstoffe) auf die direkt angrenzende Wohnbebauung nebst Außenanlagen einwirken, eine Belästigung der Anwohner soll verhindert werden. Ferner soll verhindert werden, dass durch dauerhaftes Festmachen eines größeren Bootes an der Steganlage die Sichtbeziehungen vom Uferweg Richtung Landschaftsraum/Havel verdeckt werden. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht vorgesehen. Durch die Festsetzung von transparenten Geländern etc. soll zusätzlich die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes minimiert werden.

Die textliche Festsetzung 7.1 wird entsprechend überarbeitet.

2.4.7 Sicherung der Dienstbarkeiten

Im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurde die Sicherung der Geh- und Fahrrechte hinterfragt.

Die Umsetzung der festgesetzten Dienstbarkeiten G4 und G5 soll durch vertragliche Regelung mit den zukünftigen Grundstückseigentümern nach dem Satzungsbeschluss erfolgen.

2.5 Abwägung weiterer Belange

2.5.1 Steuerung Einzelhandel

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam fordert im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB eine Überarbeitung der vorgesehenen Regelungen zur Einzelhandelsnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Einzelnen umfassen die Forderungen eine Konkretisierung der Regelungen zur Nahversorgung gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.2 hinsichtlich der möglichen Verkaufsflächengröße und der zulässigen Kernsortimente, die Aufnahme einer Regelung für das Maß an Randsortimenten, den Verzicht auf die Ausnahmeregelung für Einzelhandelsnutzungen in Abhängigkeit von bestimmten äußeren Bedingungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie einen gänzlichen Ausschluss zentralrelevanter Sortimente. Im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB fordert die Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam weiterhin die Ausnahmeregelungen für zentrenrelevante Sortimente zu streichen.

Die Belange wurden geprüft und führten zu einer Ergänzung der Regelungen zur Nahversorgung (Einschränkung der Gebietsversorgung dienenden Läden, siehe Kapitel B 4.1.2.).

Im Ergebnis wurde die textliche Festsetzung 1.2 geändert.

Durch eine Ergänzung und Präzisierung der Begründung sollen die befürchteten Anwendungsprobleme in der Praxis ausgeschlossen werden. Der vorgesehene Weg, bedingte Festsetzungen zu treffen, ist grundsätzlich möglich. Hinsichtlich der Ausnahmeregelungen für zentrenrelevante Sortimente wurde die Begründung präzisiert und dahingehend ergänzt, welche Betriebe als standortgerecht dimensioniert sind (siehe Tabelle Kapitel B 4.1.2).

2.5.2 Errichtung von Informationstafeln

Im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurde angeregt, Informationstafeln mit Angaben zur Entwicklung der Speicherstadt und zu den historischen Gebäuden anzubringen.

Die Errichtung von Informationstafeln ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Errichtung von Informationstafeln nicht ausgeschlossen.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, öffentlichkeitswirksame Nutzungen in der Erdgeschosszone z.B. des Magazins 6 zu errichten. Die Eignung und Realisierung der konkreten Nutzung obliegt nicht dem Bebauungsplanverfahren, sondern dem privaten Grundstückseigentümer.

G. Städtebaulicher Vertrag

Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen ist nicht notwendig.

Die Sicherung der Ausgleichszahlungen für die naturschutzfachlichen Eingriffe der Steganlage erfolgt durch eine Beauftragung in der Genehmigungsplanung.

Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte werden durch entsprechende Dienstbarkeiten zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und den jeweiligen Grundstückseigentümern nach dem Satzungsbeschluss gesichert.

H. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14], S. 1)

I. Anlagen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen.

Außerdem sind weitere Läden ausnahmsweise zulässig, wenn sie sonstige zentrenrelevante Sortimente der Potsdamer Liste anbieten und standortgerecht dimensioniert sind. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimente:

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundfläche durch die Flächen von Terrassen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2

Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkone, Erker etc. vor die Baugrenzen unzulässig. Dies gilt auch für die wasserseitigen Baugrenzen.

