



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 37 B
„Babelsberger Straße“
Teilbereich Friedrich-List-Straße
2. Änderung**

Begründung

Stand: Februar 2016

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Verfahren gemäß § 13a BauGB

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	7
2.3 Gebiets- / Bestandssituation.....	8
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
2.5 Erschließung	9
3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen).....	11
3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	11
3.2 Landschaftsplanung	14
3.3 Überörtliche Fachplanungen.....	14
3.4 Flächennutzungsplan	15
3.5 Stadtentwicklungskonzepte	15
3.6 Benachbarte Bebauungspläne	22
3.7 Sonstige Satzungen	24
3.8 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	25
B. Planinhalte und Planfestsetzungen.....	31
1. Ziele und Zwecke der Planung	31
2. Entwicklung der Planungsüberlegungen	31
2.1 Planungsalternativen	32
2.2 Städtebauliches Konzept.....	32
3. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB	33
4. Begründung der Festsetzungen und geplanten Änderungen	34
4.1 Art der baulichen Nutzung	35
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	36
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise	38
4.4 Verkehrliche Erschließung.....	39
4.5 Immissionsschutz	41
Prüfung nach dem Trennungsgrundsatz (gem. § 50 BImSchG)	43
Prüfung eines lärmrobusten Städtebaus sowie von aktiven Schallschutzmaßnahmen	43
Prüfung von Grundrissbindungen.....	44
Prüfung von passiven Schallschutzmaßnahmen	45
4.6 Grünfestsetzungen	47
4.7 Sonstige Festsetzungen	51
4.8 Gestalterische Festsetzung	51
4.9 Nachrichtliche Übernahmen	52
4.10 Hinweise ohne Normcharakter	53
5. Energieeffizienz	54

6.	Städtebaulicher Vertrag	55
7.	Flächenbilanz.....	57
C.	<u>Auswirkungen des Bebauungsplans</u>	<u>58</u>
1.	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	58
2.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	58
3.	Soziale Auswirkungen	63
4.	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	64
5.	Finanzielle Auswirkungen.....	64
5.1	Verfahrenskosten	64
5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	64
5.3	Grunderwerb	65
5.4	Planungsschaden.....	65
6.	Bodenordnung.....	65
D.	<u>Verfahren</u>	<u>66</u>
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf	66
2.	Überblick über die Beteiligungsverfahren	66
2.1	Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden	66
2.2	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	66
E.	<u>Rechtsgrundlagen.....</u>	<u>70</u>
F.	<u>Textliche Festsetzungen</u>	<u>71</u>
G.	<u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u>	<u>75</u>
1.	Nachrichtliche Übernahme	75
1.1	Landschaftsschutzgebiet	75
2.	Hinweise.....	75
2.1	Denkmalschutz.....	75
2.2	Artenschutz	75
2.3	Munitionsbergung.....	75
2.4	Werbesatzung	75
2.5	Normen	75
H.	<u>Anlagen.....</u>	<u>76</u>
1.	Städtebaulicher Entwurf von Schneider+Sendelbach mit Planungsgruppe Grün der Zeit (Mai 2015) ohne Maßstab	76
2.	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30. Januar 2013 (ohne Maßstab).....	77
3.	Biotoptypenkartierung (Stand Mai 2014) ohne Maßstab.....	78

4.	Rechenblatt zur Ermittlung des Bedarfs an Plätzen in sozialen Infrastruktureinrichtungen gemäß Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam	82
-----------	--	-----------

A. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ wurde am 25. Januar 2006 durch die Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen (rechtsverbindlich geworden durch die Amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7/2006) und verfolgt das Ziel, ein durchmischtes Stadtquartier um den Potsdamer Hauptbahnhof entstehen zu lassen, welches sich aus Flächen für Kerngebiete, für allgemeine Wohngebiete, Gewerbegebiete sowie aus umfangreichen Grün- und den notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen zusammensetzt. Teilflächen des Bebauungsplans wurden in Anlehnung an dieses Planungsziel bereits umgesetzt. So wurden mittlerweile die allgemeinen Wohngebiete (WA 3.1 bis WA 5) durch private Bauherren im Jahr 2012 errichtet und sind zwischenzeitlich vollständig bewohnt.

Am 02. November 2011 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B für den Teilbereich Friedrich-List-Straße beschlossen. Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans ist ein Eigentümerwechsel der Fläche und das Interesse, den Standort zwischen der Friedrich-List-Straße und der Nuthe zu einem Wohnstandort mit Geschosswohnungsbau zu entwickeln.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 B wird der entsprechende Teilbereich als Gewerbegebiet GE 2 gesichert. Trotz intensiver und langjähriger Suche ist es bislang nicht gelungen, gewerbliche Nutzer für diese Fläche zu finden, so dass die Grundstücksflächen seither brach liegen. Da hinsichtlich der Wohnraumversorgung in der Landeshauptstadt Potsdam aber weiterhin ein sehr hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnungsneubau besteht, soll das bislang im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet GE 2 nun als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Das Planungsziel gemäß Aufstellungsbeschluss ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung des Teilbereichs Friedrich-List-Straße zu einem Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau in Innenstadtnähe. Der Bebauungsplan ist auf Maßnahmen der Innenentwicklung von Flächen ausgerichtet.

Das so genannte „zentrale Quartier am Nuthepark“, das nördlich und östlich der Bahnhofspassagen gelegen ist, weist stadtstrukturell eine hohe Lagegunst auf. Seine außerordentliche Bedeutung für die Landeshauptstadt Potsdam resultiert aus der Lage des Gebietes unmittelbar gegenüber der historischen Innenstadt und den sehr guten zentralen Verkehrsanbindungen. Zusätzlich bieten sich durch die bestehenden Grünverbindungen entlang der Havel und der Nuthe einschließlich des angrenzenden Nutheparks besondere Bedingungen zur Schaffung von neuem Wohnungsbau mit wohnungsnahen Grün- und Freiflächen an.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ – Teilbereich Friedrich-List-Straße dient der planungsrechtlichen Umsetzung eines städtebaulichen Konzepts, welches zukünftig eine Bebauung mit Wohngebäuden innerhalb des zu ändernden Gewerbegebietes GE 2 vorsieht. Dabei lehnen sich die Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen der benachbarten allgemeinen Wohngebiete bzw. den bereits realisierten Wohngebäuden an.

Die geplante bauliche Entwicklung ist basierend auf den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 37 B nicht zulässig. Für die Nutzungsänderung, zur städtebaulichen Ordnung, zur Präzisierung der Planung und zur Sicherung der Flächen für die Wohnnutzung insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes ist somit ein Änderungsverfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ für diesen Teilbereich erforderlich. Mit der Realisierung der Planung sollen im Rahmen der

Wiedernutzbarmachung des brachliegenden Geländes in erster Linie neue Wohnungen geschaffen werden. Die Planung ist folglich einer Maßnahme der Innenentwicklung zuzuordnen, so dass der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

2.1.1 Geografische Lage

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage, südlich der historischen Innenstadt, zwischen Nuthe und Friedrich-List-Straße sowie im Nordwesten der Teltower Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam. Das neue Potsdamer Landtagsgebäude in Gestalt des ehemaligen Stadtschlusses liegt ca. 900 m vom Geltungsbereich entfernt auf dem gegenüberliegenden Havelufer.

Eine Anbindung an das überregionale Schienenverkehrsnetz und den städtischen Personennahverkehr ist über den Hauptbahnhof Potsdam gegeben, der unmittelbar südwestlich an das Plangebiet angrenzt. Über die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Friedrich-List-Straße (B 1) sowie über die an die Babelsberger Straße anschließende Leipziger Straße bzw. die Straße Brauhausberg (jeweils B 2) bestehen direkte Anbindungen an das überregionale Straßenverkehrsnetz.

2.1.2 Naturräumliche Lage

Die Landeshauptstadt Potsdam liegt innerhalb der naturräumlichen Großeinheit „Mittelbrandenburgisches Platten- und Niederungsland“, das während des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit entstand. Das Jungmoränengebiet ist durch ein heterogenes Formenmosaik an Bodenformen, flachwellige Grundmoränenplatten, kuppigen Endmoränen, schwach geneigten bis flachen Talsandflächen, ebenen Niederungen und prägenden Havelgewässern charakterisiert.¹

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

Der Brauhausberg bildet den nördlichen Abschluss des Saarmunder Endmoränenbogens, einer Reihung von Endmoränenkuppen am Ostrand der Zauche², die sich als das Stadt- und Landschaftsbild prägende Erhebungen nach Süden hin erstrecken. Hierzu zählen z. B. der Telegrafenberg, die Ravensberge und die Saarmunder Berge.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, Teilbereich Friedrich-List-Straße, umfasst das Gebiet in folgenden Grenzen:

- im Norden: Ufer der Nuthe (Landesgewässer I. Ordnung) und nördliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“
- im Osten: östliche Grenze des festgesetzten Gewerbegebiets GE 2 und östliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“

¹ Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam 2012, S. 19.

² Landkreis Potsdam-Mittelmark, Naturschätze in Potsdam-Mittelmark, Potsdam 2012, S. 13.

im Süden: nördliche Straßenbegrenzungslinie der Friedrich-List-Straße
im Westen: östliche Straßenbegrenzungslinie der Babelsberger Straße.

Das Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1/6, 2/5, 4/2 tlw., 93, 101, 106, 107, 108, 109, 110, 118 und 119 der Flur 18, Gemarkung Potsdam.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, grenzt im Süden, Westen und Norden der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“ mit Satzungsbeschluss vom 06.03.2002 (einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Satzungsbeschluss vom 30.01.2013) an.

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich in Teilen im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam sowie im Eigentum der Deutschen Bahn AG / Bundeseisenbahnvermögen / DB Netz AG. Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich in Privateigentum.

2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans sind weitestgehend unbebaut. Innerhalb des geplanten Baugebietes unmittelbar angrenzend an den Kreisverkehr befindet sich eine Abwasserpumpstation des Versorgungsträgers der Stadtwerke Potsdam (Energie und Wasser Potsdam - EWP). Die vormaligen Bebauungen (Lagergebäude) und Erschließungsflächen auf dem Grundstück wurden zwischen 2000 und 2002 zurückgebaut. Das Plangebiet ist neben dem uferbegleitenden standorttypischen Grünzug im Wesentlichen durch zwei- und mehrjährige ruderales Stauden und Diestelfluren gekennzeichnet. Zusätzlich befinden sich innerhalb des Plangebietes Einzelbäume, welche gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt sind. (Siehe dazu Kapitel H Anlagen 3. Biotopkartierung)

Unmittelbar östlich an den räumlichen Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein S-Bahn-Unterwerk der Deutschen Bahn AG. Östlich des S-Bahn-Unterwerkes wurde in den vergangenen Jahren ein Umspannwerk der EWP errichtet.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der mit der 2. Änderung definierte Teilbereich Friedrich-List-Straße befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, welcher am 25.01.2006 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde (Inkrafttreten mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 07/2006).

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan bislang ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer maximal zulässigen Geschossfläche von 24.400 m² fest. Zusätzlich werden überbaubare Grundstücksflächen mit maximalen Oberkanten von 51 m ü. NHN, 52 m ü. NHN, 55 m ü. NHN und 60,5 m ü. NHN festgesetzt. Die derzeit bestehenden Festsetzungen für das Gewerbegebiet GE 2 lassen eine Umsetzung der geänderten Planungsziele mit der Errichtung von Wohngebäuden in Anlehnung an die allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 5 derzeit nicht zu, so dass die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ erforderlich ist.

In der Sitzung am 02.11.2011 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellungsbeschlüsse zur 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ in den Teilbereichen An den Nuthewiesen sowie Friedrich-List-Straße gefasst (DS 11/SVV/0679). Die Bebauungspläne sind auf Maßnahmen der Innenentwicklung ausgerichtet. Die Änderungen des Bebauungsplans für den Teilbereich Friedrich-List-Straße stellen kein Vorhaben dar,

das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Die Bebauungsplanänderung soll somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden.

2.5 Erschließung

2.5.1 Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr

Das Plangebiet der 2. Änderung grenzt unmittelbar an den Humboldttring, die Babelsberger Straße und die Friedrich-List-Straße. Zur Überprüfung der verträglichen Anbindung des geplanten neuen Wohngebietes an die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (VTU) in Auftrag gegeben (siehe Kap. 3.5.3.2 Verkehrstechnische Untersuchung).

Über die Babelsberger Straße sowie die Friedrich-List-Straße bestehen Verbindungen in das Stadtgebiet mit den anschließenden Straßenzügen Lange Brücke / Breite Straße in nordwestlicher Richtung, mit der Heinrich-Mann-Allee / Friedrich-Engels-Straße / Leipziger Straße und Brauhausberg in südlicher Richtung sowie in östlicher Richtung mit dem Humboldttring und der Rudolf-Breitscheid-Straße. Dem Straßenverkehr stehen zur Querung der Havel die Lange Brücke und die Humboldtbrücke (Nuthestraße) zur Verfügung.

Die Anbindung an die Innenstadt erfolgt über die Babelsberger Straße und die Friedrich-List-Straße. Die Anbindung in südlicher Richtung an die Heinrich-Mann-Allee ist jedoch nur über die Friedrich-List-Straße gegeben, da ein Linksabbiegen von der Babelsberger Straße am Knoten zur Langen Brücke nicht möglich ist.

ÖPNV und Bahnanschluss

Auf der Südseite des Hauptbahnhofs befindet sich der Bahnhofsvorplatz mit der Straßenbahnhaltestelle und der zentralen Omnibus-Haltestelle (ZOH). Damit ist ein optimaler Übergang zwischen S-Bahn / Fernbahn und Bus / Straßenbahn gewährleistet. Das ausgebaute Profil der Babelsberger Straße und die Ausbildung des Kreuzungsbereichs an der Langen Brücke sollen einen späteren Straßenbahnanschluss ermöglichen.

Die Bahnlinie Berlin-Magdeburg grenzt südlich an das Plangebiet und ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Bahnstrecke wurde ICE-tauglich ausgebaut und elektrifiziert. Für die Regionalbahn sind im Bestand zwei Gleise vorgesehen. Perspektivisch wird die Weiterführung von zwei zusätzlichen Gleisen in Richtung Wildpark (Park Sanssouci) erforderlich, die notwendigen Flächen hierfür sind entsprechend vorgehalten.

Die Berliner S-Bahn aus Richtung Wannsee endet am Hauptbahnhof Potsdam. Die Fläche für den zweigleisigen Ausbau der S-Bahn-Trasse in Richtung Berlin wird vorgehalten.

Luftverkehr

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

2.5.2 Technische Infrastruktur/ Leitungen

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Im Zuge des Straßenneubaus wurden alle für die infrastrukturelle Erschließung erforderlichen Leitungen im öffentlichen Straßenland, z.T. bereits mit Abzweigen bis auf die Grundstücke, verlegt.

Schmutzwasser

Die zur Entsorgung des Gebiets erforderlichen Leitungen (DN 200) verlaufen in der Babelsberger Straße sowie südlich und östlich der Bahnhofspassagen in der Friedrich-List-Straße und der Planstraße 5a des Bebauungsplans 37 A.

Östlich des Kreisverkehrs befindet sich innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes WA 6 ein Abwasserpumpwerk, von welchem das Abwasser über eine Abwasserdruckleitung in Richtung Friedrich-Engels-Straße gepumpt wird. Die Leitungen wurden bei der Neuverlegung so dimensioniert, dass ausreichend Kapazitäten für den Anschluss des Gebietes (Geltungsbereich des Bebauungsplanes 37 B) zur Verfügung stehen.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Leipziger Straße – Hochbehälter Brauhausberg. Die Versorgung des Plangebietes ist über die neu verlegten Leitungen in der Babelsberger Straße und der Planstraße 5a (DN 400) sichergestellt. Die Leitungen sind so dimensioniert, dass ausreichend Kapazitäten für den Anschluss des Gebietes (Geltungsbereich des Bebauungsplanes 37 B) zur Verfügung stehen.

Regenwasser

Aus den Bestimmungen des Wassergesetzes des Landes Brandenburg ergibt sich für Bauvorhaben grundsätzlich die Anforderung, das anfallende Niederschlagswasser lokal über Vegetationsflächen zu versickern.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich ein Regenwasserkanal als Gefälleleitung DN 450 mit einem Regenwasser-Auslaufbauwerk im Uferbereich der Nuthe. Nach gegenwärtigen Kenntnisstand handelt es sich bei dem vor Ort befindlichen Regenwasserkanal um eine Entwässerungsleitung des ehemaligen RAW-Geländes der Deutschen Bahn AG, die im Rahmen der Neubebauung des Geländes mit Wohnungsbau an der Friedrich-Engels-Straße still gelegt wurde. Im Rahmen der Veräußerung des vorliegenden Plangebietes sind alle diesbezüglichen Anlagen in den Besitz des neuen Grundstückseigentümers übergegangen.

Für das geplante allgemeine Wohngebiet WA 6 ist eine geschlossene Regenentwässerung (RW-kanal DN 300-400,B) mit Anschluss der überwiegenden Gebäudedächer an das bereits innerhalb des Geltungsbereichs vorhandene Auslaufbauwerk am Nutheufer geplant. Ausschließlich die Dachentwässerung des geplanten Gebäudes innerhalb der östlich gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche soll mittels RW-Übergabeschacht an die EWP und einem Anschluss an den Regenwasserkanal DN 1000, B in der Friedrich-List-Straße erfolgen.

Das innerhalb der Stellplatz- und Erschließungsflächen aufkommende Regenwasser soll über ein vollversickerungsfähiges Betonsteinpflaster vor Ort versickert werden. Für die jeweils vorgesehene Einleitung des Regenwassers in die Nuthe bzw. die Versickerung im Bereich der Stellplatz- und Erschließungsflächen sind entsprechende Anträge bei der zuständigen unteren Wasserbehörde der Landeshauptstadt Potsdam zu stellen.

Wärmetauschanlage, Fernwärmeleitungen

Der Geltungsbereich befindet sich im Fernwärmevorranggebiet. Als Energieträger für Heizung und Warmwasserbereitung kommt somit Fernwärme zum Einsatz.

Südwestlich des Kreisverkehrs befindet sich die Wärmetauschanlage Zentrum Ost der EWP. Es ist beabsichtigt, das zweigeschossige Gebäude (Höhe ca. 6 m) zu verlagern. Da die Umsetzung dieser Maßnahme allenfalls langfristig erfolgen kann, ist bei der Planung vom Bestand der Anlage auszugehen.

Ausgehend von der Wärmetauschanlage verlaufen Hauptversorgungsleitungen über den Humboldtring zum Zentrum Ost, über die Babelsberger Straße in Richtung Hauptbahnhof, nach Osten über die Friedrich-List-Straße und als Freileitung nach Süden in Richtung RAW-Gelände.

Gas

Das Gebiet ist derzeit nicht an die Gasversorgung angeschlossen. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt Gas benötigt werden, kann das Gebiet über die neu verlegte Mitteldruck-Leitung in der Babelsberger Straße versorgt werden.

Strom

Entlang der Nuthe, im Bereich der öffentlichen Grünflächen, verläuft unterirdisch eine 110 kV-Leitung, die ab dem östlich des Geltungsbereiches gelegenen Umspannwerks als Freileitung weitergeführt wird. Die Freileitungen weisen einen Mindestabstand von ca. 90 m zur nächstgelegenen geplanten Baugrenze des vorliegenden Bebauungsplanes auf.

Zwischen dem S-Bahn-Unterwerk und der Straßenverkehrsfläche (Friedrich-List-Straße) verlaufen Kabelanlagen der Bahnenergieversorgung der S-Bahn, die bei einer Neubebauung der Flächen vor dem S-Bahn-Unterwerk entsprechend zu berücksichtigen sind.

Weitere unterirdisch verlegte Mittelspannungsleitungen verlaufen innerhalb des Plangebietes parallel zum Humboldtring und schließen an eine im Plangebiet befindliche Trafostation am Abwasserpumpwerk im Bereich des Kreisverkehrs der Babelsberger Straße an.

Telekommunikation

Im Planbereich entlang der Friedrich-List-Straße befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom Deutschland GmbH. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe dieser Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom in die genaue Lage und den Umgang dieser Anlagen einweisen lassen.

Zusätzlich befinden sich entlang der Friedrich-List-Straße sowie entlang der Babelsberger Straße innerhalb des Geltungsbereichs Fernmeldekabel der E.DIS AG. Die Lage dieser Versorgungsanlagen ist vor Baubeginn mittels handgeschachteter Quergrabungen genau zu ermitteln.

Zusammenfassung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch den Anschluss an das bestehende Erschließungsnetz, welches das Gebiet in den öffentlichen Straßenräumen tangiert, sichergestellt. Im Zusammenhang mit der Errichtung der Erschließungsstraßen erfolgte eine überschlägige Ermittlung der zukünftig notwendigen Infrastrukturbedarfe auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 37 B. Da sich die Nutzungsabsichten und die Baumasse nicht wesentlich verändert haben bzw. eher reduziert werden, ist davon auszugehen, dass die in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen neu verlegten Leitungen hinreichend dimensioniert sind.

3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung

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

Ziele der Raumordnung 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 Gesamttraumes ergänzt.

Der von der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming beschlossene "Regionalplan Havelland-Fläming 2020" wurde am 18. Juni 2015 durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt des Landes Brandenburg Nr. 43 am 30.10.2015 ist der Regionalplan in Kraft getreten.

Die Gemeinsame Landesplanungsbehörde wurde über die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ informiert und es wurden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angefragt. In ihrer Antwort vom 08. Mai 2014 teilt die Gemeinsame Landesplanungsbehörde mit, dass die Planungsziele des Bebauungsplans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind.

3.1.2 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) 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 Landesentwicklungsprogramm 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.

- *Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des südlichen Stadtzentrums der Landeshauptstadt Potsdam, welche die Funktion eines Zentralen Ortes übernimmt. Der Grundsatz der zentralörtlichen Ausrichtung der Siedlungsentwicklung gem. § 5 Abs. 1 LEPro 2007 wird berücksichtigt. Durch das Verfahren wird eine zentralörtliche wohnorientierte Siedlungsentwicklung angestrebt.*
- *Das Verfahren berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung bei der Siedlungsentwicklung gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007. Aufgrund der ausbleibenden Entwicklung im Sinne des bisherigen Planungsrechts (Gewerbegebiet) sollen die derzeit brach liegenden Flächen, welche durch eine hervorragende öffentliche Anbindung und Erschließung gekennzeichnet sind, als Wohnbauflächen reaktiviert werden und die bestehenden Siedlungsbereiche ergänzen.*
- *Möglichkeiten zur Verkehrsvermeidung gem. § 5 Abs. 3 LEPro 2007 werden durch die Schaffung von Anreizen zur Nutzung von Bus und Bahn genutzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der zu ändernden Flächen liegt in unmittelbarer Nähe vom Hauptbahnhof mit den dort vorhandenen Bus- und Straßenbahnhaltstellen, so dass eine fußläufige Erschließung über kurze Wege ermöglicht und die Nutzung des ÖPNV angeregt wird. Über den Bestand hinausgehende Straßenverkehrsflächen, die für den motorisierten Verkehr befahrbar sind, werden nicht festgesetzt.*
- *Der Grundsatz der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gem. § 5 Abs. 4 LEPro 2007 wird durch das Verfahren befördert. Mit der geplanten Änderung der Festsetzung eines Gewerbegebietes hin zu einem allgemeinen Wohngebiet sind großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bereich der Änderungen unzulässig. Es erfolgt ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie Einzelhandels-*

betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten und einer Verkaufsfläche von über 300 m².

- *Eine Inanspruchnahme von Freiraum gem. § 6 Abs. 2 LEPro 2007 durch Infrastrukturtrassen kann für die geplanten Änderungen ausgeschlossen werden.*
- *Das Verfahren verbessert die Nutzbarkeit qualitativ hochwertiger Grün- und Freiflächen als siedlungsbezogene Freiräume gem. § 6 Abs. 3 LEPro 2007. Für die Öffentlichkeit sowie für die Anwohner wird die Zugänglichkeit der öffentlichen Parkanlagen verbessert, da ein vormals geplantes Gewerbegebiet in ein allgemeines Wohngebiet umgeplant werden soll. Großflächig überbaubare Flächen werden zukünftig in kleinere Baufenster mit geringeren Nutzungsmaßen unterteilt und ermöglichen somit mehr Zuwegungen zu den uferbegleitenden öffentlichen Grünflächen. Darüber hinaus bieten die Grundstücksfreiflächen des geplanten neuen allgemeinen Wohngebietes zukünftig hochwertige Erholungsfunktionen für die Bewohner.*
- *Das Plangebiet befindet sich innerhalb des freiraumrelevanten Teils der weiteren Pufferzone der Potsdamer Kulturlandschaft (UNESCO Weltkulturerbe) und ist somit Bestandteil des Freiraumverbundsystems gemäß § 6 Abs. 4 LEPro 2007. Eine Beeinträchtigung der Erlebbarkeit der Potsdamer Kulturlandschaft durch die Störung von Blickbeziehungen kann ausgeschlossen werden. Dies wird durch die Festsetzung von max. Gebäudehöhen gewährleistet.*

3.1.3 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder 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.

Die Planung entspricht auch den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg.