Für die Bauflächen a, b, c und f kann ausnahmsweise ein Vortreten von Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,70 m und von Balkonen bis zu einer Tiefe von 2,00 zugelassen werden.

2.3

Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 8 oberirdische Stellplätze zulässig. Diese sind dem Amtshaus mit Nebengebäude funktional und räumlich zuzuordnen.

2.4

Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig.

3. Verkehrsflächen

3.1

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

3.2

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B und C sowie zwischen den Punkten D, E und F zugleich Straßenbegrenzungslinie.

4. Geh- und Fahrrechte

4.1

Die Fläche G4 ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Sofern die Wegeführung unter Arkaden verläuft, darf die lichte Höhe der Arkaden 3,5 m nicht unterschreiten.

4.2

Die Fläche GF5 ist mit einem Geh-, Fahr- und Betretungsrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Trinkwasserschutzzone III sind zu befestigende Flächen zum Begehen und Befahren (öffentliche und private Wege, private Zufahrten und Stellplatzflächen) in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Innerhalb der Trinkwasserschutzzone II sind zu befestigende Flächen zum Begehen und Befahren (öffentliche und private Wege, private Zufahrten und Stellplatzflächen) in undurchlässigem Aufbau herzustellen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist abzuleiten, sofern eine Versickerung über eine angrenzende belebte Bodenzone nicht möglich ist.

Die gesetzlichen Anforderungen der Wasserschutzgebietsschutzverordnung zum Wasserwerk "Leipziger Straße" sind zu beachten.

6. Immissionsschutz

6.1

Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissausrichtung) entlang der Leipziger Straße

Zum Schutz vor Lärm muss auf den Bauflächen b, c, d und e, bei Neubau sowie Aus- und Umbaumaßnahmen mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zur der von der Leipziger Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Leipziger Straße sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

6.2

Lärmschutzmaßnahmen (besondere Fensterkonstruktionen) entlang der Leipziger Straße

Zum Schutz vor Lärm muss auf der Baufläche a mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster (wenn als Maßnahme besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen gewählt werden) nicht überschritten wird.

6.3

Lärmschutzmaßnahmen (passiv) entlang der Leipziger Straße

Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräumen u. ä. ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens

- 40 dB entlang der zur Leipziger Straße ausgerichteten Außenwände entlang der Baugrenze zwischen den Punkten G1 und G4; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten H1 und H4; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten I1 und I6 sowie entlang der Baulinie zwischen den Punkten J2 und J3;
- 35 dB entlang der Baugrenze zwischen den Punkten J1 und J2 sowie zwischen den Punkten J3 und J4

aufweisen.

Für Büroräume und vergleichbare Nutzungen gelten um jeweils 5 dB reduzierte erforderliche Luftschalldämmmaße.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

6.4

Lärmschutzmaßnahmen (Ausnahmen) entlang der Leipziger Straße

Ausnahmsweise kann eine Minderung der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.3 festgesetzten Bauschalldämmmaße um bis zu 5 dB(A) zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel als 66 dB(A) nachgewiesen wird.

6.5

Lärmschutzmaßnahmen an Außenwohnbereichen entlang der Leipziger Straße

Zum Schutz vor Lärm sind bei Neubau, Aus- und Umbaumaßnahmen auf den Bauflächen a, b, c, d und e, entlang der zur Leipziger Straße ausgerichteten Außenwände entlang der Baugrenze zwischen den Punkten G1, G2, G3 und G4; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten H1, H2, H3 und H4; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten I1, I2, I3, I4, I5 und I6 sowie entlang der Baugrenze zwischen den Punkten J2 und J3 Vorbauten wie Balkone, Veranden und Wintergärten, nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 18 standortgerechte, heimische mittelgroßkronige Laubbäume zu pflanzen. Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 12/14. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen.

8. Steganlagen

8.1

Auf der gekennzeichneten Fläche mit der Zweckbestimmung "Steganlage" ist ein Steg bis zu einer Breite von 2,00 m nur für muskelkraftbetriebene Boote für die Freizeitnutzung zulässig. Die Errichtung von Dalben außerhalb der Baugrenzen ist unzulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig. Der Steg ist senkrecht zur Uferlinie anzulegen. Auf der Steganlage sind Tore und Zäune mit Übersteigschutz bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Sie sind durchsehbar zu gestalten. Lochbleche, blickdichte Lattungen o. ä. sind nicht zulässig.

8.2

Auf den Wasserflächen ohne Festsetzungen zur Zweckbestimmung "Steganlage" sind bauliche Anlagen wie Bootshäuser oder Stege unzulässig.

9. Bebauung im Hochwasserrisikogebiet

Bei Um- und Neubaumaßnahmen von Gebäuden, die in der Fläche "Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses gemäß Hochwasserrisikokarte des Landes Brandenburg, Stand Jan. 2014" liegen, muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bei mindestens 30,86 m über NHN liegen.

Örtliche Bauvorschriften

10. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 BbgBO

Die Verwendung von Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink oder Blei, ist unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme

1. Baudenkmale

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

- Bestandsgebäude Magazin 1 (ehemaliges "Kornmagazin N° 1")
- Bestandsgebäude Magazin 3 (ehemaliges "Kornmagazin N° 3")
- Bestandsgebäude Magazin 5 und 7 (ehemaliges "Kornmagazin N° 5/ Hafermagazin" und "Rauhfuttermagazin N° 7/ Fourageschuppen")
- Bestandsgebäude ehemaliges Amts- und Dienstwohngebäude ("14. und 15. Dienstwohnung")

Für jede künftige Baumaßnahme muss die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis beantragt werden. Nur im Rahmen der damit verbundenen Abstimmungen können die Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.

2. Dienstbarkeiten

Die in der Planzeichnung mit GF1 und GF2 gekennzeichneten Bereiche sind mit einem Geh-, Fahr- und Betretungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Die in der Planzeichnung mit GF2 und GF3 gekennzeichneten Flächen sind jeweils mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke 578, 579, 603, 604, 589, 590, 591, 592 belastet.

3. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Potsdam-Leipziger Straße. Der südliche Teilbereich des Plangebiets liegt zusätzlich in der Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerkes Potsdam-Leipziger Straße und wird in der Planzeichnung durch Planzeichen dargestellt.

4. Bundeswasserstraße

Bei den von der Planung erfassten Teilen der Havel handelt es sich um eine Bundeswasserstraße gemäß Wasserstraßengesetz (WaStrG), die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird.

Hinweise

1. Genehmigungspflicht für Stege

Stege sowie bauliche Anlagen zur Uferbefestigung bedürfen einer Genehmigung durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung sowie der Unteren Wasserbehörde. Aus der Festsetzung im Bebauungsplan kann kein Anspruch auf Erteilung dieser Genehmigung abgeleitet werden.

2. Munitionsbergung

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise 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.

3. Artenschutzhinweis

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist durch einen geeigneten Sachverständigen 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).

4. Hochwassergefährdeter Bereich

Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit "Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jährliches Ereignis - HQ100)" dargestellt (siehe <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Um- und Neubaumaßnahmen die Bebauung, die in der Fläche "Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß Hochwasserrisikokarte des Landes Brandenburg, Stand Jan 2014" liegt, nach dem anerkannten Stand der Technik hochwasserangepasst erfolgen soll. Auf die "Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur wird verwiesen.