- *Gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B befindet sich der Geltungsbereich im Gestaltungsraum Siedlung. Innerhalb dieses Bereiches ist Siedlungsentwicklung grundsätzlich zulässig. Gemäß Festlegungen des LEP Punkt 2.7 (Z) ist die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum dargestellt.*
- *Die Festlegung des LEP Punkt 3.2 (G) ist zu beachten, da sich das Plangebiet innerhalb der weiteren Pufferzone im Teilbereich Potsdam der UNESCO-Weltkulturerbestätte „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ befindet. Eine Beeinträchtigung der Erlebbarkeit der Potsdamer Kulturlandschaft durch die Störung von Blickbeziehungen kann ausgeschlossen werden. Dies wird durch die Festsetzung von max. Gebäudehöhen berücksichtigt.*
- *Die Festlegung des LEP Punkt 4.1 (G) wird berücksichtigt. Die geplante Wohnentwicklung erfolgt vorrangig auf siedlungsstrukturell vorgeprägten Flächen mit überalterten oder funktionslos gewordenen Nutzungen. Vorhandene Straßenverkehrsflächen dienen zur Erschließung der Flächen.*
- *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).*
- *Die Festlegung des LEP Punkt 5.1 Abs. 1 (G) wird berücksichtigt. Der Erhalt großräumiger Freiraumverbundstrukturen wird durch die Planung gewährleistet.*

3.1.4 Regionalplan Havelland-Fläming 2020

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung übernimmt der Regionalplan das Ziel 4.5 des LEP B-B. Das Plangebiet ist gemäß Grundsatz 2.1.1 des Regionalplans als Vorzugsraum Siedlung ausgewiesen. In den Vorzugsräumen Siedlung sollen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden. Die beabsichtigte Planung bzw. die Änderung des Bebauungsplanes steht mit diesen Überlegungen im Einklang.

3.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan³, als Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege, ist gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan überarbeitet worden. Er hat die vordringliche Aufgabe, Maßstäbe zur Klärung und zur Definition verträglicher Raumnutzungen in der Potsdamer Kulturlandschaft zu entwickeln. Hierzu wurde das gesamte Stadtgebiet in 48 Teilräume untergliedert.

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

- Reduzierung des Versiegelungsgrades, Erhöhung des Wasserrückhaltes und Erhalt bzw. Schaffung von lokalklimatischen Ausgleichsflächen; Erhalt auch von kleinen Grünflächen, Parkanlagen und bedeutenden Einzelbäumen, insbesondere als Gliederungselemente verschiedener Nutzungen; Wiederherstellung von Alleen
- Prüfung der Reduktion störender Auswirkungen moderner Baukörper auf das Landschaftsbild und die historischen Sichtbezüge, vorsorgende Berücksichtigung bei der Planung weiterer Bauvorhaben
- Großzügige Freihaltung der Ufer an der Neuen Fahrt von Bebauung und Entwicklung einer attraktiven Grünfläche mit Verbindung zum Nuthepark

Die geänderte Planungsabsicht für die betreffenden Teilflächen des Bebauungsplanes 37 B, ausgehend von der Ausweisung gewerblicher Bauflächen hin zu einem allgemeinen Wohngebiet, trägt aufgrund des damit einhergehenden geringeren Versiegelungsgrades sowie der kleinteiligeren Bebauung zu einer Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zu einer besseren Nutzbarkeit der angrenzenden Grünflächen entlang der Nuthe bei. Für die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes 37 B kann somit eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Landschaftsplanes festgestellt werden.

3.3 Überörtliche Fachplanungen

3.3.1 Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Landeshauptstadt Potsdam

Die Landeshauptstadt Potsdam hat auf Grundlage der innerhalb der Europäischen Union geltenden Grenzwerte zur Feinstaubbelastung und der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung einen Luftreinhalte- und Aktionsplan⁴ nach § 47 BImSchG erstellt, der in mehrjährigen Abständen fortgeschrieben wird. Der Luftreinhalte- und Aktionsplan trifft für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 B keine gesonderten Aussagen.

³ Landeshauptstadt Potsdam, Landschaftsplan Landeshauptstadt Potsdam, Stand: 19.09.2012, Potsdam 2012.

⁴ Landeshauptstadt Potsdam, Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Landeshauptstadt nach § 47 BImSchG, Potsdam 2007.

3.3.2 Lärminderungsplan Verkehrslärm, Lärmaktionsplan

Für die Landeshauptstadt wurde 1997 ein Lärminderungsplan⁵ erarbeitet und 2005 nochmals aktualisiert. Er beinhaltet eine Bestandsaufnahme und Problemanalyse, die Darstellung von Lärminderungspotentialen, eine Lärmprognose und ein Maßnahmenkonzept. Letzteres enthält insgesamt 79 kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen. Von den 36 kurzfristigen Maßnahmen wurde bereits der überwiegende Teil realisiert.

Der Lärmaktionsplan 2011⁶ für die Landeshauptstadt Potsdam, welcher am 25. Januar 2012 durch die Stadtverordneten beschlossen wurde, trifft für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 B keine gesonderten Aussagen. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich jedoch die Babelsberger Straße, für die einzelne Maßnahmenvorschläge gemacht werden, wie die langfristige Verbesserung und Verbreiterung der vorhandenen Radwege und Radfahrstreifen.

Ergänzend werden im Abschlussbericht zum Lärmaktionsplan Lärminderungspotentiale beim Schienenverkehr aufgeführt, die hinsichtlich der Lage an der Bahnstrecke entsprechend berücksichtigt werden können. Die aufgeführten Möglichkeiten zur Verringerung der Lärmbelastungen reichen dabei von Veränderungen an der Strecke bis hin zu Veränderungen an den Fahrzeugen selbst. Diese Maßnahmen sind jedoch aufgrund des sehr umfangreichen Streckennetzes und des großen Fahrzeugparks der Deutschen Bahn AG nicht umgehend an den jeweils durch Lärm betroffenen Stellen, bzw. an allen Fahrzeugen umsetzbar. Auch eine Reduzierung der Zugbewegungen wäre theoretisch möglich, wird jedoch im Sinne einer nachhaltigen und klimaschonenden Verkehrspolitik bzw. Mobilitätsstrategie, mit dem Ziel einer weiteren Verlagerung des Verkehrs von der Straße auf die Schiene, als nicht zielführend erachtet.

Für einzeln stehende Gebäude werden als Möglichkeit zur Lärminderung des Eisenbahnlärms somit auch passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (Schallschutzfenster, Lüfter, etc.) im Abschlussbericht des Lärmaktionsplan genannt.

3.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam in der Fassung vom 30.01.2013 – Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam am 27. Februar 2014 (Auszug siehe Kapitel H Anlage 2) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nördlich der Babelsberger Straße vorrangig als gemischte Baufläche M1 mit einer zulässigen GFZ zwischen 0,8 und 1,6 dar. Die Flächen entlang der Ufer von Havel und Nuthe werden als Grünflächen und Grünzüge dargestellt. Die Teilflächen südlich der Babelsberger Straße und des Humboldtrings einschließlich der vorgesehenen Änderungsfläche werden als Gewerbliche Baufläche G dargestellt.

Da mit der Umnutzung des Standortes in ein allgemeines Wohngebiet die im FNP dargestellte Nutzung der Gewerblichen Baufläche nicht mehr realisiert werden soll, ist hier eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan jedoch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt wurde. Der Flächennutzungsplan ist somit im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.5 Stadtentwicklungskonzepte

3.5.1 Wohnungspolitisches Konzept

In 2015 wurde das ursprüngliche Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) als wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam fortgeschrieben und am

⁵ Landeshauptstadt Potsdam, Schalltechnisches Gutachten Aktualisierung des „Lärminderungsplans Verkehr“ der Stadt Potsdam, Potsdam 2005.

⁶ Landeshauptstadt Potsdam, Lärmaktionsplan 2011, Potsdam 2011.

07.10.2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es beinhaltet 31 Maßnahmen und Instrumente zur positiven Beeinflussung des Wohnungsmarktes.

3.5.2 Stadtentwicklungskonzept (STEK) Gewerbe

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

Das STEK Gewerbe wurde am 26.01.2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam 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.

Die Fläche zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 B ist Bestandteil der Fläche 7.1 (Schwerpunkt Hauptbahnhof - Nord) und ist im STEK Gewerbe als Potenzialfläche für den Standorttyp „höherwertiges Gewerbegebiet/ gewerbliche Dienstleistungen“ dargestellt.

Das STEK Gewerbe führt zu dieser Fläche aus: „Da sich die Bodenpreiserwartungen der Eigentümer an der Hoffnung auf eine Büro- oder Wohnnutzung orientieren, bleiben die Flächen jedoch oft eher über längere Zeiträume liegen, als dass eine „geringerwertige“ Nutzung akzeptiert wird. In guter Lage gibt es daher große brach liegende Flächen an der Babelsberger Straße (Nr. 7.1) ..., bei deren künftiger Entwicklung, in angemessenem Umfang auch gewerbliche Dienstleistungen berücksichtigt werden sollten, um Flächenengpässen im Bereich der „hochwertigen“ Gewerbeflächen entgegenzuwirken.“ Die im STEK Gewerbe bereits prognostizierte Entwicklung trifft für die Fläche 7.1 zu, so dass eine Entwicklung bislang nicht stattgefunden hat. Aufgrund des anhaltend hohen Drucks auf dem Wohnungsmarkt sollen nun Teilflächen, die zum Wohnen geeignet sind, durch das Bebauungsplanänderungsverfahren umgeplant werden. Der überwiegende und verbleibende Teil der Potenzialfläche bleibt jedoch für die angestrebte gewerbliche Nutzung erhalten und wird im Gewerbeflächensicherungskonzept gesondert gekennzeichnet.

Ein Ziel des STEK Gewerbe ist auch die Konkretisierung und Sicherung der Maßnahmen für die entsprechenden Flächen im Rahmen eines Gewerbeflächensicherungskonzeptes (GSK). Dieses wurde am 04.04.2012 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (DS 12/SVV/0157). Es soll den Kernbestand von gewerblichen Potenzialflächen zur Gewährleistung der wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam sichern. Diese gewerblichen Potentialflächen sind als P 20-Flächen im GSK festgelegt worden und besonders geeignet, in wichtigen Nutzungssegmenten den prognostizierten Gewerbeflächenzusatzbedarf der Landeshauptstadt Potsdam bis zum Jahr 2020 zu bedienen. Mit ihren geringen bis mittleren Aktivierungshemmnissen weisen die „Gewerblichen Potentialflächen 2020“ eine relativ große Marktnähe aus. Über die „Richtlinie zur Sicherung der gewerblichen Potentialflächen der Landeshauptstadt Potsdam“ sollen die „P 20-Flächen“ gesichert werden.

Die Fläche 7.1 (im Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ als GE 1 festgesetzt) ist im GSK als P 20-Fläche mit der vorrangigen Eignung als höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark mit besonderer Eignung für Dienstleistungen aufgeführt und als kurzfristig aktivierbare Fläche eingestuft.

Die Ziele des STEK Gewerbe und des GSK stehen im Widerspruch zu den veränderten Planungszielen der Landeshauptstadt Potsdam. Infolge der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam zum Wohnungsneubau auf dieser Fläche besitzt diese Entwicklung aktuell Vorrang vor der ursprünglich vorgesehenen gewerblichen Entwicklung. Das GSK wird entsprechend angepasst.

3.5.3 Verkehrskonzepte

3.5.3.1 STEK Verkehr

Das Stadtentwicklungskonzept Verkehr wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 2014 beschlossen. Es ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie für die Investitionsplanung im Zeitraum bis 2025. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastung insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr.

Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung wird das Szenario Nachhaltige Mobilität als Grundlage der weiteren Entwicklung vorgeschlagen. Werden die in diesem Szenario dargestellten Maßnahmen umgesetzt, wird erreicht, dass der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nicht weiter zunimmt. Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 23 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird aber eine leichte Zunahme prognostiziert.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Szenarienuntersuchungen und einer umfassenden Diskussion der mit den verschiedenen Maßnahmen zu erzielenden Wirkungen wurde das Szenario Nachhaltige Mobilität als Vorzugsszenario gewählt und zur Umsetzung empfohlen.

Wesentlich für die Erreichung der Ziele ist die konsequente Umsetzung aller im Szenario Nachhaltige Mobilität enthaltenen Maßnahmen.

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

Mit dem Bebauungsplanänderungsverfahren kann dies grundsätzlich erreicht werden, da Wohnflächen in einem zentralen Bereich der Stadt bereitgestellt werden sollen, welche darüber hinaus eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr haben und somit zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs beitragen können.

3.5.3.2 Verkehrstechnische Untersuchung

Im Auftrag des neuen Grundstückseigentümers, welcher im Plangebiet beabsichtigt, 7 Wohngebäude mit insgesamt ca. 200 Wohneinheiten zu errichten, wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung⁷ angefertigt. Das Gutachten dient der Klärung der verkehrlichen Anbindung des Baugrundstücks an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Bestandteil der Untersuchung sind auch die Regelungen eines städtebaulichen Vertrages, welcher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ geschlossen wurde. Dieser sieht für das betreffende Baugebiet (GE 2) ausschließlich eine Anbindung über den Humboldtring vor.

⁷ Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrstechnische Untersuchung zur Errichtung einer Wohnanlage mit 7 Wohnhäusern in der Friedrich-List-Straße, Berlin, 20.01.2014

Mit dem erstellten Gutachten sollen die Auswirkungen unterschiedlicher Anbindungsvarianten an das geplante Wohngebiet geprüft und eine Empfehlung zur Erschließung der geplanten Bebauung gegeben werden. Als mögliche Varianten wurden eine Anbindung an die Babelsberger Straße (Variante 1), ein Anschluss an die Babelsberger Straße und zwei an die Friedrich-List-Straße (Variante 2) sowie ein Anschluss an den Humboldtring (Variante 3) geprüft. Im weiteren soll das Gutachten darüber Auskunft geben, welche Qualitäten im Verkehrsablauf mit den zu erwartenden Verkehrsmengen im Bereich der angrenzenden Knotenpunkte (Kreisverkehr Humboldtring / Friedrich-List-Straße, Einmündung Humboldtring und Friedrich-List-Straße), der angrenzenden Straßen (Babelsberger Straße, Humboldtring und Friedrich-List-Straße) und insbesondere an den zukünftigen Verknüpfungspunkten (Zu- und Ausfahrten) der Quartierserschließung erreicht werden können. Darüber hinaus fließen in das Gutachten noch planerische Änderungen im Quartier am Nuthepark (gegenüber den Bahnhofspassagen) ein.

Für die geplanten Ein- und Ausfahrten sind im Falle unzureichender Verkehrsablaufqualität aufzuzeigen, mit welchen baulichen und/oder verkehrsorganisatorischen Maßnahmen die gewünschten Anbindungen bzw. Erschließungen ermöglicht werden können bzw. welche alternativen Erschließungsvarianten machbar sind.

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf das umliegende Netz wurde der erwartete Verkehr basierend auf den jeweiligen Nutzungen und Wohnungsanzahlen ermittelt und die sich daraus ergebenden Anteile für die morgendliche und abendliche Spitzenstunde berechnet. Abschließend wurde der ermittelte Neuverkehr durch die Analyse der Verkehrsbeziehungen im Untersuchungsbereich (Verkehrsmodell Potsdam, Verkehrszählungen, Einbeziehung von geplanten Änderungen der Verkehrsführung) auf die Bestandsbelastung umgelegt.

Durch die geplanten und bereits bestehenden Nutzungen werden an einem durchschnittlichen Werktag rund 1.640 Fahrten im Ziel- und Quellverkehr erzeugt. Mit rund 820 Fahrten ist der größte Teil des Neuverkehrs der im Bebauungsplan 37 B geplanten Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) zuzuordnen. Während der morgendlichen Spitzenstunde müssen rund 190 zusätzliche Kfz im Verkehrsnetz abgewickelt werden, während der abendlichen Spitzenstunde rund 150 Kfz.

Für die geplante Wohnbebauung in der Friedrich-List-Straße (GE 2) wurden unterschiedliche Anbindungsvarianten geprüft, weshalb sich die Verkehrsverteilung je nach Lage der Zufahrten leicht unterscheidet. Der Großteil des Neuverkehrs wird über die Friedrich-List-Straße erwartet. Der größte Teil kommt aus Osten (Nuthestraße), ein geringerer Anteil aus Richtung Westen (Lange Brücke). Über die Babelsberger Straße wird ein Anteil zwischen 10% und 20% des prognostizierten Neuverkehrs erwartet, der Humboldtring spielt nur eine unmaßgebliche Rolle.

Zur Ermittlung der Grundlast (Ist-Zustand 2013) wurden von der Stadt Potsdam Zählraten aus 2011 zur Verfügung gestellt, welche um den Neuverkehr der bereits errichteten Wohnhäuser in der Babelsberger Straße (WA 3.1 – WA 5) addiert werden. Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der neuen Bebauungen muss zusätzlich die Verkehrsbelastung des Prognosehorizonts 2025 herangezogen werden, damit bei eventuellen Veränderungen der Belastung auch zukünftig eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung im Untersuchungsnetz gewährleistet ist.

Nach Prüfung der Zahlen wird ersichtlich, dass für den Prognosehorizont 2025 keine deutlich höheren Verkehrsbelastungen erwartet werden. Die Prognosebelastungen fallen in der Friedrich-List-Straße und der Babelsberger Straße geringer aus als die Belastung 2013 mit dem Neuverkehr des B-Plans 37 B. Dies liegt in erster Linie nicht an der Änderung der Stadtstruktur im betrachteten Umfeld, sondern an den vielen Maßnahmen des Stadtentwicklungskonzepts Verkehr, die auf eine generelle Reduzierung des MIV abzielen. Für den Prog-

nosehorizont 2025 wird daher mit einer gleichbleibenden Belastung gerechnet, so dass für die Leistungsfähigkeitsberechnung für den Prognosehorizont 2025 die Grundlast 2013 (plus sämtliche Entwicklungen des B-Plans 37 B) herangezogen werden kann.

Die Verkehrssimulation hat gezeigt, dass der geringe Neuverkehr der geplanten 7 Wohnanlagen in der Friedrich-List-Straße und der ILB an der Babelsberger Straße keine wesentlichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit im Untersuchungsnetz haben. Die Simulation hat ebenfalls gezeigt, dass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit alle drei geprüften Anbindungsvarianten möglich sind.

Das Gutachten empfiehlt dennoch die Umsetzung der Variante 3, die Anbindung an den Humboldtring, da vor allem Aspekte der Verkehrssicherheit gegen die Varianten 1 und 2 sprechen. Von einer Anbindung an die Babelsberger Straße südlich des Kreisverkehrs Babelsberger Straße / Humboldtring wird im Gutachten abgeraten, da der Abstand zum Kreisverkehr sehr gering ist. Die höchste gemessene Rückstaulänge des Linkseinbiegers ins Gebiet betrug 42 m, was zu Rückstauereignissen in den Kreisverkehr führen kann. Da sich in der Ausfahrt des Kreisverkehrs außerdem eine Fußgängerfurt befindet, können bei Rückstauereignissen ungewünschte Gefährdungen für Fußgänger auftreten. Von Anbindungen an der Friedrich-List-Straße wird aus Gründen der Verkehrssicherheit ebenfalls abgeraten. Die Zweistreifigkeit in Verbindung mit einer weit einsehbaren Achse lässt darauf schließen, dass die erlaubte Geschwindigkeit von 50 km/h überschritten wird und somit die Linksabbieger ins Gebiet die Geschwindigkeit entgegenkommender Fahrzeuge unterschätzen könnten. Grundsätzlich wird von einer nicht signalisierten Querung einer Bundesstraße mit zwei Fahrstreifen in der Gegenrichtung abgeraten. Der vorhandene Fuß- und Radweg im nördlichen Bereich der Friedrich-List-Straße erhöht die Unfallgefahr deutlich, da die Linkseinbieger zusätzlich zu zwei Fahrstreifen auch noch auf Fußgänger und Radfahrer in beide Richtungen achten müssen. Schwere Unfälle mit Personenschäden scheinen daher wahrscheinlich.

Die Anbindung an den Humboldtring ist aus Gründen der Verkehrssicherheit somit zu bevorzugen. Die Ausbildung eines Vollknotens mit der bereits vorhandenen Zufahrt zu dem Gebiet WA 3.1 – WA 5 sprechen außerdem für diese Variante.

3.5.4 Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam (2014)

Die Landeshauptstadt Potsdam steuert seit vielen Jahren die Entwicklung des Einzelhandels auf der Grundlage von städtebaulichen Konzepten. Das aktuelle Einzelhandelskonzept wurde im Mai 2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. 2020 soll dieses voraussichtlich das nächste Mal fortgeschrieben werden. Der dem Konzept zugrunde liegende Prognoserahmen reicht indes bis 2025.

Das Einzelhandelskonzept ermöglicht der Landeshauptstadt, den Einzelhandel entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung räumlich zu steuern. Es stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB dar.

Für das Einzelhandelskonzept 2014 wurden erneut die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels und seine städtebaulichen Rahmenbedingungen analysiert und ein Maßnahmenkonzept zur Stärkung des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Potsdam entwickelt.

Basis ist folgender Zielkatalog, an dem sich die künftige Einzelhandelsentwicklung ausrichten soll:

- Erhalt/Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion
- Erhalt/Stärkung der polyzentralen Versorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsfunktion
- Erhalt/Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in den Zentren

-
- Erhalt/Stärkung der Identität der Zentren
 - Erhalt/Ausbau kurzer Wege bzw. Verkürzung der Wege („Stadt der kurzen Wege“)
 - Erhalt/Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur, insbesondere im Nahrungs-/Genussmittelbereich
 - Erhalt/Stärkung der Nahversorgungsstruktur in den Zentren
 - Schaffung von Investitions-/Entscheidungssicherheit
 - Sicherung von Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Bereichen für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Diese Ziele stellen die Grundlage für das darauf aufbauende Konzept, bestehend aus Sortimentsliste, Zentrenhierarchie, Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie den Perspektiven bestehender und geplanter Einzelhandelsstandorte, dar. Damit soll gewährleistet werden, dass die zielkonforme Lenkung des Einzelhandels umgesetzt und damit die Zentrenentwicklung langfristig gesichert werden kann.

Die für Potsdam spezifische Sortimentsliste differenziert in zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung und sonstige zentrenrelevante Sortimente als zentrenrelevante Sortimente sowie in nicht-zentrenrelevante Sortimente. Zentrenrelevant sind dabei 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.

Zentrale Versorgungsbereiche, im folgenden auch Zentren genannt, sind Standorte in integrierter Lage, die eine Konzentration von Versorgungsfunktionen aufweisen. Als solche gelten der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, die Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt sowie 13 Nahversorgungszentren. Zudem existieren die Sonderstandorte Bahnhofspassagen und Stern-Center. Die Zentren und Sonderstandorte wurden räumlich abgegrenzt, städtebaulich-funktional analysiert und Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung formuliert.

Zudem geben die entwickelten Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung Aufschluss darüber, wie zukünftige Einzelhandelsansiedlungen kongruent zu den Zielen räumlich gesteuert werden können. Die Grundsätze lauten:

- zentrenrelevanter Einzelhandel soll vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden
- nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel soll vorrangig an durch Einzelhandel etablierten nicht-integrierten Standorten angesiedelt werden.

Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben, die zentrenrelevante Sortimente im Sinne der „Potsdamer Sortimentsliste“ als Hauptsortiment führen, sollen vorrangig innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden und außerhalb dieser (sonstige integrierte Lagen und nicht-integrierte Lagen) nicht oder nur eingeschränkt zulässig sein. Der den zentrenrelevanten Einzelhandel betreffende Grundsatz kann weiter aufgefächert werden in:

Grundsätze – zentrenrelevanter Einzelhandel:

- zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: Großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig;
- Stadtteilzentren: unterhalb der Großflächigkeit zulässig; Ausnahme: nahversorgungsrelevanter und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel auch großflächig bei standortgerechter Dimensionierung
- Nahversorgungszentren: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit zulässig, sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur in Läden (analog § 4 BauNVO); Ausnahme: Lebensmittelbetriebe auch großflächig bei standortgerech-

ter Dimensionierung, nicht großflächiger sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung

- sonstige integrierte Lagen: Nachbarschaftsladen zulässig; Ausnahme: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung, Lebensmittelbetriebe auch großflächig bei Bestehen einer Versorgungslücke und bei standortgerechter Dimensionierung
- Ausnahme für nicht-integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 qm)

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

Grundsätze – nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel:

- in Gewerbegebieten und an gewerblich geprägten Standorten ohne Einzelhandel, auch künftig kein Einzelhandel, d.h. auch kein nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel
- nachgeordnet an nicht etablierten (integrierten und nicht-integrierten) Standorten (auch großflächig) mit unmittelbarer Verkehrsanbindung an das städtische Hauptverkehrsnetz und direkter Nachbarschaft zu Siedlungsbereichen
- Ausnahme: auch in der Innenstadt, aber nur unterhalb der Großflächigkeit
- nur nachrangig in den anderen zentralen Versorgungsbereichen (aber nur nicht großflächig)
- Vermeidung „Leerstandsdomino“ auf Grund reinen Verdrängungswettbewerbs – Beachtung der Prognoseergebnisse
- Beachtung maximal zulässiger Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente

Insgesamt resultieren aus den Bestandteilen des Konzepts die folgenden zehn Leitlinien:

1. Die Potsdamer Sortimentsliste, die Hierarchie und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Leitlinien sind Grundlage der Steuerung der Potsdamer Einzelhandelsentwicklung. Die in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zeitlich gestaffelt ermittelten Verkaufsflächenentwicklungsspielräume dienen dabei als Orientierung.
2. Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten sollen grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen, um diese zu stärken und vor Schädigungen durch Ansiedlungen außerhalb zu schützen.
3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen angesichts der geringen Flächenpotenziale in der Innenstadt und in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen vorrangig außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Der Schutz von Flächenpotenzialen für die Ansiedlung und Erweiterung von gewerblichen Betrieben im Sinne des Gewerbeflächensicherungskonzeptes soll dabei berücksichtigt werden.
4. Die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt genießt Priorität vor der Stärkung anderer Einzelhandelsstandorte. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten vorrangig dort angesiedelt werden.
5. Zur Erhaltung und Stärkung der polyzentralen Zentrenstruktur ist die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel auch in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren möglich. In den Nahversorgungszentren sind hauptsächlich nahversorgungsrelevante Sortimente anzusiedeln. In den Stadtteilzentren können diese durch sonstige zentrenrelevante Sortimente ergänzt werden. Auf die standortgerechte Dimensionierung ist zu achten, Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche sind zu vermeiden.
6. Im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung sind Nachbarschaftsläden auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an integrierten Standorten

möglich. Weiterhin sind Neuansiedlungen und Erweiterungen vorhandener Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment auch an integrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich, wenn dadurch Nahversorgungslücken geschlossen werden und diese Betriebe standortgerecht dimensioniert sind. Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind zu vermeiden.

7. In den kleinen Ortsteilen im Potsdamer Norden können wegen der geringen Einwohnerzahlen größere Lebensmittelbetriebe - Supermärkte und Discounter - kaum wirtschaftlich betrieben werden, Hier können alternative Konzepte die Versorgung vor allem der Menschen sichern, die bestehende Zentren nur schwer erreichen können.
8. Im Bereich der neuen Potsdamer Mitte hat der Einzelhandel eine ergänzende Funktion, er soll sich thematisch an die bestehenden und geplanten Nutzungen anpassen. Hier kommen vor allem die Themenbereiche Kunst, Kultur und Kulturtourismus in Frage.
9. Der Sonderstandort Bahnhofspassagen soll weiterhin nicht zu einer übergreifenden Zentrumsfunktion entwickelt werden. Die Obergrenze der Entwicklung ist der Stand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center", Teilbereich Bahnhofspassagen, Satzungsbeschluss vom 30.01.2013.
Der Sonderstandort Stern-Center / Porta soll nicht über den Rahmen hinaus erweitert werden, der sich aus der im Vorfeld der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes gutachterlich untersuchten Variante 1 ergibt (Verkaufsflächenerweiterung insgesamt 9.630 qm, vgl. GMA-Gutachten vom September 2013). Über die konkrete Größe und Sortimentsstruktur der Erweiterung entscheidet die Stadtverordnetenversammlung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.
10. Neben der Identifizierung und Entwicklung weiterer Flächenpotenziale ist ungeachtet schon erreichter Standards auch die weitere Qualifizierung der Einkaufslagen von großer Bedeutung. Diese weitere Qualifizierung muss sich auf die Einzelhandelseinrichtungen selbst, aber auch auf ergänzende Dienstleistungsangebote, den öffentlichen Raum, die Erreichbarkeit und andere Maßnahmen beziehen.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 37 B einschließlich der zu ändernden Fläche des Gewerbegebietes liegt außerhalb der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Potsdam. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets befindet sich der Sonderstandort "Bahnhofspassagen" sowie in fußläufiger Entfernung der "ZBV Innenstadt", zwei von drei Versorgungsbereichen Potsdams mit oberzentralen Funktionen. Ca. 300 m nordöstlich des Geltungsbereichs gelegen ist das Nahversorgungszentrum mit Entwicklungsbedarf „Zentrum Ost“. Südöstlich des Plangebiets befindet sich das Stadtteilzentrum Babelsberg und nordwestlich des Plangebiets, am gegenüberliegenden Havelufer im Bereich Lustgarten / Alter Markt, beginnt der Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums "Markt-Center".

Aufgrund der geringen Entfernung des Standortes zum Sonderstandort Bahnhofspassagen von unter 500 m soll für das vorliegende Plangebiet auf die Ansiedlung von Einzelhandel gänzlich verzichtet werden. Zusätzlich befindet sich mit dem Zentrum Ost ein in unmittelbarer Nähe befindliches Nahversorgungszentrum mit Entwicklungsbedarf, welches bereits durch Leerstand geprägt ist und einer dringenden Aufwertung bedarf.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

3.6.1 Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“

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

Gemarkung Potsdam, Flur 4, Flurstücke 1/3, 4, 29/5, 29/7, 29/12, 29/18, 29/19, 29/19, 29/20, 29/23, 29/39, 29/41, 29/43, 29/44, 29/45, 29/46, 32/3 (teilweise), 40/1, 40/2 (teilweise), 40/4 (teilweise), 41/2 (teilweise), 41/3 (teilweise), 62, 64 (teilweise), 65, 66, 68 (teilweise), 69, 71 (teilweise), 72, 73 (teilweise), 74, 75 (teilweise), 76, 81, 87, 88, 91, 93 (teilweise), 95 (teilweise), 96 (teilweise), 97 (teilweise), 98 (teilweise), 99, 100, 102, 103 (teilweise), 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 177/16 (teilweise), 177/20 (teilweise) und 446 (teilweise);

Gemarkung Potsdam, Flur 6.2, Flurstücke 1/4, 179, 343 (teilweise), 351/2 (teilweise), 453, 454, 455, 456 (alt), 457, 458, 459, 460/1, 460/2 (teilweise), 461, 462/1, 462/2 (teilweise), 463 (teilweise), 464/1 (teilweise), 465 (teilweise), 466 (teilweise), 467 (teilweise), 468 (teilweise), 470 (teilweise), 472, 496 (teilweise), 505 (teilweise), 507, 508, 509 (teilweise), 513 und 514;

Gemarkung Babelsberg, Flur 18, Flurstücke 3/1 (teilweise), 3/5 (teilweise), 3/6 (teilweise), 53 (teilweise), 54 (teilweise), 55 (teilweise), 56/1 (teilweise), 56/2 (teilweise), 69/2, 69/3, 70/5 und 70/6.

Der Bebauungsplan sichert sonstige Sondergebiete für den nördlichen und südlichen Bereich der Bahnhofspassagen, Flächen für Bahnanlagen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Bahnhofsvorplatz“ (Nord und Süd), öffentliche Grünflächen im Bereich zwischen Havel und Nuthe und öffentliche Verkehrsflächen für Teile der Friedrich-Engels-Straße, der Heinrich-Mann-Allee, der Babelsberger Straße und Friedrich-List-Straße. Der Bebauungsplan ist seit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam (Nr. 4/2002 und 6/2005) rechtsverbindlich.

3.6.2 1- Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen, umfasst die sonstigen Sondergebiete SO 2 und SO 3. Der Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von ca. 1,5 ha. Die Änderungen beschränken sich im Wesentlichen auf die aufgeführten Sortimente und Flächen für den zulässigen Einzelhandel in den betreffenden Baugebieten.

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

3.6.3 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, Teilbereich An den Nuthewiesen

Westlich des Geltungsbereichs der 2. Änderung befindet sich der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ - Teilbereich An den Nuthewiesen. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, Teilbereich An den Nuthewiesen ist die Anpassung der Festsetzungsinhalte an die geänderten Planungsziele zur Errichtung der ILB. Dafür wurden Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Büro und Verwaltung festgesetzt. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche beträgt im Geltungsbereich der 1. Änderung ca. 13.800 m². Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B wurde durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 04.03.2015 als Satzung beschlossen (Bekanntmachung am 26. März 2015 im Amtsblatt 3/2015).

3.7 Sonstige Satzungen

3.7.1 Werbesatzung Teltower Vorstadt / Waldstadt

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 25.01.2006 die Werbesatzung der Landeshauptstadt, Teilbereich Teltower Vorstadt / Waldstadt beschlossen.⁸

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes zur 2. Änderung Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ gelegenen Flächen sind in der Werbesatzung als „Gebiet mit Schutzanspruch benachbarter Gebiete“ festgelegt. Die den Geltungsbereich begrenzenden Bereiche nördlich der Babelsberger Straße sind als „Gebiete mit vorrangigem Schutz der Wohnnutzung“ festgelegt.

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

In den Gebieten mit Schutzanspruch benachbarter Gebiete müssen Werbeanlagen folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) Sie dürfen an Gebäudefronten, die Gebieten mit absolutem Schutz der Wohnfunktion, Gebieten mit vorrangigem Schutz der Wohnfunktion oder Gebieten zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart unmittelbar zugewandt sind, sowie den davor liegenden Freiflächen, dürfen sie eine Gesamtausdehnung von 15% der Fassadenfläche nicht überschreiten.
 - b) Sie dürfen an der Fassade, die Gebieten mit absolutem Schutz der Wohnfunktion, Gebieten mit vorrangigem Schutz der Wohnfunktion oder Gebieten zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart unmittelbar zugewandt sind, nur bis zur Oberkante der Brüstung des 2. Obergeschosses angebracht werden.
 - c) Sie dürfen bei Integration in eine vorhandene Einfriedung, die Gebieten mit absolutem Schutz der Wohnfunktion, Gebieten mit vorrangigem Schutz der Wohnfunktion oder Gebieten zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart unmittelbar zugewandt sind, eine Fläche von 6/1 Bogen (3 qm) nicht überschreiten.
 - d) Sie dürfen als Fremdwerbung, die Gebieten mit absolutem Schutz der Wohnfunktion, Gebieten mit vorrangigem Schutz der Wohnfunktion oder Gebieten zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart unmittelbar zugewandt ist, eine Fläche von 6/1 Bogen (3 qm) nicht überschreiten.
 - e) Bei einer Tankstelle, die Gebieten mit absolutem Schutz der Wohnfunktion, Gebieten mit vorrangigem Schutz der Wohnfunktion oder Gebieten zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart unmittelbar zugewandt ist, ist je Zu- bzw. Abfahrtrichtung nur 1 Markenzeichen als Werbeanlage und eine 1 Werbeanlage für Serviceleistungen erlaubt.
 - f) Bei einem Schnellrestaurant, das Gebieten mit absolutem Schutz der Wohnfunktion, Gebieten mit vorrangigem Schutz der Wohnfunktion oder dem Gebiet zum Erhalt der dörflichen Struktur unmittelbar zugewandt ist, ist je Zu- bzw. Abfahrtrichtung nur 1 Markenzeichen als Werbeanlage und 1 Werbeanlage für Serviceleistungen erlaubt.
Sie dürfen als Warenautomaten ausgeführt werden.
- (8) Pylone und Werbefahnen dürfen in den Gebieten mit Schutzanspruch benachbarter Gebiete, ungeachtet der Ausrichtung der Werbung, das Gebäude mit der Stätte der Leistung und angrenzende Gebäude nicht überragen.
- (9) Hinweisschilder auf öffentlichen Verkehrsflächen der Gebiete mit Schutzanspruch benachbarter Gebiete dürfen eine Fläche von 1 Bogen (0,5 qm) nicht überschreiten.

Die Werbesatzung wird als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

⁸ Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Teltower Vorstadt – Waldstadt“ vom 27.02.2006, Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 4. Juli 2006.

3.8 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

3.8.1 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37-B liegt innerhalb der weiteren Pufferzone des UNESCO-Welterbes. In der Verwaltungsvereinbarung zum Abstimmungsverfahren bei Verfahren und Vorhaben innerhalb der Pufferzone ist geregelt, dass zur Wahrung der Sichtbeziehungen in Korrespondenz zu den Höhen- und Aussichtspunkten innerhalb der Welterbestätte und am Brauhausberg innerhalb der weiteren Pufferzone Bauvorhaben, die eine Höhe von 10 m oder eine zusammenhängende Grundfläche von 500 m² überschreiten, auf eine mögliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes des Welterbes näher geprüft werden sollen. Innerhalb der engeren Pufferzone gilt dies für alle Vorhaben, die eine Neubebauung oder eine bauliche Veränderung der Außenansichten zum Gegenstand haben. Die Pufferzone selbst entfaltet keine eigenen rechtlichen Auswirkungen. Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben innerhalb der Pufferzone auch zugleich in der Umgebung des geschützten Denkmalbereiches liegt und eine Veränderung im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BbgDSchG bewirkt, sollen folgende Kriterien berücksichtigt werden:

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

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

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

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

Die Erstellung und Überarbeitung des vorliegenden Bebauungskonzeptes erfolgte mit Beteiligung des Gestaltbeirates der Landeshauptstadt Potsdam, so dass die wesentlichen Gesichtspunkte, die für eine bauliche Integration in die nähere Umgebung sowie das Stadtbild sprechen, bereits frühzeitig berücksichtigt wurden. Zusätzlich wird mit der 2. Änderung des

Bebauungsplanes 37 B im Wesentlichen eine Reduzierung des Nutzungsmaßes vorgenommen. So soll fortan die GRZ mit 0,35 mehr als halbiert und die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 6 Vollgeschosse mit einer Oberkante von 53 m über NHN begrenzt werden (ca. 20,5 m über Gelände). Die ursprüngliche Planung sah zulässige Gebäudehöhen von bis zu 60,5 m über NHN vor, was ausgehend von der Geländeoberkante einer Höhe von ca. 28 m entsprach. Aufgrund der geplanten Reduzierung der Nutzungsmaße ist somit von einer verträglichen Entwicklung gegenüber den bestehenden Denkmalstrukturen auszugehen.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Gemäß des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam (Beiplan Denkmalschutz) befinden sich jedoch unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich Bodendenkmale. Aufgrund der Generalisierung bei der Darstellung kann der Geltungsbereich dennoch betroffen sein, oder es können während der Bauausführung im gesamten Plangebiet bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt § 11 BbgD-SchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß § 11 (3) BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG). Die bauausführenden Firmen sind über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.

3.8.2 Hochwasserschutz

Die Nuthe ist ein Landesgewässer I. Ordnung gemäß § 3 Abs. 2 BbgWG in Verbindung mit der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV) vom 01.12.2008. Das Landesamt für Umwelt Gesundheit und Verbraucherschutz informiert mit Schreiben vom 12.01.2015 darüber, dass nach den Vorgaben der Hochwasserrisikomanagementlinie (HWRM-RL) bis Ende 2013 für alle Gewässer- und Gewässerabschnitte, die bei der vorläufigen Bewertung als hochwassergefährdet eingestuft wurden, Gefahren- und Risikogebiete ermittelt und in Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten (HWGK und HWRK) dargestellt wurden. Nach gegenwärtigem Kenntnissstand ist davon auszugehen, dass das Nutheufer im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ 100) betroffen ist. Diese Gebiete werden in den nächsten Jahren als Überschwemmungsgebiete neu festgesetzt. Vor der (Neu-)Festsetzung von Überschwemmungsgebieten ist jedoch noch eine weitere fachliche Überprüfung der ermittelten, von Hochwasser betroffenen Flächen erforderlich. Daher kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließende Auskunft erteilt werden, ob sich die Flächenkulisse für die Festsetzung ggf. noch einmal verändern bzw. wann die Neufestsetzung von ÜSG in diesem Gebiet erfolgen wird.

Es befinden sich keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) oder andere in der Zuständigkeit des Landes befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen innerhalb des Plangebiets.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 37 B dient in erster Linie der Änderung der festgesetzten Nutzung eines Baugebietes und es werden im Vergleich zum bislang geltenden Planungsrecht Baurechte reduziert.

3.8.3 Altlasten

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Standort mit umweltrelevanten Bodenbelastungen dargestellt.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ wird dazu ausgeführt:

„Im und östlich angrenzend an den Geltungsbereich befanden sich die ehemaligen Altlastenstandorte Nr. 7 und Nr. 8. Bei der Altlastenfläche Nr. 7 handelte es sich um den Standort des ehemaligen VEB Bau- und Montagekombinats, ehem. Babelsberger Straße 29-30 (jetzt: Friedrich-List-Straße). Dieser Standort wurde im Rahmen von Baumaßnahmen (Straßen und Leitungsbau) saniert. Bei der Altlastenfläche Nr. 8 handelte es sich um einen Standort eines ehemaligen Minol-Großtanklagers einschließlich der dazugehörigen Umfüllstation, ehemals Babelsberger Straße 12-13 (jetzt: Friedrich-List-Straße). Diese Altlastenfläche wurde im Bereich des Umspannwerks (Teilfläche A des Tanklagerstandortes – außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs und östlich des S-Bahnunterwerks) bereits saniert. Die Sanierung der Teilflächen B und C des ehemaligen Tanklagers wird im Sommer 2005 abgeschlossen.“

Im Auftrag des Grundstückseigentümers wurde ein Boden- und Baugrundgutachten⁹ für das allgemeine Wohngebiet WA 6 erstellt.

Die Untersuchung kommt hinsichtlich des Altlastenverdachts zu dem Ergebnis, dass organoleptische Auffälligkeiten in dem erbohrten Bauschutt festgestellt wurden. Im Rahmen der durchgeführten orientierenden, chemischen Analysen wurden für die Bodenproben die Zuordnungsklassen Z1.1, Z2 und >Z2 gemäß Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)-Richtlinie ermittelt. Teilweise ist für die Auffüllungen von gefährlichen Abfällen auszugehen. Im Zuge der erforderlichen Deklaration des abzufahrenden Abfalls sind somit im Vorfeld der Baumaßnahme zwingend weitere Untersuchungen auszuführen. Von Seiten des Gutachters wird eine Rasterfelduntersuchung oder während des Aushubs eine Haufwerksbeprobung empfohlen. Im Ergebnis dieser Untersuchungen sind deutliche Ausgrenzungen weniger belasteter Horizonte denkbar.

Zur Untersuchung gemäß Bodenschutzverordnung (BBodSchV) Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser wurden Einzelproben einem akkreditierten Prüflabor zur chemischen Analyse übergeben. Die Analysen nach dem Untersuchungsprogramm Wirkungspfad Boden-Mensch ergaben keine Überschreitungen oder Auffälligkeiten der Prüfwerte aus Anhang 2 der Bundesbodenschutzverordnung. Es wird somit eingeschätzt, dass keine Gesundheitsgefährdungen für das Schutzgut Mensch vom Untergrund ausgehen. Bedenken gegen die geplante sensible Nutzung als Wohngebiet bestehen seitens des Gutachters nicht. Nutzungseinschränkungen sind nicht zu besorgen. Bei Aushub- und Tiefbauarbeiten ist jedoch eine fachliche Begleitung durch ein Gutachterbüro vorzusehen.

Hinsichtlich eines eventuellen Gefährdungspotentials für das Grundwasser durch Auslaugung des Bodens nach BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser wurde ebenfalls eine Mischprobe aus Einzelproben der Aufschlüsse mit Auffüllungen im Grundwasserschwankungsbereich gebildet und untersucht. Die Mischprobe weist eine Überschreitung für den Prüfwert Polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) auf. Darauf hin wurde aus einem errichteten Pegel eine Grundwasserprobe entnommen und vom Prüflabor gemäß Liste der Unteren Wasserbehörde Potsdam analysiert. Grenzwertüberschreitungen bei den

⁹ Baugrund-Gutachten (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020) Projekt.-Nr.: 2007-0276-02/13; Maul+Partner; Stand 16.09.2013

maßgebenden Parametern der Einleitung in Oberflächengewässer wurden nicht festgestellt. Lediglich bei DOC und den abfiltrierbaren Stoffen wurden geringe Überschreitungen ermittelt. Entsprechende Auflagen werden in der wasserbehördlichen Genehmigung benannt.

Hinsichtlich der Eignung und Tragfähigkeit des Baugrundes kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass den teilweise bis in Tiefen von 8,0 m u. OKG erbohrten, organogenen Schichten (HZ) im Untergrund von der stofflichen Zusammensetzung keine ausreichenden Tragfähigkeitseigenschaften zuzuordnen sind. Für einen setzungsverträglichen Lastabtrag stehen die im Liegenden erbohrten, mitteldicht gelagerten, nichtbindigen Sande (SE) zur Verfügung. Somit sind erhöhte Aufwendungen für eine Tiefgründung (Pfehlgründung, ggf. Baugrundverbesserung) einzuplanen. Das im Extremfall (HGW) bis ca. 31,0 m ü. NHN ansteigende Grundwasser ist entsprechend bei den statischen Berechnungen sowie hinsichtlich der erforderlichen Bauwerksabdichtung ebenfalls zu berücksichtigen. Versickerungsmöglichkeiten am Standort sind aufgrund der hydrologischen Gegebenheiten somit nur in den höher gelegenen Geländebereichen und nach einem vollständigen Rückbau der anstehenden Auffüllungen möglich. Eine Durchsickerung der nach vorliegender orientierender Untersuchung analysierten Schichten mit einer LAGA-Zuordnungsklasse Z 2 bzw. >Z 2 ist nicht genehmigungsfähig.

3.8.4 Munitionsbergung

Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

Ergänzende Hinweise

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23. November 1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage §§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz).

3.8.5 Landschaftsschutzgebiet / FFH-Gebiet

Entlang der Nuthe befindet sich gemäß Beiplan "Natur- und Landschaftsschutz" ein Landschaftsschutzgebiet (LSG). Das LSG im Bereich des Bebauungsplans Nr. 37 B ist Teil des LSG „Nuthetal-Beelitzer Sander“ (VO vom 10.02.1999, geändert am 09.07.2012). Im Bebauungsplan Nr. 37 B sowie der 2. Änderung wird die Grenze des LSG nachrichtlich übernommen.

Die Nuthe, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden begrenzt, wird im Beiplan "Natur- und Landschaftsschutz" als FFH-Gebiet „Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach“ gekennzeichnet.

3.8.6 Artenschutz

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 37 B wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung¹⁰ durchgeführt. Dafür wurden im Vorfeld mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde die zu untersuchenden Arten sowie der entsprechende Untersuchungsumfang abgestimmt. Untersucht wurden Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen, Reptilen (Zauneidechsen), Nachtkerzenschwärmer, Biber / Fischotter und Xylobionte Käfer.

Insgesamt 15 Vogelarten wurden im Untersuchungsraum kartiert. Hiervon sind 8 Brutvogelarten (Brutnachweis, Brutverdacht). Für die übrigen 7 Arten wurden Brutzeitfeststellungen gemacht oder die Anwesenheit als Nahrungsgast festgestellt, es ist anzunehmen, dass diese Arten in den angrenzenden Biotopen brüten. Zusätzlich wurden innerhalb des Plangebietes in einzelnen Bäumen Baumhöhlen bzw. Strukturen gefunden, die Quartierspotenzial für Fledermäuse bieten. Davon befinden sich zwei Bäume innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes WA 6. Bei der Bebauung und Umgestaltung der Flächen fallen die (potenziellen) Brutplätze und Quartiere in den Bäumen weg, was einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG darstellt. Da das Ufergehölz innerhalb der öffentlichen Grünfläche nicht durch die geplante Änderung betroffen ist, bietet dieses mit seiner Vielzahl an Brutnischen und Habitatstrukturen entsprechende Ausweichmöglichkeiten.

Hinsichtlich der Reptilien wurden im Rahmen der Untersuchung bei den Begehungsterminen keine Zauneidechsen nachgewiesen. Vor allem die Abwesenheit von Zauneidechsen im näheren Umfeld und das Fehlen von Migrationswegen führen zu diesem Ergebnis. Je schlechter die Zuwanderungsrouten zu einem neu entstandenen Habitat sind, desto geringer ist die Wahrscheinlichkeit einer baldigen Besiedlung bzw. dem Aufbau einer stabilen Population. Da keine Nachweise von Zauneidechsen (oder anderen Reptilien) im Gebiet vorliegen, kommt es zu keiner Betroffenheit oder artenschutzrechtlichen Auswirkungen in Bezug auf diese Art.

Es konnten auch keine Nachweise des Nachtkerzenschwärmers erbracht werden. Weder sind fliegende Falter gesichtet worden noch konnten Larven gefunden werden, so dass auch für diese Art keine Betroffenheit oder artenschutzrechtliche Auswirkungen vorliegen.

Weder vom Biber noch vom Fischotter wurden aktuelle Hinweise im Gebiet gefunden. Da der Bereich der Nuthe im Untersuchungsgebiet stark vorbelastet ist (Verkehrsflächen, Wohnbebauung, Kleingewerbe bis direkt an das nördliche Ufer, Spaziergänger (u. a. mit Hunden) am südlichen Uferweg), war eine Besiedlung von vornherein unwahrscheinlich. Die weitere Suche nach Nahrung in diesem Bereich hätte angenommen werden können. Offenbar ist aber auch hierfür die Störungswirkung zu groß. Möglich ist auch, dass die Attraktivität der Gehölzaufkommen nicht gegeben ist. Junge Gehölze wurden nach den ersten Fraßaktionen geschützt, der übrige Gehölzbestand weist entweder alte bis sehr alte (und dementsprechend dicke) Bäume auf oder die Arten entsprechen nicht den Vorlieben des Bibers (z. B. Holunder). Mit diesem Befund ist auch eine künftige Nutzung des Gebietes durch den Biber unwahrscheinlich. Da Biber und Fischotter nicht (mehr) nachgewiesen wurden, sind auch keine vorhabensbedingten Auswirkungen zu erwarten. Es kommt zu keiner artenschutzrechtlichen Betroffenheit in Bezug auf die Arten.

Da einige der Weiden und Pappeln entlang der Nuthe im Untersuchungsgebiet ein hohes Alter aufweisen und in der Folge eines Pilzbefalls, Astabbrüchen oder anderen Schadstellenbildungen, neue geeignete Höhlen für den Eremiten entstehen können, ist zumindest dessen Vorkommen im Untersuchungsgebiet in der Zukunft nicht auszuschließen. Potenzielle Brutbäume des Heldbocks sind dagegen Alteichen. Diese sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Eine (künftige) Besiedlung des Untersuchungsgebiet durch den Heldbock kann also ausgeschlossen werden. Da keine Nachweise von Eremit und Heldbock im UG

¹⁰ Faunistische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ Teilbereich Friedrich-List-Straße; Ingenieurbüro Kramer und Partner; Stand Oktober 2014

vorliegen, kommt es zu keiner Betroffenheit oder artenschutzrechtlichen Auswirkungen in Bezug auf die Arten.

Sollte sich der Baubeginn um einen längeren Zeitraum verzögern, ist es ratsam, die das Plangebiet hinsichtlich der Arten noch einmal auf eine Besiedlung durch Arten zu kontrollieren. Um dies sicher zu stellen, wird in die Planzeichnung der Hinweis aufgenommen, dass vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen zu prüfen ist, 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).

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Wohnquartiers entlang des Nuthe-Grünzuges geschaffen. Dazu ist es erforderlich, die vormals als Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 37 B festgesetzten Flächen im Sinne der Innenentwicklung zu ändern. Der Bebauungsplan trägt somit dem hohen Bedarf an Wohnungen in der Landeshauptstadt Rechnung.

2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Dezember 1992 wurde im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam von der Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH (LEG) die Machbarkeitsstudie „Potsdam-Center“ zur Entwicklung des Areals um den Hauptbahnhof der Landeshauptstadt Potsdam vorgelegt. Das Konzept sah eine vollständige Bauung des Areals insbesondere für Dienstleistung, Büro- und Hotelnutzung, Einzelhandel und Wohnen vor. Am 03. November 1993 hat die Stadtverordnetenversammlung Potsdam auf Grundlage dieser Machbarkeitsstudie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Potsdam-Center“ beschlossen (DS 1630). Das städtebauliche Konzept wurde in der Folgezeit weiter konkretisiert.

Aufgrund der unterschiedlichen Planungs- und Realisierungsstände in den einzelnen Bereichen beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 04. Oktober 2000 jedoch die Reduzierung und Aufteilung des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 37 „Potsdam-Center“ in die drei Teilbereiche 37 A, 37 B und 37 C (DS 00/0664/1) sowie die Fortführung der jeweiligen Bebauungspläne unter der vorgegebenen Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses von 1993.

Verbunden mit dem Teilungsbeschluss vom 4. Oktober 2000 erhielt die Verwaltung den Prüfauftrag, alternative städtebauliche Entwürfe erarbeiten zu lassen. Der Bebauungsplan 37 B „Babelsberger Straße“ umfasst im Wesentlichen die Flächen des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes „Neues Quartier am Bahnhof“. Auf Grundlage der vorliegenden Entwürfe und der Empfehlung des Vergabegremiums sowie der Verwaltung hat die Stadtverordnetenversammlung am 08. Juli 2002 den Beschluss zur Fortführung des Bebauungsplans gefasst (DS 02/SVV/0450). Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.12.2002 (DS 02/SVV/0801) sollte die Leitentscheidung zum „Neuen Quartier am Bahnhof“ mit der Fortführung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ umgesetzt werden.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung wurden ursprünglich folgende Ziele formuliert: Man vertrat die Auffassung, dass die Flächen östlich des Kreisverkehrs (Zone IV) sich aufgrund ihrer verkehrlichen Anbindung vorzugsweise für die Ansiedlung von Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen eignen würden. Mit der Festsetzung von gewerblichen Bauflächen sollte einer ausgewogenen Nutzungsmischung im Bereich des Bahnhofs Rechnung getragen werden. Eine Bebauung östlich des Kreisverkehrs sollte dabei den städtebaulichen Abschluss für die Babelsberger Straße in Richtung Osten bilden. Zugleich sollte die Bebauung aus Richtung Babelsberg gen Westen betrachtet, das Entree zum Umgebungsbereich des neuen Hauptbahnhofes darstellen, so dass an dieser Stelle die Möglichkeit der Errichtung eines achtgeschossigen Baukörpers eingeräumt und eine platzartige Aufweitung an der Friedrich-List-Straße festgesetzt werden sollte.

Aufgrund der ausbleibenden Entwicklung einer gewerblichen Ansiedlung an diesem Standort und aufgrund des anhaltenden Bedarfs an Wohnraum in der Landeshauptstadt Potsdam wird nun der betreffende Bereich im Rahmen der Bebauungsplanänderung für die Errichtung von Wohnungen planungsrechtlich vorbereitet.

2.1 Planungsalternativen

Verschiedene Planungsalternativen haben in der Vergangenheit nicht zu einer Nutzung des Plangebiets geführt bzw. wurden während des Aufstellungsverfahrens geprüft und für nicht umsetzbar erachtet. Eine Bebauung auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne der Ansiedlung eines Gewerbegebietes hat seit der Festsetzung des Bebauungsplanes im Jahr 2006 nicht stattgefunden, so dass nach Alternativen für eine bauliche Nutzung gesucht wurde.

Die nun vorliegenden Änderungsabsichten basieren auf einem Planungsprozess, in dem Entwurfsvarianten erarbeitet und mit Vertretern der Landeshauptstadt Potsdam, mit Architekten und dem Grundstückseigentümer abgestimmt wurden. Entsprechend des Aufstellungsbeschlusses wurde am 21.06.2012 eine Planung mit Geschosswohnungsbauten vorgelegt, welche angelehnt an den bestehenden Festsetzungen für das Gewerbegebiet in seiner baulichen Ausprägung zwar auf die örtliche Situation an der Bahnanlage und den stark befahrenen Straßenabschnitten einging, jedoch aufgrund der zu geschlossen und massiv wirkenden Bauweise in der Nachbarschaft zu den Grünräumen sowie aufgrund der fehlenden Bezugnahme zur bestehenden Wohnbebauung keine Zustimmung im Gestaltungsrat der Landeshauptstadt Potsdam fand. Es wurde darauf hingewiesen, dass Höhe, Dichte, Materialität, Ausrichtung der Wohnungen und die Gestaltung der Erdgeschosse nicht das Umfeld berücksichtigten. Darüber hinaus wurden die Qualität und Art der Wohnungen in Frage gestellt.

Darauf hin erfolgten zu den Wiedervorstellungen am 13.12.2012 sowie am 20.02.2013 Überarbeitungen an der Planung, welche die Empfehlungen des Gestaltungsrates der Landeshauptstadt Potsdam beherzigten und somit einen Konsens herstellen konnte. Das städtebauliche Erscheinungsbild wandelte sich zu einer offenen Bebauung, welche die Durchlässigkeit erhöhte und deutlicher die bestehenden Baustrukturen entlang des Nutheparks aufnahm und so zu einem zusammenhängenden Quartier fort entwickelte.

Der aktuell vorliegenden Entwurf (siehe Anlage 1), welcher die Basis für die Festsetzungsinhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 B bildet, ist vom Gestaltungsrat der Landeshauptstadt Potsdam vor allem wegen seiner Einbindung in das Umfeld bestätigt und zur Umsetzung empfohlen worden.

Die beabsichtigte bauliche Entwicklung steht in einem engen städtebaulichen Zusammenhang mit der Entwicklung der westlich angrenzenden und entlang der Nuthe verlaufenden Wohngebietsbebauung, die auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ bereits errichtet wurde. Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale in Form der stadtvillenartigen offenen Bebauung sollen somit auch für das geplante Wohngebiet übernommen werden.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das den Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung zugrunde liegende städtebauliche Konzept wurde durch das Architekturbüro Schneider+Sendelbach erstellt. Dieses sieht ein Wohnquartier bestehend aus 7 Stadtvillen vor. Die Stellung der einzelnen Gebäude ist dabei eng an den bereits umgesetzten Wohnbauten in den benachbarten Wohngebieten des Bebauungsplanes 37 B „Babelsberger Straße“ angelehnt. Das hochbauliche Konzept für die Wohngebiete WA 1.1 bis WA 5 enthält „Terrassenhäuser“ entlang der Babelsberger Straße sowie „Auenhäuser“ im Bereich des Nuthegrünzugs.

Die Gebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 6 sollen ebenfalls in zwei Reihen und leicht versetzt entlang des Grünzuges sowie entlang der öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, so dass verschiedene Blickbeziehungen zum Grünzug entstehen und sich grüne Freiräume und Hauszugänge zwischen den einzelnen Gebäuden bilden können.

In der Umsetzung sollen zwei unterschiedliche Haustypen zur Anwendung kommen. Entlang der Babelsberger Straße sowie der Friedrich-List-Straße sollen drei 5-geschossige Häuser mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss und einer Gebäudegrundfläche von ca. 550 m² entstehen. Im weiteren Verlauf der Friedrich-List-Straße sowie zum Grünzug orientiert sollen vier weitere 4-geschossige Häuser mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss und jeweils einer Grundfläche von ca. 390 m² errichtet werden.

Gemäß der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung soll die innere Erschließung des Wohngebietes über einen Anschluss ausgehend vom Humboldttring erfolgen. Die erforderlichen und gemäß Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze werden im Bereich der privaten Erschließungsflächen auf dem Baugrundstück angeordnet.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, Teilbereich Friedrich-List-Straße weist eine Gesamtausdehnung von ca. 1,2 ha auf. Aufgrund der Größe des Baugebiets und der sich aus der zulässigen GRZ von 0,35 ergebenden maximalen überbaubaren Fläche von ca. 3.565 m² wird der Schwellenwert gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der auf 20.000 m² überbaubare Grundstücksfläche festgelegt wurde, deutlich unterschritten. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB liegen demnach vor.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich der zwischenzeitlich festgesetzten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ - Teilbereich An den Nuthewiesen. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses der 2. Änderung befand sich auch der Bebauungsplan der 1. Änderung noch in Aufstellung, so dass eine kumulierende Wirkung beider in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne geprüft wurde. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 B war die Anpassung der Festsetzungsinhalte an die geänderten Planungsziele zur Errichtung der ILB. Dafür wurden Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Büro und Verwaltung festgesetzt. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich der 1. Änderung beträgt ca. 13.800 m². Aufgrund des räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs war somit von einer kumulierenden Wirkung auszugehen. Ein sachlicher Zusammenhang zur vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde jedoch ausgeschlossen. Zusätzlich ergeben die Festsetzungen der Grundflächen innerhalb der Geltungsbereiche der 1. und 2. Änderung eine Gesamtfläche von ca. 17.400 m² und liegen damit unterhalb der Bemessungsgrenze von 20.000 m² Grundfläche, so dass einer Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB nichts entgegen steht.

Bebauungspläne für die Innenentwicklung stehen unter der Anwendungsvoraussetzung, dass in ihnen Flächen wiedernutzbar gemacht werden, eine Nachverdichtung erfolgt oder eine andere Maßnahme zur Innenentwicklung, z.B. zur Sicherung von Infrastrukturmaßnahmen, vorgenommen werden muss. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient vorrangig der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die vormals als gewerbliche Flächen festgesetzt, jedoch nicht verwirklicht wurden. Mit der Änderung des Planungsrechts soll nun eine Neubebauung des Geländes für eine Wohnnutzung erfolgen. Die geplante Maßnahme ist somit der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB zuzuordnen.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann zudem dem kurzfristigen Investitionsbedarf in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Durch das Bebauungsplanverfahren erfolgt keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, welche die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht zur Folge haben. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vor.

Insofern bestehen keine Bedenken, die vom Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeiten der beschleunigten Innenentwicklung, die dem Nachhaltigkeitsziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs dient, im vorliegenden Fall anzuwenden.

Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt wird, wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eingriffe, die durch die Festsetzungen des verbindlichen Bauleitplans vorbereitet werden, gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Der im beschleunigten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (siehe Kap. C Auswirkungen des Bebauungsplans - 2. Auswirkungen auf die Umwelt). Aufgrund dessen wurden in Vorbereitung des planungsrechtlichen Verfahrens eine Biototypenkartierung (siehe H Anhang – 3. Biotopkartierung) durch Begehung und Erfassung der kennzeichnenden Pflanzenarten durchgeführt, deren Ergebnisse in das Verfahren eingeflossen sind. Im Rahmen der Erfassung wurde auch das Potenzial für geschützte und gefährdete Pflanzen- und Tierarten eingeschätzt.

4. Begründung der Festsetzungen und geplanten Änderungen

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 37 B "Babelsberger Straße" werden im 2. Änderungsverfahren bezüglich der festgesetzten Nutzungsart für den Teilbereich des ehemaligen Gewerbegebietes GE 2 teilweise geändert, oder ergänzt. Alle textliche Festsetzungen, die nicht geändert werden, gelten für den Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ unverändert fort.

Die geltenden textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 37 B "Babelsberger Straße" mit Inhalten zu den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 werden hinsichtlich der Nummerierung sowie deren Nennung in Teilen jedoch nicht gesondert angepasst. Aufgrund der Nutzungsänderung des GE 2 zum allgemeinen Wohngebiet WA 6 verlieren alle Festsetzungen mit unveränderter Nennung des GE 2 automatisch ihren Gebietsbezug.

Die Änderungen innerhalb der bestehenden textlichen Festsetzungen werden durchgestrichen und Neufassungen in **Fettdruck** dargestellt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ dient in erster Linie der Sicherung und Entwicklung von Wohnnutzungen auf den Flächen des ursprünglich festgesetzten Gewerbegebiets GE 2. Entsprechend dem angepassten Planungsziel werden die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet WA 6 festgesetzt.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam, welcher für das Plangebiet aktuell eine gewerbliche Baufläche dargestellt, nicht entwickelbar. Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, kann der Flächennutzungsplan jedoch im Wege der Berichtigung angepasst werden. (Rechtsgrundlage § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

4.1.2 Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) sollen nach § 4 Abs. 1 BauNVO Gebäude überwiegend dem Wohnen dienen. In diesen Gebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Aufgrund der Lage der geplanten Wohnhäuser mit direktem Bezug zur naturnahen Parkanlage und der Nuthe sowie aufgrund der Nähe zu dem im Einzelhandelskonzept (EHK) der Landeshauptstadt Potsdam gekennzeichneten Zentralen Versorgungsbereich Sonderstandort Bahnhofspassagen von unter 500 m und dem gekennzeichneten Nahversorgungszentrum mit Entwicklungsbedarf - Zentrum Ost in ca. 300 m Entfernung werden Einzelhandelsflächen ausgeschlossen. Das Nahversorgungszentrum mit Entwicklungsbedarf - Zentrum Ost ist aktuell durch einen partiellen Leerstand geprägt und bedarf einer dringenden Aufwertung. Um einer fortschreitenden Verschlechterung der städtebaulichen Situation des nahe gelegenen Nahversorgungszentrums zu begegnen, erfolgt gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ein Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen im allgemeinen Wohngebiet WA 6. Mit den bereits vorhandenen Einrichtungen in den bestehenden Zentren ist eine ausreichende Versorgung des Wohngebietes auch bei Waren des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung sichergestellt.

Die bestehende textliche **Festsetzung Nr. 1** wird entsprechend ergänzt und lautet fortan:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ .2, ~~und~~ WA 5 **und** WA 6 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

Nicht störende Handwerksbetriebe werden, da sie u.a. auch Läden (z.B. Konditor, Fleischer u.ä.) umfassen können, nur ausnahmsweise zugelassen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit bietet die Möglichkeit im Einzelfall zu prüfen, ob die vorgesehene Nutzung das vorhandene Nutzungsspektrum ergänzt bzw. mit der Wohnnutzung verträglich ist.

Die bestehende textliche **Festsetzung Nr. 2** wird entsprechend ergänzt und lautet fortan:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2, ~~und~~ WA 5 **und** WA 6 sind nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die bestehende textliche Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes Nr. 37 B sieht aufgrund des engen Bezuges zum Landschaftsraum für die Nuthe-nahen Auenhäuser der allgemeinen Wohngebiete WA 1.2, WA 2.2, WA 3.2 und WA 4.2 eine ausnahmsweise Zulässigkeit von

Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke vor. Bedingt durch die Lage des geplanten WA 6 mit der dazwischen liegenden Straße des Humboldtrings sowie der größeren Entfernung zum Nuthepark ist eine vergleichbare enge Verknüpfung mit dem Landschaftsraum hier nicht gegeben. Darüber hinaus weist das zukünftige Baugebiet keine identische Unterteilung in Auen- und Terrassenhäuser auf, so dass auf eine entsprechende Einschränkung der Nutzbarkeit im WA 6 verzichtet werden kann. Die bestehende textliche Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes Nr. 37 B bleibt somit unverändert.

Im Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO), Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete für unzulässig erklärt, da angrenzend an den Bahnhofspassagen Flächen für entsprechende Nutzungen zur Verfügung stehen (MK 1.1 und MK 1.2) bzw. im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ für den Teilbereich An den Nuthewiesen auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs gesichert wurden. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer flächenintensiven Nutzungen, den mit der Nutzung verbundenen Baulichkeiten sowie den erforderlichen Erschließungsflächen nicht in das vorliegende Konzept integriert werden können und das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen würden. Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, da sie in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken und aufgrund ihrer Publikumsintensität Störungen der Wohnnutzung hervorrufen können. Flächen für entsprechende Einrichtungen stehen in den übrigen Baugebieten zur Verfügung. Tankstellen werden ebenfalls aufgrund ihrer verkehrserzeugenden Wirkung, ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit sowie ihres erheblichen nachbarschaftlichen Störungspotenzials ausgeschlossen. Sie werden von einem großen Kundenkreis zum Tanken und wegen des ergänzenden Sortimentes aufgesucht und wirken daher in besonderem Maß verkehrsanziehend und -verstärkend und lassen negative Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung erwarten.

Die bestehende textliche **Festsetzung Nr. 4** wird entsprechend ergänzt und lautet fortan:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2, ~~und~~ WA 5 **und WA 6** sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die textlichen Festsetzungen Nr. 5 bis 10 beinhalten Regelungen zu Kerngebieten bzw. die Nr. 11 bis 13 Regelungen zu den Gewerbegebieten, die inhaltlich nicht angepasst werden. Es wird an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass die Aufhebung des Gewerbegebietes GE 2 bedingt durch die ersetzende Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes WA 6 nicht gesondert aufgeführt wird. Die Ausführungen zum GE 2 verlieren somit automatisch ihren Bezug.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 B orientiert sich an den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfes (siehe Kapitel H Anlagen Nr. 1) sowie an den Festsetzungen der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 5 des Bebauungsplanes Nr. 37 B „Babelsberger Straße“. Ziel ist die Errichtung eines offenen und durchgrüntes Wohnquartiers.

4.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Für das WA 6 wird in der Planzeichnung der 2. Änderung eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze, welche für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 Abs. 1 der BauNVO bei einer GRZ von 0,4 liegt, im WA 6 eingehalten bzw. unterschritten. Hinsichtlich der vormals festgesetzten GRZ von 0,8 innerhalb des GE 2 wird das zukünftige Nutzungsmaß mehr als halbiert und damit der Eingriff in den Boden deutlich minimiert.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 14 und 15 beinhalten Regelungen hinsichtlich der zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen für Stellplätze und deren Zufahrten in den allgemeinen Wohngebieten entlang der Babelsberger Straße (WA 1.1, 2.1, 3.1 und 4.1). Die notwendigen Überschreitungen werden in diesen Bereichen mit der erforderlichen Reduzierung der Baugebiete zugunsten der Erstellung der öffentlichen Grünverbindung begründet. Für den Bereich der Änderung im WA 6 ist eine vergleichbar hohe Versiegelung (bis zu 100%) nicht vorgesehen, dennoch wird eine gesonderte Regelung zur Überschreitung der Nutzungsmaße für Stellplätze und Zufahrten aufgenommen. Diese verfolgt das Ziel, das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Versiegelungsmaß von max. 0,6 für allgemeine Wohngebiete ausnutzen zu können. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung zulässige Überschreitung des Nutzungsmaßes würde ohne ergänzende Regelung eine Überschreitung von 50 % der festgesetzten GRZ zulassen, was einer maximalen Versiegelung von 0,525 entsprechen würde. Da das Baugebiet des WA 6 jedoch nur über einen Anschluss an den Humboldttring verfügt, sind die Erschließungsflächen und Zufahrten für sämtliche Gebäude innerhalb des Baugebietes unterzubringen, was den Erschließungsaufwand entsprechend erhöht. Das Maß wird jedoch nur soweit erhöht, wie es einem allgemeinen Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 entsprechen würde. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da das bislang zulässige Maß innerhalb des Gewerbegebietes GE2 eine maximale Versiegelung von zu 80 % der Baugebietsfläche zugelassen hat.

Da mit der Änderung des Bebauungsplanes und der Festsetzung des WA 6 die textliche Festsetzung Nr. 18 für das ehemalige Gewerbegebiet GE 2 aufgrund der fehlenden Zuordnung keine Anwendung mehr findet, wird der bisherige Inhalt der textlichen **Festsetzung Nr. 18** vollständig gestrichen, und im Sinne der geplanten Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen umformuliert und lautet fortan:

~~Im Gewerbegebiet GE 2 können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,4 m über der Oberkante baulicher Anlagen zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, Anlieferungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,6 entspricht.~~

~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)~~

Die textlichen Festsetzungen Nr. 16 und 17 beinhalten vergleichbare Regelungen zu den Nutzungsmaßen der Kerngebiete, die inhaltlich nicht angepasst werden.

4.2.2 Zulässige Geschossfläche

Auf Grundlage des vorliegenden Masterplans sowie in Abstimmung zwischen der Stadt und der Poolgesellschaft wurde die Geschossfläche, die sich auf die einzelnen Baugebiete verteilt, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 37 B auf maximal ca. 118.500 m² begrenzt. Für das zu ändernde Gewerbegebiet GE 2 (Zone IV) wurde eine Ge-

schosfläche (GF) von 24.400 m² planungsrechtlich gesichert. Dies entspricht einer rechnerischen GFZ von 2,4.

Mit der Anpassung des Planungsziels und der Änderung in ein allgemeines Wohngebiet wird die maximal zulässige Geschossfläche (GF) zukünftig deutlich reduziert und nur noch 15.600 m² betragen. Bezogen auf die Größe des Baugebietes des allgemeinen Wohngebiets WA 6 ergibt sich damit eine rechnerische GFZ von ca. 1,5 was bezogen auf die Obergrenzen gemäß § 17 der BauNVO (für allgemeine Wohngebiete gilt eine GFZ von 1,2) eine Überschreitung um 0,3 darstellt.

Im vorliegenden Fall können gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO jedoch städtebauliche Gründe für eine Überschreitung vorgebracht werden. So besteht der dringende Bedarf an innerstädtischem Wohnraum mit guten Anbindungen an den öffentlichen Personennah- und Fernverkehr sowie den MIV (motorisierter Individualverkehr). Im Sinne der Innenentwicklung kann auf bereits bestehende Verkehrsanlagen mit vielfältigen Anschlüssen an die Innenstadt sowie ins Umland zurückgegriffen werden, ohne neue Verkehrsanlagen planen und bauen zu müssen. Die vorliegende Planung soll sich dabei im Wesentlichen an der bestehenden und bereits umgesetzten Wohnbebauung entlang der Babelsberger Straße orientieren. Diese basiert im Vergleich zur Neubauplanung auf teils höheren Nutzungsmaßen (GRZ/GFZ). Als ausgleichende Faktoren können in diesem Zusammenhang die unmittelbare Nähe zu den Grün- und Freibereichen des Nutheparks sowie des Ufergrünzuges aufgeführt werden. Beeinträchtigungen der Wohnnutzung sind nicht zu erwarten. Darüber hinaus werden mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes WA 6 die bislang bestehenden Nutzungsmaße des Gewerbegebietes GE 2 deutlich unterschritten, so dass die Eingriffe in den Boden und Naturhaushalt mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 B signifikant reduziert werden.

4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (OK) / zulässige Vollgeschosse

Um die städtebauliche Verträglichkeit zu gewährleisten, werden die maximalen Oberkanten von Gebäuden (OK) als Obergrenze in Kombination mit der maximalen Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Konzept werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B die Baufenster mit Geschossigkeiten von 5 bzw. 6 Vollgeschossen vorgesehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal 6 Vollgeschossen positionieren sich entlang des Kreisverkehrs, der Babelsberger Straße sowie daran anschließend an der Friedrich-List-Straße. Die Gebäude mit maximal 5 Vollgeschossen folgen im weiteren Verlauf der Friedrich-List-Straße sowie angrenzend an den Grünzug der Nuthe. Die Verteilung der baulichen Massen nehmen somit ausgehend vom Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen hin zum Grün- und Landschaftsraum ab.

Als Höhenbegrenzung wird die maximale Oberkante baulicher Anlagen zusätzlich auf 53 m über NHN begrenzt. Bei einer durchschnittlichen Geländeoberkante von 32-33 m über NHN entspricht das einer absoluten Gebäudehöhe von ca. 20-21 m.

Die Festsetzungen des derzeit bestehenden Gewerbegebietes GE 2 sehen maximale Oberkanten von bis zu 60,5 m über NHN vor, was Gebäudehöhen von bis zu 28 m ermöglicht. Die Festsetzungen der 2. Änderung bleiben jedoch unterhalb der bereits zulässigen Oberkanten, so dass negative Auswirkungen auf die Umgebung auszuschließen sind.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan mittels Baufenstern bzw. Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO, die sich an der städtebaulichen Planung orientieren ausgewiesen. Die Eingrenzung der Baufenster soll eine Umsetzung der Planung nah am

vorliegenden städtebaulichen Entwurf sicher stellen. Um dennoch einen gewissen Gestaltungsfreiraum einzuräumen, wurde nicht auf eine Baukörperfestsetzung zurück gegriffen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis 5 und im Kerngebiet MK 1.1 wird, aufgrund der engen Baukörperfestsetzung, eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen von 0,5 H unterschritten werden.

Aufgrund der Festsetzung von Baufenstern sowie der Einhaltung der nachzuweisenden Abstandsflächen der Gebäude untereinander in dem vorliegenden städtebaulichen Konzept wird eine entsprechende Regelung für das WA 6 nicht übernommen. Die bestehende textliche Festsetzung Nr. 19 wird somit nicht ergänzt bzw. angepasst.

Gemäß § 6 Abs. 2 der Brandenburgischen Bauordnung dürfen die Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen oder öffentlichen Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Für das allgemeine Wohngebiet WA 6 wird von dieser Regelung Gebrauch gemacht, da für Teile der überbaubaren Grundstücksflächen die nachzuweisenden Abstandsflächen im Bereich der Babelsberger Straße, der Friedrich-List-Straße sowie im Bereich der nördlich an das Baugebiet angrenzenden öffentlichen Parkanlage liegen. Für die Ermittlung der Abstandsflächen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie zur öffentlichen Grünfläche hat es damit sein Bewenden. Um jedoch einen Mindestabstand zur nördlich angrenzenden naturnahen Parkanlage entlang des Nuthe-Ufers gewährleisten zu können, halten die Baugrenzen einen Abstand von mindestens 3 m ein.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 20 bis 23 beinhalten Regelungen zur Bauweise und Stellung baulicher Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten W 1.1 bis WA 5 bzw. in den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2. Aufgrund der Grundstücksverhältnisse und Gebäudestellungen im WA 6 ist eine Anpassung bzw. Festsetzung der abweichenden Bauweise im WA 6 zur Errichtung von baulichen Anlagen entlang der Grundstücksgrenze nicht erforderlich. Die bestehenden Festsetzungen müssen somit nicht geändert werden.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und der Kerngebiete sind die obersten Geschosse jeweils als Staffelgeschoss auszubilden. Da gemäß der Brandenburgischen Bauordnung eine Differenzierung zwischen Voll- und Staffelgeschossen nicht vorgesehen ist, wird eine ergänzende Festsetzung zur Ausbildung eines Staffelgeschosses aufgenommen.

Die bestehende textliche **Festsetzung Nr. 24** wird entsprechend ergänzt und lautet fortan:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2, ~~und~~ WA 5 **und WA 6** sowie in den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2 darf die Grundfläche des obersten Vollgeschosses 70 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die textliche Festsetzung Nr. 25 beinhaltet Regelungen zur maximal zulässigen Baukörperlänge innerhalb des Gewerbegebietes GE 1. Die bestehende textliche Festsetzung wird nicht ergänzt bzw. angepasst.

4.4 Verkehrliche Erschließung

4.4.1 Ein- und Ausfahrten

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebiets WA 6 soll entsprechend des geschlossenen städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 37 B in erster Linie über den Humboldt-ring erfolgen. Darin wird unter § 3 Erschließung Absatz 1 Punkt b die Verpflichtung formu-

liert, „das innere Erschließungsnetz des Gewerbegebietes GE2 nur an die Straße Humboldttring mit einer nördlichen Zufahrt anzuschließen“. Die im Rahmen der Wohngebietsplanung erstellte verkehrstechnische Untersuchung kommt nach der Prüfung verschiedener Erschließungsvarianten (siehe Kap. A 3.5.3.2 Verkehrstechnische Untersuchung) zu dem Ergebnis, dass grundsätzlich alle untersuchten Varianten möglich sind. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde im Vergleich der Varianten jedoch ebenfalls die bereits vertraglich festgeschriebene Erschließung über den Humboldttring empfohlen, da durch ein mögliches Linkseinbiegen von der Friedrich-List-Straße in das Plangebiet eine Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern hervorgerufen werden kann. Zusätzlich würden durch linkseinbiegende Fahrzeuge Wartezeiten für den nachfolgenden Verkehr entstehen, da erst der Gegenverkehr durchgelassen werden muss.

Der vorliegenden Hochbauentwurf, welcher die Grundlage für die Bebauungsplaninhalte bildet, kann eine Erschließung über den Humboldttring für sechs der sieben Häuser gewährleisten. Aus städtebaulichen und lärmtechnischen Gründen empfiehlt es sich jedoch, das an der östlichen Baugebietsgrenze gelegene Wohnhaus über die Friedrich-List-Straße anzubinden. Hintergrund hierfür ist in erster Linie die Größe und Gestalt des allgemeinen Wohngebietes WA 6, welches durch das rückwärtige Grundstück der Deutschen Bahn AG mit dem S-Bahn-Unterwerk eine Verjüngung im östlichen Bereich erfährt. So würde eine ausschließliche Anbindung über den Anschluss am Humboldttring eine vollständig durch das Baugebiet verlaufende Erschließungsfläche erfordern, die zum Anschluss des östlichen Hauses knapp an den Wohngebäuden vorbei führen müsste. Die von der Lärmbelastung der Friedrich-List-Straße besonders betroffenen östlichen Baufelder würden durch diese interne Erschließung eine weitere Beeinträchtigung auf der bislang lärmabgewandten Seite erfahren. Dies kann jedoch durch eine kleine vom internen Erschließungssystem abgekoppelte Stellplatzanlage, die von der Friedrich-List-Straße aus befahrbar ist, verhindert werden. Mit einer fahrtrichtungsbeschränkten Zufahrt (Rechtsein- und Rechtsausfahrgebot) der ca. 16 Stellplätze umfassenden Anlage können Beeinträchtigungen des nachfolgenden Verkehrs bzw. Gefährdungen der Fuß- und Radfahrer ausgeschlossen werden. Gemäß der erfolgten Knotenpunktanalyse der VTU weisen die Rechtsein- und -ausbiegevorgänge an dieser untersuchten Zufahrt jeweils eine Qualitätsstufe A aus, so dass diese auch für den Verkehrsablauf als gänzlich unproblematisch anzusehen sind.

4.4.2 Flächen für Stellplätze

Der Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ trifft die textliche Festsetzung Nr. 26:

„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt auch für Tiefgaragen.“

Diese Festsetzung wurde getroffen, um das angestrebte repräsentative Erscheinungsbild, insbesondere entlang der öffentlichen Straßenräume, zu unterstützen und da sich entsprechende Anlagen nachteilig auf die freiraumgestalterischen Qualitäten des Gebietes auswirken können. Es können zudem Beeinträchtigungen der Bodenfunktion sowie der Grundwasserneubildung auftreten. Da die Anlage von Tiefgaragen zulässig ist, obliegt es dem Bauherren eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zu errichten.

Gemäß der bestehenden Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 37 B werden für die Bereiche, in denen Tiefgaragen vorgesehen sind, auch Umgrenzungen für Garagen festgesetzt, so dass die getroffene Festsetzung auch für diese Bereiche gilt. Ausgehend von der Babelsberger Straße fällt das Gelände im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 5 sowie der Kerngebiete auf einer kurzen Strecke zwischen 1,5 bis 2 m ab, so dass sich Tiefgaragen bzw. Garagengeschosse hier besonders eignen. Dagegen steigt das Gelände im Bereich des WA 6 ausgehend von der öffentlichen Verkehrsfläche geringfügig an, so dass Tiefgaragen oder Garagengeschosse von der Straße her einsehbarer wären und somit eine

optische Beeinträchtigung darstellen könnten. Da sich das bestehende Gelände innerhalb des WA 6 somit nicht im vergleichbaren Maße zur Unterbringung von Tiefgaragen bzw. Garagengeschossen eignet, wird im WA 6 eine Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze festgesetzt. Stellplätze sind somit im Bereich der Erschließungsflächen auch oberirdisch zulässig und können bzw. sollen zur Aufwertung des Ortsbildes mit Pflanzflächen und Bäumen eingegrünt werden.

Die aktuelle Festsetzung wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes in der Art ergänzt, dass die getroffenen Regelungen nicht für das WA 6 gelten. Darüber hinaus wird festgesetzt, in welchen Bereichen Stellplätze mit ihren Zufahrten im WA 6 zulässig sind. In die Ergänzung der textlichen Festsetzung werden für das WA 6 jedoch nicht die Nebenanlagen gemäß § 14 der BauNVO einbezogen, da sonst z.B. notwendige technische Einrichtungen wie Trafo oder auch Müllstandorte ausschließlich innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig wären. Da diese Standorte zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend bekannt sind und ggf. technische Anforderungen einen anderen Standort erfordern, sind sie gemäß § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung auch auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässig.

Die bestehende textliche **Festsetzung Nr. 26** wird entsprechend ergänzt und lautet fortan:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt auch für Tiefgaragen. **Die textliche Festsetzung gilt nicht für das WA 6. Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind Stellplätze mit ihren Zufahrten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig.**

(§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.4.3 öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die südliche Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes zwischen den Punkten P1 und P2 ist identisch mit der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Friedrich-List-Straße. Um Unklarheiten in der zeichnerischen Darstellung zu vermeiden, wurde im Bebauungsplan Nr. 37 B die textliche Festsetzung Nr. 27 unverändert aufgenommen.

Die textliche Festsetzung Nr. 27 lautet:

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten L1...L2, M1...M2, N1...N2, O1...O2 sowie P1...P2 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.5 Immissionsschutz

Im Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ werden die schalltechnischen Auswirkungen bedingt durch die Emissionen der Babelsberger Straße, der Friedrich-List-Straße sowie der südlich des Plangebietes gelegenen Bahntrasse mittels Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen bewältigt. Dabei kommen sowohl Schalldämmmaße von Fassaden, Grundrissbindungen sowie der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zum Einsatz. Die getroffene Festsetzung zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen wird jedoch aufgrund einer zum Teil unzureichenden Bestimmtheit für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zur 2. Änderung in der bestehenden Form nicht übernommen. Zusätzlich lassen die geplanten baulichen Strukturen in Form von Stadtvillen bzw. Punkthäusern mit Kantenlängen von bis zu 23 m x 29 m eine Grundrissbindung nicht zu. Die Gebäude sind hierfür zu tief, um einen „durchgesteckten“ Wohnungsgrundriss mit mindestens einem von Lärm abgewandten Wohn- oder Schlafräum anbieten zu können. Da die Wohnbebauung nördlich der Babelsberger Straße im Wesentlichen jedoch bereits umgesetzt wurde und ge-

sunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachgewiesen werden konnten, wird die bestehende textliche Festsetzung im Grundsatz nicht verändert. Es erfolgt lediglich ein Zusatz, dass die Festsetzung **nicht** für das neue allgemeine Wohngebiet WA 6 gilt.

Die bestehende textliche **Festsetzung Nr. 28** wird entsprechend ergänzt und lautet fortan:

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster in Aufenthaltsräumen und Büroräumen folgende bewerte Luftschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 einhalten:

- Lärmpegelbereich I: Aufenthaltsräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 30 dB(A)
- Lärmpegelbereich II: Aufenthaltsräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 30 dB(A)
Büroräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 30 dB(A)
- Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB(A)
Büroräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 30 dB(A)
- Lärmpegelbereich IV: Aufenthaltsräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 40 dB(A)
Büroräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB(A)
- Lärmpegelbereich V: Aufenthaltsräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 45 dB(A)
Büroräume ein $R'_{w,res}$ von mindestens 40 dB(A)

Ab Lärmpegelbereich V ist eine Grundrissbindung vorzusehen. Das heißt, es muss ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern auf der lärmabgewandten Seite liegen.

In den Lärmpegelbereichen II - V sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren.

Grundlage für die Beurteilung der Lärmpegelbereiche bilden die Darstellungen des schalltechnischen Gutachten (Stand 23. September 2013). **Die textliche Festsetzung gilt nicht für das WA 6.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Berücksichtigung der aktuellen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurde für die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 B eine schalltechnische Untersuchung ("Schalltechnische Untersuchung – Lärmimmissionsprognose – Wohnen im GE 2"; Akustik Office; Stand November 2014) erstellt. Dabei wurde die Schallimmissionssituation an den geplanten Wohnhäusern bzw. Baugrenzen ermittelt, die durch den intensiven Fahrzeugverkehr auf den angrenzenden Flächen der Babelsberger Straße, der Friedrich-List-Straße und des Humboldtrings als „Verkehrslärm Straße“ sowie durch den Zugverkehr auf den südlich gelegenen Bahnanlagen durch den S-Bahn-, Regional- und Fernbahnverkehr als „Verkehrslärm Schiene“ auftreten. Beide Verkehrslärm-Immissionen werden an den Nachweisorten zu einem Gesamt-Beurteilungspegel Tag und Nacht überlagert.

Grundlage für die Berechnungen bilden als schalltechnisch relevante Ausgangsdaten die Verkehrsstärke-Daten (DTV-Werte) der Straßen sowie die entsprechenden Verkehrsdaten des Zugverkehrs. Bei der Betrachtung des prognostizierten Bahnlärms wurde die ab 2015 geltende Vorgehensweise ohne die Einberechnung des Schienenbonus angewandt. Dieser sah bislang einen Korrekturwert von 5 dB(A) bei der Bildung des Beurteilungspegels vor. Aufgrund der seit dem 01.01.2015 geltenden neue Regelung (SCHALL 03-15) wurde für die Berechnung des Schienenlärms eine Überprüfung und Anpassung der im Gutachten ermittelten Werte vorgenommen. In Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg (LUGV) wurden daher die bereits vorliegenden Berechnungsergebnisse zum Schienenlärm nochmals auf der Grundlage der Neuregelungen aktua-

lisiert (Ergänzungsgutachten zur Schalltechnische Untersuchung – Lärmimmissionsprognose – Wohnen im GE 2; Akustik Office; Stand September 2015).

Die Bewertung der Immissionssituation erfolgte auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit den dort empfohlenen schalltechnischen Orientierungswerten für die geplanten Wohnnutzungen (WA). Der Orientierungswert der DIN 18005-1 beträgt für allgemeine Wohngebiete am Tag 55 dB(A). Für die Nachtstunden (22 – 6 Uhr) liegt der Orientierungswert der DIN 18005-1 bei 45 dB(A).

Die vorschriftenkonformen Berechnungen vom September 2015 führen zu folgenden Ergebnissen und Schlussfolgerungen:

Die höchsten ermittelten Werte innerhalb des WA 6 liegen im Bereich der südlichen Baugrenzen der beiden östlichen Baufelder an der Friedrich-List-Straße. Hier treten am Tage Beurteilungspegel von bis zu 69,5 dB(A) auf. In der Nacht liegen die Beurteilungspegel an diesen Stellen bei bis zu 63,2 dB(A). Die westlich daran angrenzenden und etwas entfernter liegenden Baugrenzen entlang der Friedrich-List-Straße mit maximal 6 Vollgeschossen weisen zur Bahnfläche hin Werte von bis zu 67,6 dB(A) am Tage und bis zu 61,6 dB(A) in der Nacht auf. Auch die Baugrenzen entlang der Babelsberger Straße weisen noch Werte von bis zu 66,6 dB(A) am Tage und bis zu 59,3 dB(A) in der Nacht auf. Damit werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um bis zu 15 dB(A) am Tage und bis zu 18 dB(A) in der Nacht deutlich überschritten.

Prüfung nach dem Trennungsgrundsatz (gem. § 50 BImSchG)

Bei Bauvorhaben, welche durch hohe Lärmpegel beeinträchtigt werden können, ist gemäß § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) zu prüfen, ob ein hinreichender Abstand zur Schallquelle eingehalten wurde, oder ob über die Auswahl des Baugebietes eine Bewältigung des vorliegenden Lärmkonfliktes erreicht werden kann. Idealerweise sollte man entlang einer Störungsquelle (z.B. entlang einer lärmbelasteten Straße oder Bahnanlage) Industrie- oder Gewerbegebiete ansiedeln. An diese sollten sich gemischte Nutzungen (z.B. Mischgebiete oder Kerngebiete) anschließen. Erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten differierender Nutzungen erreicht man eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten bzw. Nutzungskategorien. Relativiert wird der Trennungsgrundsatz durch das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und das städtebauliche und stadtsociologische Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit. Zusätzlich besteht im Bereich von Innenstädten aufgrund des Platzmangels häufig nicht die Möglichkeit, der Abstufung von Baugebieten bzw. Nutzungen.

Würde man am Beispiel des vorliegenden Geltungsbereichs uneingeschränkt dem Trennungsgrundsatz folgen, müsste man eine gewerblich geprägte Nutzung entlang der Babelsberger Straße und der Friedrich-List-Straße ansiedeln. Eine Wohnnutzung sollte aufgrund des bestehenden Verkehrs- und Bahnlärms eher vermieden werden. Dieses Ziel beherzigte auch der Bebauungsplan Nr. 37 B. Da eine gewerbliche Nutzung in der zurückliegenden Zeit jedoch nicht realisiert werden konnte, dagegen jedoch ein enormer Druck auf dem Wohnungsmarkt herrscht, wird das betreffende Plangebiet für die Realisierung einer Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert. Dies ist jedoch nur möglich, wenn alle zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Instrumente und Festsetzungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden, die sicherstellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

Prüfung eines lärmrobusten Städtebaus sowie von aktiven Schallschutzmaßnahmen

An besonders stark lärmbelasteten Standorten besteht die Möglichkeit, über die Anordnung der Baukörper sowie die Sicherung einer bestimmten Bauweise, Bereiche zu schaffen, welche einer geringeren Belastung ausgesetzt sind und so ein ruhiges Wohnen ermöglichen.

Zur Prüfung der möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks wurden mehrere Konzepte und Bebauungsvorschläge erarbeitet und mit Vertretern der Landeshauptstadt Potsdam sowie weiteren Architekten des Gestaltungsrats im Vorfeld des Bebauungsplanänderungsverfahrens diskutiert (siehe Kap. B 2.1 Planungsalternativen). Nach Einschätzung des Gestaltungsrats konnte der anfänglich vorgeschlagenen Bebauung aufgrund der zu geschlossen und massiv wirkenden Bauweise in der Nachbarschaft zu den Grünräumen sowie aufgrund der fehlenden Bezugnahme zur bestehenden Wohnbebauung nicht zugestimmt werden. Darauf hin erfolgten schrittweise Anpassungen der Planung, welche sich der Gestalt der bestehenden Bebauung in den benachbarten Wohngebieten annäherte und somit eine Vereinbarkeit auf der städtebaulichen Ebene herstellen könnte. Der erreichte gestalterische Kompromiss im Sinne der stärkeren Einbindung des Plangebietes in das Umfeld und mit einer gesteigerten Durchlässigkeit für die angrenzenden Grünbereiche des Nutheparks geht jedoch auch einher mit einer erhöhten Anfälligkeit für die bestehenden Lärmeinwirkungen, welche nun verstärkt über andere Lärmschutzmaßnahmen bewältigt werden müssen.

Die hohe städtebauliche Bedeutung und die geforderte Einbindung des Plangebietes in seine Umgebung lassen aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. herkömmliche Lärmschutzwände oder -wälle nahe an der Lärm-Quelle trotz der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 nicht zu. Klassische Lärmschutzwände benötigen eine große Höhe, um auch die oberen Stockwerke eines Gebäudes nennenswert vor Lärm zu schützen. Die Errichtung von Lärmschutzwänden mit einer entsprechenden Höhe würde sich jedoch städtebaulich und gestalterisch nachteilig auf den Geltungsbereich und die Umgebung auswirken, da sie das Plangebiet optisch gänzlich abschirmen und sich ein Gefühl der räumlichen Einengung einstellen würde. Zudem sollten Lärmschutzwände möglichst nah an den Schallquellen aufgestellt werden, um eine optimale Wirkung zu erzielen. Im Bereich der Bahnanlage ist die Errichtung einer entsprechenden Lärmschutzwand nah an der Lärmquelle jedoch aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

Es wurden zusätzlich auch aktive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs durch das schalltechnische Gutachten geprüft. So wurden diverse Annahmen für bis zu 10 m hohe, jeweils zwischen zwei Stadtvillen angebrachte Lärmschutzwände, getroffen. Eine Wirksamkeit könnte jedoch ausschließlich für die untersten Geschosse festgestellt werden. Da der konstruktive Aufwand für eine ca. 15 m lange und ca. 10 m hohe, im besten Falle verglaste, Lärmschutzwand jedoch enorm hoch ist, wurde diese Möglichkeit verworfen. Zudem sind optische Beeinträchtigungen durch mögliche Verunreinigungen an einer entsprechend hohen (Glas-)Wand nicht auszuschließen und die nach einem langen Planungsprozess präferierte städtebauliche Gestalt würde durch das nachträgliche Anbringen von Wänden zwischen den Punkthäusern gänzlich in Frage gestellt werden. Im Sinne einer städtebaulichen Integration des Plangebietes in das bereits bestehende Umfeld werden geschlossene städtebauliche Strukturen oder Barriere bildende Lärmschutzwände somit als nicht-umsetzungsfähig angesehen.

Prüfung von Grundrissbindungen

Aufgrund der im Rahmen des Abstimmungsprozesses im Gestaltbeirat verbindlich festgelegten baulichen Gestalt, geplant sind nunmehr Stadtvillen mit Kantenlängen von ca. 21 x 21,5 m bzw. ca. 23 x 29 m, ist eine Grundrissbindung mit mindestens einem vom Lärm abgewandten Aufenthaltsraum für viele Bereiche schlicht nicht umsetzbar. Als zusätzlich erschwerend stellen sich auch die hohen Belastungen selbst in den Gebäudewohnräumen dar, die erst bei größerer Entfernung von der Lärmquelle langsam abnehmen. Die zu realisierenden Wohnungen müssten daher aufgrund der großen Gebäudegrundflächen über so viele Zimmer verfügen bzw. so großzügig dimensioniert werden, dass mindestens ein Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten bzw. zu einer ruhigeren Seite ausgerichtet ist. Dies ist sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus konstruktiven Gesichtspunkten nicht realisierbar, so dass auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet wird. Ziel des Bebauungsplanes ist es, mit dem Wohnungsbauvorhaben eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu erreichen.

Dafür ist es erforderlich, auch kleinere Wohneinheiten anbieten zu können, die mit einer entsprechenden Grundrissbindung faktisch nicht herstellbar sind. Die Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse muss für die belasteten Fassadenbereiche somit vorrangig im Rahmen des Nachweises der bewerteten Luftschalldämm-Maße für Außenbauteile einschließlich der Fenster sowie mittels Installation von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Prüfung von passiven Schallschutzmaßnahmen

In dicht besiedelten Innenstadtbereichen ist aufgrund vielfältiger Lärmquellen (z.B. Verkehrslärm) in Verbindung mit meist ungünstigen städtebaulichen Situationen, bedingt durch die räumliche Nähe der verschiedenen Nutzungen, die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 mitunter schwer umzusetzen. Dennoch soll, wie im vorliegenden Fall, eine innerstädtische, brachliegende Fläche vor dem Hintergrund des zunehmenden Bedarfs an Wohnraum und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Boden sowie einer nachhaltigen Stadtentwicklung wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Dabei soll sich die städtebauliche Gestalt eng an der Umgebung orientieren. Aus diesem Grund ist es nicht zu vermeiden, dass hierbei sensible Nutzungen an die vorhandenen Lärmquellen heranrücken. Dies ist jedoch vor dem Hintergrund einer verkehrsvermeidenden gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie durch Nutzung gut erschlossener innerstädtischer Flächen unverzichtbar. Falls von vorhandenen Lärmquellen stets abgerückt werden sollte, müssten Bautätigkeiten zunehmend in bislang unbebaute Bereiche bzw. in den planungsrechtlichen Außenbereich verlagert werden. Hierdurch würde im Ergebnis mehr Verkehr produziert werden, was in der Summe zu zusätzlichen Emissionen führen würde. Aus der vorgenommenen Prüfung und Abwägungsreihenfolge der zur Minderung der im Geltungsbereich vorhandenen Lärmbelastung möglichen Lärmschutzmaßnahmen geht hervor, dass für den Geltungsbereich die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen an den straßennahen Gebäuden als wesentliche Maßnahme erfolgen muss. Auf Grundlage des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 2007 können auch passive Lärmschutzmaßnahmen heran gezogen werden, um den Auswirkungen des Verkehrslärms zu begegnen (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 22.03.2007 – 4 CN 2/06). Die durch die Verkehrslärmbelastung zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind somit im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplan hinzunehmen, wenn sichergestellt wird, dass mit den vorgesehenen passiven Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Demnach sollen die im schalltechnischen Gutachten prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 bedingt durch den Verkehrslärm der angrenzenden Babelsberger Straße und Friedrich-List-Straße sowie der Bahnanlage über die im Rahmen der Bebauungsplanumsetzung zu gewährleistenden Anforderungen aus den einschlägigen technischen Vorschriften hinaus durch verbindliche Regelungen im Bebauungsplan bewältigt werden. Daher erfolgt im allgemeinen Wohngebiet WA 6 die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Schalldämmmaßen für die entsprechenden Fassaden.

Die bestehende textliche **Festsetzung Nr. 28** wird um die textliche **Festsetzung Nr. 28a** ergänzt:

Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 müssen zum Schutz vor Lärm die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen zwischen den Punkten D2 – D3 sowie E2 – E3 ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 50 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Zwischen den Punkten A1 – A2, B1 – B2 – B3 – B4, C1 – C2 – C3 – C4, D1 – D2, D3 – D4, E1 – E2 sowie E3 – E4 müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Zwischen den Punkten A2 – A3, F1 – F2 – F3

– F4 sowie G1 – G2 – G3 – G4 müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Von den Anforderungen an das bewertete Luftschalldämm-Maß kann bei den in Satz 1 bis Satz 4 geregelten Maßnahmen abgewichen werden, wenn durch ein entsprechendes Fachgutachten der zuständigen Behörde nachgewiesen wurde, dass ein Innenpegel $L_{Aeq, nachts} \leq 30$ dB nachts, gemittelt über die Zeit von 22.00 Uhr - 06.00 Uhr bei zum Schlafen geeigneten Räumen und ein Innenpegel $L_{Aeq, tags} \leq 40$ dB tags, gemittelt über die Zeit von 06.00 Uhr - 22.00 Uhr bei allen übrigen schutzwürdigen Räumen, sicher eingehalten werden.

Die Textausgabe der DIN 4109 liegt zu jedermanns Einsicht innerhalb der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, bereit.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die textliche Festsetzung verfolgt im Wesentlichen das Ziel, dass innerhalb der schutzwürdigen Aufenthaltsräume die Innenschallpegel für Wohn- und Schlafräume gemäß VDI 2719 eingehalten werden. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung müssen dafür die straßenzugewandten Fassaden der östlichen Baufelder ein bewertetes Luftschalldämm-Maß von mindestens 50 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Damit liegen die zur Bahn ausgerichteten Fassaden der 5-geschossigen Bebauung im Lärmpegelbereich VI, was sehr hohe Anforderungen an die jeweilige Fassadenschalldämmung erfordert. Für die weiteren Gebäudeabschnitte entlang der Friedrich-List-Straße und der Babelsberger Straße müssen die Fassaden ein bewertetes Luftschalldämm-Maß von mindestens 45 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Dieser Wert gilt auch für die Gebäudewohnräume der straßennahen Häuser. Für diese Bereiche treten demnach vorwiegend Belastungen auf, die dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen sind und somit erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung stellt. Die südliche Fassade des nördlichen Gebäudes an der Babelsberger Straße sowie die südlichen und seitlichen Fassaden der nuthenahen Gebäude müssen aufgrund der größeren Entfernung zur Bahnstrecke ein Luftschalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen, was dem Lärmpegelbereich IV entspricht und somit eine geringfügig erhöhte Anforderung an die Schalldämmung stellt.

Da durch gezielte bauliche Maßnahmen an den Fassaden, wie z.B. durch das Verglasen von Balkonen und Loggien, oder durch den Vorbau von Wintergärten ähnliche lärmindernde Effekte erzielt werden können, wird in die textliche Festsetzung eine Regelung integriert, dass auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden können. Gleiches gilt für die nördlichen Gebäude, die durch eine mögliche Abschottung der südlichen Gebäude einer geringeren Belastung ausgesetzt sein können, so dass ggf. ein niedrigeres Maß an Luftschalldämmung der Fassaden erforderlich wird. Ein entsprechender Nachweis für die erzielten und verträglichen Innenraumpegel ist hierbei zu erbringen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass sich die o.g. Auslösekriterien auf die den Straßen nächstgelegenen Baugrenzen im WA beziehen und sich bei einem Zurücktreten der Bebauung bereits andere Werte ergeben können. Das gilt auch für die seitlichen Fassaden, welche ebenfalls von den Lärmauswirkungen betroffen sind, aber auf Grund der zunehmenden Entfernung einer abnehmenden Belastungen ausgesetzt sind. Für die Zwischenbereiche ergeben sich von der Höhe abhängig und in der Tiefe gestaffelt unter Umständen verminderte Schalldämmmaße und Lärmpegelbereiche, die im einzelnen bei Vorlage eines Fachgutachtens im Baugenehmigungsverfahren zu belegen sind. Dabei ist sicher zu stellen, dass ein Innenpegel $L_{Aeq, nachts} \leq 30$ dB nachts, gemittelt über die Zeit von 22.00 Uhr - 06.00 Uhr bei zum Schlafen geeigneten Räumen und ein Innenpegel $L_{Aeq, tags} \leq 40$ dB tags, gemittelt über die

Zeit von 06.00 Uhr - 22.00 Uhr bei allen übrigen schutzwürdigen Räumen, sicher eingehalten werden.

Da nähere Angaben über den prozentualen Anteil der Fenster und zu den Raumgrößen etc. auf der Ebene der Bauleitplanung noch nicht vorliegen, erfolgt die Beurteilung und Bemessung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ausschließlich durch das Luftschalldämmmaß der jeweiligen Fassaden. Etwaige Aussagen zu den zu verwendenden Schallschutzklassen der Fenster können somit erst bei Vorliegen der jeweiligen Fassaden- und Raumaufteilungen vorgenommen werden.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass sich ein Schalldämmmaß von 35 dB im Lärmpegelbereich III bereits durch die Einhaltung der Anforderungen anderer Vorschriften, wie z.B. der Energieeinsparverordnung, ergibt. Da deren Anwendung gesetzlich vorgeschrieben ist, ist eine zusätzliche Regelung im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich. Gemäß der vorliegenden Untersuchung sind alle nördlichen Gebäudefassaden in der Art von den umgebenden Lärmquellen abgewandt bzw. schützen sich innerhalb der an den Baukörpern orientierten Baufenster bei einer Gebäudeerrichtung selbst (abweichende Stellungen sind hier nur in einem geringen Umfang möglich), dass diese Fassaden im Maximum ein Luftschalldämmmaß von 35 dB aufweisen müssen. Auch die seitlichen und südlichen Fassadenabschnitte der beiden nördlich am Nuthegrünzug gelegenen Gebäude weisen bei einer Betrachtung mit Einbeziehung aller Baukörper aufgrund der Entfernung und Abschottung durch die südlichen Gebäude einen maßgeblichen Außenlärmpegel auf, der ein Luftschalldämmmaß von 35 dB im Wesentlichen nicht übersteigt. Da im vorliegenden Bebauungsplan jedoch auch die Möglichkeit in Betracht gezogen werden muss, dass ausschließlich die nuthenahen Gebäude errichtet werden und sich der Schall ungehindert ausbreiten kann, ist die Festsetzung eines Schalldämmmaßes für diese Fassadenabschnitte notwendig. Gemäß der getroffenen Formulierung der Festsetzung wird dem Bauherren bei Errichtung aller Gebäude jedoch die Möglichkeit eingeräumt, das erforderliche Schalldämmmaß zu reduzieren, wenn dies durch das entsprechende Fachgutachten nachgewiesen werden kann.

Zusammenfassend wird im vorliegenden Gutachten geschlussfolgert, dass das Bauvorhaben genehmigungsfähig ist, wenn die vorgenannten schalltechnischen Anforderungen zum passiven Schallschutz in der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind somit im WA gewährleistet. Das attraktive Umfeld (Nutheniederung) und die günstige Lage sprechen zudem für die Entwicklung des Standortes als Wohnstandort. Im Rahmen der Abwägung wird daher an der Planungsidee festgehalten.

4.6 Grünfestsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. 37 B wird zwischen öffentlicher Parkanlage, öffentlicher naturnaher Parkanlage und öffentlichem Spielplatz unterschieden. Insgesamt werden im Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ ca. 3,7 ha als öffentliche Grünflächen festgesetzt (einschließlich Spielplatzfläche). Hiervon sind 2,35 ha als vielfältig nutzbare Grünflächen im Sinne von wohnungsnahen Grünflächen einzuordnen. Somit ist festzustellen, dass die Festsetzung der öffentlichen Parkanlagen oberhalb des Bedarfs an wohnungsnahen Grünflächen liegt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten bzw. bestehenden öffentlichen naturnahen Parkanlage, den öffentlichen Parkanlagen und der unmittelbar angrenzenden Grünflächen an der Nuthe kann sowohl für die Bewohner der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 5 als auch für die zukünftigen Bewohner des WA 6 im Hinblick auf siedlungsnahen Grünflächen der Bedarf gedeckt werden.

4.6.1 Öffentliche naturnahe Parkanlage

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung befindet sich eine ca. 2.500 m² große Fläche öffentlicher naturnaher Parkanlage entlang der Nuthe. Die bestehende zeichnerische Festsetzung wird nicht geändert.

Mit der Festsetzung der öffentlichen naturnahen Parkanlage werden die auf dieser Fläche vorhandenen floristischen und faunistischen Wertigkeiten gesichert. Die Festsetzung dient dazu, vorhandene Beeinträchtigungen wie Aufschüttungen und verfestigte Böden zu renaturieren und insgesamt den Biotopwert zu erhöhen. Gleichzeitig sollen eine durchgängige öffentliche Wegeverbindung entlang der Nuthe hergestellt und die geplanten Wohngebiete landschaftlich eingebunden werden. Hierdurch werden sich das Landschaftserleben und die landschaftsbezogene Erholung im Vergleich zum Bestand deutlich verbessern.

In einem städtebaulichen Vertrag wurde bereits geregelt, dass bedeutende Biotope, die innerhalb der geplanten naturnahen Parkanlage liegen, gesichert und in ihrem Umfeld in der Form entwickelt werden, dass sich potenziell neue hochwertige Biotope einstellen können. Zusätzlich wurde vertraglich die Anlage eines durchgängigen Uferweges entlang der Nuthe gesichert. Dabei ist eine den naturräumlichen Empfindlichkeiten angepasste Erschließung wichtige Voraussetzung. Der Uferweg dient gleichzeitig der Erschließung der Vorfluterbauwerke und als Zufahrt für die Feuerwehr zur Wohnbebauung.

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

Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf den privaten Grundstücken

Im Bebauungsplan Nr. 37 B wird festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und in den Kerngebieten gem. § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB die Befestigungen von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissen Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzungen nicht eingeschränkt wird, sollen Befestigungen, welche die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen ausgeschlossen werden. Hierdurch wird der Eingriff insbesondere in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert. Ausgenommen ist bislang der gemeinsame Erschließungsweg zu den Garagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1-WA 5 und den Kerngebieten, da der Geltungsbereich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 B noch Teil der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Leipziger Straße war. Innerhalb der Schutzzone III sind die Flächen, welche durch Autos befahren werden können, vor Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers zu schützen und wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Im Februar 2014 wurde jedoch die Abgrenzung der Wasserschutzzonen angepasst, so dass das Plangebiet einschließlich des allgemeinen Wohngebietes WA 6 nicht mehr Bestandteil der Wasserschutzzone III ist. Die textliche Festsetzung Nr. 29 zur Herstellung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen wird somit um das vorliegende Baugebiet WA 6 ergänzt. Es wird jedoch aufgrund der Neuordnung der Wasserschutzgebiete keine vergleichbare Ausnahme für Stellplätze oder Zufahrten innerhalb des WA 6 aufgenommen. Damit sind auch diese Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Der in der bestehenden Festsetzung aufgeführte „gemeinsame Erschließungsweg zu den Garagen“ besteht nach zeichnerischer und textlicher Festsetzung ausschließlich innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1-WA 5 bzw. in den Kerngebieten, so dass das WA 6 von der bisherigen Ausnahme der Festsetzung nicht betroffen ist.

Die bestehende textliche **Festsetzung Nr. 29** wird entsprechend ergänzt und lautet fortan:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2, WA 5, **WA 6** und den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2 ist eine Befestigung von ebenerdigen Wegen, die nicht über- bzw. unterbaut sind, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Von dieser Regelung ausgenommen ist der gemeinsame Erschließungsweg zu den Garagen in den allgemeinen Wohngebieten und den Kerngebieten.

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

Pflanzgebote

Mit den textlichen Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen auf den Bauflächen soll ein bestimmter Vegetationsanteil standortgerechter und gestaltprägender Pflanzen gesichert werden. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Orts- und Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen auch positiv auf den Wasserhaushalt und die lokalen Klimaverhältnisse aus. Mit der Maßnahme können anteilig Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand kompensiert werden, der nach PBaumSchVO geschützt ist.

Aufgrund der Änderung des bestehenden Gewerbegebietes GE 2 in das allgemeine Wohngebiet WA 6 wird das entsprechende Pflanzgebot für die allgemeinen Wohngebiete übernommen. Wegen der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB gelten Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig, so dass grundsätzlich kein Ausgleich erforderlich ist. Dennoch werden diese Pflanzmaßnahmen aus städtebaulicher Sicht im Sinne der Einfügung und Ergänzung der bestehenden Wohngebiete sowie zur Wohnumfeldaufwertung für sinnvoll erachtet. Die verbindlichen Baumpflanzungen, die sich aus den textlichen Festsetzungen Nr. 32 und 33 ergeben, sind auf die textliche Festsetzung 30 anrechenbar.

Die bestehende textliche **Festsetzung Nr. 30** wird entsprechend ergänzt und lautet fortan:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2, ~~und~~ WA 5 **und WA 6** ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen. **Darüber hinaus sind im allgemeinen Wohngebiet WA 6 die gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 32 und Nr. 33 zu pflanzenden Laubbäume bei der Ermittlung der Zahl zu pflanzender Bäume anrechenbar.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die textliche Festsetzung Nr. 31 beinhaltet Pflanzgebote für das Kerngebiet MK 1.2 sowie das ursprüngliche Gewerbegebiet GE 2. Diese Festsetzung wird jedoch nicht gesondert angepasst, da sie aufgrund der Neuausweisung des allgemeinen Wohngebietes WA 6 im Bereich des GE 2 automatisch seine Zuordnung für das Gewerbegebiet verliert. Zusätzlich erhält das WA 6 mit der angepassten textlichen Festsetzung Nr. 30 ein neues Pflanzgebot, welches im Vergleich zur ursprünglichen Pflanzmaßnahme im GE 2 verdoppelt wurde. Statt einem zu pflanzenden Laubbaum je 1.000 m² Grundstücksfläche im GE 2 wird fortan ein Laubbaum je 500 m² Grundstücksfläche im WA 6 zu pflanzen sein. Der höhere Pflanzaufwand wird jedoch vorrangig mit der städtebaulichen Einfügung und Gestaltung des zukünftigen Wohngebietes begründet, da aufgrund der Durchführung des Änderungsverfahrens gemäß § 13 a BauGB als auch aufgrund des geringen Eingriffs in das Schutzgut Boden ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Die bestehende textliche Festsetzung Nr. 32 sieht für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 Baumpflanzungen angrenzend an den öffentlichen Verkehrsflächen der Babelsberger Straße sowie der Friedrich-List-Straße vor. Aufgrund der ähnlichen städtebaulichen Struktur des allgemeinen Wohngebietes WA 6, mit zurück tretenden Gebäudefassaden im Bereich des Knotenpunktes, sowie zur teilweisen optischen Abschirmung gegenüber der Straße und der Bahnanlage wird das Pflanzgebot als Pflanzbindungsfläche j in den Bebauungsplan der 2. Änderung übernommen. Da sich im westlichen Teil der Pflanzfläche bereits vitale Bestandsbäume befinden, die erhalten werden können, sind die bestehenden Bäume auf die Pflanzbindung anrechenbar.

Die bestehende textliche **Festsetzung Nr. 32** wird entsprechend ergänzt und lautet fortan:

Auf den Flächen im Gewerbegebiet GE 1 zwischen östlichster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie Babelsberger Straße, im Abschnitt zwischen Kreisverkehr und Friedrich-List-Straße, sowie im ~~Gewerbegebiet GE 2 zwischen südlichster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie Friedrich-List-Straße / Babelsberger Straße~~ **allgemeinen Wohngebiet WA 6 innerhalb der Fläche j** sind jeweils fünf großkronige Laubbäume zu pflanzen. **Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 6 sind vorwiegend oberirdische Stellplätze im Bereich der Erschließungsflächen vorgesehen. Die Anlage von ausgedehnten Garagen- bzw. Tiefgaragengeschoßen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit deutlich erhöhten Versiegelungsgraden bietet sich auf Grund des Höhenverlaufs der Geländeoberkante im WA 6 nicht an und wird auch im Sinne einer geringeren Versiegelung im Vergleich zu den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten entlang der Babelsberger Straße nicht zugelassen. In den straßennahen allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1, und WA 4.1 sind Versiegelungen aufgrund der Garagengeschoßen bis zu 100 % zulässig, im WA 3.1 bis zu 80 % zulässig. Die maximale Versiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf im allgemeinen Wohngebiet WA 6 bis zu 60% der Grundstücksfläche betragen (siehe neue TF 18), so dass ein deutlich größerer Anteil für Begrünungen zur Verfügung steht.

Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 33 sah für das ursprünglich geplante Gewerbegebiet GE 2 die Gliederung und Bepflanzung der zulässigen Stellplatzflächen vor. Diese Regelung wird aus städtebaulichen Gründen für das WA 6 übernommen und entsprechend angepasst. Die Baumpflanzungen sind aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanänderungsverfahrens gemäß § 13 a BauGB im Sinne eines naturschutzfachlichen Ausgleichs zwar nicht erforderlich, zur Gestaltung und Wohnumfeldverbesserung sowie zur Verschattung der vorgesehenen Stellplätze wird die textliche Festsetzung jedoch als sinnvoll erachtet.

Die bestehende textliche **Festsetzung Nr. 33** wird entsprechend ergänzt und lautet fortan:

Im ~~Gewerbegebiet GE 2~~ **allgemeinen Wohngebiet WA 6** sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen von Laubbäumen gilt nicht für Stellplätze auf unter- bzw. überbauten Flächen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die textliche Festsetzung Nr. 34 beinhaltet Regelungen zur 30%igen Begründung von Dachflächen in den festgesetzten Gewerbegebieten sowie im Kerngebiet MK 1.2. Aufgrund der Verringerung des Versiegelungsgrades im allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist eine entsprechende Regelung entbehrlich, so dass die textliche Festsetzung nicht angepasst wird.

Die textliche Festsetzung Nr. 35 beinhaltet Regelungen zur Bepflanzung von unterirdischen baulichen Anlagen mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm. Ausgenommen von dieser Regelung sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 6 sind gemäß der zeichnerischen und textlichen Festsetzung z.B. Tiefgaragen theoretisch nur im Bereich der Bauflächen der geplanten Wohngebäude zulässig. Eine Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 35 ist nicht erforderlich.

4.7 Sonstige Festsetzungen

Für die unterirdisch verlaufenden Leitungen auf den Baufeldern MK 1.1/ MK 1.2/ WA 1.1/ 1.2, GE 1 sowie im ursprünglichen GE 2 werden im Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ mit der textlichen Festsetzung Nr. 36 Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Versorgungsträger gesichert. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Leitungsrechte der Flächen c und d zur Versorgung des S-Bahn-Unterwerks. Diese Leitungsrechte gelten unverändert fort, so dass die entsprechende Festsetzung nicht angepasst wird. Die geplante Bebauung des allgemeinen Wohngebiets WA 6 liegt außerhalb der gekennzeichneten Flächen, so dass Beeinträchtigungen der Versorgung des S-Bahn-Unterwerks nicht zu erwarten sind.

4.7.1 Geh- und Fahrrechte

Die Erschließung der privaten Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 5 erfolgt über gemeinsame Grundstückszu- und -abfahrten. Die hierfür notwendigen Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 37 B mit den textlichen Festsetzungen Nr. 37 und Nr. 38 in Verbindung mit der zeichnerischen Darstellung der Geh- und Fahrrechte zugunsten der jeweils dahinter liegenden Grundstücke gesichert. Die betreffenden Festsetzungen liegen außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und werden nicht angepasst.

Zwischen Humboldttring und S-Bahn-Unterwerk ist eine Fläche zugunsten der Deutschen Bahn AG und der EWP zu belasten. Die Fläche sichert die Zufahrt für das S-Bahn-Unterwerk Potsdam-Stadt, zum Umspannwerk und zum Vorfluterbauwerk an der Nuthe. Der Weg hat eine Breite von 5 m bzw. 3,5 m. Die Bebaubarkeit der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA 6 wird durch die Geh- und Fahrrechte nicht eingeschränkt.

Die bestehende textliche **Festsetzung Nr. 39** wird entsprechend angepasst und lautet fortan:

Die Fläche g ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im ~~Gewerbegebiet GE 2~~ **allgemeinen Wohngebiet WA 6**, zugunsten der zuständigen Versorgungsträger sowie mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die textliche Festsetzung Nr. 40 regelt ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bereich des Kerngebietes MK 1.2. Die Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und bedarf somit keiner Anpassung.

4.8 Gestalterische Festsetzung

Die Ausbildung des Dachs ist mitbestimmend für den Charakter eines Gebäudes. Die Wirkung einer Dachlandschaft setzt sich aus der individuellen Gestaltung eines jeden Daches zusammen. Die Festsetzung der Dachform erfolgt daher, um zur Homogenisierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Stärkung eines zusammenhängenden Siedlungscharakters beizutragen.

Im Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 41 für alle Baugebiete festgesetzt, dass Dächer als Flachdächer auszuführen sind. Diese Regelung soll trotz der Änderung des Gewerbegebietes GE 2 in das allgemeine Wohngebiet WA 6 gelten, so dass die bestehende Festsetzung unverändert übernommen bzw. nicht geändert wird.

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 B ging eine umfangreiche Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Potsdam voraus, in der auch Aussagen zu der Gestaltung der geplanten Wohnhäuser getroffen wurden. So ist das wesentliche Ziel der geplanten Wohnbebauung, das bereits bestehende Wohnquartier entlang der Babelsberger Straße zu ergänzen und gestalterisch in der Art fortzuentwickeln, dass sich das neue Quartier in das bestehende Umfeld einfügt. Hinsichtlich der Farbgestaltung wurde im Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ jedoch keine verbindliche Festsetzung getroffen, auf die der Änderungsbereich Bezug nehmen kann. Eine unabgestimmte und ggf. abweichende Farb- und Fassadengestaltung ist dennoch nicht zu erwarten, da für die Eigentümer und Rechtsnachfolger der jeweiligen Baugebiete der städtebauliche Vertrag der Poolgesellschaft anzuwenden ist. Unter dem § 2 Verpflichtungen der Poolgesellschaft Abs. 2 Regelungen zu den Kerngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Gewerbegebieten wird unter Nr. 2 ausgeführt, dass sich die Poolgesellschaft verpflichtet den Käufern der einzelnen Gebiete die jeweiligen Regelungen des Vertrages schuldrechtlich aufzuerlegen. Damit gelten auch die bisherigen Regelungen des Vertrages weiterhin fort. Nachfolgend werden im Vertrag die jeweiligen gestalterischen Besonderheiten der Gebiete formuliert. Für die Gestaltung des Gewerbegebietes GE 2 ist dabei der abschließende Satz von besonderer Bedeutung, welcher besagt: „Die hinsichtlich der Gestaltung und Materialwahl hochwertige Ausprägung der Fassaden ist mit der Stadt abzustimmen.“ Der Landeshauptstadt Potsdam obliegt somit weiterhin die abschließende Entscheidung hinsichtlich der gestalterischen Einfügung des Bauvorhabens und sie kann regelnd eingreifen, sollte die Farbwahl nicht der näheren Umgebung entsprechen. Die nachträgliche Festsetzung eines zulässigen Farbspektrums der Fassaden ist somit nicht erforderlich.

4.9 Nachrichtliche Übernahmen

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

4.9.1 Leitungstrassen

Es erfolgt die nachrichtliche Darstellung der 110 kV-Leitungen innerhalb der naturnahen Parkanlage nördlich des allgemeinen Wohngebiets WA 6. Es ist beabsichtigt, westlich des Humboldtringes, aufgrund der bereits erfolgten Baumfällungen, oberhalb dieser Leitung den geplanten Fuß- und Radweg entlang der Nuthe anzulegen, der gleichzeitig die Funktion der Zufahrtsstraße zum Vorfluterbauwerk und für die Feuerwehr übernimmt. Die Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) hat darauf hingewiesen, dass die derzeitige Tiefenlage der Leitungen ca. 1,2 m unter der Erdoberfläche beträgt. Die herzustellende Überdeckung der Kabelsysteme muss bei der beabsichtigten Nutzung mind. 1,5 m betragen. Der erforderliche Abstand zur Wohnnutzung muss mindestens 1 m betragen und wird somit eingehalten. Eine entsprechende Realisierung durch die Poolgesellschaft in der erforderlichen Ausführung wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

4.9.2 Landschaftsschutzgebiet

Entlang der Nuthe verläuft das FFH-Gebiet „Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach“ und es befindet sich dort gemäß Beiplan Natur- und Landschaftsschutz ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) im Ausgliederungsverfahren. Das LSG im Bereich des Bebauungsplans Nr. 37 B ist Teil des LSG „Nuthetal-Beelitzer Sander“ (VO vom 10.02.1999, geändert am 09.07.2012). Im Bebauungsplan Nr. 37 B sowie der 2. Änderung wird die Grenze des LSG nachrichtlich übernommen.

4.10 Hinweise ohne Normcharakter

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ werden ergänzende Hinweise in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen, die zum Teil aufgrund der geänderten Rechtsgrundlage aktualisiert bzw. aufgrund neuer Erkenntnisse ergänzt werden.

4.10.1 Denkmalschutz

Die bisherige Planzeichnung beinhaltet einen Hinweis ohne Normcharakter, welcher beziehungsweise auf bislang unbekannte Bodendenkmale inhaltlich auch für das allgemeine Wohngebiet WA 6 gilt. Da sich zwischenzeitlich die Rechtsgrundlage diesbezüglich geändert hat, wird der Hinweis gemäß der aktuellen Rechtslage angepasst und in die Planzeichnung integriert.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

4.10.2 Artenschutz

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

4.10.3 Kampfmittelfreiheit

Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

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 vom 14.12.1998, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können.

4.10.4 Werbesatzung

Für Teile des Geltungsbereiches gilt die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam - Teilbereich Teltower Vorstadt / Waldstadt.

4.10.5 Normen

Zur Umsetzung und Prüfung der Immissionsschutzfestsetzungen werden durch die Landeshauptstadt Potsdam die notwendigen Normen und Rechtgrundlagen zur Ansicht bereit gehalten. Dies wird auf der Planzeichnung mit einem ergänzenden Hinweis berücksichtigt.

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

Hierdurch soll im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sichergestellt werden, dass sich die Planbetroffenen vom Inhalt der DIN 4109, Ausgabe November 1989, verlässlich und auf zumutbare Weise Kenntnis verschaffen können.

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“¹¹ vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen, aufzeigen.

Wesentliche Faktoren, die bereits im Rahmen der Bebauungsplanung in eine energieeffiziente Planung einfließen sollten, sind z.B. die Wahl des Standortes (Zurückgreifen auf bereits bebaute Gebiete und ein Anschluss an den ÖPNV) und die Anordnung und Stellung der Baukörper (u.a. Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung der Gebäude untereinander und Kompaktheit). Mögliche Festsetzungsinhalte für die Bebauungspläne, die dem Klimaschutz und der Energieeffizienz dienen sollen, sind aus dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie dem begleitendem Regelwerk der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ziehen.

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

¹¹ Stadt – Land – Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung, Energieeffizienz in der Bauleitplanung, 2010.

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), zuletzt geändert durch Art. 2 des Vierten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 04. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197). Hinweis: Die Zweite Verordnung zur Änderung der EnEV wurde am 16. Oktober 2013 vom Kabinett verabschiedet und am 21. November 2013 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Sie tritt im Wesentlichen am 1. Mai 2014 in Kraft.
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I, S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066).

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

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

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

Im Rahmen der Realisierung der Planungen im WA 6 sind aktuell Flachdächer vorgesehen. Diese Dachform ermöglicht die Installation solartechnischer Anlagen (Solarthermie, Photovoltaik) und unterstützt so die Umsetzung energieeffizienter Gebäudelösungen.

6. Städtebaulicher Vertrag

Am 04. September 1996 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam den Abwägungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ gefasst und die Rahmenvereinbarung zum städtebaulichen Vertrag (Poolvertrag vom 25.11.1996) beschlossen (DS 96/0418).

In diesem städtebaulichen Vertrag werden u.a. planungsrelevante Regelungen zu folgenden Themenfeldern getroffen:

- Errichtung, Lage, Erschließung und Gestaltung der Terrasse als verbindendem Element in den Kerngebieten und in den allgemeinen Wohngebieten (Zone I und II)
- hohe qualitative Gleichwertigkeit der Fassaden der baulichen Anlagen entlang der Babelsberger Straße (alle Zonen)
- Grundstückszuschnitt in den allgemeinen Wohngebieten; jeweils paarweise Entwicklung von Terrassen- und Auenhäusern (Zone II)
- jeweils korrespondierende Gestaltung von Terrassen- und Auenhaus (Zone II)

-
- Orientierung der Haupteingänge der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet GE 1 zur Babelsberger Straße (Zone III)
 - Regelungen zur inneren Erschließung des Gewerbegebiets GE 2 mit Zufahrt nur über den Humboldtring (Zone IV)
 - Regelungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wie z.B. die Errichtung eines Spielplatzes (mit einer Größe von ca. 3.850 m²) innerhalb der öffentlichen Parkanlage. Darüber hinaus sind bedeutende Biotope, die innerhalb der geplanten naturnahen Parkanlage liegen, zu sichern und in ihrem Umfeld in der Form zu entwickeln, dass sich potenziell neue hochwertige Biotope einstellen können. Zusätzlich wurde die Anlage eines durchgängigen Uferweges entlang der Nuthe gesichert. Dabei ist eine den naturräumlichen Empfindlichkeiten angepasste Erschließung wichtige Voraussetzung.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 B „Teilbereich Friedrich-List-Straße“ werden in Teilen Anpassungen bzw. Ergänzungen an dem bestehenden städtebaulichen Vertrag notwendig. Grundsätzlich gilt jedoch, dass mit dem Wechsel des Eigentümers des bislang festgesetzten Gewerbegebietes GE 2 hin zum allgemeinen Wohngebietes WA 6 auch alle in dem städtebaulichen Vertrag getroffenen Regelungen und anteiligen Verpflichtungen an den neuen Eigentümer übertragen werden. So wird unter dem § 2 Verpflichtungen der Poolgesellschaft Abs. 2 Regelungen zu den Kerngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Gewerbegebieten unter Nr. 2 ausgeführt, dass sich die Poolgesellschaft verpflichtet den Käufern der einzelnen Gebiete die jeweiligen Regelungen des Vertrages schuldrechtlich aufzuerlegen. Aus diesem Grund ist es nicht erforderlich, einen vollständig neuen Vertrag aufzustellen, sondern es genügt, die Regelungen, die von der neuen städtebaulichen Planung betroffen sind, zu überprüfen und ggf. anzupassen bzw. zu ergänzen.

Nach der erfolgten Prüfung bedarf es keiner Anpassung des bestehenden städtebaulichen Vertrages hinsichtlich der Regelungen zu den Maßnahmen zur Eingriffsminderung und –kompensation (u.a. Herstellung und Gestaltung der naturnahen öffentlichen Parkanlage sowie der uferbegleitenden öffentlichen Wegeverbindung), zur Gestaltung der Gebäude und deren Außenwirkung (laut Vertrag gilt: „Die hinsichtlich der Gestaltung und Materialwahl hochwertige Ausprägung der Fassaden ist mit der Stadt abzustimmen.“), zur Lage und Sicherung von Leitungstrassen und Leitungsrechten sowie zu den entsprechenden Herstellungs- und Unterhaltskosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen.

Anpassungen und Ergänzungen im bestehenden städtebaulichen Vertrag werden jedoch notwendig im Bereich der Zufahrtsregelung. Hier formuliert der Vertrag unter § 3 Erschließung Absatz 1 Punkt b die Verpflichtung, „das innere Erschließungsnetz des Gewerbegebietes GE2 nur an die Straße Humboldtring mit einer nördlichen Zufahrt anzuschließen“. Der vorliegenden Hochbauentwurf, welcher die Grundlage für die Bebauungsplaninhalte bildet, kann eine Erschließung über den Humboldtring für sechs der sieben Häuser gewährleisten. Aus städtebaulichen und lärmtechnischen Gründen soll jedoch, das an der östlichen Baugebietsgrenze gelegene Wohnhaus über die Friedrich-List-Straße angebunden werden. Eine generelle Anbindung über den Humboldtring würde eine durch das gesamte Baugebiet verlaufende Erschließungsfläche erfordern, die sowohl den Erschließungsaufwand als auch die Lärmbelastung in den von der Friedrich-List-Straße abgewandten Bereichen unverhältnismäßig erhöhen würden. Dies kann durch eine kleine vom internen Erschließungssystem abgekoppelte Stellplatzanlage, die von der Friedrich-List-Straße aus befahrbar ist, verhindert werden. In den Vertrag wird somit eine Regelung aufgenommen, die eine untergeordnete fahrtrichtungsbeschränkte Zufahrt (Rechtsein- und Rechtsausfahrgebot) zu der Stellplatzanlage zulässt. Beeinträchtigungen des Verkehrs bzw. Gefährdungen der Fuß- und Radfahrer können so ausgeschlossen werden. Gemäß der erfolgten Knotenpunktanalyse der VTU weisen die Rechtsein- und -ausbiegevorgänge an dieser untersuchten Zufahrt jeweils eine Qualitätsstufe A aus, so dass die Zufahrt auch gutachterlich als unproblematisch eingeschätzt wird.

Im Rahmen der Umwandlung der bislang zulässigen Gewerbenutzung in eine Wohnnutzung sind Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur zu erwarten (siehe Kap. C 3. Soziale Auswirkungen). Auf Grundlage der „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ (DS 12/SVV/0703) besteht für die Landeshauptstadt Potsdam die Möglichkeit, dass die Kommunen die Träger von Wohnungsbauvorhaben im Rahmen von städtebaulichen Verträgen an den Investitionskosten für den Neubau von Kindertagesstätten (Kita) und Grundschulen anteilig beteiligen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu einem rechnerischen Bedarf von 22 Plätzen in Kindertageseinrichtungen und 15 Grundschulplätzen. Sollte dieser Bedarf nicht in Einrichtungen in erreichbarer Nähe des Vorhabens gedeckt werden können, wird die Landeshauptstadt Potsdam mit der Ergänzung des städtebaulichen Vertrages sicher stellen, dass sich der Vorhabenträger/Eigentümer des allgemeinen Wohngebietes WA 6 an den entstehenden Kosten beteiligt.

Bedingt durch die Umwandlung zulässiger Gewerbeflächen in eine Wohnnutzung sind durch den Bauherren gemäß der geltenden Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam im Rahmen der Planumsetzung alle herzustellenden Spielplatzflächen nachzuweisen. Ist die Herstellung eines Spielplatzes für Kinder von 6-12 Jahren oder eine Freizeitfläche für Jugendliche auf dem Baugrundstück nicht möglich, wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages sicher gestellt, dass der nachzuweisende Kinderspielplatz ersatzweise als Gemeinschaftsanlage in der unmittelbarer Umgebung (bis 200 m) geschaffen wird.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich		12.680 m²
Allgemeines Wohngebiet		10.185 m²
WA 6		10.185 m ²
Grundfläche gemäß GRZ	3.565 m ²	
maximale Versiegelung gemäß TF 18	6.111 m ²	
Geschossfläche gemäß GF	15.600 m ²	
Umgrenzung von Fläche zum Anpflanzen von Bäumen	420 m ²	
Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung		2.495 m²
davon „naturnahe Parkanlage“	2.495 m ²	

C. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ Teilbereich Friedrich-List-Straße orientieren sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung an der angrenzenden und bereits realisierten Bebauung der allgemeinen Wohngebiete WA 3.1 bis WA 5 sowie am für diesen Bereich zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf. Auf den Flächen soll ein offenes und durchgrüntes Wohnquartier mit Ausrichtung auf den angrenzenden Landschaftsraum entstehen.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets WA 6 ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam, welcher für das Plangebiet aktuell eine gewerbliche Baufläche dargestellt, nicht entwickelbar. Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen fügt sich in die übergeordneten Ziele der Regional- und Landesplanung ein und fördert die flächensparende nachhaltige Stadtentwicklung.

Der Bebauungsplan steht in Einklang mit den sonstigen beschlossenen städtebaulichen Planungen der Landeshauptstadt Potsdam. Das vorliegende städtebauliche Konzept ist im Rahmen von Abstimmungs- und Vorstellungsterminen mit dem Gestaltbeirat der Landeshauptstadt Potsdam angepasst und überarbeitet worden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Pufferzone der UNSECO-Welterbestätte. Bezüglich der Regelungen der Verordnung zu den Pufferzonen ist die Planung einer entsprechenden Prüfung zu unterziehen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden auch die zuständigen Denkmalbehörden aufgefordert, zur Planung Stellung zu nehmen. Nach Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange lagen jedoch keine negativen Stellungnahmen von Seiten der Denkmalbehörden vor, so dass Beeinträchtigungen der Denkmalstrukturen und der Pufferzone nicht zu erwarten sind.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet ist Bestandteil des festgesetzten Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, welcher für den zu ändernden Teilbereich ein Gewerbegebiet sichert. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 B ist eine Eingriffsbewertung basierend auf den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt. Daraus resultierende Maßnahmen zur Eingriffsminderung und –kompensation sind als Flächenausweisungen (öffentliche Parkanlage, öffentliche naturnahe Parkanlage sowie öffentliche Grünfläche „Spielplatz“) sowie durch ergänzende Pflanzmaßnahmen in den Baugebieten in den Bebauungsplan eingeflossen.

Gegenüber der festgesetzten Nutzung des Gewerbegebietes werden mit der vorliegenden Änderung die Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen, für die bisher keine Baurechte bestanden. Sowohl der Versiegelungsgrad des Bodens als auch die zulässige Geschossfläche werden mit der Änderung des Bebauungsplanes jedoch deutlich reduziert. Gegenüber der vormals festgesetzten GRZ von 0,8 innerhalb des GE 2 wird das Nutzungsmaß im allgemeinen Wohngebiet WA 6 mit einer GRZ von 0,35 mehr als halbiert und damit der Eingriff in den Boden deutlich minimiert.

Durch die Möglichkeit der Nutzung bereits bestehender technischer Infrastruktur und Erschließungsflächen sowie der Vermeidung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Vegetationsflächen im Außenbereich ist dieser Planung gegenüber einer Neuplanung an der Peripherie des Siedlungsgebiets von Potsdam im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung Vorrang zu geben. Auf dieser Grundlage wird durch die Festsetzungen bzw. Änderungen des Bebauungsplans das Vermeidungsgebot hinsichtlich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB berücksichtigt.

Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB gelten Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig, so dass kein Ausgleich erforderlich ist. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichtes können entfallen. Die Voraussetzung der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB sind unter Kap. B Planungsinhalt - 3. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB hergeleitet worden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde geprüft, ob eventuell benachbarte Bebauungspläne existieren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und sich kumulierend im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auswirken können. Dies ist nach durchgeführter Prüfung zwar der Fall, da jedoch einschließlich des benachbarten Bebauungsplanes (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 B) die überbaubare Grundstücksfläche unterhalb von 20.000 m² liegt, steht einer Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB nichts entgegen.

Der sich innerhalb des Plangebiets befindliche Baumbestand unterliegt den Regelungen der Potsdamer Baumschutzverordnung, so dass die bei der Neuordnung des Gebiets ggf. erfolgenden Fällungen entsprechend zu ersetzen sind.

Ermittlung der Belange des Umwelt- und Artenschutzes

Für die öffentliche naturnahe Parkanlage ergeben sich durch die Festsetzungen bzw. Änderungen des Bebauungsplans gegenüber dem gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft keine zusätzlichen Auswirkungen. Es müssen daher im Wesentlichen die Auswirkungen geprüft werden, die sich durch eine Neubebauung des ehemals als Gewerbegebiet festgesetzten Bereichs ergeben.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB):

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind weitestgehend unbebaut. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Abwasserpumpstation der EWP. Die ursprünglichen Bebauungen (Lagergebäude) und vormaligen Erschließungsflächen auf dem Grundstück wurden zwischen 2000 und 2002 zurückgebaut. Das Plangebiet ist bis auf den uferbegleitenden Grünzug sowie vereinzelt Solitärbäumen im Wesentlichen frei von Vegetation.

Im Rahmen der künftig zulässigen Bebauung des Grundstücks ist nicht mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

Für das Grundwasser sind mit der vorzusehenden Altlastensanierung (Aushub der Auffüllungen) positive Wirkungen verbunden. Zusätzlich wird durch die geringere Versiegelung im Vergleich zur bestehenden planungsrechtlichen Sicherung des Gewerbegebiets die Inanspruchnahme von Flächen mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung reduziert. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten.

Mit den Festsetzungen bzw. Änderungen des Bebauungsplanes sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Versiegelungen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig, so dass der Boden durch Haupt- und Nebenanlagen sowie Stellplätze und Zufahrten maximal zu 60% versiegelt werden kann. 40% des Bodens (ca. 4.080 m²) müssen unversiegelt bleiben und werden damit der natürlichen Bodenfunktion nicht entzogen. Mit Umsetzung der Planung erhöht sich gegenüber der ursprünglichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 37 B mit einem Gewerbegebiet (GRZ 0,8) der Anteil an Vegetationsflächen um das Doppelte. Damit verbunden ist ein Gewinn von Vegetationsflächen mit Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in einem Umfang von bis zu 2.040 m².

Darüber hinaus werden mit der Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen analog der benachbarten allgemeinen Wohngebiete übernommen um ein vergleichbares begrüntes Wohnumfeld zu sichern sowie die vorgesehenen Stellplätze optisch zu gliedern und vor zu großer Sonneneinstrahlung zu schützen. Somit können die klimatischen Bedingungen, eine Rückhaltung des Niederschlagswassers sowie das Landschaftsbild verbessert werden.

Negative Auswirkungen für den an das Plangebiet angrenzenden Flusslauf der Nuthe sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Zwischen dem Fließgewässer und dem geplanten Baugebiet ist eine ca. 25 m breite öffentliche naturnahe Parkanlage gesichert. Die Baugrenzen der geplanten Bebauung reichen punktuell zwar bis auf 3 m an die öffentliche naturnahe Grünfläche heran, aufgrund der stadtvillenartigen Bebauung sind Beeinträchtigungen der benachbarten Grünfläche jedoch nicht zu befürchten.

Mit dem Gewinn von klimawirksamen Vegetationsflächen und einem Anstieg des Anteils unversiegelter Flächen im Vergleich zu den bestehenden Festsetzungen werden positive Effekte auf die kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Siedlungsgebietes erzielt. Zusätzlich begünstigen die begrünteten Freiflächen sowie die ergänzenden Pflanzungen von Laubbäumen die Kaltluftentstehung sowie die Beschattung der versiegelten Erschließungsflächen. Die offenere Gebäudestellung im WA 6 gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Gewerbegebietes führt darüber hinaus zu einer Verbesserung des Luftaustauschs innerhalb des Siedlungsgebietes.

Für das Orts- und Landschaftsbild sind mit Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Vielmehr ist durch die Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe sowie das niedrigere Nutzungsmaß von positiven Wirkungen auf das Ortsbild auszugehen. Durch den baumbestandenen Ufergrünzug sowie die ergänzenden Baumpflanzungen innerhalb des Baugebietes ist eine Eingrünung der neu entstehenden Siedlungsflächen gewährleistet.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB):

Die Nuthe, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden begrenzt, wird im Beiplan Natur- und Landschaftsschutz als FFH-Gebiet „Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach“ gekennzeichnet. Da die Uferkante der Nuthe die Grenze des Bebauungsplangebietes Nr. 37 B bildet, ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund des räumlichen Zusammenhangs geprüft worden, ob sich durch den Bebauungsplan nachteilige Auswirkungen auf die Nuthe und somit auf die Belange des FFH-Gebietes ergeben. Am 02. April 2004 fand eine Vorprüfung zur Thematik FFH-Gebiet mit dem Landesumweltamt (LUA) Brandenburg und dem Amt für Umwelt und Natur statt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 37 B kein Plan im Sinne § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG ist, da durch den Plan keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen für den Bereich der Nuthe ausgehen. Eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung der in den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes genannten Lebensräume und Tierarten (v.a. Fischotter und Hirschkäfer) ist somit nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB):

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine nachteiligen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt zu erwarten. Von dem allgemeinen Wohngebiet gehen keine erheblichen Emissionen (z. B. Schall) auf die Umgebung aus.

Der Verkehr auf den anliegenden, teilweise übergeordneten Straßen sowie die angrenzende Bahnanlage verursachen innerhalb des Plangebiets Schallimmissionen. Es wurde daraufhin eine schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass mittels baulichen Vorkehrungen (Schalldämmmaße von Fassaden sowie schalldämmte Lüftungseinrichtungen) gesunde Wohnverhältnisse in Wohngebäuden gesichert werden können.

Auch von den benachbarten Einrichtungen des S-Bahn-Unterwerks nördlich des allgemeinen Wohngebietes WA 6 sowie von der Umspannstation an der Friedrich-List-Straße östlich des Geltungsbereich sind keine gesundheitsgefährdenden und bestehende Grenzwerte überschreitende Emissionen (z.B. elektromagnetische Strahlungen) zu erwarten. So werden die stromführenden Leitungen und Anlagen des S-Bahn Unterwerks weitestgehend durch die Gebäudewände bzw. durch die Verlegung der Leitungen als Erdkabel abgeschirmt. Auch von dem östlich des Plangebietes gelegenen Umspannwerk sind aufgrund der bestehenden Entfernung von ca. 50 m vom Gebäude zur nächstgelegenen Baugrenze oder ca. 90 m von der Freileitung zur nächstgelegenen Baugrenze keine gesundheitsgefährdenden Auswirkungen zu erwarten.

Das geplante Baugebiet ist im Bodenbelastungskataster als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Die im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 6 nachgewiesenen Auffüllungen sollen im Zuge der Umsetzung der Planung unter fachlicher Begleitung durch die Behörden abgetragen und mit einer Deckschicht aus unbelasteten Böden überlagert werden. Einträge in das Grundwasser durch Ausspülungen sowie ein Ausgraben können somit dauerhaft vermieden werden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB):

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37-B liegt innerhalb der weiteren Pufferzone des UNESCO-Welterbes. In der Verwaltungsvereinbarung zum Abstimmungsverfahren bei Verfahren und Vorhaben innerhalb der Pufferzone ist geregelt, dass zur Wahrung der Sichtbeziehungen Bauvorhaben, die eine Höhe von 10 m oder eine zusammenhängende Grundfläche von 500 m² überschreiten, auf eine mögliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes des Welterbes näher geprüft werden sollen. Die Pufferzone selbst entfaltet keine eigenen rechtlichen Auswirkungen. Bei allen Maßnahmen innerhalb der Pufferzone, die mit einer Veränderung der geschützten Umgebung des Denkmalbereichs „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ verbunden sein könnten und gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BbgDSchG erlaubnispflichtig wären, ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam zwingend zu beteiligen. Diese prüft, ob ein solches Vorhaben die geschützte Umgebung des Denkmalbereichs betrifft und seine Änderung im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BbgDSchG zur Folge haben. Ergibt eine Prüfung, dass eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes nicht auszuschließen ist, leitet die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam das weitere Beteiligungsverfahren ein.

Die Erstellung und Überarbeitung des Bebauungskonzeptes erfolgte mit Beteiligung des Gestaltbeirates der Landeshauptstadt Potsdam, so dass die wesentlichen Gesichtspunkte, die für eine bauliche Integration in die nähere Umgebung sowie das Stadtbild sprechen, bereits frühzeitig berücksichtigt wurden. Zusätzlich wird mit der 2. Änderung des Bebauungs-

planes 37 B im Wesentlichen eine Reduzierung des Nutzungsmaßes vorgenommen. So wird fortan die GRZ auf 0,35 mehr als halbiert und die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 6 Vollgeschosse mit einer Oberkante von 53 m über NHN begrenzt (ca. 20,5 m über Gelände). Die ursprüngliche Planung sah zulässige Gebäudehöhen von bis zu 60,5 m über NHN vor, was ausgehend von der Geländeoberkante einer Höhe von ca. 28 m entsprach. Aufgrund der Reduzierung der Nutzungsmaße ist somit von einer verträglichen Entwicklung gegenüber den bestehenden Denkmalstrukturen auszugehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Gemäß des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam (Beiplan Denkmalschutz) befinden sich jedoch unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich Bodendenkmale. Aufgrund der Generalisierung bei der Darstellung kann der Geltungsbereich dennoch betroffen sein, oder es können während der Bauausführung im gesamten Plangebiet bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt § 11 BbgD-SchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung und die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 B aufgenommen. Es sind daher keine negativen Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter zu erwarten.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB):

Mit der Entstehung außergewöhnlicher Emissionen ist nicht zu rechnen. Innerhalb der Landeshauptstadt Potsdam ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung aller anfallenden Abfälle und der Zuführung in den Wertstoffkreislauf auszugehen. Die Entstehung außergewöhnlicher Abfallmengen oder -arten im Geltungsbereich der Planung ist nicht zu befürchten.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB):

Alle zulässigen Gebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 6 werden neu errichtet; so dass zum Zeitpunkt der Errichtung die aktuellen gesetzlichen Anforderungen gelten werden. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann daher angenommen werden. Dies wird insbesondere dadurch erreicht, dass im Rahmen der Bauanträge die geltenden Normen eingehalten werden müssen. Hier sei insbesondere auf kontinuierliche Novellierungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) verwiesen, welche insbesondere den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich senken soll.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB):

Darstellungen der genannten Umweltfachplanungen – sofern vorhanden – sind durch die Planung nicht negativ betroffen.

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

Die Planung steht dem Erhalt der bestmöglichen Luftqualität nicht entgegen. Der Bebauungsplan ermöglicht im Wesentlichen die Nachnutzung einer ehemals als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche und dient daher der Innenentwicklung. Durch die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche im bestehenden Stadtgefüge können gesamtstädtisch Verkehrsströme vermindert werden; auch dies trägt zur Förderung der bestmöglichen Luftqualität bei.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB):

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

Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG:

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung konnte festgestellt werden, dass das Plangebiet derzeit nicht von Reptilen (Zauneidechsen), Nachtkerzenschwärmer, Biber / Fischotter und Xylobionte Käfer besiedelt wird. Potenzielle Brut- und Habitatstrukturen für Brutvögeln und Fledermäuse finden sich dagegen im allgemeinen Wohngebiet sowie der daran angrenzenden öffentlichen Grünfläche, so dass bei einer möglichen Beeinträchtigung im Rahmen der Planumsetzung entsprechende Verbotstatbestände gemäß des § 44 Bundesnaturschutzgesetz vorliegen können. Da mit dem Ufergehölz jedoch in unmittelbarer Nähe eine Vielzahl an Brutnischen und geeigneten Habitatstrukturen bestehen bleiben, existieren für diese Arten auch entsprechende Ausweichmöglichkeiten. Zur Beachtung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde zusätzlich in die Planzeichnung und die Begründung zum Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen. So ist vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen 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).

3. Soziale Auswirkungen

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

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

Sollte der Bedarf nicht in Einrichtungen in erreichbarer Nähe des Vorhabens gedeckt werden können, wird die Landeshauptstadt Potsdam mit dem Vorhabenträger/Eigentümer einen entsprechenden Vertrag auf Grundlage der „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ (DS 12/SVV/0703) abschließen.

Die Quoten der Inanspruchnahme von sozialen Einrichtungen in Potsdam liegt mit Stand November 2014 laut Kindertagesstättenbedarfsplanung (Quoten aus Kindertagesstättenbedarfsplan 2014/2015, Beschluss vom 05.11.2014 14/SVV/0812) in der Krippe bei 65%, Kindergarten 97,20%, Hort 65,35% und Grundschule 100%. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Errichtung von ca. 15.600 qm Geschossfläche zulässig, welche nach Ansatz von 90% für Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet ca. 14.040 qm Geschossfläche ergeben.

Bei den im Geltungsbereich geplanten Gebäudetypen ist der Wohnungsschlüssel für Geschosswohnungsbau anzulegen. Auf Grundlage der standardisierten Berechnung ergeben sich 131 Wohneinheiten und eine zu erwartende Einwohnerzahl von ca. 250 Einwohnern (s. Anlage Rechenblatt Soziale Infrastruktur). Im Vergleich zu dem ermittelten Durchschnittswert (130 WE) ist die im Bebauungskonzept genannte Anzahl von 200 Wohneinheiten zwar höher, jedoch ist hier auch der Anteil an kleineren Wohnungen mit ca. 60 m² (z.B. für Alleinstehende und Senioren) höher, welcher wiederum geringere Auswirkungen auf die sozialen Einrichtungen wie z.B. Kitas und Schulen entfaltet. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die Unterteilung der Wohneinheiten im Rahmen der Umsetzung noch einmal angepasst werden könnte, ist die Bilanzierung auf Grundlage des standardisierten Berechnungsverfahrens im Rahmen der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung vertretbar und angebracht.

Rechnerisch ergibt sich ein Bedarf von 22 Plätzen in Kindertageseinrichtungen und 15 Grundschulplätzen. Die prognostizierte Entwicklung der Einwohnerstruktur in Kombination mit der Neubautätigkeit lässt für den Zeitraum der nächsten 10 Jahre keine freien Kapazitäten in Kindertagesstätten und Grundschulen in zumutbarer Entfernung erkennen, so dass alle Plätze neu hergestellt werden müssen.

4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Die Realisierung des Bauvorhabens macht es erforderlich, umfangreiche Verlegungsarbeiten an technischen Infrastruktureinrichtungen durchzuführen. Dafür stehen mit der Umsetzung des Bebauungsplans ausreichend öffentliche Straßenverkehrsflächen zur Verfügung. Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Leitungen und technischen Anlagen (z.B. Abwasserpumpwerk) sind über Eintragungen im Grundbuch in ihrem Bestand und Fortbetrieb dinglich gesichert. Für die durch das geplante Wohnungsbauvorhaben erforderlichen technischen Einrichtungen zur Versorgung mit entsprechenden Medien, wie Wasser, Strom und Telekommunikation sind die zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der Umsetzung der Planung zu informieren.

5. Finanzielle Auswirkungen

5.1 Verfahrenskosten

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt der Projektträger auf der Grundlage einer entsprechenden Vereinbarung. Direkte Kosten hierfür entstehen der Landeshauptstadt Potsdam nicht.

Die Kosten für die aus dem Bebauungsplanverfahren notwendigen Gutachten und städtebaulichen Beratungsleistungen unabhängiger Fachingenieure werden ebenfalls vom Projektträger übernommen, so dass der Landeshauptstadt Potsdam keine direkten Kosten entstehen.

5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen trägt der Projektträger auf der Grundlage eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages oder Erschließungsvertrags.

Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen entstehen der Landeshauptstadt Potsdam nicht, sie sind im Wesentlichen bereits vorhanden.

Aus der Umsetzung der Planung resultieren Folgekosten für die Pflege der öffentlichen Grünflächen. Die Kosten hierfür sind durch die Landeshauptstadt Potsdam in den Haushalt einzustellen.

5.3 Grunderwerb

Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Flächen für ein allgemeines Wohngebiet sind bereits in das Eigentum des Vorhabenträgers übergegangen. Weiterer Grunderwerb ist mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5.4 Planungsschaden

Eventuelle Entschädigungen oder Übernahmeansprüche, die sich aufgrund der Planungen ergeben, sind nicht bekannt.

6. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind bereits erfolgt.

D. Verfahren

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Der Geltungsbereich der 2. Änderung (Teilbereich Friedrich-List-Straße) befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“, welcher am 25.01.2006 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ - Teilbereich Friedrich-List-Straße wurde am 02.11.2011 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst (DS 11/SVV/0679) und im Amtsblatt 15/2011 der Landeshauptstadt Potsdam am 01. Dezember 2011 auf Seite 21 veröffentlicht.

2. Überblick über die Beteiligungsverfahren

2.1 Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann im von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung wurde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren Gebrauch gemacht.

2.2 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 4. Dezember 2014 bis zum 12. Januar 2015. Mit Schreiben vom 04. Dezember 2014 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TöB), sowie die städtischen Fachbereiche angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachbereiche sind folgende Anpassungen in der Planzeichnung und Ergänzungen in der Begrünung zum Bebauungsplan vorgenommen worden:

- Anpassung der Baugrenzen entlang der geplanten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage zur Gewährleistung eines Mindestabstandes von 3 m
- Daraus resultierend erfolgte auch eine geringfügige Verschiebung und Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen von 21 x 21,8 m auf 21 x 21,5 m sowie von 23,3 x 28 m auf 23 x 29 m
- Basierend auf der Konkretisierung erfolgten auch geringfügige Anpassungen an der Lage der Signatur für Stellplätze und Zufahrten
- Ergänzung der Legende in der Planzeichnung um die zwar außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen, aber dennoch dargestellten Flächen des benachbarten Gewerbegebietes sowie der Straßenverkehrsflächen
- In der neu eingefügten textlichen Festsetzung Nr. 28a wird der Hinweis auf die zu verwendende Berechnungsvorschrift der 24. BImSchV gestrichen, da diese im vorliegenden Planverfahren nicht anzuwenden ist
- Aufgrund der Neuabgrenzung der Wasserschutzzonen im Jahr 2014 – das Plangebiet liegt nicht mehr innerhalb der Schutzzone III - erfolgte eine Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 29 zur wasser- und luftdurchlässigen Herstellung der Befestigungen, einschließlich der Zufahrten und Stellplätze

- Die textliche Festsetzung Nr. 32 zur Anpflanzung von Bäumen in der Fläche j wird um den Zusatz *„Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen.“* ergänzt. Innerhalb der Fläche j befinden sich bereits vitale Bäume, die im Rahmen der Umsetzung der Planung erhalten werden können. Eine ergänzende Anpflanzung von weiteren 5 großkronigen Bäumen bei gleichzeitigem Erhalt der bestehenden Bäume würde den Wuchs der Bäume aufgrund des eingeschränkten Platzes der Fläche j beeinträchtigen und eine ausgewogene städtebauliche Gestaltung (Baumreihe) verhindern.
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzung der Begründung u.a. im Kapitel Technische Infrastruktur / Leitungen zur Regenentwässerung, im Kapitel Regionalplanung / Ziele der Raumordnung zu aktuellen Planständen, im Kapitel Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam, Ergänzung des Kapitels Hochwasserschutz, im Kapitel Auswirkungen auf die Umwelt zu elektromagnetischen Strahlen sowie im Kapitel soziale Auswirkungen.

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf die Inhalte der Planung, die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung wurden entsprechend den Beteiligungsergebnissen redaktionell angepasst. Die Anpassungen der Planungsinhalte dienen im Wesentlichen der Konkretisierung der Festsetzungsinhalte. Aufgrund der in Teilen angepassten bzw. ergänzten textlichen Festsetzungen werden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen des folgenden Verfahrensschritts der Offenlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dennoch erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt.

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 11. Januar 2016 bis zum 12. Februar 2016. Die amtliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 30.12.2015 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 14. Im Beteiligungszeitraum wurde der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Teilbereich Friedrich-List-Straße“ einschließlich der Gutachten und Stellungnahmen zu den umweltrelevanten Belangen zusätzlich im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Es hat ein Bürger während dieser Zeit vor Ort Einsicht in die Planung genommen. Es wurden mündlich keine Anregungen geäußert. Es ging 1 schriftliche Stellungnahme ein.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR hat zur Bebauungsplanänderung Stellung genommen. Die Stellungnahme sowie deren Auswertung werden im Folgenden verkürzt und zusammenfassend dargestellt:

Stellungnahme:

1. Das Plangebiet ist eine durchgrünte innerstädtische Brachfläche. Es grenzt unmittelbar an die Nuthe. Aus Sicht des Landschaftsschutzes sollte die Bebauung an die vorhandenen Landschaftsstrukturen angepasst sein.

Auswertung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der Erstellung des Bebauungskonzepts sowie der darauf aufbauenden Festsetzungen des Bebauungsplans sind die vorhandenen Landschaftsstrukturen berücksichtigt worden. Die offene Bebauung des Plangebietes mit freistehenden Stadtvillen dient in erster Linie einer Durchgrünung und Durchlüftung des Baugebietes sowie der Schaffung und Aufrechterhaltung von Sichtbeziehungen in und aus dem Freibereich der Nuthe. Zusätzlich wurde mit der aus dem Bebauungsplan Nr. 37 B übernommenen

Festsetzung der naturnahen Parkanlage ein ca. 40 m breiter Puffer zwischen dem Baugebiet und dem Ufer der Nuthe gesichert, welcher von jeglichen Gebäuden freizuhalten ist.

Die Planung wird nicht geändert.

2. Das Planvorhaben führt zu erheblichen Eingriffen in Biotope und den vorhandenen Gehölzbestand. Zur Erhöhung der Lebensqualität sollten zumindest in den Straßenbereichen der Gehölzbestand erhalten bleiben. Auch sollte der Gehölzbestand im Uferbereich der Nuthe unangetastet bleiben und entsprechend entwickelt werden.

Auswertung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Eingriffe, die durch die Festsetzungen des verbindlichen Bauleitplans vorbereitet werden, gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient vorrangig der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die vormals als gewerbliche Flächen festgesetzt, jedoch nicht verwirklicht wurden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes verringert sich die zulässige Versiegelung innerhalb des Plangebiets, so dass der Eingriff gegenüber des bislang geltenden Planungsrechts verringert wird.

Der innerhalb des Plangebiets befindliche Gehölzbestand ist entsprechend der Baumschutzverordnung vor einer etwaigen Fällung zu überprüfen und je nach Schutzstatus zu ersetzen. Zusätzlich wird mit der Bebauungsplanänderung eine Festsetzung zu Anpflanzung von Bäumen (1 Laubbaum pro 500 m² Grundstücksfläche) sowie eine Pflanzfläche für Bäume entlang der Straße gesichert. Da bestehende Bäume auf die Pflanzmaßnahme anrechenbar sind, ist ein Erhalt bestehender Bäume auch im Interesse des Grundstückseigentümers. Ein Eingriff in den Gehölzbestand innerhalb der naturnahen Grünfläche im Uferbereich der Nuthe ist nicht vorgesehen.

Die Planung wird nicht geändert.

3. Alle Bäume des Plangebietes sind artenschutzfachlich zu begutachten. Die Fällung von Höhlenbäumen ist aus Artenschutzsicht als schwerwiegender Eingriff zu werten. Es werden Lebensräume von Fledermäusen und holzbewohnenden Käferarten zerstört. Höhlenbäume sind möglichst zu erhalten und zu schützen. Künstliche Niststätten und Quartiere können u.E. nicht als äquivalenter Ersatz geltend gemacht werden. Für den Verlust von Bruthöhlen sowie möglichen Fledermausquartieren, wird vorausgesetzt, dass entsprechende Ersatzquartiere in angemessener Anzahl in der näheren Umgebung bzw. an den verbleibenden Bäumen angebracht werden. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sollte gemäß dem Vorsorgeprinzip eine naturverträgliche Bauplanung und –gestaltung angestrebt werden (s.a. http://www.mugv.brandenburg.de/media_fast/4055/vogelfreundl_bauen.pdf.) Daher sollten an den neuen Gebäuden entsprechende Nist- und Lebensstätten für besonders geschützte Arten, z.B. Mauersegler, Fledermäuse, Mehlschwalben, bereits in der Planung Berücksichtigung finden und gestalterisch in Dach und Fassaden integriert bzw. eine Besiedlung zugelassen werden.

Auswertung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine artenschutzrechtliche Begutachtung des Plangebietes ist erfolgt und in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert. Zusätzlich ist auf der Bebauungsplanzeichnung der artenschutzrechtliche Hinweis erfolgt, dass vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen zu prüfen ist, 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).

Die Planung wird nicht geändert.

Das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit hatte keine Auswirkungen auf die Inhalte der Planung, die Grundzüge der Planung sind somit nicht betroffen.

2.4 erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die beteiligten (insgesamt neun) Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.01.2016 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs informiert.

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplan geäußert:

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege)

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert. Es wird daher davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen:

- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege
- Energie und Wasser GmbH
- Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung
- Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Regionalabteilung West
- Land Brandenburg Polizeipräsidium, Polizeidirektion West
- Deutsche Bahn Services, Immobilien GmbH
- Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH

Eine inhaltliche Abwägung von Stellungnahmen der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplans, Stand Oktober/Dezember 2015 ist im Ergebnis nicht erforderlich.

E. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Änderung des Brandenburgischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39 S. 1).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

F. Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 37 B "Babelsberger Straße", festgesetzt durch Satzung vom 25.01.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam 7/2006 vom 31.05.2006), wird wie folgt geändert:

Hinweise:

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 37 B "Babelsberger Straße" werden im 2. Änderungsverfahren bezüglich der festgesetzten Nutzungsart für den Teilbereich des ehemaligen Gewerbegebietes GE 2 teilweise geändert und ergänzt. Alle textliche Festsetzungen, die nicht geändert werden gelten unverändert fort.

Die geltenden textlichen Festsetzungen mit Inhalten zu den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 werden hinsichtlich der Nummerierung sowie deren Nennung in Teilen nicht gesondert angepasst. Aufgrund der Nutzungsänderung des GE 2 zum allgemeinen Wohngebiet WA 6 verlieren alle Festsetzungen mit unveränderter Nennung des GE 2 automatisch ihren Gebietsbezug.

Die folgenden textlichen Festsetzungen werden mittels Streichungen sowie Darstellungen im Fettdruck wie folgt geändert oder neu gefasst.

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2 WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2, ~~und~~ **WA 5 und WA 6** sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2, ~~und~~ **WA 5 und WA 6** sind nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
4. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2, ~~und~~ **WA 5 und WA 6** sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
18. ~~Im Gewerbegebiet GE 2 können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,4 m über der Oberkante baulicher Anlagen zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Anlieferungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,6 entspricht.~~
~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)~~ **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
24. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2, ~~und~~ **WA 5 und WA 6** sowie in den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2 darf die Grundfläche des obersten Vollgeschosses 70 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

-
- dass ein Innenpegel $L_{Aeq, \text{nachts}} \leq 30 \text{ dB}$ nachts, gemittelt über die Zeit von 22.00 Uhr - 06.00 Uhr bei zum Schlafen geeigneten Räumen und ein Innenpegel $L_{Aeq, \text{tags}} \leq 40 \text{ dB}$ tags, gemittelt über die Zeit von 06.00 Uhr - 22.00 Uhr bei allen übrigen schutzwürdigen Räumen, sicher eingehalten werden.**
Die Textausgabe der DIN 4109 liegt zu jedermanns Einsicht innerhalb der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, bereit.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
29. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2, WA 5, **WA 6** und den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2 ist eine Befestigung von ebenerdigen Wegen, die nicht über- bzw. unterbaut sind, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Von dieser Regelung ausgenommen ist der gemeinsame Erschließungsweg zu den Garagen in den allgemeinen Wohngebieten und den Kerngebieten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs.1 BauGB)
30. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2, ~~und~~ **WA 5 und WA 6** ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen. **Darüber hinaus sind im allgemeinen Wohngebiet WA 6 die gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 32 und Nr. 33 zu pflanzenden Laubbäume bei der Ermittlung der Zahl zu pflanzenden Bäume anrechenbar.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
32. Auf den Flächen im Gewerbegebiet GE 1 zwischen östlichster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie Babelsberger Straße, im Abschnitt zwischen Kreisverkehr und Friedrich-List-Straße, sowie im ~~Gewerbegebiet GE 2 zwischen südlichster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie Friedrich-List-Straße / Babelsberger Straße~~ **allgemeinen Wohngebiet WA 6 innerhalb der Fläche j** sind jeweils fünf großkronige Laubbäume zu pflanzen. **Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
33. Im ~~Gewerbegebiet GE 2~~ **allgemeinen Wohngebiet WA 6** sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen von Laubbäumen gilt nicht für Stellplätze auf unter- bzw. überbauten Flächen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
35. Dächer unterirdischer baulicher Anlagen sind zu bepflanzen. Die Erdschicht über den unterirdischen baulichen Anlagen muss mindestens 0,60 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
36. Die Flächen a1a2a3a4a5a6...a1, b, c und d sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
39. Die Fläche g ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im ~~Gewerbegebiet GE 2~~ **allgemeinen Wohngebiet WA 6**, zugun-
-

ten der zuständigen Versorgungsträger sowie mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

41. In den Baugebieten sind alle Dächer als Flachdächer auszuführen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

..

G. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Nachrichtliche Übernahme

1.1 Landschaftsschutzgebiet

Entlang der Nuthe befindet sich gemäß Beiplan Natur- und Landschaftsschutz ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) im Ausgliederungsverfahren. Das LSG im Bereich des Bebauungsplans Nr. 37 B ist Teil des LSG „Nuthetal-Beelitzer Sander“ (VO vom 10.02.1999, geändert am 09.07.2012). Im Bebauungsplan Nr. 37 B sowie der 2. Änderung wird die Grenze des LSG nachrichtlich übernommen.

2. Hinweise

2.1 Denkmalschutz

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

2.2 Artenschutz

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

2.3 Munitionsbergung

Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

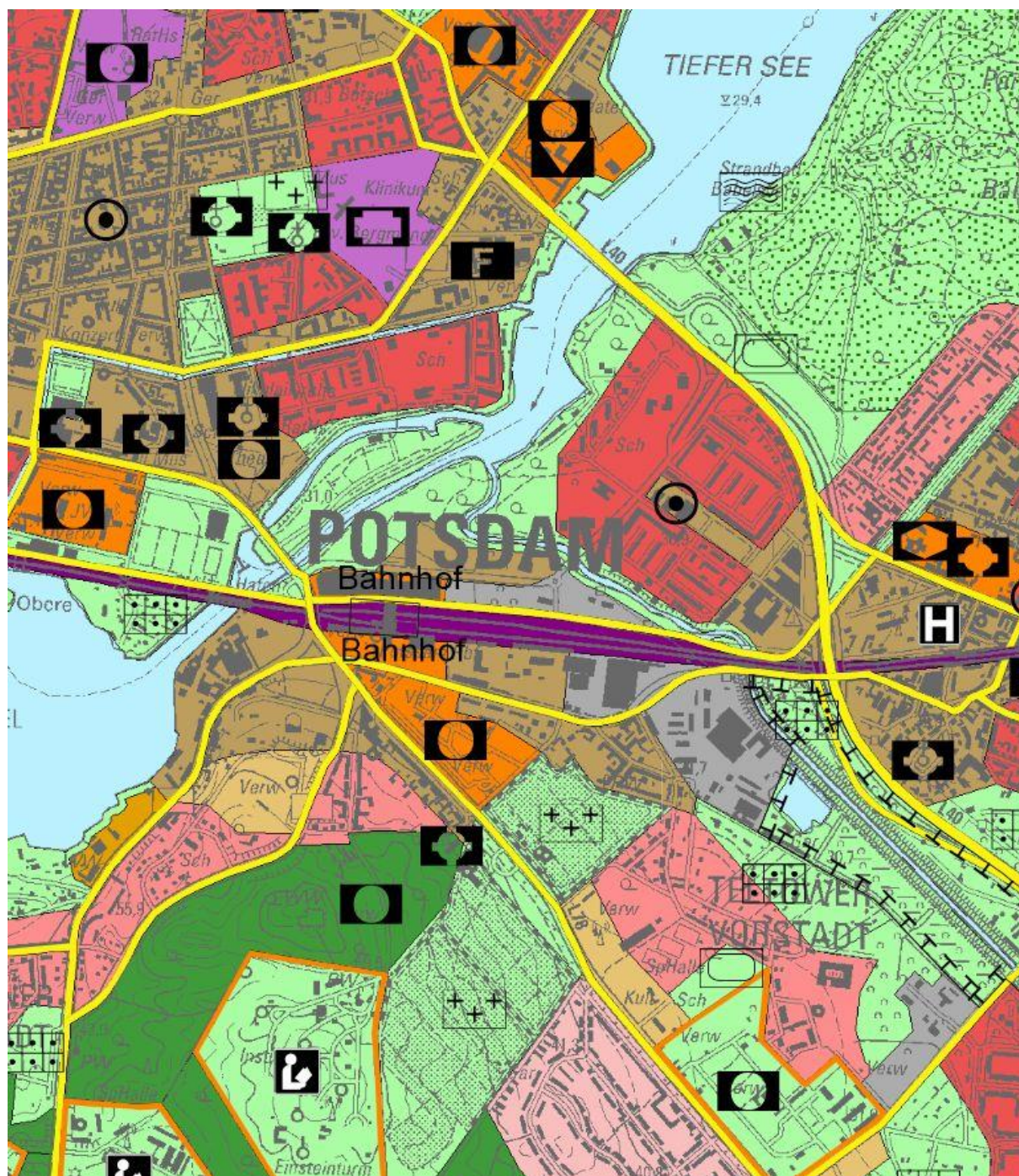
2.4 Werbesatzung

Für Teile des Geltungsbereiches gilt die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam - Teilbereich Teltower Vorstadt/ Waldstadt.

2.5 Normen

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

2. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30. Januar 2013 (ohne Maßstab)



3. Biototypenkartierung¹² (Stand Mai 2014) ohne Maßstab



¹² Bestandsdarstellung Biotop- und Nutzungstypen, Ingenieurbüro Kramer und Partner - Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung; Mai 2014

Erläuterung zur Biotopkartierung

Die Charakterisierung der im B-Plangebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen erfolgte auf der Grundlage der Kartieranleitung „Biotopkartierung Brandenburg“ (2009) durch flächendeckende Kartierung des Gebietes im Maßstab 1:500. Für die Abgrenzung der Biotoptypen wurde die vorliegende Vermessung genutzt. Die Darstellung der Biotoptypen erfolgte im Maßstab 1:500. Die Begehungen fanden Mitte Mai 2014 statt.

Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren

Mehr als $\frac{3}{4}$ der Fläche wurden als anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren ausgewiesen, d. h. es handelt sich überwiegend um Biotope auf stark gestörten Standorten, die keiner direkten Nutzung unterliegen. Zum Teil handelt es sich um Rohböden, insbesondere in Bereichen, in denen Abrissarbeiten und Entsiegelungen erfolgten. Es ist hier von einer geringen chemischen Verwitterung und einer geringen biologischen Aktivität auszugehen. In weiteren Bereichen liegen anthropogene Bodenverdichtungen vor. Hier wurde Gehölzaufwuchs beseitigt und die Fläche aktuell beräumt (außerhalb der Vegetationsperiode). Infolge dessen haben sich auf der Fläche ruderal geprägte Biotope herausgebildet. Es handelt sich im Gebiet um Ruderalfluren, die in der Sukzession bereits weiter vorangeschritten sind. Aufgrund der regelmäßigen Störungen kommen jedoch auch zahlreiche Arten der einjährigen Ruderalgesellschaften vor. Entsprechend den Standortbedingungen (stark stickstoffbeeinflusste Böden) haben sich hochwüchsige nitrophile Stauden in hoher Deckung eingestellt. Hierzu gehören Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Große Klette (*Arctium lappa*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*). Zahlreiche Kennarten der Staudenfluren und –säume frischer, nährstoffreicher Standorte wie Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Stinkender Storchschnabel (*Geranium robertianum*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Weiße Taubnessel (*Lamium album*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Behaarte Schuppenkardede (*Virga pilosa*) u. a. wurden in den Flächen erfasst. Weitere Arten, wie die in hohen Anteilen vorkommende Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*) und Bastard-Luzerne (*Medicago x varia*) sowie Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) weisen auf die Nähe zu den Möhren-Steinkleefluren hin. Zu den erfassten Arten der einjährigen Ruderalfluren zählen beispielsweise Klatsch-Mohn (*Papaver rhoeas*), Gemeines Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Breit-Wegerich (*Plantago major*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und Gemeines Leinkraut (*Linaria vulgaris*). Die Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) kommt in Teilbereichen mit recht hoher Deckung vor. Zu den mit hohen Deckungsgraden und hoher Stetigkeit erfassten Arten gehört auch die Brombeere (*Rubus spec.*). In den Flächen der Biotoptypen 03243/03244 und 03329 wurde Naturverjüngung verschiedener Gehölze festgestellt: Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Weide (*Salix spec.*), Kanadische Pappel (*Populus x canadensis*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Im südöstlichen Bereich des Gebietes, südlich des Umspannwerkes wurde eine Landreitgrasflur erfasst. Das namensgebende Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) bildet hier einen mehr oder weniger dichten Bestand und verdrängt andere Arten. Am westlichen Rand dringt die Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) in die Fläche vor. Tüpfel-Hartheu (*Hypericum perforatum*), Gemeines Knautgras (*Dactylis glomerata*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Graukresse (*Berteroa incana*), Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Königskerze (*Verbascum spec.*) und Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*) sind mit geringen Anteilen beigemischt. Im Randbereich zum Umspannwerk kommt das Kletten-Labkraut (*Galium aparine*) mit höherer Deckung vor. Im östlichen Teil bildet Aufwuchs von Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*) eine lockere Strauchschicht.

Auf zwei Aufschüttungen im südlichen Bereich wurden dichte Bestände von Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Großer Brennnessel (*Urtica dioica*), Gemeinem Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Gemeiner Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Topinambur (*Helianthus tuberosus*), Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*), Wildem Wein (*Parthenocissus inserta*) und Brombeere (*Rubus spec.*) registriert.

Gras- und Staudenfluren

Biotoptypen der Gras- und Staudenfluren wurden außerhalb der Umzäunung im Bereich der angrenzenden Gehwege erfasst. Eine kleine Fläche (Trittrassen) scheint regelmäßig als Parkfläche genutzt zu werden und weist in den vegetationsbestandenen Bereichen nur wenige Arten wie Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Einjähriges Rispengras (*Poa annua*) auf. Eine sich südlich anschließende, als ruderaler Wiese angesprochene Fläche ähnelt in ihrer Artenzusammensetzung der ruderalen Grasflur innerhalb der Umzäunung, wird jedoch regelmäßig gepflegt.

Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen

Als wertgebende Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ist das Ufergehölz entlang der Nuthe anzusprechen. Die erste Baumschicht wird durch Altbäume der Silber-Weide (*Salix alba*), der Kanadischen Pappel (*Populus x canadensis*), der Pyramidenpappel (*Populus nigra* ‚italica‘) und der Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) gebildet. In der zweiten Baumschicht kommen neben der Silber-Weide Eschen-, Berg- und Spitz-Ahorn (*Acer negundo*, *A. pseudoplatanus*, *A. platanoides*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) vor. Mit den bereits genannten Arten bilden Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hohe Weide (*Salix x rubens*), Hopfen (*Humulus lupulus*) und Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*) eine dichte Strauchschicht. Der nicht standortheimische Eschen-Ahorn ist vor allem zum südlich angrenzenden Weg hin verbreitet. Er kommt nicht nur in der Strauchschicht vor, sondern es sind auch ältere und somit Samen tragende Bäume im Gehölz anzutreffen. Das Gehölz reicht bis ans Ufer der Nuthe und beschattet diese. Die Ufer der Nuthe sind in Richtung des Humboldtrings mit einer Betonspundwand gesichert, in östliche Richtung mittels Holzpalisaden. In offenen Bereichen des Gehölzes sowie am Rand erfolgten Neupflanzungen von Schwarz-Erle. In der dichten Krautschicht sind vor allem stickstoffliebende Arten wie Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Große Klette (*Arctium lappa*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) u. a. vertreten. Entlang des Weges wird ein schmaler Krautstreifen durch Mahd freigehalten.

Auf den Flächen der verschiedenen Ruderalfluren wurden diverse Einzelbäume erfasst, zu ihnen zählen Kanadische Pappel (*Populus x canadensis*), Schwarz-Pappel (*Populus nigra*), Pyramidenpappel (*Populus nigra* ‚italica‘), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*). Überwiegend handelt es sich um Bäume mittleren Alters, einzelne Altbäume besitzen neben ihrem ökologischen Wert auch eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Pappeln im Bereich der Landreitgrasflur konnten zum Teil nicht eindeutig angesprochen werden, da es innerhalb der Gattung häufig zu Hybridisierungen kommt. Hervorzuheben ist eine vierstämmige alte Schwarz-Pappel im Bereich der Ruderalflur.

Eine Erfassung des Baumbestandes liegt bereits vor [Grün der Zeit]. Zur Schwarz-Pappel wurde im Jahr 2013 ein Baumgutachten [Holger Gabel] erstellt.

Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen

Biotoptypen der bebauten Bereiche und Verkehrsflächen beschränken sich im Gebiet auf Wege und kleinere versiegelte oder teilversiegelte Zufahrten sowie eine technische Einrichtung.

Gesetzlicher Schutz

Das Ufergehölz ist als gewässerbegleitender Saum aus standorttypischen Gehölzen wie Weide und Schwarz-Erle als „... natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbe- reiche“ [BNatSchG] gesetzlich geschützt.

Gefährdete und geschützte Pflanzenarten

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor und sind aufgrund der Biotopausstattung nicht zu erwarten.

Gefährdete Pflanzenarten nach Roten Listen:

Schwarz-Pappel <i>Populus nigra</i>	3 (gefährdet) Rote Liste Deutschland 1996
	2 (stark gefährdet) Rote Liste Brandenburg 2006