Einer hochwasserangepassten Bauweise entspricht z. B. das Höhersetzen von Erdgeschossfenstern bei Umbaumaßnahmen bzw. entsprechend dichte Ausführung, der Verzicht auf Kellerfenster, eine angepasste Bauweise der Hausinstallationen, höher gelegte Gebäudeeingänge, gegebenenfalls auch nachträgliche Abdichtungs- und Schutzmaßnahmen an den Gebäuden.

5. Hohe Grundwasserstände

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereiches mit hohen Grundwasserständen und mit Schichtenwasser zu rechnen ist. Es wird daher empfohlen, Kellergeschosse druckwasserdicht, entsprechend dem anerkannten Stand der Technik auszuführen.

6. DIN-Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Hegelallee 6-10, Haus 1, 14476 Potsdam während der Dienstzeiten eingesehen werden.

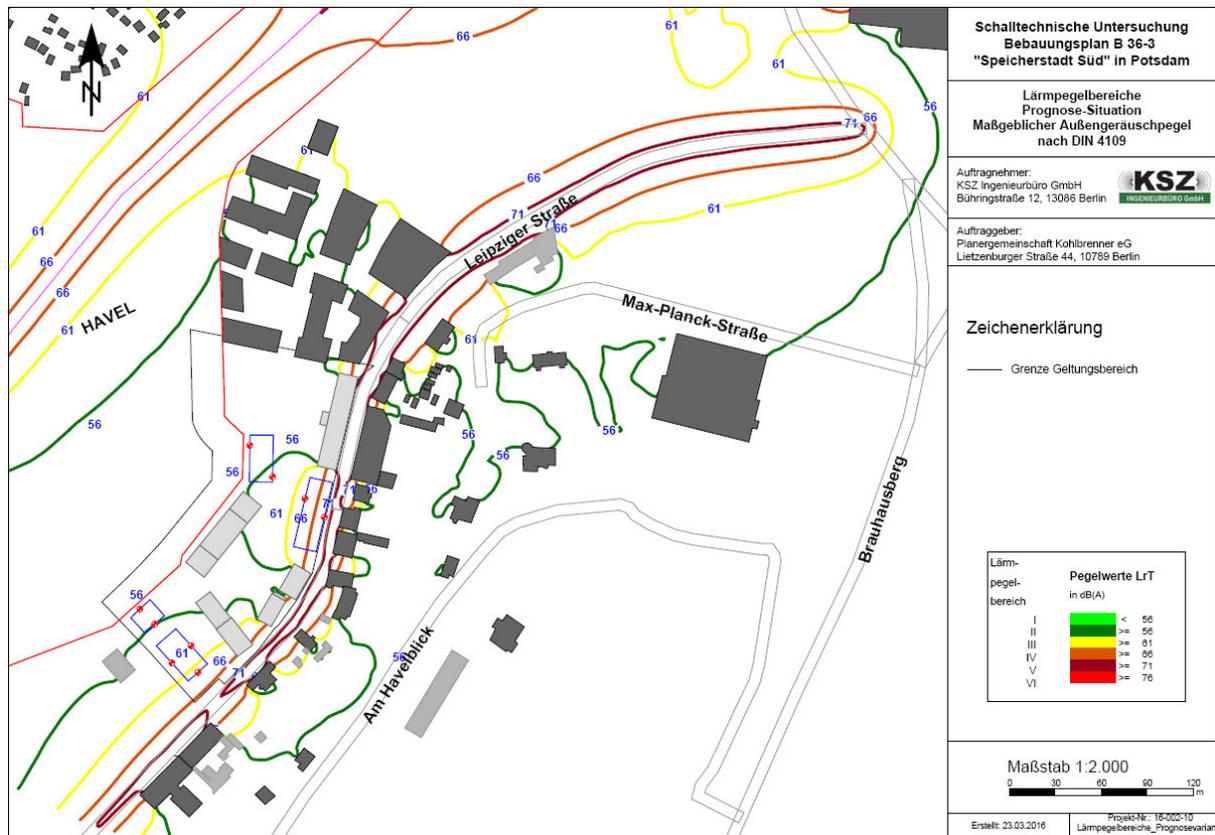
Masterplan

Masterplan "Potsdam, Speicherstadt, Städtebauliches Konzept", Krier/Kohl Gesellschaft. v. Architekten GmbH mit GfP Gesellschaft für Planung im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam; Berlin, Oktober 2010



Lärmpegelbereiche

Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan B 36-3 "Speicherstadt Süd" in Potsdam
 Lärmpegelbereiche, Prognose-Situation, Maßgeblicher Außengeräuschpegel nach DIN 4109
 KSZ Ingenieurbüro GmbH (03/2016)



Übersicht vorhandener Gutachten

Schalltechnische Untersuchung; KSZ Ingenieurbüro, Berlin März 2016

Hydrologische Untersuchung - Potsdam Speicherstadt
 Fachgutachten zur Unterstützung eines Bebauungsplanverfahrens;
 DHI-WASY GmbH, Berlin Juni 2016

Hydrologische Untersuchung - Potsdam Speicherstadt -Fachgutachterliche Stellungnahme
 zum Fachgutachten zur Unterstützung eines Bebauungsplanverfahrens vom 10.06.2016
 aufgrund geänderter Planungsgrundlagen; DHI-WASY GmbH, Berlin Oktober 2016

B-Plan Nr. 36-3 „Speicherstadt-Süd“ in Potsdam Niederschlagsentwässerungskonzept; merkel Ingenieur Consult, Potsdam Mai 2017



Biotoptypen

- 01124 Flüsse (Ufer vollständig verbaut)
- 01210 Röhricht
- 07151 Solitärbaum
- 08280 Vorwald auf Gewerbebrachfläche (Gehölzaufwuchs, dominiert von Birke, Robinie, Eschen-Ahorn) - Gerodet im Frühjahr 2016
- 10111 Gärten
- 10200 Spielplatz
- 10270 Abstandsgrün, gärtnerisch gestaltete Freifläche
- 12200 Wohnbebauung
- 12310 Gewerbeflächen (ehemalige Speicherstadt)
- 12320 Gewerbebrache
- 12510 Wasserwerksgelände
- 12611 Pflasterstraße
- 12612 Straße
- 12642 Parkplätze, teilversiegelt
- 12730 Bauflächen

- Biotopgrenze
- Geltungsbereich

"Wasserschutzgebiet "Potsdam Leipziger Straße"

- Zone I
- Zone II
- Zone III

Pufferzone zur Welterbestätte "Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin"

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Pufferzone des Potsdamer Teilbereiches der Welterbestätte.

Über das Plangebiet verläuft von Nordost nach Südwest eine Sichtachse "Lange Sicht".

Lärmaktionsplan Potsdam

Das Plangebiet befindet sich im Belästigungskorridor Hauptstraßenverkehr (Leipziger Straße mit 8.200 - 16.400 DTV).

Quellen:

Ortsbegehungen vom 14.02.2013 und 31.10.2015
 Luftbild von 2015 (Google Earth, März 2015)
 Biotoptypenliste für das Land Brandenburg (aktueller Stand: März 2011)

Planunterlage:

ALK Potsdam
 Luftbild von 2015 (Google Earth)

Bearbeitung:

Dr. Szamatolski + Partner GbR
 Landschaftsarchitektur, Stadtplanung
 Umweltmanagement, Tourismusentwicklung
 BDLA, SRL, DGGL
 Brunnenstraße 181 10119 Berlin
 Tel. 030/2838144 Fax 030/2832767
 Email: Buer005@Partner.de



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 36-3
"Speicherstadt Süd"**

Bestandskarte zum Umweltbericht

Stand: Oktober 2016

Maßstab: 1 : 1000 (DIN A3)

Landeshauptstadt Potsdam
 Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
 Bereich Verbindliche Bauleitplanung
 Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam