

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

Bebauungsplan Nr. 27 "Türkstraße"
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 81 Bbg BO
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Planfassung Februar 2006
- gefördert mit Mitteln des Landes Brandenburg -

INHALT**BEGRÜNDUNG**

1	Veranlassung und Erforderlichkeit	S. 3
2	Ausgangssituation	S. 4
2.1	Lage des Geltungsbereiches	S. 4
2.2	Bestand und Planerfordernisse im Geltungsbereich	S. 4
2.3	Erschließung	S. 5
2.4	Eigentumsverhältnisse	S. 7
2.5	Technische Infrastruktur/ Leitungen	S. 7
2.6	Alllasten	S. 7
2.7	Immissionsschutz	S. 9
2.8	Ökologie und Freiflächen	S. 9
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	S. 12
3.1	Ziele der Raumordnung	S. 12
3.2	Landesplanung	S. 12
3.3	Regionalplanung	S. 13
3.4	Flächennutzungsplanung	S. 13
3.5	Landschaftsplan	S. 14
3.6	Bereichsentwicklungsplanung	S. 14
3.7	Gestaltungskonzept "Wasserseite"	S. 14
3.8	Werbesatzung	S. 14
3.9	Sanierungsgebiet "Am Kanal - Stadtmauer"	S. 15
3.10	Denkmalschutz	S. 15
4	Planinhalt	S. 15
4.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	S. 15
4.2	Intentionen des Plans	S. 16
5	Wesentlicher Planinhalt	S. 17
5.1	Art der Nutzung	S. 17
5.1.1	Mischgebiet	S. 17
5.1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet	S. 17
5.1.3	Allgemeines Wohngebiet	S. 17
5.1.4	Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr	S. 18
5.1.5	Grünflächen	S. 18
5.1.6	Verkehrsflächen	S. 18
5.1.7	Flächen für Versorgungsanlagen	S. 19
5.2	Maß der baulichen Nutzung	S. 19
5.2.1	Geschossflächenzahl	S. 19
5.2.2	Grundflächenzahl	S. 19
5.2.3	Anzahl der Vollgeschosse	S. 19
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücke	S. 20
5.4	Grünfestsetzungen	S. 20
5.5	Umweltbelange	S. 21
5.6	Örtliche Bauvorschriften	S. 23
5.7	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB	S. 23
5.8	Flächenbilanz	S. 24
6	Auswirkungen des Bebauungsplanes	S. 24
6.1.	Eingriffsbewertung in Natur und Landschaft	S. 24
6.1.1	Grünplanerisches Konzept	S. 28
6.1.2	Maßnahmenliste	S. 29
6.1.3	Eingriffsbilanz	S. 31
6.2.	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	S. 32
6.3	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	S. 32
7	Übersicht der Verfahrensschritte	S. 33
8	Rechtsgrundlagen	S. 34
ANLAGEN		
A	Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Pflanzliste	S. 35
B	Lärmpegelbereiche	S. 41

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 27 „Türkstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften in Potsdam für das Gelände zwischen Holzmarktstraße, Berliner Straße, Straße Am Kanal und dem Havelufer.

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die Notwendigkeit, eine städtebauliche Entwicklung und Neuordnung dieses zum großen Teil brachliegenden innenstadtnahen Gebietes einzuleiten. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplanes wurde 1993 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Türkstraße“ gefasst. Der Bebauungsplanvorentwurf wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 1994 ausgelegt. Das Verfahren wurde aufgrund von Schwierigkeiten in der Umsetzung der Planung nicht fortgeführt. Die städtebaulich dringend erforderliche Verlagerung der Feuerwehr aus der Werner-Seelenbinder-Straße und der Entwicklungsdruck im Gebiet gaben Anlass, das Verfahren unter modifizierten Rahmenbedingungen weiterzuführen. Des Weiteren wurden durch ein ansässiges Energieversorgungsunternehmen erhebliche Investitionen getätigt, so dass die Notwendigkeit der bauleitplanerischen Steuerung auch im Umfeld dieses Bauvorhabens verdeutlicht wurde. Auf der Grundlage einer im Oktober 2002 beauftragten städtebaulichen Untersuchung wurde eine umfassende Änderung des Bebauungsplanvorentwurfes mit folgenden Planungszielen vorgenommen:

- Städtebauliche Neuordnung des Gebiets als innerstädtisches Mischgebiet für Dienstleistung und Wohnen
- Ansiedlung der Feuerwehr auf dem ehemaligen Standort des Straßenbahndepots
- Herstellung einer Zugänglichkeit des Haveluferbereiches mit Uferwanderweg
- Berücksichtigung der gestalterischen Anforderungen, die sich aus der historischen Bedeutung des Gebietes mit bedeutenden Baudenkmalen und der Lage am Stadtkanal ergeben
- Beachtung der verkehrlichen und Umweltbelange, die insbesondere durch die Ansiedlung Feuerwehr verändert werden
- Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten baulichen Eingriffe, die auch zur Durchgrünung und Aufwertung des Gebietes führen.

Nach erneuter frühzeitiger Bürgerbeteiligung wurde unter Billigung des Abwägungsvorschlages die Fortführung des Bebauungsplanes am 07.05.2003 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Veränderungssperre

Um zu verhindern, dass Vorhaben, die den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen, umgesetzt werden, wurde am 03.11.2004 der Beschluss für eine Veränderungssperre im Teilbereich zwischen Holzmarktstraße und Türkstraße gefasst.¹

Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß der nach § 3 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 27.07.2001) vorzunehmenden Einstufung handelt es sich beim Bebauungsplan Nr. 27 „Türkstraße“ um kein UVP – pflichtiges Vorhaben. Der Bebauungsplan entspricht in der Art seiner Merkmale keinem der in Anlage 1 des Gesetzes aufgeführten UVP- pflichtigen Vorhaben. Es besteht daher keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und zur Erarbeitung eines Umweltberichtes als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 2 a BauGB.

Die Überprüfung der Lärmimmissionen im Gebiet ist über ein gesondertes Schallgutachten erfolgt (*s. Pkt. 5.4*).

¹ Beschluss der 11. Öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 03.11.04

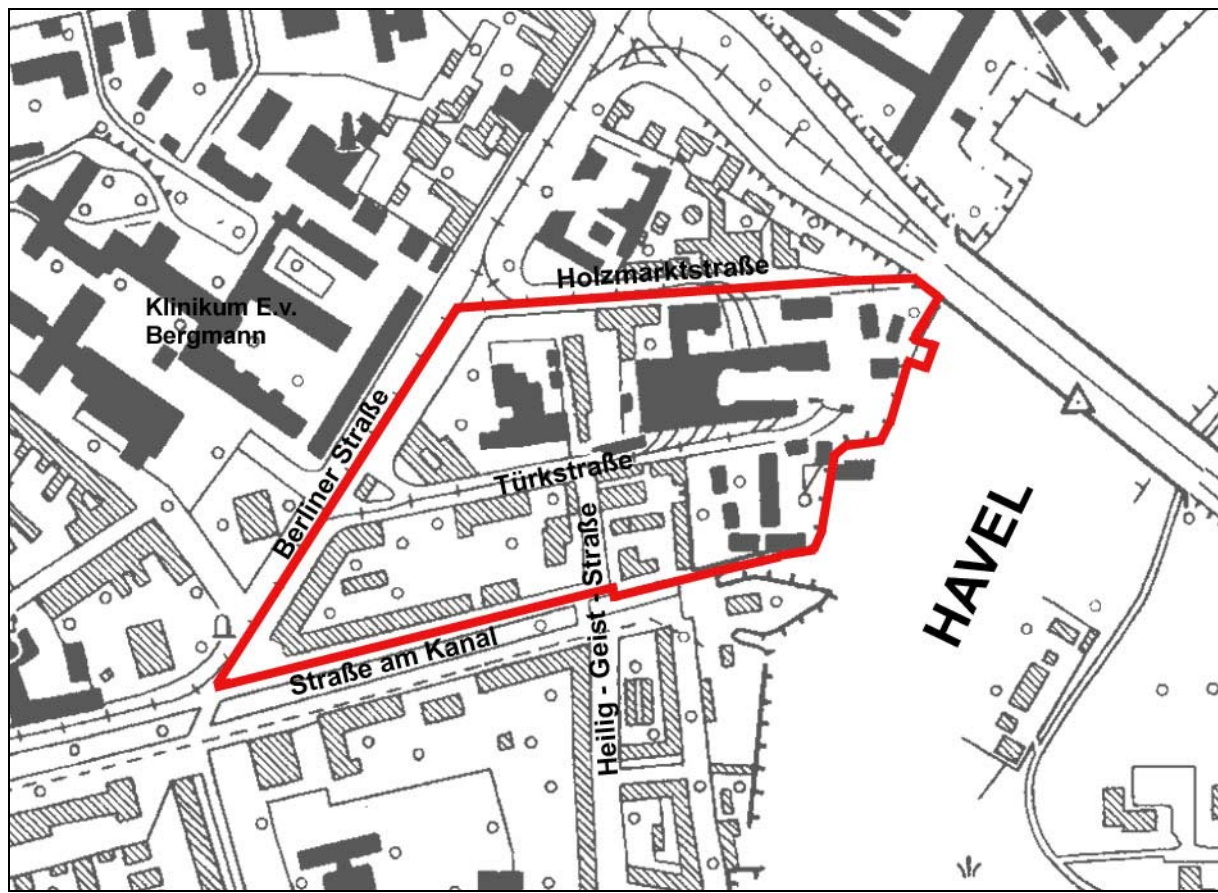


Abb. 1: Übersichtsplan Plangebiet

2 Ausgangssituation

2.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt in südöstlicher Randlage der Potsdamer Innenstadt. Östlich daran schließt die Havel an, und setzt somit eine natürliche Grenze. Das Gebiet wird von der Hauptverkehrsstraße Berliner Straße (B1) tangiert und liegt in unmittelbarer Nähe zur Nuthestraße. Die Berliner Straße übernimmt die Haupteerschließung zwischen der Berliner Vorstadt und der Innenstadt. Die nördlich davon lokalisierte Nuthestraße dient als schneller Zubringer nach Babelsberg und zur BAB 115. Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Bebauungsplanentwurf von 1993 im Bereich der südlichen Begrenzung verändert. Da für die Wiederherstellung des ehemaligen Stadtkanals ein Planfeststellungsverfahren erforderlich ist, wird dieser Bereich aus dem ehemaligen Geltungsbereich herausgenommen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 7,4 ha.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Berliner Straße, im Süden durch die Straße Am Kanal (nördlicher Teil), im Osten durch die Havel und im Norden durch die Holzmarktstraße begrenzt.

Der nördliche Teilbereich des Sanierungsgebiets „Am Kanal – Stadtmauer“ (nördliche Seite der Straße Am Kanal, Teile der Grundstücke an der nördlichen Grenze des Kanals und der Kanalmündung) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen nicht im Widerspruch zu den Sanierungszielen.

2.2 Bestand und Planerfordernisse im Geltungsbereich

Die teilweise über 250-jährige Siedlungsgeschichte prägte das Untersuchungsgebiet, insbesondere durch gewerbliche Nutzungen (Holz- und Kohlenlagerplatz, Straßenbahndepot und -betriebswerkstatt), aber auch als Standort für Kasernengebäude und nachgeordnete militärische Nutzungen. Die Kasernen des 18. und frühen 19. Jahrhunderts wurden baulich so gestaltet wie der Typus des städtischen Wohnhauses.

An der Holzmarktstraße ist eine heterogene und lückenhafte Bebauungsstruktur vorzufinden, bestehend aus Brachflächen, Garagennutzungen und Resten gründerzeitlicher Bebauung mit Wohn- und Gewerbefunktion. Hier befindet sich auch das ehemalige Straßenbahndepot der Potsdamer Verkehrsbetriebe. Diese Fläche ist für den Neubau der Feuerwehrrampe vorgesehen.

Zwischen der Holzmarktstraße und der Türkstraße existiert keine planfestgestellte öffentliche Straße. Die vorhandene, unbefestigte in Nord-Süd-Richtung angeordnete Wegeverbindung in diesem Teilbereich dient nur der Erschließung von überdachten Stellplätzen. Der Bebauungsplanvorentwurf sieht hier durch die Verlängerung der Heilig-Geist-Straße eine öffentliche Straßenverbindung vor.

Die an der Berliner Straße lokalisierten Flächen des Geltungsbereiches, zwischen Holzmarkt- und Türkstraße, werden nicht oder nur unzureichend genutzt. Nördlich der Türkstraße werden die dort liegenden Grundstücke durch ein Energieversorgungsunternehmen als private Stellplätze für Besucher, Mitarbeiter und für betriebliche Zwecke genutzt. Der Straßenraum wird nicht mehr durch eine Blockrandbebauung räumlich gefasst.

Das Gebiet zwischen Berliner Straße, Türkstraße, Heilig-Geist-Straße und der Straße Am Kanal wird durch eine sehr heterogene Bau- und Nutzungsstruktur geprägt. Der Bauzustand der Bebauung Am Kanal ist größtenteils als zufriedenstellend bis gut zu bezeichnen. In diesem Bereich, der auch den Investitionsschwerpunkt des Geltungsbereichs darstellt, ist der Hauptgrundstückseigentümer ein Energieversorgungsunternehmen. Im nördlichen Blockbereich wurde ein Neubau für ein zentrales Verwaltungsgebäude des Dienstleisters errichtet; der denkmalgeschützte Altbaubestand ist saniert.

Einen weiteren eigenständig genutzten Teilbereich im Gebiet bildet das am Ufer der Havel gelegene Gelände des Wasser- und Schifffahrtsamtes Brandenburg, Außenstelle Potsdam. Diese Flächen sind entsprechend § 1 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung der Bekanntgabe vom 4.11.1998 (BGBl.I.S. 3294) Bestandteile der Bundeswasserstraßen. Das Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg hat auf dem Gelände der Außenstelle Potsdam in den letzten Jahren erhebliche Investitionen für den Ausbau und die Modernisierung des Gebäudebestandes getätigt. Die hoheitliche Kompetenz zur Beplanung dieser Flächen liegt bei der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes.

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

Einen besonderen Teilbereich bildet das seit Mitte 2001 brach gefallene Areal des Verkehrsbetriebes Potsdam GmbH V.i.P. (Betriebshof und Werkstatt für den Betriebszweig Straßenbahn) Holzmarktstraße 6-7. Seit dem Beginn des letzten Jahrhunderts (1906) wurde dieses Gelände als Straßenbahndepot und -werkstatt genutzt. Mit dem Bau und der Inbetriebnahme des neuen Betriebshofes im Jahre 2001 wurde der historische Standort geschlossen.

2.3 Erschließung

Im Rahmen der Überarbeitung des Vorentwurfes wurde ein gesondertes Verkehrsgutachten erstellt mit Aussagen zur Verkehrssituation und zukünftigem Verkehrsaufkommen als Grundlage für die Ermittlung der Verkehrsimmissionen sowie zur zukünftigen Erschließungsplanung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes². Die Verkehrssituation wurde folgendermaßen eingeschätzt:

Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV

Die Verkehrserschließung des Plangebiets im ÖPNV ist durch die bestehende Straßenbahntrasse im Zuge der Berliner Straße mit den Haltestellen „Burgstraße“ und „Holzmarktstraße“ gewährleistet. Die Linien (93, 94 und 95) führen nach Babelsberg, zur Glienicke-Brücke, zum Potsdamer Hauptbahnhof und in die Innenstadt. Sie bedienen das Gebiet in der Hauptverkehrszeit in mindestens einem 10-Minuten-Takt.

² s. Fachbeitrag Verkehr zum Bebauungsplan Nr. 27, StadtPlan GmbH, Sept. 2004

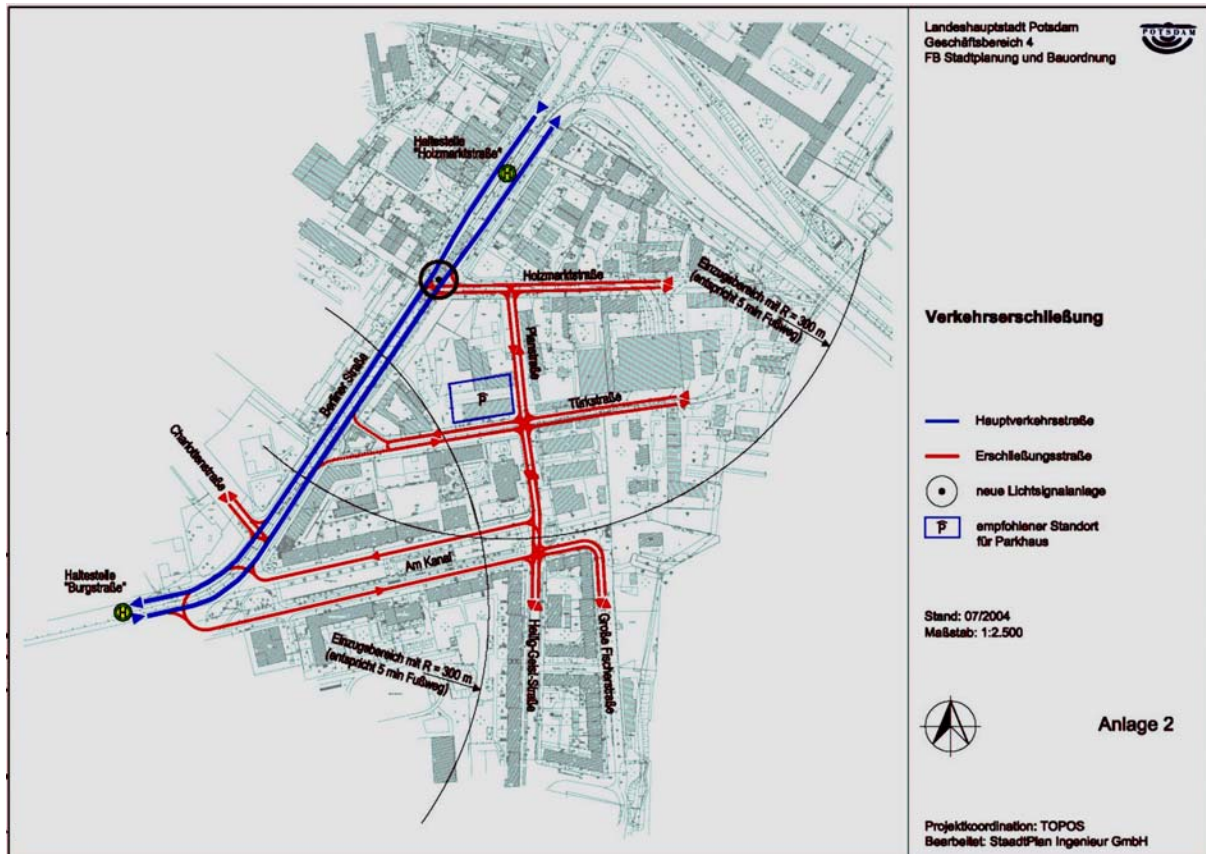


Abb. 3: Verkehrerschließung (Planung)

Motorisierter Individual – Verkehr (MIV)

Eine Anbindung des Plangebiets an das örtliche Erschließungsnetz ist im Westen über die Hauptverkehrsstraße Berliner Straße (B1) in die Holzmarktstraße und Türkstraße sowie im Süden über die Straße Am Kanal gesichert. Die Heilig-Geist-Straße verbindet als interne Erschließungsstraße die Türkstraße und Straße Am Kanal, die zur Verbesserung der internen Erschließung bis zur Holzmarktstraße verlängert werden soll.

Die Anbindung der Türkstraße an die Berliner Straße ist aufgrund der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz des Berliner Tors problematisch. Die Fahrbahn der Türkstraße ist im Bereich der Anbindung an die Berliner Straße in zwei Fahrbahnen aufgeteilt, die jeweils als Einbahnstraßen geführt werden. Für diese verkehrstechnisch komplizierte Situation und der damit verbundenen eingeschränkten Sichtbeziehungen wird empfohlen, keine vollständige Anbindung an die Berliner Straße vorzunehmen. Deshalb sollte das Linksabbiegen von der Berliner Straße in die Türkstraße und das Linksabbiegen aus der Türkstraße in die Berliner Straße nicht zugelassen werden. Der Anschluss der Holzmarktstraße würde eine zentrale Bedeutung für die Erschließung des Gebiets insbesondere auch für den Anschluss der Feuerwehr bekommen. Das Betriebskonzept für die neue Rettungsleitstelle sieht eine Anordnung der Garagen für die Einsatzfahrzeuge in der Holzmarktstraße vor, so dass ein Ausrücken ausschließlich über die Holzmarktstraße erfolgt, da aufgrund der verkehrstechnischen Situation und der schlechten Sichtbeziehungen die Einmündung der Türkstraße für eine Ein- und Ausfahrt der Feuerwehr ungeeignet ist.

Fußgängerverkehr

Das Fußwegenetz ist im Zuge des Ausbaus der Straßen zu verbessern. Eine Fußwegeverbindung entlang des Havelufers in Richtung Innenstadt und zum Quartier „Schiffbauergasse“ fehlt zurzeit. Die Herstellung der Erreichbarkeit und Durchwegung des Haveluferbereiches ist Inhalt des Bebauungsplanes.

Radverkehr

Die Berliner Straße ist beidseitig mit Radwegen ausgestattet. Eine Anbindung des Plangebietes an das örtliche Radwegenetz ist somit gegeben.

Ruhender Verkehr

Zurzeit ist das Gebiet geprägt durch eine Vielzahl von Stellplätzen, die sich ungeordnet in allen Straßen und auf den unbebauten Grundstücken befinden. Dies ist verursacht durch den hohen Stellplatzbedarf der Besucher und Angestellten der Verwaltung des Energieversorgungsunternehmens, des Klinikums Ernst von Bergmann (östlich der Berliner Straße) und des Landesumweltamtes (Standort nördlich des Geltungsbereiches an der Berliner Straße).

Die Neuordnung des ruhenden Verkehrs ist Planinhalt des Bebauungsplanes. Durch die Berücksichtigung ausreichend breiter Straßenverkehrsflächen zur Ermöglichung von beidseitigem Längsparken an den Erschließungsstraßen und durch die Anordnung eines Parkhauses innerhalb der Baugebiete soll die Parkplatzsituation im Gebiet verbessert werden. (s. Kap. 5.1.6)

2.4 Eigentumsverhältnisse

Ein Grundstücksverzeichnis liegt dem Bereich Verbindliche Bauleitplanung vor. Danach befinden sich – neben den Straßenverkehrsflächen - die Flächen des ehem. Straßenbahndepots und Flurstücke an der Heilig-Geist-Straße im Besitz der Stadt Potsdam. Das Gelände der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung südlich des Straßenbahndepots an der Havel gehören dem Bund (Bundesschifffahrtsamt). Weitere Flurstücke sind im Besitz von privaten Einzeleigentümern und einer Wohnungsbaugesellschaft. Im Rahmen der Neuordnung des Gebietes sind umfangreiche Grundstücksneuordnungen auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen

Da notwendige Versorgungsleitungen nicht ausschließlich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen, müssen mittelfristig entsprechende Umbaumaßnahmen erfolgen bzw. Maßnahmen getroffen werden, dass alle Grundstücke versorgungstechnisch erschlossen werden.

Wasserleitungen

Die Trinkwasserleitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Die im Geltungsbereich vorhandenen Abwasserleitungen sind teilweise als Misch- und teilweise als Trennsystem ausgelegt. Eine groß dimensionierte Schmutzwasserleitung verläuft im Bereich der Ecke Berliner Straße und Holzmarktstraße auf dem Gebiet der ehemals bebauten Parzellen in Privatbesitz. Diese Grundstücke werden als Bauflächen planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert (Flurstücke 698, 699, 700). Im Falle einer Bebauung der Grundstücke ist ggf. eine Umlegung der Leitungen erforderlich. Dies ist privatrechtlich mit dem zuständigen Leitungsträger, der EWP (Energie und Wasser Potsdam GmbH), zu regeln.

Im Zusammenhang mit der Öffnung des Stadtkanals und dem Regenentwässerungskonzept der Landeshauptstadt Potsdam 2004 (Bereich Gutenbergstraße / Hans-Thomas-Straße) wird das Regenwasserauslaufbauwerk, das im Uferbereich auf der der Grünfläche A und auf dem Grundstück der geplanten Feuerwehr liegt, erneuert und vergrößert. Die Sicherung der Trassenrechte für die Leitungen und die erforderliche unterirdische Fläche des Bauwerkes ist in nachfolgenden Planverfahren mit der Stadt Potsdam zu regeln.

Elektroenergie

Das Gebiet im Geltungsbereich ist elektrotechnisch nur teilweise erschlossen. Im Gebiet zwischen Holzmarktstraße und Türkstraße existiert kein Ortsnetz. Die vorhandene Industrieverkabelung des ehemaligen Straßenbahndepots ist zum Zweck der öffentlichen Versorgung nicht nutzbar.

Telekommunikation

Die Telekommunikationskabel liegen größtenteils im öffentlichen Straßenland. Im Rahmen der Neubebauung müssen die Leitungen ergänzt werden.

Gas

Für den technologischen Erdgasbedarf im Bebauungsgebiet stehen in den umliegenden Netzen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

In der Berliner Straße verlaufen unterirdisch verlegte Mittel- und Niederdruckleitungen. Die Gasleitungen im Bereich der Berliner Straße verlaufen z. T. auf privaten ehemals bebauten Parzellen. Bei einer Bebau-

ung der Parzellen müssen die Leitungstrassen berücksichtigt (sie liegen vor der geplanten Baulinie) werden.

Fernwärme

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Fernwärmevorranggebiet, so dass als Energieträger für Heizung und Warmwasserbereitung Fernwärme zum Einsatz kommt. Die Fernwärmeleitungstrassen liegen in den Straßen Am Kanal, in der Heilig-Geist-Straße, in der zukünftigen Trasse der Planstraße 1 und teilweise in der Türkstraße sowie auf dem Grundstück der Feuerwehr inkl. Bauwerk, des Wasser- und Schifffahrtsamtes Brandenburg sowie auf privaten Grundstücken an der Holzmarktstraße. Falls im Zuge einer zukünftigen Neubebauung ein Umlegungsbedarf der Leitungen und Bauwerke der Fernwärme besteht, ist dies zwischen den Grundstückseigentümern und dem zuständigen Leitungsträger, der EWP (Energie und Wasser Potsdam GmbH) privatrechtlich zu regeln.

2.6 Altlasten

Im September 2001 wurde eine historische Recherche über die Nutzungen des ehemaligen Straßenbahndepots Holzmarktstraße sowie eine Recherche über die Altlastenvorkommen vorgenommen. Aus der Untersuchung ergab sich die Notwendigkeit einer orientierenden Standorterkundung mit Sondierung des Bodens für einen Ölabscheider, der ca. 30 Jahre in Gebrauch war. Die Untersuchungen der Rammsonden im Bereich des Ölabscheiders, die bis zu 5 m tief in den Boden getrieben wurden, ergaben keine Belastung durch Mineralölstoffe. Die Untersuchung geht davon aus, dass für die anderen Bereiche des Straßenbahndepots keine großflächigen Kontaminationen vorliegen. Im Februar 2004 wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Hohe Belastungen mit Mineralkohlenwasserstoffen, die zum Entstehen von besonders überwachungsbedürftigem Abfall führen, wurden in der Fundamentplatte der Drehscheibe Halle 5, der Lackiererei, der Lehrlingswerkstatt, dem Öllager, an der Altölsammelstelle und in den Montagegruben der Gebäude Nr. 8 und Nr. 5 nachgewiesen. Alle Gebäude der Holzmarktstraße 6/7 wurden in der Zwischenzeit abgerissen und die Materialien nach ihrer spezifischen Zusammensetzung getrennt entsorgt oder verwertet.

Laut der Auskunft des Fachbereichs Umwelt und Gesundheit der Landeshauptstadt Potsdam werden neben dem oben genannten Standort folgende Bereiche als Altlastenverdachtsflächen geführt:

- Garagenbereich zwischen Holzmarkt- und Türkstraße
- Werft der Außenstelle des Brandenburgischen Wasser- und Schifffahrtsamtes

Zu diesen Altlastenverdachtsflächen wird folgendes bemerkt:

Dagegen ist im Garagenbereich eine Umnutzung im Mischgebiet mit Wohnen geplant. Aufgrund der Vornutzung ist jedoch davon auszugehen, dass die Bausubstanz lokal Kontaminationen mit Mineralkohlenwasserstoffen aufweist. Deshalb muss aus abfallrechtlicher Sicht der Abriss der Garagen durch einen Fachgutachter begleitet und begutachtet werden. Da nicht auszuschließen ist, dass der anstehende Boden ebenfalls belastet ist, ist dieser organoleptisch zu bewerten. Das Ergebnis ist dem Bereich Umwelt und Natur zur Entscheidung über eventuell notwendige Boden- und Grundwasseruntersuchungen vorzulegen und ggf. sind Sanierungsmaßnahmen festzulegen.

Da für den Bereich der Werft zunächst keine Umnutzung geplant ist, besteht hier kein Untersuchungsbedarf. Sollten jedoch wesentliche Umnutzungen erfolgen gelten die gleichen Bestimmungen wie für die Altlastenverdachtsfläche des Garagenbereiches.

Darüber hinaus wird festgestellt, dass im Uferbereich 4,4 m mächtige Auffüllungen liegen, die Belastungen mit polyzyklischen aromatische Kohlenwasserstoffe und Schwermetallen aufweisen. In diesem Bereich ist eine öffentliche Grünfläche als Teil des Haveluferwanderweges geplant. Aufgrund der hohen Verkehrsimmissionen ist die Erholungsnutzung erheblich eingeschränkt, so dass in diesem Bereich die Begrünungsmaßnahmen im Wesentlichen eine ökologische Funktion haben. Die Nutzung als Haveluferwanderweg steht zunächst nicht im Konflikt mit den Altlastenverdachtsflächen.

Vertiefende Altlastenuntersuchungen sind vom städtischen Umweltamt kurz- und mittelfristig nicht beabsichtigt, da andere dringlichere Fälle vorrangig untersucht werden müssen und für die Untersuchung dieser im Verhältnis eher gering belasteten Standorte keine finanziellen Mittel zur Verfügung stehen.

Der Geltungsbereich befindet sich laut der Aussagen des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung der Erdarbeiten ist damit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

2.7 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Aufgrund der Lage des Gebiets an überörtlichen Verkehrsstraßen (Berliner Straße B 1 und Nutheschneeweg als Zubringer nach Babelsberg und zur BA 115), der Schallemissionen der Straßenbahn sowie des Parksuchverkehrs aus den angrenzenden Nutzungen (Klinikum, Landesumweltamt u.a.) ist das Gebiet mit erheblichen Lärmimmissionen belastet. Darüber hinaus sind weitere Verkehrsimmissionen durch die Aus- und Einfahrten der Feuerwehr sowie durch den Ziel- und Quellverkehr der neuen Nutzungen im Gebiet zu erwarten.

Deshalb wurde auf der Grundlage der Aussagen des Verkehrsgutachtens zur Verkehrssituation und zukünftigem Verkehrsaufkommen eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Emissionen der relevanten Schallquellen (Gewerbe und Verkehr) sowie die resultierenden Schallimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen und zur Darstellung möglicher Problemlösungen in Auftrag gegeben³. Im Ergebnis wurden erhebliche Lärmimmissionen festgestellt, die durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden (s. Kap. 5.5).

Der Bereich der Berliner Straße ist infolge der Verkehrsbelastung Luftverunreinigungen ausgesetzt. Aus der Abschätzung des Verkehrsaufkommens für den Zeithorizont 2015 (Prognosehorizont des Verkehrsentwicklungsplanes) ergibt sich, dass gegenüber dem derzeitigen Stand (2001) im Wesentlichen keine Erhöhung der Verkehrs- und damit auch der Schadstoffbelastung eintreten.

Dennoch erhöhen sich die Luftverunreinigungen durch die Planung eines Gebäuderiegels (geschlossene Bebauung). Dieser behindert den Schadstoffabtransport. Durch eine zukünftige Neubebauung wird eine Straßenschlucht geschaffen, die halbschräg zur Hauptwindrichtung liegt, die eine Erhöhung der Schadstoffkonzentration begünstigt, und außer für die im Bebauungsplan liegende vorhandene und geplante Bebauung insbesondere das gegenüberliegende Klinikum lufthygienisch zusätzlich belasten dürfte.

Zur Ermittlung der Emissionen im Falle einer Neubebauung als Blockrand werden vergleichbare Untersuchungen zugrunde gelegt.

In einem vergleichbaren Straßenabschnitt in Berlin Mitte (Verlängerung der Französischen Straße) mit einer prognostizierten Verkehrsbelastung von 15.000 KFZ / Tag, einer gleichen Straßenbreite mit einer Blockrandbebauung auf beiden Straßenseiten wurden die Emissionen für das Prognose Jahr 2010 berechnet⁴ und mit den Prüfwerten der 23. BImSchV verglichen. Danach wurden die Grenzwerte für die Schadstoffe Benzol (35 %), Ruß (58 %) und Stickstoffoxide (65 %) nicht annähernd erreicht. Für den Abschnitt der Berliner Straße werden im Verkehrsgutachten ca. 18.000 KFZ/Tag prognostiziert. Auch bei höherer Verkehrsbelastung lägen die Prüfwerte unter den zulässigen Grenzen. Aussagen zu den Partikelimmissionen P_{m10} können erst gemacht werden, wenn der Luftreinhalteplan für die Stadt Potsdam, der zurzeit von der Stadt in Zusammenarbeit mit dem Landesumweltamt Brandenburg erarbeitet, vorliegt. Nach dem derzeitigen Stand wird von einer Belastung ausgegangen, die unter den Grenzwerten der 22. BImSchV liegen.

2.7 Ökologie und Freiflächen

Geologie/Boden

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

³ vgl. Schalltechnische Untersuchung, Freie Planungsgruppe Berlin, Juni 2005

⁴ IVU-Gesellschaft für Informatik, Verkehrs- und Umweltplanung mbH, Berlin 1997.

Die Berechnung erfolgte mit dem im Auftrag des Umweltamtes entwickelten Emissionsmodell Mobilev, diejenige der Immissionen mit dem dreidimensionalen Ausbreitungsmodell MISKAM

Die ursprünglich sandigen und schwach bindigen Böden sind im Untersuchungsgebiet aufgrund der vorherrschenden Nutzungsstrukturen nicht mehr vorhanden. Die gewerblich genutzten Teile, sowie das ehemalige Straßenbahndepot weisen eine Versiegelung von nahezu 90% auf. Auf den wenigen unversiegelten Flächen wurden o.g. Böden durch gärtnerische Nutzung anthropogen überformt. Hier haben sich Hortisole (Gartenböden) gebildet.

Im Untersuchungsgebiet besteht für das Schutzgut Boden aufgrund des hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrades sowie der anthropogenen Überformung der verbleibenden unversiegelten Flächen eine hohe Vorbelastung. Die überbauten und versiegelten Flächen weisen keine Empfindlichkeit auf. Die wenigen bislang unversiegelten Bereiche haben eine mittlere bis geringe Wertigkeit, da diese Böden durch menschliche Beeinflussung in ihrer natürlichen Entwicklung gestört sind. Dennoch weisen sie wichtige Filterleistungen und Puffervermögen auf. Gegenüber Flächenversiegelung sind diese Böden empfindlich. Sie sollten so wenig wie möglich für Neubebauung und -versiegelung in Anspruch genommen werden.

Wasserhaushalt

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

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

Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist entsprechend dem geringen Grundwasserflurabstand (< 5 m) sowie sandiger und schwach bindiger Böden im gesamten Geltungsbereich hoch.

Klima und Lufthygiene

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

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

Die Hauptwindrichtung wird mit Westen angegeben.

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

Biotope/ Flora/ Fauna

Im Untersuchungsgebiet wurden die Arten und Lebensräume als Biotoptypen erfasst. Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte anhand der vorläufigen Liste der Biotoptypen Brandenburgs (gemäß Biotopkartierung Brandenburg Liste der Biotoptypen, Neufassung - Vorläufige, zwischen LUA, LAGS und LFE abgestimmte Ausgabe -, Stand: 28.01.2002), da diese eine deutlich bessere Klassifizierung der städtischen Biotoptypen gewährleistet. Das Heranziehen der o.g. vorläufigen Liste wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde Potsdam abgestimmt. Es wurde im Maßstab 1:1.000 kartiert. Die erfassten Biotoptypen und ihre Abgrenzung sind in der Karte Biotoptypen dargestellt.

Das Bearbeitungsgebiet ist durch überwiegend bebaute und meist großflächig versiegelte Flächen gekennzeichnet. Vor allem in den gewerblich genutzten Bereichen kommen nur in Randbereichen kleinflächige Vegetationsstrukturen vor. Es handelt sich hier in der Regel um kurzlebige und ausdauernde Ruderalfluren.

Nennenswerte zusammenhängende Vegetationsstrukturen finden sich lediglich in den Bereichen der Bootsanleger und Lagerplätze am Havelufer mit altem Baumbestand und Arten der ruderalen Saumvegetation. Auf einem Grundstück an der Heilig-Geist-Straße, an dessen Ostrand noch Teile der alten Stadtbefestigungsmauer vorhanden sind, ist eine großflächige, magere Rasenfläche mit einzelnen Gehölzen

(Säuleneiche, Berg-/Spitzahorn) am Rand bemerkenswert. Diese Rasenfläche wurde im Übergang zur Heilig-Geist-Straße durch einen Parkplatz aus Tennenbelag ersetzt (Ortsbegehung Herbst 2004).

Im Geltungsbereich kommen zahlreiche Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen unterschiedlichen Alters vor. Spontaner Gehölzaufwuchs hat sich im ganzen Gebiet an Grundstücksgrenzen, Zäunen oder Mauerfüßen angesiedelt. Charakteristisch sind Götterbaum und Ahornarten, Holunder sowie Waldreben-schleier, gelegentlich Salweide. In wenig genutzten Randbereichen sind auch kleinflächige Brombeer- und Kratzbeergestrüppe anzutreffen.

Die Garten- und Hofbereiche der Wohnbebauung sind meist durch Zierstrauchpflanzungen und Rasenflächen gekennzeichnet, die jedoch einen unterschiedlichen Pflegezustand aufweisen. Der ehemalige Stadt-kanal, heute verfüllt und als Mittelstreifen in der Straße Am Kanal verlaufend, ist als Parkplatz mit schma-len Baum- und Strauchpflanzungen sowie einem Spielplatz gestaltet. Am östlichen Ende ist in einem klei-nen Bereich, der als Rasenfläche angelegt ist, ein Teil des Stadtkanals bereits freigelegt worden.

Die dicht bebauten Siedlungsbereiche, die mit Ausnahme einzelner Solitär-bäume und Baumgruppen ohne nennenswerte Vegetationsvorkommen sind, weisen keinen Wert im Sinne des Arten- und Biotopschutzes auf.

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

Die als Abstandsrün eingeordneten Grünflächen und Zierrasen sowie die Gärten der Blockrandbebauung werden aufgrund ihrer Struktur, ihrer Artenzusammensetzung, ihrer Pflegeintensität und ihrer kurz- bis mit-telfristigen Wiederherstellbarkeit (1-5 bzw. 6-30 Jahre) als mäßig wertvoll bewertet.

Als wertvoll sind vor allem die Vegetation im Uferbereich der Havel sowie der ältere bzw. alte Baumbe-stand anzusehen. Die Reste naturnaher Ufervegetation mit Erle, Weidenarten und Ulme sind nach den Biotopotypsenschlüssel nicht ausreichend zu erfassen. Sie sind unter Baumgruppen eingestuft.

Von dem alten Baumbestand besonders bemerkenswert sind eine alte Platane in der Straße Am Kanal, eine alte Rotbuche (Heilig-Geist-/Ecke Türkstr.), eine Feldahorn-Reihe (ehemals Hecke) in der Türkstraße sowie einige jüngere und ältere Feldulmen. Die beiden letztgenannten Arten sind in der Roten Liste Bran-denburg als gefährdet (RL 3) eingestuft; für die Ulme gilt dies auch bundesweit.

Der Altbaumbestand sowie der naturnahe Abschnitt an der Havel mit Erlen und Ulmen sind insgesamt als das ökologisch wertvollste Biotoppotenzial zu bewerten und hinsichtlich der zukünftigen Planung innerhalb des Geltungsbereichs zu berücksichtigen. Insbesondere die Altbäume sind unersetzbarer Lebensraum, da ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz nicht innerhalb eines absehbaren Zeitraums (ca. 50 Jah-re) wiederherzustellen ist.

Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse der Biototypenbewertung

Zahlen-code	Kartiereinheit	gering wertvoll	mäßig wertvoll	wertvoll	beson-ders wertvoll
03210	Landreitgrasfluren	X			
03222	ruderales Rispengrasfluren	X			
03234	Gänsefuß-Melden-Pionierfluren	X			
03242	Möhren-Steinklee-fluren	X			
03243	hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Rude-ralgesellschaften, Klettfluren	X		X	
03244	Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standor-ten	X			
05142	Staudenfluren (Säume) frischer nährstoffreicher Standor-te		X		
05161	artenreicher Zier-/ Parkrasen		X		
05162	artenarmer Zier-/ Parkrasen	X			
071421	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen und in ge-sundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten				X

071423	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend nichtheimische Baumarten			X	
0715111	markanter, heimischer Solitärbaum (Altbaum)				X
0715213	sonstiger heimischer Solitärbaum (Jungbaum)			X	
07153	einschichtige oder kleine Baumgruppen			X	
0715311	einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Altbestände				X
0715323	einschichtige oder kleine Baumgruppen, nichtheimische Jungbestände			X	
102722	gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit Strauchpflanzung und mit Bäumen		X		
12230	Blockrandbebauung		X		
12240	Zeilenbebauung		X		
12270	Villenbebauung			X	
12320	Industrie- und Gewerbebrache	X			
126431	Parkplätze, versiegelt, mit Baumbestand		X		
12680	Hafen-, und Schleusenanlagen, Anlegestege (incl. Sportbootanlagen)		X		
12835	alte Mauern mit zerfallenem Mörtel, die von Pflanzen besiedelt sind und Tieren Lebensraum bieten			X	

Landschaftsbild/ Erholungs- und Freiraumnutzung

Das Landschaftsbild wird von Bebauung und Versiegelung dominiert. Zur Havel prägen ruderalisierte Vegetationsflächen das Bild. Eine gewisse Gliederung erfährt das Gebiet durch jüngeren und älteren Baumbestand.

Als einzige Fläche für die öffentliche Erholung und Freiraumnutzung ist der Kinderspielplatz im Mittelstreifen der Straße "Am Kanal" zu nennen. Für die Erholung genutzt werden die (Mieter-) Gärten in den Innenhöfen der Blockrandbebauung sowie die Freiflächen des Wasser- und Schifffahrtsamtes.

Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und leer stehender Gebäuden sowie brachgefallener Flächen stark beeinträchtigt. Positiv prägen die Gärten im Inneren der Blockrandbebauung, der Villengarten des Energieversorgungsunternehmens sowie der Baumbestand das Untersuchungsgebiet.

Für die allgemeine Erholungsnutzung hat das Gebiet mit Ausnahme des Kinderspielplatzes keinen aktuellen Wert, da die angesprochenen Freiflächen eingezäunt sind und einer öffentlichen Nutzung nicht zur Verfügung stehen. Die Gärten im Inneren der Blockrandbebauung stehen privaten Nutzern zur Erholung zur Verfügung und bilden ein wichtiges Potenzial für die wohnungsnaher Erholung.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung

Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung hat mit Schreiben vom 12.11.1993 die Übereinstimmung der Ziele der Raumordnung mit den Zielen des Bebauungsplanes bestätigt. Danach entsprechen die Begründung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes den Erfordernissen einer städtebaulichen Neuordnung der Stadtstruktur. Die landesplanerische Zustimmung wird gewährt, wenn die denkmalpflegerischen Aspekte (Baudenkmale, ur- und frühgeschichtliche Fundstellen) eingehalten und die Lage im Uferbereich der Havel unter Wahrung / Schaffung der Begehrbarkeit berücksichtigt wird. Diese Anforderungen wurden im Rahmen der Planänderung durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich berücksichtigt. Außerdem wird die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes gefordert. Dieser wurde im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes 2002 erstellt.

3.2 Landesplanung (LEP eV – Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg)

Potsdam befindet sich im LEP eV im potenziellen Siedlungsbereich und wird als Typ 1-Gemeinde kategorisiert. Die Planung wird durch das Ziel 1.0.1 mit Aussagen zur Innenentwicklung von Siedlungsbe-

reichen charakterisiert und widerspricht daher nicht den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raum- und Landesplanung.

3.3 Regionalplanung (Regionalplan Havelland-Fläming)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich laut bisherigem Stand der Regionalplanung im Allgemeinen Siedlungsgebiet, Bestand (Plansatz 2.7.1.1). Demnach kennzeichnen Siedlungsgebiete den derzeitigen Siedlungsbestand, in dem sich die weitere Siedlungsentwicklung insbesondere nach den Grundsätzen der Innenentwicklung gemäß Plansatz 2.1.3 vollziehen soll. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

3.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam (Fassung der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß Amtsblatt für die Landeshauptstadt Nr. 10 vom 4.10.2001) wird der Geltungsbereich als Mischgebiet gemäß § 6 der BauNVO (Dichtestufe 4 - Höhere Dichte; GFZ 0,8 – 1,2) dargestellt (siehe Abbildung 2). Im Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt. Im südlichen Teil des Gebietes ist der Standort einer Gemeinbedarfseinrichtung Kindertagesstätte dargestellt. Auf dem Gelände des Brandenburgischen Wasser- und Schiffsamtes wird der Standort einer Sozialeinrichtung ausgewiesen. Entlang des Havelufers befindet sich ein übergeordneter Grünzug (zwischen Tiefem See und Freundschaftsinsel). Berliner Straße und Nuthestraße werden als Teil des Hauptstraßennetzes dargestellt. Der Verlauf des Stadtkanals wird als Grünzug bzw. im Kanalverlauf als Wasserfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird weitgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Nutzungszuweisungen werden jedoch im Einzelnen differenziert. Die Baugebietsflächen werden entsprechend ihrer Lage im Gebiet und unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes in ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in Mischgebiete und ein Wohngebiet gegliedert. Die im FNP dargestellten Gemeinbedarfsflächen werden aufgrund veränderter Anforderungen im Bebauungsplan nicht übernommen. Der Bedarf zur Errichtung einer Kindertagesstätte im Geltungsbereich ergibt sich aufgrund der vorwiegenden eher gewerblichen Nutzung im Gebiet nicht. Der Feuerwehrstandort auf dem ehemaligen Gelände des Straßenbahndepots wird übernommen. Der im FNP dargestellte durchgehende Grünzug am Havelufer kann aufgrund der Beibehaltung des Standortes des Wasser- und Schiffsamtes Brandenburg nur zum Teil realisiert werden.

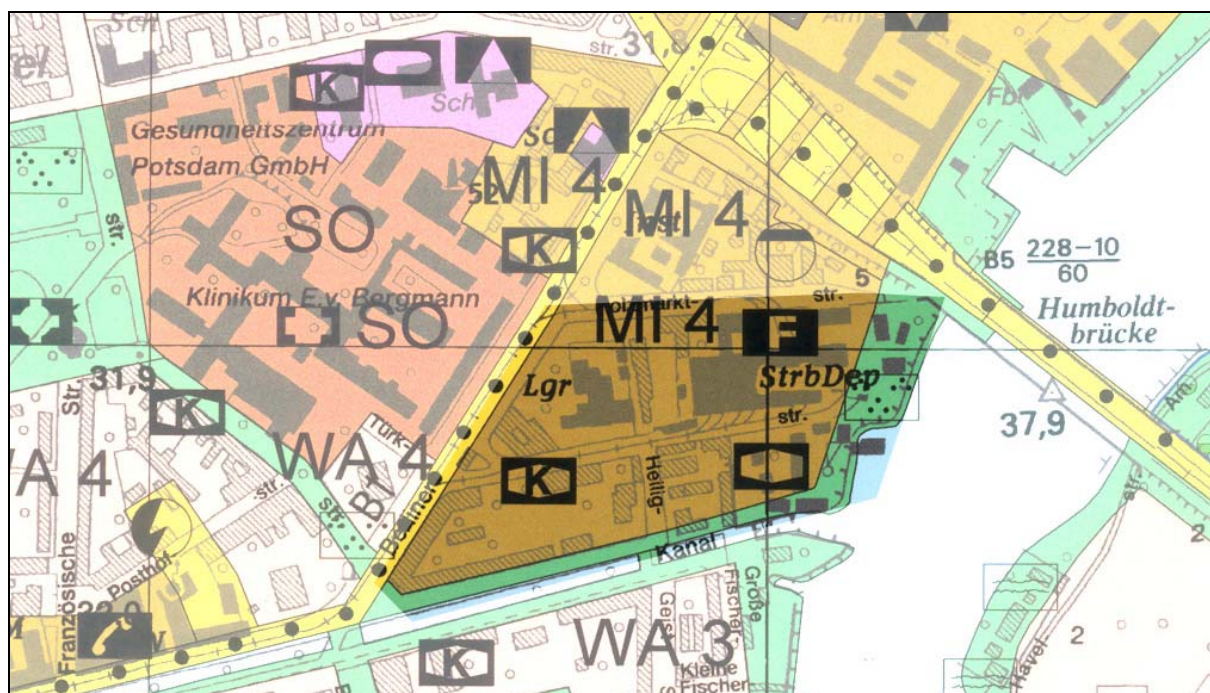


Abb. 2: Auszug aus dem gültigen FNP der Landeshauptstadt Potsdam

3.5 Landschaftsplan (L-Plan)

Der Landschaftsplan der Stadt Potsdam stellt den räumlichen Geltungsbereich als gemischte Baufläche mit geringfügigem Grünflächenanteil und grüner Siedlungskante zur Havel dar. Es werden Hinweise auf das laufende Bebauungsplanverfahren mit GOP sowie Hinweise zu einem Altlastenstandort gegeben.

3.6 Bereichsentwicklungsplanung Innenstadt (BEP)

Die BEP ist als informelles Planungsinstrument (Aktualisierung 10/2001) zur mittelfristigen Vorstrukturierung städtebaulicher Planungen erstellt worden. Zum Bereich Türkstraße werden folgende Aussagen getroffen.

Als Ziele werden die Entwicklung eines hochwertigen Wohnstandortes und die Uferzugänglichkeit genannt. Diese sollen innerhalb eines Nutzungskonzeptes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 27 weiter verfolgt werden. Im Zusammenhang mit der Entwicklung am Standort Schiffbauergasse werden zwangsläufig auch Überlegungen notwendig, die sich der zerschneidenden Wirkung der Verkehrsräume widmen. Angrenzende Areale, insbesondere in der Holzmarktstraße, sollen in den kommenden Jahren eine Umnutzung erfahren. Hier soll auf dem Areal des ehemaligen Straßenbahndepots der neue Standort der zentralen Potsdamer Feuerwehrwache errichtet werden.

Den Zielen der Bereichsentwicklungsplanung kann nur z. T. entsprochen werden. Das Nutzungsspektrum wird erweitert. Neben der Herausbildung eines hochwertigen Wohnstandortes ist die Entwicklung des Gebiets zum Dienstleistungsstandort angestrebt. Der Uferwanderweg kann nur z.T. realisiert werden. (s. Kap. 7.4).

3.7 Gestaltungskonzept "Wasserseite"

Mit dem 2003 erarbeiteten städtebaulichen Gestaltungskonzept "Wasserseite" wurde ein Orientierungsrahmen für die Gestaltung des Haveluferbereiches geschaffen. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22. 01.03 wurde das Konzept zur Kenntnis genommen und festgelegt, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen am Havelufer folgende Gestaltungsprinzipien verwendet werden sollen:

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

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

3.8 Werbesatzung

Seit dem 28. Juni 1996 in Kraft getretene Werbesatzung der Stadt Potsdam ist für den Geltungsbereich der Bebauungspläne mit Beschlussfassung vom 25. Januar 2006 durch die Werbesatzung Innenstadt abgelöst worden.

Die Satzung ist in die städtebauliche Gesamtentwicklung eingebunden, entspricht grundsätzlich den Zielen der Stadtentwicklung und steht im Einklang mit dem wirksamen Flächennutzungsplan und den daraus abgeleiteten Verfahren der Verbindlichen Bauleitplanung.

Neben den rechtlichen Voraussetzungen für eine positive Steuerung der Gestaltung der Werbeanlagen werden mit Hilfe der Satzung ebenso die Qualifikation des Stadtbildes und ein Umgebungsschutz gestalterisch empfindlicher Gebiete vor optischer Beeinträchtigung durch Werbeanlagen angestrebt.

Dabei wird auch dem Bedarf insbesondere der gewerblichen Wirtschaft nach Werbung, notwendiger Darstellung ihrer Angebote und der Erkennbarkeit von Betriebsstandorten entsprochen.

3.9 Sanierungsgebiet „Am Kanal – Stadtmauer“

Zur Wiederherstellung des Stadtkanals und zur Sicherung der Stadtmauer wurde das Sanierungsgebiet Am Kanal – Stadtmauer 2004 förmlich festgelegt. Das Gebiet liegt zum Teil im Geltungsbereich (nördliche Seite der Straße Am Kanal, Teile der Grundstücke an der nördlichen Grenze des Kanals und der Kanalmündung). Der Kanal wurde nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen, da für diesen Bereich die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens vorgesehen ist und deshalb keine Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Türkstraße“ erforderlich sind. Die Wiederherstellung des Kanals hat wesentliche Bedeutung für die Aufwertung des Quartiers.

3.10 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind eine Reihe von Einzeldenkmälern ausgewiesen⁵. Einzeldenkmälern sind die Gebäude auf den Grundstücken:

- Berliner Straße 10, bürgerliches Wohnhaus 1777
- Berliner Straße 11-13, ehemalige Kaserne des Leib.-Eskadron der Garde du Corps, (G.W. von Knobelsdorff), 1756
- Am Kanal 3, ehem. Kommandeurshaus (G.W. von Knobelsdorff), 1752
- Am Kanal 4/4a, Typenhaus der 1. Stadterweiterung (letzter Vertreter), bürgerliches Wohnhaus mit Kaserne (P. de Gayette), 1724
- Am Kanal 6, 6a
- Am Kanal 7, bürgerliches Wohnhaus mit Kaserne (P. de Gayette), um 1724
- Denkmalgeschützte sonstige Strukturen sind:
 - Berliner Tor (1753) (J. Boumann) Teilabriss 1952; nur der östliche Teil ist erhalten
 - Historische Stadtmauer (1753)

Folgende Bodendenkmäle befinden sich im Geltungsbereich:

- Bodendenkmal Potsdam 17: Siedlungsplatz der Jungsteinzeit/ Bronzezeit sowie des slawischen Mittelalters und ein Bestattungsplatz unbestimmter Zeiteinstellung. Die genaue Ausdehnung des Bodendenkmals ist nicht bekannt, bezeichnet aber vor allem den Bereich östlich der Heilig-Geist-Straße und südlich der Holzmarkstraße. Es handelt sich hierbei um eine in Brandenburg bisher einmalige Anlage.
- Bodendenkmal "Stadtmauerfundament" in der Türkstraße von der noch z. T. noch vorhandenen Stadtmauer bis zum Berliner Tor.

4. Planinhalt

4.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Aufgrund seiner Lage am östlichen Rand der Potsdamer Innenstadt besitzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wesentliche Potenziale für die Entwicklung größerer Dienstleistungsflächen und Gemeinbedarfsflächen. Darüber hinaus werden mit der geplanten Wiederherstellung des Stadtkanals und der Neugestaltung des Haveluferbereiches die Bedingungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Teilbereichen des Geltungsbereiches verbessert.

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

Die Neuordnung dieses Gebietes sollte eine öffentliche und attraktive Nutzung der Uferzone sowie eine verstärkte Anbindung der angrenzenden Quartiere an das Havelufer zum Ziel haben. Ein weiteres wichtiges Ziel war die Schaffung von Arbeitsplätzen in Forschungs- Entwicklungs- und Ausbildungsstätten sowie in nicht störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben. Diese Nutzungsschwerpunkte sollten durch

⁵ Denkmalliste Potsdam Stand 01/2005

Sport- und Freizeiteinrichtungen und einen Stadthafen abgerundet werden. Die Wohnnutzung wurde in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf nicht als Nutzungsschwerpunkt angeführt.

Das Verfahren wurde nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im April 1994 nicht weitergeführt. Gründe waren die ausbleibende weitere Investitionsbereitschaft der ansässigen Unternehmen und Eigentümer, bzw. die dringlichere Entwicklung in anderen Stadtbereichen. Darüber hinaus war ein nachweisbares Ansiedlungsinteresse von Forschungs-, Entwicklungs- sowie Ausbildungsstätten an dieser Stelle nicht vorhanden.

Aufgrund der städtebaulich erforderlichen Verlagerung der Feuerwehr und eines zunehmenden Entwicklungsdruckes auf das Gebiet wurde das Bebauungsplanverfahren unter angepassten Zielvorgaben ab 2001 fortgeführt.

In Vorbereitung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf wurde eine erneute Analyse und Bewertung der Entwicklungschancen des Gebietes erforderlich. Die Stadt Potsdam gab 2002 ein städtebauliches Gutachten zur Erarbeitung einer Konflikt-Potenzial-Analyse, Entwicklungsszenarien und ein Maßnahmen-, Durchführungs-, und Finanzierungskonzept sowie die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes in Auftrag. Die Arbeitsergebnisse bilden die Grundlage für die Planänderungen des Bebauungsplanes und wurden durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 07.05.2003 zur Fortführung des Bebauungsplanes bestätigt⁶. Das Entwicklungskonzept sieht ein innerstädtisches Mischgebiet und eine verträgliche Einbindung der Feuerwehr vor. Wasserseitig soll entlang der Baugrenze eine klare Stadtkante zwischen der Bebauung und der Grünfläche entstehen. Der Haveluferbereich wird z. Teil als öffentliche Grünfläche mit Uferwanderweg festgesetzt. Damit soll die Grünverbindung, die von der Humboldtbrücke mit Anbindung an das nördlich gelegene Quartier "Schiffbauergasse" entlang der Havel bis zur Türkstraße und dann entlang der alten Stadtmauer über die Brücke des Stadtkanals zur Innenstadt führt, planungsrechtlich gesichert werden. Im Bereich des geplanten Stadtkanals befinden sich die bevorzugten Wohnlagen. Deshalb wird hier schwerpunktmäßig auf den noch unbebauten Flächen an der Heilig-Geist-Straße ein Wohngebiet festgesetzt.

Für die Neubauplanung der Feuerwehrwache wurde Ende 2003 ein Verhandlungsverfahren nach VOF ausgelobt. Auf der Grundlage des Wettbewerbs wird zurzeit das Neubauvorhaben vorbereitet und mit den Fachverwaltungen abgestimmt. Die das Gesamtgebiet betreffenden verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen werden – sofern sie im Bebauungsplan zu regeln sind - durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Belange der Verkehrserschließung wurden in einem gesonderten Gutachten erarbeitet. Die Aussagen sind im Bebauungsplan eingeflossen und dienen darüber hinaus zur Ermittlung der Verkehrsimmissionen im Gebiet. Diese wurden in einem weiteren gesonderten Schallgutachten untersucht. Die Ergebnisse führten zu einer weiteren Differenzierung der Nutzungen.

Die Aussagen zur Eingriffsregelung des parallel zum Entwicklungskonzept erarbeiteten Grünordnungsplanes sind Bestandteil des Bebauungsplanes (*s. Kap. 6.1*).

4.2. Intentionen des Plans

Entsprechend den Zielen und Leitlinien der Erläuterungen des Flächennutzungsplanes hat die Nutzung innerstädtischer Siedlungsflächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen am Stadtrand. Dabei soll die Errichtung zusätzlicher Wohnungen, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen vor allem durch eine stadt- und umweltverträgliche Umnutzung, Verdichtung und Abrundung von unter- und fehlgenutzten Siedlungsflächen erfolgen.

Durch den Bebauungsplan wird die Nachfrage nach Dienstleistungsstandorten befriedigt. Gleichzeitig schafft das entstehende Quartier qualitativ hochwertigen Wohnraum in einer gemischten Nutzungsstruktur. Neben der Nutzung durch die Feuerwehr, ein Energieversorgungsunternehmen und ähnlicher Dienstleistungsansiedlungen, sind auch gastronomische Ansiedlungen möglich. Es entsteht ein Standort, der durch die Nähe zum Wasser, dem Haveluferwanderweg, der attraktiven Straßengestaltung und einer teils geschlossenen Bebauung ein niveauvolles und gemischtes Quartier schafft, das von seinen Bewohnern angenommen wird und das Potenzial für eine imageträchtige Entwicklung hat. Durch die Erhaltung der

⁶ Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Türkstraße" Vorlage 03/SVV/021

bestehenden Denkmale und die Wiederherstellung des Stadtkanals unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend wird dem Gebiet zusätzlich der Charakter eines historischen und lebenswerten Stadtteils vermittelt.

5 Wesentlicher Planinhalt

5.1 Art der Nutzung

5.1.1 Mischgebiet (MI)

Um einen ausgewogenen innenstadtnahen Wohn- und Dienstleistungsstandort zu schaffen, wird der Geltungsbereich zu großen Teilen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der differenzierten Festsetzung zulässiger Nutzungen erfolgt eine Untergliederung in folgende Teilbereiche:

MI 1	Türkstraße, Abgrenzung Feuerwehr, Holzmarktstraße und Planstraße 1
MI 2	Berliner Tor
MI 3.1 und 3.2	Straße Am Kanal, Heilig-Geist-Straße, Türkstraße, Berliner Straße
MI 4	Straße Am Kanal, Havelufer, Türkstraße, Abgrenzung zum WA- Gelände des Wasser- und Schifffahrtsamtes Brandenburg, Außenstelle Potsdam

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein Mischungsverhältnis der Nutzungen im Sinne des § 6 BauNVO zu erreichen. Der Bereich soll sich als Standort für Dienstleistungen und innenstadtnahes Wohnen etablieren. Um die Struktur und Funktion des Gebietes aufrecht zu erhalten sowie qualitativ volles Wohnen zu sichern, werden gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO bestimmte allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Zur Vermeidung negativer Konzentrationen problematischer Nutzungen werden daher die in § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 8 BauNVO beschriebenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe zugelassen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt. Damit wird dem angestrebten Planungsziel eines hochwertigen Dienstleistungs- und Wohnstandortes am Rande der Innenstadt entsprochen (*s. textliche Festsetzung Nr. 1.1*). Darüber hinaus werden aufgrund der städtebaulichen Bedingungen (Lage, Denkmalschutz, Grundstücksgrößen) für die Mischgebiete MI 2, 3, 4 Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen (*s. textliche Festsetzung Nr. 1.2*).

5.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Der Block Türkstraße / Planstraße 1 / Holzmarktstraße / Berliner Straße wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Dieser Standort ist aufgrund der Lage an der verkehrsreichen Berliner Straße und im Zusammenhang mit der geplanten angrenzenden Nutzung (Parkhaus) für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen im Dienstleistungs- und Einzelhandelssektor vorgesehen. Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung erfolgt, um eine Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen, insbesondere des möglichen Wohnanteils der angrenzenden Mischgebiete zu sichern.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Aus städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen wird gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt, dass wesentlich störende Betriebe, Lagerhäuser und -plätze, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig sind (*s. textliche Festsetzung Nr. 1.3*).

5.1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll sich als Standort für Dienstleistungen und innenstadtnahes Wohnen etablieren. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes werden daher gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die ausnahmsweise zulässiger Nutzungen lt. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Die in diesem

Absatz angeführten Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe) widersprechen den Zielen des Bebauungsplanes (*s. textliche Festsetzung Nr. 1.4*).

5.1.4 **Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der neue Standort der zentralen Potsdamer Feuerwehr vorgesehen. Zu diesem Zweck wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Zur Sicherung einer Steganlage für die Feuerwehr wird eine Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Bootsliegeplatz Feuerwehr“ festgesetzt. Aus wasserrechtlichen Gründen sind Stege mit einer Länge von höchstens 20 m zulässig. Die Stege sind senkrecht zur Uferlinie anzulegen. Sofern eine Absperrung aus Sicherheitserwägungen erfolgt, ist diese zurückhaltend, transparent und der landschaftlichen Situation angepasst auszubilden.

Die Anlage bedarf darüber hinaus einer wasserrechtlichen Genehmigung, die in nachfolgenden Planverfahren einzuholen ist. Sofern eine Absperrung aus Sicherheitserwägungen erfolgen muss, ist diese zurückhaltend, transparent und der landschaftlichen Situation angepasst auszubilden (*s. textliche Festsetzung Nr. 5.1*).

5.1.5 **Grünflächen**

Für die Bewohner des Quartiers "Türkstraße" sowie für die Anwohner der angrenzenden Quartiere werden zur Erholungsnutzung öffentliche Grünflächen mit Uferwanderweg an der Havel angelegt und eine Wegeverbindung im Bereich der historischen Stadtmauer in Form eines schmalen Grünzuges hergestellt. Zur Sicherung der Erholungsnutzung und einer Durchwegung des Gebietes werden folgende öffentliche Grünflächen festgesetzt:

- Grünfläche A: Öffentliche Grünfläche mit Uferwanderweg am Havelufer zwischen Holzmarktstraße und Türkstraße
- Grünfläche B mit der Zweckbestimmung Fußweg: öffentlicher Fußweg entlang der Stadtmauer zur Fortführung des Uferwanderweges und als Verbindung zur Straße Am Kanal und Brücke über den Kanal
- Grünfläche C: Öffentliche Grünfläche am Mündungsbereich des Kanals.

5.1.6 **Verkehrsflächen**

Motorisierter Individual-Verkehr (MIV)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Erschließungsstraßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Zur Sicherung der Erschließung der Teilbereiche der Baugebiete GEe 1.2 und MI 1 sowie der Feuerwehr (Einrücken in der Türkstraße) wird eine neue Verbindungsstraße zwischen der Holzmarktstraße und der Türkstraße in Nord-südlicher Richtung festgesetzt (Planstraße 1).

Ruhender Verkehr

Zur Sicherung des hohen Stellplatzbedarfes im Gebiet, der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht gedeckt werden kann, wird im Baugebiet GEe eine Fläche für ein dreigeschossiges Parkhaus festgesetzt, das bei versetzten Parkebenen ca. 220 Stellplätzen unterbringen kann. Darüber hinaus sind die vorhandenen Straßen sowie die Planstraße 1 im Gebiet ausreichend dimensioniert, um Längsparken für den Besucher-, Liefer- und sonstigen Serviceverkehr zu ermöglichen.

Fußgängerverkehr

Die Realisierung des Haveluferweges zur Herstellung der Verbindung von dem Gebiet Schiffbauergasse bis zur Innenstadt wird durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche am Havelufer und den Fußweg entlang der Stadtmauer und am Kanal gewährleistet.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5.1.7 **Flächen für Versorgungsanlagen**

Zur Versorgung der im Plangebiet entstehenden Bebauung sind zwei Trafostationen erforderlich. Die Standorte können auf im Plangebiet befindlichen öffentlichen Flächen errichtet werden. Die genaue Festlegung der Standorte ist im Rahmen nachfolgender Planverfahren zu klären (*s. textl. Festsetzung Nr. 4.1.*).

Die auf den privaten Grundstücken an der Berliner Straße liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Schmutzwasser, Fernwärme, Gas) werden durch ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert (*s. textliche Festsetzung Nr. 4.2*).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ergibt sich durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossfläche (Feuerwehr).

5.2.1 Geschossflächenzahl und Geschossfläche

In den **Mischgebieten** und dem **eingeschränkten Gewerbegebiet** wird - differenziert entsprechend der Lage und Funktion im Gebiet - eine GFZ von 0,6 (MI 2), von 1,0 (MI 4), von 1,4 (MI 3.1 und 3.2), von 1,6 (MI 1) und von 2,0 (GEe1.1 und GEe1.2) festgesetzt.

Die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans im Mischgebiet 1 und 2 ergebende zulässige Geschossflächenzahl überschreitet die zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Diese Obergrenzen können aus folgenden Gründen nach §17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden:

1. Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die Wiederherstellung des Stadtgrundrisses und damit der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der vorhandenen Blockstruktur. Um langfristig den historischen Stadtgrundriss wiederherstellen zu können, ist die Schließung der Blockränder erforderlich. Deshalb werden für den Fall einer Neubebauung das Nutzungsmaß sowie die zulässige Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) an den historischen Bestand angepasst.
2. Da die Überschreitung der Obergrenze relativ gering ist und das Wohnen sich auch zu den Innenhöfen orientiert, werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigt.
3. Nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten, insbesondere auch aufgrund der guten Erschließung mit öffentlichem Nahverkehr.
4. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Damit wird eine angemessene Dichte für eine qualitätsvolle innerstädtische Wohnnutzung angestrebt.

Gemäß der Planung des Neubaus der Feuerwehr wird eine Geschossfläche von 13.500 m² auf der **Gemeinbedarfsfläche** festgesetzt.

5.2.2 Grundflächenzahl und Grundfläche

In den **Mischgebieten** wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und der Lage im Gebiet eine GRZ von 0,5 und 0,4, im **Gewerbegebiet** eine GRZ von 0,6 und im **Allgemeinen Wohngebiet** eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Für die **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbestimmung Feuerwehr wird entsprechend der Anforderungen der Neubebauung eine Grundfläche von 6.500 m² festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,5. Aufgrund der größtenteils versiegelten Erschließungs- und Freiflächen wird eine höhere GRZ erreicht, die jedoch gem. § 19 BauNVO, Abs. 3 den Wert von 0,8 nicht überschreiten darf.

5.2.3 Anzahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe

Im Geltungsbereich wird die Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO festgelegt. Um die Bestandsgebäude zu berücksichtigen und um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu erhalten, werden in den Baugebieten MI 1, MI 3 und GEe höchstens 4 Vollgeschosse, im MI 5 und im Allgemeinen Wohngebiet höchstens drei Vollgeschosse zugelassen. Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes, das in Anpassung an die historische Bebauung eine differenzierte Dachlandschaft anstrebt, darf das letzte Vollgeschoss in allen Baugebieten nur zu Zweidrittel als Dachgeschoss überbaut werden (*s. textliche Festsetzung Nr.2*).

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücke

Die Bauweise wird nach § 9 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 22 BauNVO für Teile des Mischgebiets gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO entsprechend des städtebaulichen Konzeptes unterschiedlich festgesetzt. Um eine geschlossene Blockrandbebauung an der Berliner Straße zu sichern, wird im GEe 1.1 und MI 3.1 eine ge-

schlossene Bauweise festgesetzt. Im Gewerbegebiet GEe 2 und Mischgebiet MI 3.2 ist eine Mischung aus offener und geschlossener Bebauung angestrebt. Deshalb wird hier keine Bauweise festgesetzt. Hier kann entweder offen oder geschlossen gebaut werden, da hier die Möglichkeit der Umsetzung der unterschiedlichen städtebaulichen Varianten gewährleistet werden soll. In den Baugebieten WA und MI 5 wird entsprechend der Gestaltungsprinzipien des Gestaltungskonzeptes "Wasserseite" eine **offene Bauweise** festgesetzt.

Um eine Blockrandbebauung bzw. eine Bebauung in einer einheitlichen Flucht sicherzustellen, werden in der Berliner Straße, der Straße Am Kanal und der Holzmarktstraße **Baulinien** festgesetzt, die sich an die historische Blockstruktur anlehnen. Eine zusätzliche Sicherung der denkmalgeschützten Häuser in der Berliner Straße und der Straße Am Kanal erfolgt durch die Festsetzung rückwärtiger Baulinien.

In den anderen Bereichen werden an den Straßenfluchten Baugrenzen festgesetzt. Darüber hinaus wird zur Erhaltung bzw. Herstellung von Blockinnenhöfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO eine rückwärtige **Baugrenze** festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass die Höfe von Bebauung freigehalten werden.

Zur Sicherung des Stellplatznachweises auf dem Grundstück sind Stellplätze und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Verhinderung einer weiteren Versiegelung auf den Innenhöfen der Baugebiete sind Garagen nur ausnahmsweise auf der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr zulässig. (*s. textliche Festsetzung Nr. 3.1*).

5.4 Grünfestsetzungen

Durch Pflanzungsbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB soll eine Durchgrünung des Gebiets aus gestalterischen und ökologischen Gründen gesichert werden sowie notwendige Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft geschaffen werden (*s. textliche Festsetzungen Nrn. 7.1, 7.12, 7.13*). Um eine landschaftsgerechte Ausformung der Bepflanzung zu gewährleisten ist eine Pflanzliste Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Bepflanzung der Stellplätze in den Baugebieten ist aus landschaftsplanerischer Sicht unabdingbar. Als markante Grünstrukturen tragen sie wesentlich zur Gliederung des Gebietes bei. Darüber hinaus bieten sie langfristig zahlreichen Tieren einen Lebensraum und verbessern zusätzlich das Stadtklima (*s. textliche Festsetzungen Nrn. 7.4, 7.5*).

Die Begrünung der überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet, den Mischgebieten und den Gewerbegebieten zu 50 % (WA) bzw. 20 % (MI und GE) mit Bäumen und Sträuchern gemäß den Pflanzlisten trägt einerseits dazu bei, die Gebiete zu gliedern, andererseits werden die Gebiete ökologisch aufgewertet. Der Verlust von Gras- und Staudenfluren sowie Gebüsch und Vorwaldflächen wird anteilig ausgeglichen (*s. textliche Festsetzungen Nrn. 7.6 und 7.7*).

Die Begrünung der Fassaden der Nebengebäude zu mindestens 25 % gemäß Pflanzliste 3 (Kletterpflanzen) dient dazu die Nebengebäude besser in das Gebiet einzupassen. Im Weiteren trägt diese Festsetzung zur ökologischen und klimatischen Verbesserung des Gebietes bei. Die Festsetzung von Pflanzabstand und Pflanzengröße sichert eine kurzfristige Begrünung der Außenwandflächen (*s. textliche Festsetzungen Nr. 7.8*).

Durch die extensive Begrünung von Flachdächern und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° in den Baugebieten (MI, WA, GEe) werden die Gebäude gestalterisch in das Gebiet eingepasst. Im Weiteren dient sie zur ökologischen und klimatischen Verbesserung des Gebietes (*s. textliche Festsetzungen Nr. 7.9*).

Zur Aufwertung des Biotopverbundes innerhalb des Gebietes sowie zur stadträumlichen Einbindung der historischen Stadtmauer ist im Mischgebiet MI 4 am Fußweg an der Mauer ein 5 Meter breiter Pflanzstreifen festgesetzt (*s. textliche Festsetzungen Nr. 7.12*).

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes sowie zur Verbesserung des Biotopverbundes wird entlang des Zauns an der östlichen Grenze des zukünftigen Feuerwehrstandortes eine Pflanzbindung für eine naturnahe Hecke festgesetzt (*s. textliche Festsetzungen Nr. 7.13*).

Mit der Festlegung der öffentlichen Grünflächen A, B und C werden der Erhalt und die Ergänzung des wertvollen Baumbestandes entlang der Havel gesichert. Durch die Anlage von Wiesen- und Strauchflächen wird der Verlust von Gras- und Staudenfluren anteilig ausgeglichen. Des Weiteren wird einem Ziel

der Planung, der Anlage des Haveluferwanderweges entsprochen bzw. entgegengekommen (*s. textliche Festsetzungen Nrn. 7.10 und 7.11*).

Mit der Festsetzung über die Herstellung der erforderlichen Wege und Plätze in wasser – und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft wird der Versiegelungsgrad im Bebauungsplangebiet so gering wie möglich gehalten, und sichergestellt, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers auf den Wegeflächen versickern kann (*s. textliche Festsetzung Nr. 7.2*).

Die textliche Festsetzung Nr. 7.14 über die Bepflanzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft stellt sicher, dass die Öffentlichen Grünflächen im Plangebiet einen naturnahen Charakter erhalten und damit langfristig zahlreichen heimischen Tieren einen Lebensraum bieten.

5.5 Umweltbelange

Lärmimmissionen

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom Landesumweltamt Brandenburg Bereich Immissionsschutz eine schalltechnische Untersuchung zur Überprüfung einer immissionsgerechten Nutzungsordnung im Gebiet, gefordert. Aufgabe des Gutachtens ist es, festzustellen, ob und in welchem Ausmaß erhebliche Belastungen für die neuansiedelnden und bereits bestehenden Nutzungen von dem geplanten Standort der Feuerwehr in Verbindung mit dem bestehenden und zukünftigen Verkehrslärm ausgehen und ob diese durch evtl. Schutzmaßnahmen unterbunden werden können⁷.

Im Gutachten wurden die Schallemissionen des Verkehrs- und des Gewerbelärms gesondert untersucht. Dabei wurden Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte der Beurteilungspegel gem. DIN 18005 für die einzelnen Baugebiete festgestellt.

Im Bereich der **Verkehrsemissionen** (Straßenverkehr, Schienenverkehr, Einsatzfahrten der Feuerwehr) wurden Überschreitungen der Richtwerte

- an den Fassaden in der Berliner Straße
- an den Fassaden des Feuerwehrgebäudes, zur Nuthestraße zugewandt
- an der geplanten Wohnbebauung in der Türkstraße
- auf der Grünfläche A (Erholungsfunktion eingeschränkt)

festgestellt.

Im Bereich des **Gewerbelärmes** wurden erhöhte Emissionen durch die geplante Nutzung des Feuerwehrhofes für den benachbarten Blockinnenbereich ermittelt. Bei der Ermittlung der Schallemissionen wird davon ausgegangen, dass die Feuerwehrfahrzeuge ohne Sirene bis auf die Berliner Straße durch eine Ampelschaltung gelangen. Dies ist Voraussetzung für die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft. Die Errichtung von Bedarfsampeln wird vertraglich zwischen der Feuerwehr und der Stadt gesichert werden.

Aufgrund der festgestellten erhöhten Emissionen im Gebiet sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

Zur Begrenzung der Lärmemissionen werden die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt:

- im GEE 1.1 60 dB(A) am Tag (06:00 – 22:00 Uhr) und 45 dB(A) in der Nacht (22:00 -06:00 Uhr)
- im GEE 1.2 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht
- auf der Fläche für die Feuerwehr 58 dB (A) am Tag und 43 dB(A) in der Nacht.

Die festgesetzten Schalleistungspegels von 43 dB (A) nachts auf der Fläche für die Feuerwehr werden laut Auskunft des Fachbereiches Feuerwehr eingehalten: Der Hof ist zu den bebauten Bereichen (Gebäude und Wand zum Fließenerwerk) abgeschirmt. Die Feuerwehrausfahrten begrenzen sich in der lautesten Nachtstunde auf zwei Löschzüge im Normalbetrieb.

⁷ vgl. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 27 "Türkstraße", Freie Planungsgruppe Berlin, 2004

Bei der Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel, ermittelt gemäß Ausbreitungsvorschrift DIN ISO 9613, wurde von folgenden Bezugsflächen ausgegangen:

- Fläche des Baugebiets GEE östlich der Baulinie an der Berliner Straße
- gesamte als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellte Fläche.

Darüber hinaus sind zum Schutz vor Lärmimmissionen die Wohngrundrisse im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet alle schutzbedürftigen Räume auf der Emissionsquelle abgewandten Seite liegen. Die Emissionsquelle ist einerseits der Verkehr auf der Holzmarktstraße, Planstr.1, Türkstraße, im Abschnitt der Berliner Straße und im Einmündungsbereich der Straße Am Kanal sowie andererseits das Gewerbe auf den Flächen GEE1 und GEE2 und die Feuerwehr (s. Anlage Karte: Überlagerung Verkehr und Gewerbe, Beurteilungspegel, aus der schalltechnischen Untersuchung).

Die im Schallgutachten ermittelten Bereiche mit Überschreitungen der Grenzwerte sind im Bebauungsplan gekennzeichnet (s. Bild 7B-N des Schallgutachtens in der Anlage).

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

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

Die Lärmpegelbereiche sind in einer der Nebenzeichnung auf dem Bebauungsplan dargestellt.

Die berechneten Beurteilungspegel im Schallschutzgutachten zeigen auf, dass im gegenüberliegenden Bereich der Wohnbebauung an der Berliner Straße im Falle einer Neubebauung der Immissionspegel auf 60 dB erhöht wird und damit die Immissionsgrenzwerte im Sinne der 16. BImSchV überschritten werden. Ursächlich hierfür ist die Reflexion des Schalls an der Fassade der im Bebauungsplan festgesetzten geschlossenen viergeschossigen Bebauung an der Berliner Straße. Durch die Festsetzung einer schallabsorbierenden Fassade soll verhindert werden, dass sich die Schallimmission für die bestehende Nutzung verschlechtert.

Die Einhaltung dieser Bestimmungen wird über entsprechende textliche Festsetzungen (s. textl. Festsetzungen Nrn. 6.1-6.4) geregelt..

Altlasten

Die Aussagen zu den im Gebiet vorhandenen Altlasten und Altlastenverdachtsflächen werden als Hinweise in den textlichen Festsetzungen angefügt:

- Im Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots sind hohe Mineralkohlenwasserstoff-Belastungen, die zum Entstehen von besonders überwachungsbedürftigem Abfall führen, nachgewiesen. Für diese Bereiche ist die fachgutachterliche Abrissbegleitung zwingend vorgeschrieben. Die festgestellten Bodenverunreinigungen sind im Rahmen der Neubaumaßnahmen zu entfernen (s. Hinweis Nr. 10.1).
- Für die Altlastenverdachtsfläche im Garagenbereich zwischen Holzmarkt- und Türkstraße ist zu vermuten, dass die Bausubstanz lokal Kontaminationen mit Mineralkohlenwasserstoff aufweist. Deshalb muss aus abfallrechtlicher Sicht der Abriss der Garagen durch einen Fachgutachter begleitet und begutachtet werden. Da nicht auszuschließen ist, dass der anstehende Boden ebenfalls belastet ist, ist dieser organoleptisch zu bewerten. Das Ergebnis ist dem Bereich Umwelt und Natur zur Entscheidung über eventuell notwendige Boden- und Grundwasseruntersuchungen und ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen vorzulegen (s. Hinweis Nr. 10.2).
- Im Uferbereich liegen 4,4 m mächtige Auffüllungen, die Belastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen aufweisen. Der Uferbereich soll als Grünfläche mit Haveluferwanderweg ausgebaut werden. Eine intensive Erholungsnutzung ist aufgrund der hohen Verkehrsimmissionen durch die Nuthestraße nicht möglich, so dass ein Nutzungskonflikt mit möglichen Altlasten nur bedingt besteht. Im Rahmen der Neugestaltung der Grünflächen ist jedoch zu überprüfen, ob

aufgrund der kontaminierten Aufschüttungen eine Belastung des Grundwassers auszuschließen ist. (s. *Hinweis Nr. 10.3*).

- Da sich der Planbereich in einem kampfmittelebelasteten Gebiet befindet, ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich (s. *Hinweis Nr. 10.4*).

Aufgrund der bisher auf den betreffenden Flächen ausgeübten Nutzungen wird davon ausgegangen, dass bei einer Feststellung von Bodenverunreinigungen diese sanierungsfähig sind und damit bei Ausweisung der geplanten Nutzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet werden.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Um zu verhindern, dass die städtebauliche und architektonischen Qualitäten des Gebiets durch gestaltverändernde Modernisierungen sowie durch Neubauten ortsfremder Architektur beeinträchtigt werden, werden neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften gem. § 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBauO) zur Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen erlassen. Damit soll ein Einfügen von Neubauten in die vorhandene städtebauliche und baugestalterische Struktur gesichert werden. Die Gestaltungsprinzipien orientieren sich an der historischen Bebauung in der Straße Am Kanal und in der Berliner Straße und sind angelehnt an die Gestaltsatzung für die angrenzende Berliner Vorstadt.

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Dachformen, -aufbauten und -deckung wird gewährleistet, dass eine an das historische Erscheinungsbild angepasste Dachlandschaft entsteht und das Stadtbild durch überdimensionierte Dacheinschnitte und -aufbauten nicht beeinträchtigt wird.

Die Vorschriften zur Fassadengestaltung und -gliederung sowie zur Materialwahl bieten einen Gestaltungsrahmen, der sich an den wesentlichen stadtbildprägenden Elementen der historischen Bebauung orientiert (horizontale Gliederung in Sockel-, Obergeschoss- und Dachzone, Lochfassaden mit axialer Fensteranordnung, vorwiegend Putzbauten mit Klinkerelementen).

Die charakteristische Ausgestaltung von Zäunen mit senkrechten Stäben, Sockelmauern und Pfosten, sollen für die Neugestaltung von Einfriedungen gelten. Die Vorschriften gelten für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets und des gegenüberliegenden Mischgebiets MI 3.2 mit besonderer Standortqualität in der Nähe zum Stadtkanal sowie für das Gewerbegebiet GEe 1.1 an der Berliner Straße. Für die anderen Bereiche ist eine Blockrandbebauung an der Straßenflucht vorgesehen.

Aufgrund der besonderen funktionalen und technischen sowie auch gestalterischen Anforderungen gelten die örtlichen Bauvorschriften nicht für den Neubau der Feuerwehr. Die architektonische Qualität wurde durch die Auslobung eines Wettbewerbes gesichert.

Ausnahmen können aus Gründen des Denkmalschutzes zugelassen werden (s. *Örtliche Bauvorschriften in der Anlage*).

5.7 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Gebäude und bauliche Anlagen, die als Einzeldenkmale in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen sind. Alle Bauanträge sind daher in gestalterischer Hinsicht grundsätzlich mit dem zuständigen Denkmalamt abzustimmen und im Einzelfall zu entscheiden. Die Einzeldenkmale sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Ein weiteres Denkmal im Sinne einer baulichen Anlage stellen die Reste der historischen Stadtmauer von 1753 sowie das Berliner Tor von 1753 dar. Diese Anlagen sind ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt und unterliegen den Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

Bodendenkmale

Im Bereich zwischen Holzmarktstraße, Planstraße 1 / Heilig-Geist-Straße, ehemaligen Stadtkanal und Haveluferwanderweg sowie im Bereich der Türkstraße befinden sich Bodendenkmale nach § 2 Abs. 5 BbgDSchG (Bodendenkmale Potsdam 17 und „Fundament der Stadtmauer“). Sie sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Eingriffe in die Bodendenkmale bedürfen nach § 15 Abs. 1 BbgDSchG der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die gemäß § 12 Abs. 2 BbgDSchG mit umfangreichen Erdarbeiten verbunden sind, trägt der Eigentümer die dadurch entstehenden Kosten. Es ist der zuständigen Behörde gemäß § 4 Abs. 2 sowie § 18 Abs. 2

BbgDSchG Gelegenheit zu geben, fachwissenschaftliche Untersuchungen an Bodendenkmalen oder deren Bergung durchzuführen.

5.8 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.284 m²
davon überbaubar (GRZ 0,4)	1.314 m ²
Mischgebiet (MI1-MI4)	25.541 m²
davon überbaubar (GRZ 0,6, 0,5, 0,4)	12.159 m ²
Gewerbegebiet (GEe 1.1, 1.2)	9.490 m²
davon überbaubar (GRZ 0,6)	5.694 m ²
Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr)	12.300 m²
davon überbaubar	6.500 m ²
Öffentliche Grünfläche	5.047 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	15.552 m²
Wasserfläche	3.200 m²
Gesamtfläche	74.414 m²

6 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

6.1.1 Eingriffsbewertung in Natur und Landschaft

Gegenüber dem bisherigen Planungsstand zum Bebauungsplan haben sich die Rahmenbedingungen deutlich verändert. Der ursprüngliche Geltungsbereich wurde in seiner Ausdehnung reduziert (Kanal und südlich angrenzende Grünfläche wurden ausgegliedert). Auch die Flächenausweisungen des Bebauungsplanes beschränken sich in großen Teilen auf die Festschreibung des Ist-Zustandes. (MI-Gebiete 2, 3.1, 3.2 und 4). Der ehemalige Standort des Straßenbahndepots ist annähernd zu 90 % versiegelt (Gebäude, Hallen und mit Betonflächen und Pflaster versiegelte Fahrbereiche). Die an dieser Stelle geplante Feuerwehrezentrale wird auf dem Grundstück zu keiner Erhöhung des Eingriffs in Natur- und Landschaft führen, sondern den Versiegelungsgrad leicht reduzieren.

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes liegt bis auf die Uferzone im Innenbereich von Potsdam, wonach eine Bebaubarkeit des Bebauungsplan-Gebietes gemäß § 34 BauGB gegeben ist. Hieraus lässt sich nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz ableiten, dass eine Eingriffs- Ausgleichsermittlung für diese Flächen nicht durchgeführt werden muss. Daher wurden in der Überarbeitung des Bebauungsplanes die eingriffsrelevanten Flächen auf die Bereiche reduziert, die zur Zeit vorwiegend unbebaut oder nur mit provisorischen Gebäuden (wie z. B. Garagen) bebaut sind und wo gemäß Bebauungsplan-Ausweisung eine relevante bauliche Verdichtung oder Versiegelung zu erwarten ist.

Im Wesentlichen sind dies vier Bereiche: die WA Fläche 4 (Teilflurstück 781/1 und Teilflurstück 781/2), das Gewerbegebiet GEe 1.1 und 1.2 (Teilflurstück 702 und Flurstück 703), die MI-Fläche 1 (Flurstücke 692, 693, 694, 698, 699, 700 und Teilflurstücke 695, 696/1, 701, 753/1) und die neu geplante Planstraße 1 als Verlängerung der Heilig-Geist-Straße.

Für diese Flächen wurde gemäß einer Nachkartierung vor Ort der aktuelle Versiegelungsgrad sowie die Ausgangsbedingungen und Potenziale für die Naturhaushaltfaktoren ermittelt und bewertet sowie eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz auf Grundlage der geplanten Ausweisungen des Bebauungsplanes vorgenommen. Darauf aufbauend wurden Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet festgelegt.

Maßgeblich für die Beurteilung des voraussehbaren Eingriffs in Natur und Landschaft bei der Verwirklichung eines Bebauungsplans ist § 10 BbgNatSchG, der die "Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen im besiedelten und unbesiedelten Bereich, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können", als solche benennt.

Die vier oben genannten Bereiche haben gegenüber der Biotopkartierung vom Mai 2002 diverse Veränderungen erfahren. Auf der WA-Fläche (Teilflurstück 781/1 und Teilflurstück 781/2) wurde in der Zwischenzeit ein Parkplatz angelegt. Die Zufahrt von der Heilig-Geist-Straße besteht aus Betonpflaster, die angrenzenden Stellflächen aus Tennenbelag. Die angrenzende Fläche zur ehemaligen Stadtmauer wurde zum großen Teil als Wiese neu angesät. Sowohl die Biotopstruktur als auch die Artenvielfalt ist in diesem Bereich stark eingeschränkt. Nur die Säume im Übergang zur Mauer weisen eine deutlich höhere Struktur und Artenvielfalt auf.

Auf der Fläche GEE 1.1 wurde der vorhandene Parkplatz deutlich Richtung Berliner Straße erweitert. Er reicht bis zum straßenbegleitenden Gehweg. Als Belag wurde Betonpflaster (zum Teil mit Sickerfuge) verwendet. Die verbleibenden Flächen im nördlichen Teil des GEE bestehen aus Rasenflächen/ Abstandsgrünflächen mit einzelnen Baumgruppen (Biototyp OSG 12126). Daran grenzt nach Westen eine Ruderalfläche an, die sich auf einem nicht mehr genutzten Gewerbeareal entwickelt hat (Biototyp PRS 10122).

Bei der Planstraße 1 (Verlängerung der Heilig-Geist-Straße nach Norden) sowie der angrenzenden MI 1 Fläche handelt es sich um stark anthropogen überformte Flächen. Sie bestehen zum großen Teil aus Garagen und Schuppen mit den zugehörigen Erschließungsflächen. Die Erschließungsflächen sind zum Teil versiegelt (Beton) oder zumindest stark verdichtet (Sandwege als Erschließungsstrassen). Da eine belebte Oberbodenschicht fehlt, weisen diese Flächen nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft auf. Dort, wo eine Durchlässigkeit der Deckschichten noch vorhanden ist, besteht jedoch ein wichtiges Potenzial für die Grundwasseranreicherung.

Prägend für das Landschaftsbild im Geltungsbereich sind das Ufer der Havel und der in Ansätzen erkennbare Verlauf des ehemaligen Stadtkanals, der die südliche Begrenzung des Bebauungsplangebietes bildet. Innerhalb des Gebietes ist der Verlauf der ehemaligen Stadtmauer mit den seitlich angrenzenden Grünflächen deutlich ablesbar und stellt ein ortsprägendes Element dar. Weitere bedeutsame Merkmale für das Stadt- und Landschaftsbild stellen die markanten Einzelbäume innerhalb des Gebietes dar.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Eingriffssituation für die vier Gebiete im Bebauungsplan, bei denen gegenüber der Ausgangssituation eine deutliche Veränderung der Bebauungsdichte stattfinden wird. Hierbei wird jeweils unterschieden in vollständig versiegelte Bereiche (Bebauung, asphaltierte Flächen), überwiegend versiegelte Bereiche (Pflaster und Plattenflächen mit geringem Fugenanteil), teilweise versiegelte Flächen (Tennen- oder Kiesflächen, verdichtete Fahrtrassen) und offene Böden bzw. Grünflächen. Bei der Versiegelung wird auf die ausgewiesene Bebaubarkeit noch ein Aufschlag von 50 % für die möglichen Erschließungsflächen aufgerechnet, so dass der benannte Wert einen maximalen Versiegelungsgrad darstellt.

Nach Aufschlüsselung der einzelnen Flächen erfolgt in der letzten Tabelle eine Zusammenfassung aller Eingriffsflächen.

Fläche MI 1

Art der Versiegelung	Bestand	in %	Planung GFZ 0,5 (+ 50 % Überschreitg.)	in %	gepl. zusätzl. Versiegelung/ Entsiegelung	in %
Vollständig versiegelt (Bebauung, Asphalt, Beton)	1.181 qm	40,6	2.183 qm	75,0	530 qm	18,2
Überwiegend versiegelt (Pflaster, Betonplatten)	472 qm	16,2	--	--	--	--
Teilversiegelt (Tenne, verdichtete Fahrtrasse)	567 qm	19,5	--	--	--	--
Offener Boden (davon Grünfläche)	691 qm	23,7	728 qm (182 qm)	25,0	--	--
Summe	2.911 qm	100,0	2.911 qm	100,0	530 qm	18,2

Fläche der Planstraße 1

Art der Versiegelung	Bestand	in %	Planung (5,50 Querschnitt)	in %	gepl. zusätzl. Ver-/Entsiegelung	in %
Vollständig versiegelt (Bebauung, Asphalt, Beton)	--	--	550 qm	43,6	550 qm	43,5

Überwiegend versiegelt (Pflaster, Betonplatten)	400 qm	31,7	712 qm	56,4	312 qm	24,8
Teilversiegelt (Tenne, verdichtete Fahrtrasse)	862 qm	68,3	--	--	--	
Offener Boden (davon Grünfläche)	--	--	--	--	--	
Summe	1.262 qm	100,0	1.262 qm	100,0	862 qm	68,3

Fläche des WA-Gebietes

Art der Versiegelung	Bestand	in %	Planung GFZ 0,4 (+ 50 % Überschreitg.)	in %	gepl. zusätzl. Versiegelung/ Ent-siegelung	in %
Vollständigversiegelt (Bebauung, Asphalt, Beton)	495 qm	15,1	1.964 qm	60,0	884 qm	27,0
Überwiegend versiegelt (Pflaster, Betonplatten)	585 qm	17,9	--	--	- 497 qm (Ansatz von 85 %)	-15,2
Teilversiegelt (Tenne, verdichtete Fahrtrasse)	935 qm	28,6	--	--	--	
Offener Boden (davon Grünfläche)	1.258 qm	38,4	1.309 qm (655 qm)	40,0		
Summe	3.273 qm	100,0	3.273 qm	100,0	387 qm	11,8

Fläche des GE-Gebietes

Art der Versiegelung	Bestand	in %	Planung GFZ 0,6 + 50 % Überschreitung	in %	gepl. zusätzl. Versiegelung/ Ent-siegelung	in %
Vollständig versiegelt (Bebauung, Asphalt, Beton)	1.216 qm	12,8	7.619 qm	80,0	6.403 qm	67,2
Überwiegend versiegelt (Pflaster, Betonplatten)	3.870 qm	40,6	--	--	- 3.474 qm (Ansatz von 85 %)	-36,5
Teilversiegelt (Tenne, verdichtete Fahrtrasse)	--	--	--	--	--	
Offener Boden (davon Grünfläche)	4.438 qm	46,6	1.905 qm (381 qm)	20,0		
Summe	9.524 qm	100,0	9.524 qm	100,0	2.929 qm	30,7

Eingriffsflächen gesamt

Art der Versiegelung	Bestand	in %	Planung	in %	gepl. zusätzl. Versiegelung/ Ent-siegelung	in %
Vollständig versiegelt (Bebauung, Asphalt, Beton)	2.892 qm	17,1	12.316 qm	72,6	8.367 qm	49,3
Überwiegend versiegelt (Pflaster, Betonplatten)	5.327 qm	31,4	712 qm	4,2	- 3.659 qm	-21,6
Teilversiegelt (Tenne, verdichtete Fahrtrasse)	2.364 qm	13,9	--	--	--	
Offener Boden/ (davon Grünfläche)	6.387 qm	37,6	3.942 qm (1.218 qm)	23,2		
Summe	16.970 qm	100,0	16.970 qm	100,0	4.708 qm	27,7

Boden und Wasserhaushalt

Die Boden- und Wasserhaushaltfunktionen innerhalb des Geltungsbereichs werden bezogen auf die Filter- und Pufferkapazitäten und die Grundwasserneubildung aufgrund der hohen Vorbelastung im Gebiet (Versiegelung und Verdichtung) nur relativ geringfügig beeinträchtigt.

Der Versiegelungsgrad der vier Flächen nimmt gegenüber den bisher vollständig oder überwiegend versiegelten Flächen um maximal 4.708 m² zu (einschließlich einer eingerechneten 50 %-prozentigen Überschreitung der zulässigen GRZ). Bei der Gegenüberstellung sind im Bestand 2.364 m² an stark verdichteten Tennis- oder Fahrwegen mit zu berücksichtigen, die keine belebte Oberbodenschicht und nur eine sehr geringe Durchlässigkeit für anfallendes Regenwasser aufweisen.

Durch die Anlage der öffentlichen Grünfläche B werden im südlichen Teil dieser Fläche ca. 500 m² entsiegelt. Bei der Pflanzbindung Pf1 auf dem Gelände der Feuerwehr werden weitere 350 m² entsiegelt und mit einer Hecke bepflanzt. Hinzu kommen 255 m² durch den Abriss eines Bootshauses und eines Lager-schuppens in der öffentlichen Grünfläche A. Dies ergibt eine Entsiegelung von insgesamt 1.105 m².

Durch die Aufwertung von öffentlichen Grünflächen und die festgesetzten Pflanzbindungen (Flächen A, B, C und Pflanzbindungen Pf 1 und Pf 2: 5.484 m² abzüglich der oben genannte Entsiegelungsflächen: 1.105 = 4.379 m²) werden innerhalb des Geltungsbereichs 4.379 m² an Biotopfläche aufgewertet und damit auch die Bedeutung der Flächen für die Naturhaushaltfaktoren Boden und Wasser gesteigert. Diese Aufwertung der Biotopstruktur wird gemäß einer Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu 50 % anerkannt. Somit werden innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt 3.295 m² ausgeglichen (1.105 m² + 50% von 4.379 m²).

Zur weiteren Minderung und Kompensation der Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt sind innerhalb des Geltungsbereichs auch ökologische Standards in den Bauflächen einzuhalten. Hierzu zählt die Anlage der ebenerdigen Stellplätze, der Zufahrten sowie der befestigten Erschließungsflächen mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zur Reduzierung der Versiegelung und zur anteiligen Versickerung des Niederschlagswassers.

Begrünungsmaßnahmen tragen zu einer Rückhaltung des Regenwassers und zu verzögertem Oberflächenabfluss bei. Mit der Anlage von ober- bzw. unterirdischen Versickerungsflächen beim WA-Gebiet kann das verbleibende Niederschlagswasser der Dächer und Erschließungsflächen gedrosselt dem Wasserhaushalt zugeführt werden.

Für diese Festsetzungen wird eine zusätzliche Kompensation in einer Größenordnung von ca. 400 m² erbracht werden. Somit verbleibt eine Fläche von 1.000 m² an Entsiegelung, die außerhalb des Geltungsbereichs zu erbringen ist. Hierzu wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde eine kommunale Fläche im Areal am Weg nach Bornim (Eiche, Flur 2, Flurstücke 17, 20, 21) festgelegt. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist gemäß der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß § 135 c Baugesetzbuch (BauGB) der Landeshauptstadt Potsdam vom 04. Februar 1998 zu regeln. Der Kostenrahmen für die Maßnahme beträgt ca. 20 €/ m².

Bei Umsetzung dieser oben aufgeführten Maßnahmen innerhalb des Gebietes und der Entsiegelungsmaßnahme außerhalb kann der Eingriff in den Boden, den Bodenwasserhaushalt und die Grundwasserneubildungsrate weitestgehend ausgeglichen werden.

Klima/ Lufthygiene

Die Wohnbebauung sowie die zusätzlichen Verkehrsflächen führen zu einer Veränderung des Standortklimas. Mit der Zunahme von versiegelten Flächen um maximal 4.708 m² und dem damit zusammenhängenden Verlust an vorhandener Vegetation wird es zu einer Verschlechterung des Lokalklimas kommen. Wie bei der Beschreibung des Gebietes dargestellt, handelt es sich bei der Vegetation vorwiegend um Rasenflächen mit einzelnen Bäumen.

Die lokale Klimaveränderung, hervorgerufen durch Neubau von Gebäuden und Straßen, kann durch die in den einzelnen Baufeldern sowie in den öffentlichen Grünflächen und in den Straßenräumen festgelegten Begrünungsmaßnahmen (z.B. Anpflanzung von Bäumen und strukturreichen Vegetationsflächen) weitgehend kompensiert werden. Durch die festgesetzten Mindestanteile an Grünfläche in den privaten Baufeldern (Festsetzungen 10.6 und 10.7) werden 1.217 m² Grünfläche hergestellt und 20 Bäume gepflanzt.

Biotope/ Flora/ Fauna

Die geplante Siedlungsentwicklung im Gebiet betrifft als wertvolle Flächen vorwiegend Brachen in Form von Ruderalbiotopen, die überwiegend im nördlichen Teil der GEe -Flächen bzw. vereinzelt in der MI 1

Fläche liegen (ca. 1.200 m²). Dazu kommt die mögliche Gefährdung von erhaltenswerten Einzelbäumen, die innerhalb der Baufenster liegen.

Der größte Teil der übrigen Bauflächen bzw. der Straßenerweiterung fällt ganz oder teilweise auf versiegelte Flächen ohne Bewuchs, die als Garagen, Schuppen, Parkplätze oder als vorhandene Erschließungsflächen (Sandstraßen) ausgeformt sind (insgesamt 10.583 m²). Der maximale Verlust an Rasen oder Wiesenflächen beträgt 5.187 m² (Gesamtfläche Grün abzüglich der Ruderalbiotope).

Die genaue Anzahl von gefährdeten Einzelbäumen und erforderlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzverordnung ist aufgrund der überwiegend flächigen Ausweisung von Wohnbaufeldern nicht genau zu ermitteln. Bei Verlust sind Neupflanzungen von standortgerechten und heimischen Laubbäumen innerhalb öffentlicher Grünflächen oder privaten Baufeldern vorzusehen.

Bestehende ruderaler Gras- und Staudenfluren mittlerer Wertigkeit werden durch die Anlage und Entwicklung von ökologisch (langfristig) gleichwertigen, strukturreichen öffentlichen Grünflächen A (Fläche gerechnet ohne eine geplante Sportfläche), B und C (insgesamt 4.794 m²), durch die festgesetzten Pflanzbindungen Pf1 und Pf2 (690 m²), den festgesetzten Mindestanteil an intensiv gestalteten privaten Gärten und Grünflächen (1.217 m²) sowie durch die festgesetzten Baumpflanzungen zwischen den Parkplätzen ersetzt.

Die zur Verwendung empfohlenen Pflanzen sind den Pflanzlisten, die sich an der für diese Flächen charakteristische Vegetation orientieren, zu entnehmen.

Landschaftsbild/ Erholung

Mit der geplanten Bebauung verändert sich der offene Charakter des Gebietes mit großflächigen Parkplätzen und vereinzelt im Gebiet liegenden Brachflächen. Die unterschiedliche Struktur des Gebietes verändert sich zugunsten eines städtischen Siedlungsgebietes mit geschlossenen Blockrändern. Hierbei besteht die Gefahr, dass auch die landschaftsbildprägenden Gehölze in Form von Baumreihen und Baumgruppen der Bebauung zum Opfer fallen und damit wichtige Merkmale verloren gehen.

Wesentliches Element für das Landschaftsbild und die Erholung ist das Havelufer. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kann eine deutliche Aufwertung dieses Bereiches erfolgen. Neben einer Verlängerung des Uferwanderweges können neue attraktive Uferzonen am Wasser entstehen, die in ein naturnahes Parkumfeld eingebettet werden (öffentliche Grünfläche A).

Durch die öffentliche Grünfläche B und die Pflanzbindung Pf 2 kann die historische Stadtmauer als wichtiges Erlebniselement im Stadtbild offengehalten und erlebbar gemacht werden.

Mit den öffentlichen Grünflächen B und C kann die zukünftig geplante Wiederoffenlegung des Stadtkanals eine für das Stadtbild und die Erholungsnutzung wirksame Aufwertung erfahren und der wichtige Übergangsbereich zur Havel aufgewertet werden.

Die beschriebenen Maßnahmen können zusammen mit den festgesetzten Baumpflanzungen in den Straßenräumen und auf den privaten Grundstücken den Eingriff in das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung kompensieren.

6.1.2 Grünplanerisches Konzept

Um Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Lebensraum auszugleichen und den Charakter eines durchgrüntes Wohn- und Mischquartiers zu erreichen, werden gestalterische und ökologisch wirksame Ziele und Maßnahmen vorgesehen.

Innerhalb der Wohnquartiere, aber auch der Mischquartiere werden „ökologische Standards“, z.B. Anlage von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, Gliederung der Stellplätze und Gestaltung der Freiflächen durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgesetzt. Der wertvolle und gebietsprägende Baumbestand ist so weit wie möglich in die Planung der einzelnen Baufelder zu integrieren.

Im öffentlichen Straßenland wird der Erhalt des wertvollen Altbaumbestandes ebenso sichergestellt wie Alleepflanzungen entlang der Erschließungsstraßen.

Für die Bewohner des Quartiers "Türkstraße" sowie für die Anwohner der angrenzenden Quartiere werden zur Erholungsnutzung öffentliche Grünflächen mit Uferwanderweg angelegt und eine Wegeverbindung im Bereich der historischen Stadtmauer in Form eines schmalen Grünzuges hergestellt.

Um die privaten und öffentlichen Grünflächen als Lebensraum für Vögel und Kleintiere zu entwickeln, werden Pflanzlisten mit gebietstypischen und standortgerechten Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen für Wohngebiete, Grünanlagen und die straßenbegleitenden Alleen vorgegeben.

6.1.3 Maßnahmenliste

Vermeidungsmaßnahmen

- V1) Erhalt der hochwertigen Gehölzbestände, insbesondere Kastanien (*Aesculus hippocastanum*), Linden (*Tilia spec.*), Buchen (*Fagus sylvatica*) und Erlen (*Alnus spec.*).

Mit dieser Vermeidungsmaßnahme wird der besonders wertvolle und gebietsprägende heimische Altbaubestand innerhalb der Baugebiete für den Naturschutz und das Landschaftsbild erhalten und langfristig in seinem Bestand gesichert.

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

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

- V3) In den Baugebieten sind die Gebäude auf maximal vier Geschosse zu beschränken.

Mit der Beschränkung der Gebäude auf maximal vier Geschosse werden die Sichtbeziehungen in die Umgebung bewahrt.

Minimierungsmaßnahmen

- M1) Minimierung der naturhaushaltsrelevanten Beeinträchtigung durch die Anlage der Stellplatzflächen, Zufahrten und Gehwege in einem versickerungsfähigen Belag. Ausschluss von Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Maßnahmen wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen und Betonierungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 10.3)

- M2) Minimierung der Flächenversiegelung durch Reduzierung des teilversiegelten Stellplatzanteils auf 90 % und Festlegung von 10% unversiegelter, zu begrünender Fläche. Ausgenommen sind Behindertenstellplätze.

Mit diesen beiden Minimierungsmaßnahmen wird der Versiegelungsgrad im Bebauungsplangebiet so gering wie möglich gehalten und sichergestellt, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche versickern kann.

- M3) Die Zufahrten, Stellplätze, Wege und Plätze in den WA und MI-Flächen sowie den öffentlichen Grünanlagen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ausschluss von Maßnahmen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen und Betonierungen.

Mit dieser Minimierungsmaßnahme wird der Versiegelungsgrad im Bebauungsplangebiet so gering wie möglich gehalten, und sichergestellt, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig in den öffentlichen Grünflächen versickern kann.

- M4) Extensive Begrünung der Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° in den allgemeinen Wohngebieten, den Mischgebieten und Gewerbegebieten.

Mit dieser Minimierungsmaßnahme soll die klimatische Erwärmung innerhalb des Baugebietes reduziert und die stadt- bzw. landschaftsräumliche Einbindung verbessert werden.

- M5) Begrünung der Außenwandflächen in den allgemeinen Wohngebieten, den Mischgebieten und Gewerbegebieten.

Ziel der Ausgleichsmaßnahmen M4 und 5 ist es, die Gebäude gestalterisch in das Gebiet einzupassen. Im Weiteren dienen sie zur klimatischen Verbesserung des Gebietes und tragen zur Staubbinding und Rückhaltung von Niederschlagswasser bei. Gleichzeitig gleichen sie den Verlust an Lebensraum aus.

Ausgleichsmaßnahmen

Zur Sicherung des grünplanerischen Konzeptes werden folgende **Grünfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25** festgelegt:

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

Mit der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen nach Abzug der zulässigen Überschreitung der GRZ für Stellplätze und Nebenanlagen wird ein Teil der Grundstücksfläche für den Naturhaushalt sichergestellt. In Verbindung mit den Baumpflanzungen (A5 bis A 7) entstehen grüne Inseln die als Trittsteinbiotop für den Arten- und Biotopschutz sowie als gliedernde Elemente für das Landschaftsbild von Bedeutung sind.

- A2) Anpflanzung von Laubbäumen in den allgemeinen Wohngebieten: je 150 qm nicht überbaubarer Fläche ein Baum StU 18/20

- A3) Anpflanzung von Laubbäumen in den Mischgebieten: je 250 qm nicht überbaubarer Fläche ein Baum StU. 18/20

- A4) Vegetative Gliederung von Stellplatzanlagen in den Baugebieten, Pflanzung eines Laubbaumes StU. 18/20 je 4 Stellplätze qm Fläche.

Die Ausgleichsmaßnahmen A2) bis A5) tragen einerseits dazu bei, das Quartier zu gliedern, andererseits wird das Gebiet ökologisch aufgewertet. Als raumprägende Grünstrukturen tragen sie wesentlich zur Gliederung des Gebietes und zur Einbindung in die Landschaft bei. Darüber hinaus bieten sie langfristig zahlreichen Tieren einen Lebensraum und verbessern zusätzlich das Stadtklima.

- A5) Anpflanzen von Bäumen zur Allee entlang von Erschließungsstraßen. Pflanzung eines Laubbaumes STU 18/20 je 2 Längstellplätze und je 5 Querstellplätze

Die Gliederung der Stellplätze mit Bäumen im öffentlichen Straßenland ist aus landschaftsplanerischer Sicht unabdingbar. Als lineare Grünstrukturen tragen sie wesentlich zur Gliederung des Gebietes und zur Einbindung in die Landschaft bei. Darüber hinaus dienen sie zahlreichen Tieren als Trittsteinbiotop und Lebensraum und dienen dem Erhalt des Standortklimas.

- A6) Anlage von strukturreichen Vegetationsflächen in den öffentlichen Grünflächen. Pflanzung eines Laubbaumes STU 18/20 je 150 qm Fläche.

Mit der Festlegung der öffentlichen Grünflächen werden der Erhalt und die Ergänzung des wertvollen Baumbestandes gesichert. Durch die Anlage von Wiesen- und Strauchflächen wird der Verlust von Gras- und Staudenfluren sowie Gebüsch und Vorwaldflächen anteilig ausgeglichen.

- A7) Anlage von Hecken- und Pflanzstreifen an der östlichen Grundstücksgrenze des Feuerwehrstandortes sowie an der historischen Stadtmauer.

Mit der Festsetzung der Pflanzstreifen werden Maßnahmen zur Aufwertung der Biotopvielfalt sowie zur Verbesserung des Biotopverbundes festgesetzt. Gleichzeitig dienen die Pflanzungen auch zur Aufwertung des Landschaftsbildes (insbesondere die Heckenpflanzung an der Feuerwehr).

- A8) Verwendung von ortstypischen, standortgerechten und vorwiegend heimischen Gehölzen in den Baugebieten, dem öffentlichen Straßenland und den öffentlichen Grünflächen

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

- A9) Bodenverbessernde Maßnahmen auf z.T. stark verdichteten Flächen im Uferbereich der Havel (öffentliche Grünflächen)

Mit der Lockerung und Aufbereitung von verdichtetem Boden sowie der Entsiegelung kleinerer Flächen innerhalb der künftigen öffentlichen Grünflächen entlang des Ufers werden größere zusammenhängende

Bodenflächen als Lebensraum für die Bodenfauna aufgewertet und ihren Naturhaushaltsfunktionen wieder zur Verfügung gestellt.

6.1.4 Eingriffsbilanz

Mit den in den Bebauungsplanentwurf integrierten naturhaushalts- und landschaftsbildrelevanten Maßnahmen wird unter Berücksichtigung der Vorbelastung eine ausreichende Kompensation des Eingriffs im Sinne des Naturschutzgesetzes § 18 BNatSchG und der §§ 12 und 14 BbgNatSchG innerhalb des Geltungsbereichs erreicht.

Konfliktsituation/ Eingriff	Kompensationsmaßnahmen	Bilanz
<p>Boden dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung von max. 4.708 qm</p>	<p>V2) Schutz des Bodens vor Beeinträchtigungen während der Bauphase M2) Ausführung eines Pkw-Stellplatzes in 90 %, teilversiegelter Fläche und 10% zu begrünender offener Bodenfläche A9) Bodenverbessernde Maßnahmen innerhalb öffentlicher Grünflächen</p>	<p>Entsiegelung von ca. 1.105 m² qm (auf der Flächen A, B und Pf1), Durchführung von bodenverbessernden Maßnahmen auf einer Fläche von rund 4.379 qm (Flächen A, B, C und Pf1, Pf2 abzüglich der Entsiegelungsfläche) die zu 50 % angerechnet wird (2.895 qm), mit der Begrenzung der Versiegelung bei den Stellflächen und durch Festsetzung eines zu begrünenden Mindestanteils werden weitere Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von ca. 400 qm erbracht. Der noch offene Kompensationsbedarf in Höhe von 1.000 qm wird am Weg nach Bornim festgesetzt. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen kann der Eingriff in die Naturhaushaltsfunktionen des Schutzgutes Boden weitgehend ausgeglichen werden.</p>
<p>Wasserhaushalt Erhöhung des kurzzeitigen Oberflächenabflusses und Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch die zusätzliche Versiegelung von max. 4.708 qm</p>	<p>M1) Anlage der Stellplatzflächen, Zufahrten und Gehwege als teilversiegelte Flächen M2) Ausführung eines Pkw-Stellplatzes in 90 % teilversiegelter Fläche und 10% zu begrünender offener Bodenfläche M3) Anlage von Wegen und Plätzen in den öffentlichen Grünanlagen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau M4) Extensive Begrünung von flachen und flachgeneigten Dachflächen A1), A6) Anlage von strukturreichen Vegetationsflächen auf nicht überbaubaren Flächen in den Baugebieten und in öffentlichen Grünanlagen</p>	<p>Bei einer durchschnittlichen GRZ von 0,4-0,5 sowie der Anlage von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasserdurchlässigem Aufbau stehen innerhalb des Geltungsbereichs ausreichend Flächen für die Rückhaltung und gedrosselte Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung. Durch die Aufwertung von 4.794 qm an öffentlicher Freifläche (A, B, C) und mindestens 1.218 qm an privater Freifläche erfolgt eine Verbesserung der Filterwirkung und der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers. Zusammen mit der außerhalb des Gebietes erbringenden Entsiegelungsmaßnahme kann der Eingriff ausgeglichen werden.</p>
<p>Klima und Lufthygiene Verschlechterung des Standortklimas durch zusätzliche Versiegelung, Verlust an Bäumen sowie Ausbau des Straßennetzes</p>	<p>A2), A3), A4), A5), Anpflanzung von Laubbäumen (StU 18/20) in den privaten Grünflächen der Baugebiete, den öffentlichen Grünanlagen und im öffentlichen Straßenland M4) Extensive Begrünung der flachen und flachgeneigten Dachflächen (ca. 25%) M5) Begrünung der Fassaden von Gebäuden und Nebenanlagen zu ca. 25 % A1), A6) Anlage von strukturreichen Vegetationsflächen auf nicht überbaubaren Flächen in den Baugebieten und in öffentlichen Grünanlagen</p>	<p>Anpflanzung von strukturreichen Grünflächen mit hohem Biovolumen (ca. 6.700 qm auf privaten u. öffentlichen Flächen) Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Bauflächen (20 Stck. im Privatbereich) Kompensation erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs</p>

<p>Flora und Fauna</p> <p>Möglicher Verlust von wertvollem Baumbestand</p> <p>Verlust von Biotopfläche mittlerer und geringer Wertigkeit (Ruderalfäche)</p> <p>Eingriff in den Biotopverbund</p>	<p>V1) Erhalt von prägendem Altbaumbestand durch Integration in den öffentlichen Raum und in die privaten Baufelder A2), A3), A4), A5) Anpflanzung von Laubbäumen (StU 18/20) in den privaten Grünflächen der Baugebiete, den öffentlichen Grünanlagen und im öffentlichen Straßenland M4) Extensive Begrünung der flachen und flachgeneigten Dachflächen (ca. 25%) M5) Begrünung der Fassaden von Gebäuden und Nebenanlagen zu ca. 25 % A1), A6) Anlage von strukturreichen Vegetationsflächen auf nicht überbaubaren Flächen in den Baugebieten und in öffentlichen Grünanlagen A7) Anpflanzung von Hecken und Feldgehölzstreifen</p>	<p>Anlage von</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4.794 qm strukturreicher Grünfläche hoher Wertigkeit innerhalb von Parkanlagen (A, B, C) - 1.218 qm strukturreichen Hausgärten, Gemeinschaftsgrünflächen und einer intensiv gestalteten öffentliche Grünanlage mittlerer Wertigkeit. Mindestens 20 Baumpflanzungen. - 690 qm Hecken- und Feldgehölzpflanzung (Pflanzbindung Pf1 und Pf2) <p>Die erforderlichen Ersatzpflanzungen für den Verlust von geschütztem Baumbestand sind voraussichtlich vollständig im Geltungsbereich nachweisbar.</p> <p>Kompensation erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs</p>
<p>Landschaftsbild u. Erholungsnutzung</p> <p>Gefahr der Nichteinbindung der geplanten Bebauung der Baugebiete in den kulturell geprägten Landschaftsraum</p> <p>Verlust von prägendem Baumbestand (Solitäre, Gruppen und Baumreihen)</p>	<p>V1) Erhalt von prägendem Altbaumbestand durch Integration in den öffentlichen Raum und in die privaten Baufelder V3) Begrenzung der Gebäudehöhe auf max. 11 m A2), A3), A4), A5) Anpflanzung von Laubbäumen (StU 18/20) in den privaten Grünflächen der Baugebiete, den öffentlichen Grünanlagen und im öffentlichen Straßenland M4) Extensive Begrünung der flachen und flachgeneigten Dachflächen (ca. 25%) M5) Begrünung der Fassaden von Gebäuden und Nebenanlagen zu ca. 25 %</p>	<p>Durch die Aufwertung des Havelufers entsteht ein attraktiver Uferbereich mit vielfältigen naturnahen Erholungsnutzungen.</p> <p>Durch den Grünzug B und die Pflanzbindung Pf1 wird die Erlebbarkeit der historischen Stadtmauer verbessert.</p> <p>Durch die öffentlichen Grünflächen B und C wird der zukünftig wieder geöffnete Stadtkanal deutlich in seiner Wirkung aufgewertet.</p> <p>Der Ausgleich für den Verlust an Strukturelementen wird mit den genannten Maßnahmen erbracht, ebenso erfolgt die Einbindung der Baufelder in den Landschaftsraum.</p>

Bei Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Gebietes kann der im Rahmen der Ausweisungen des Bebauungsplanes entstehende Eingriff in die Schutzgüter weitestgehend ausgeglichen werden.

6.2 Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird zur Verbesserung der Wohnsituation im Quartier, zur Stärkung der Wohnnutzung und zur Entwicklung neuer innerstädtischer Standorte für Dienstleistungsunternehmen in der Potsdamer Innenstadt beigetragen. Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungsoptionen gewährleistet und durch entsprechende Grünfestsetzungen die Entstehung eines durchgrüneten Quartiers gesichert. Die Gliederung der Baugebiete und die differenzierten Nutzungszuweisungen berücksichtigen die zukünftig auftretenden Lärmimmissionen durch die Feuerwehr und zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch den Ziel- und Quellverkehr zukünftiger gewerblicher Nutzungen im Gebiet⁸. Aufgrund der erhöhten Lärmemissionen sind zusätzliche passive Lärminderungsmaßnahmen erforderlich, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

6.3 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Folgende Kosten, die durch die Festsetzungen im Bebauungsplan entstehen, sind im Haushaltsplan der Stadt Potsdam zu berücksichtigen:

- Zur Herstellung von öffentlichen Grünflächen ist ein Grunderwerb durch die öffentliche Hand erforderlich. Für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche ist der Ankauf einer Fläche von 3.787 m² notwendig. Die Grunderwerbskosten betragen insgesamt 189.350 €. ⁹

⁸ vgl. Schalltechnische Untersuchung, Freie Planungsgruppe Berlin, Juni 2005

⁹ Kostenansatz Grunderwerb: 110 €/m² für die Planstraße, 50 €/m² für die Grünflächen (lt. Auskunft kommunale Bewertungsstelle)

- Der Bau der Planstraße 1 wird von Dritten übernommen. Dies wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.
- Die Herstellungskosten für die öffentlichen Grünflächen an der Havel und am Stadtkanal sowie für die öffentliche Durchwegung an der Stadtmauer (insgesamt 5.488 m²) belasten den Haushalt mit insgesamt 274.400 €¹⁰. Ggf. sind zusätzliche Kosten für die Klärung von Bodenbelastungen durch Altlasten aufzuwenden.
- Die Grundstücke für den Neubau der Feuerwehr befinden sich im kommunalen Besitz und es entstehen hinsichtlich Grundstücksankäufe keine weiteren Kosten.
- Der geplante Standort der Feuerwehrrwache befindet sich im Geltungsbereich des Bodendenkmals Potsdam 17. Gemäß § 18 Abs. 2 BbgDSchG ist der zuständigen Behörde Gelegenheit zur Durchführung einer fachwissenschaftlichen Untersuchung und der Bergung von Bodendenkmalen zu geben. Die Kosten sind gemäß § 12 Abs. 2 BbgDSchG vom Eigentümer der Flächen - in diesem Fall der Stadt - zu tragen. Zumutbar sind höchstens 5 % der Gesamtkosten. Eine genauere Angabe kann an dieser Stelle nicht gemacht werden. Die Kosten werden bei der Klärung des Ausmaßes des Bodendenkmals im Rahmen der archäologischen Untersuchung ermittelt.

7 Übersicht der Verfahrensschritte

Der **Aufstellungsbeschluss** erfolgte am 06.01.1993. Das Verfahren ruhte aufgrund der Schwierigkeit der Umsetzung der Planung nach einer ersten, im Jahre 1994 durchgeführten Bürgerbeteiligung.

Aufgrund der städtebaulich erforderlichen Verlagerung der Feuerwehr und eines zunehmenden Entwicklungsdruckes auf das Gebiet wurde das Bebauungsplanverfahren unter angepassten Zielvorgaben ab 2001 fortgeführt.

Die **2. frühzeitige Bürgerbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 12.11. bis zum 26.11.2002 statt. Die vorgebrachten Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Errichtung der Feuerwehr und deren möglicher negativen Auswirkungen auf die vorhandenen und geplanten Nutzungen. Das zur Klärung des Konfliktes vergebene Schallgutachten stellt insgesamt erhöhte Emissionen durch den bereits bestehenden und zukünftigen Verkehrs- und Gewerbelärm geplanter zukünftiger Nutzungen fest. Diese werden durch eine entsprechende Baugebietsgliederung sowie durch bauliche und technische Vorkehrungen, abgesichert durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, gemindert.

Mit Schreiben vom 15.11.2002 wurden die **Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Fachbereiche aufgefordert, zum Bebauungsplanvorentwurf Stellung zu nehmen. Das Ergebnis der Abwägung führte zu folgenden Planänderungen

- geringfügige Reduzierung des Geltungsbereiches (Herausnahme des Stadtkanals),
- Anpassung des Grundstückes der Feuerwehr, planungsrechtliche Sicherung von Leitungsrechten auf privaten Grundstücken,
- Durchführung einer Untersuchung zur Gewährleistung einer immissionsgerechten Nutzungsordnung von Gebieten mit unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit wie hier für den geplanten Standort der Feuerwehr und der angrenzenden Nutzungen
- Differenzierung von textlichen Festsetzungen entsprechend der Hinweise von Trägern öffentlicher Belange (Altlasten, Grünfestsetzungen, Immissionsschutz).

Unter Billigung des Abwägungsvorschlages wurde die **Fortführung des Bebauungsplanes** am 07.05.2003 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die **Öffentliche Auslegung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 3. Juni bis zum 4. Juli 2005 statt.

Es wurde nur eine Stellungnahme eines Bürgers abgegeben. Hierin werden mit Bezug auf die Möglichkeit der Bebaubarkeit nach § 34 ein höheres Nutzungsmaß sowie eine andere Nutzungsart gefordert. Im Rahmen der Abwägung wurde dies abgelehnt mit der Begründung, dass abgeleitet aus dem FNP der Be-

¹⁰ Kosten Neuanlage Grünfläche 50 €/m²

bauungsplan aufgestellt wurde, um eine städtebauliche Neuordnung des Gebiets vorzunehmen, die eine andere Art und Maß der Nutzung vorsieht als die, die nach § 34 BauGB zulässig wäre.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden die Träger öffentlicher Belange benachrichtigt und erneut beteiligt.

Aus dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu den der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergaben sich folgende Änderungen:

- Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel zur Begrenzung der Lärmemissionen
- Ergänzungen in der Begründung zu o.g. Änderungen und Ergänzungen.

Die Konkretisierung von Vorhaben im Gebiet führten zu weiteren Änderungen, die im Bebauungsplan berücksichtigt wurden:

- Anpassung der Trassenführung der Planstraße 1 und Türkstraße an die Entwurfsplanung des Straßenausbaus
- Verzicht auf die Zuordnungsfestsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen zum Eingriff in Natur und Landschaft, da aufgrund der Einordnung des Gebiets gem. § 34 BauGB.
- Ergänzungen in der Begründung zu o.g. Änderungen und Ergänzungen.

Aufgrund der oben genannten Änderungen wurde **eine erneute eingeschränkte Auslegung** gemäß § 3 Abs. 3 i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 09. 12. bis 23.12.2005 durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

8 Rechtsgrundlagen

§ 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGI. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und die Landespflge (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) in der Bekanntmachung vom 26. Mai .2004 (GVBl. I S. 350)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2005 (GVBl. I S. 267)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodenkmaale im Land Brandenburg (BbgDschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215)

ANLAGEN

A Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Pflanzliste

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

1.1 Mischgebiet MI 1

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

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

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

1.2 Mischgebiet MI 2, 3, 4

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

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1.1 u. GEe 1.2)

Zulässig sind:

1. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Lagerhäuser, Lagerplätze
2. Anlagen für sportliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten

1.4 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

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

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

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

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

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

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

- 4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind zwei Standorte für Trafostationen zulässig.
4.2 Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

5 Gemeinbedarf (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

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

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

- 6.1 Zur Begrenzung der Lärmemissionen werden die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt:
- im GEe 1.1 60 dB(A) am Tag (06:00 – 22:00 Uhr) und 45 dB(A) in der Nacht (22:00 -06:00 Uhr)
 - im GEe 1.2 60 db(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht
 - auf der Fläche für die Feuerwehr 58 dB (A) am Tag und 43 dB(A) in der Nacht.
- 6.2 Zum Schutz vor Lärmimmissionen sind die Wohnungsgrundrisse im Allgemeinen Wohngebiet in dem in der Planzeichnung gekennzeichnetem Bereich zwischen den Punkten a und b, sowie im Mischgebiet MI 3.1 und 3.2 im Bereich zwischen den Punkten c, d, e, f und g, im Mischgebiet MI1 im Bereich zwischen den Punkten h, i, j

und k und im Mischgebiet MI 2 im Bereich zwischen den Punkten l, m, n, o und p so anzulegen, dass alle schutzbedürftigen Räume auf der der Emissionsquelle abgewandten Seite liegen. Die Emissionsquelle ist der Verkehr auf der Holzmarkstraße, Planstr.1, Türkstraße, Berliner Straße und im Einmündungsbereich der Straße Am Kanal, das Gewerbe auf den Flächen GEe1 und GEe2 und die Feuerwehr.

- 6.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Mischgebieten und auf der Fläche der Feuerwehr müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen folgende bewertete Luftschalldämm-Maße ($R'_{w,res}$ nach DIN4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:
- Lärmpegelbereich V: $R'_{w,res}$ von mindestens 45 dB für Wohnräume, 40 dB für Büroräume
 - Lärmpegelbereich IV: $R'_{w,res}$ von mindestens 40 dB für Wohnräume, 35 dB für Büroräume
 - Lärmpegelbereich III: $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB für Wohnräume, 30 dB für Büroräume
- 6.4 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet Ge 1.1 ist die Neubebauung an der Berliner Straße mit einer schallabsorbierenden Fassade auszustatten.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 7.1 Die mit Erhalt oder Pflanzbindung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen (entsprechend Potsdamer Baumschutzverordnung).
- 7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Misch- und Gewerbegebieten sind Stellplätze, Gehwege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. Ausgeschlossen sind auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen und Betonierungen.
- 7.3. Die Gesamtlänge von Stellplätzen im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Misch- und Gewerbegebieten wird auf 5,0 m, die Breite auf 2,50 m begrenzt. Die davon teilversiegelte Fläche wird auf 4,50 m x 2,50 m begrenzt. Ausgenommen sind Behindertenstellplätze.
- 7.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Misch- und Gewerbegebieten sind Stellplatzanlagen durch Bäume zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist 1 Baum (StU. 18/20) gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 7.5 Im öffentlichen Straßenland (mit Ausnahme der Straße Am Kanal) sind je 2 Längsstellplätze ein Baum gemäß der Pflanzliste 1 (StU. 18/20) im regelmäßigen Rhythmus mit Alleecharakter zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- 7.6 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzlisten 1 bis 3 und mit einer Wiesenansaat zu begrünen. Je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum (StU. 18/20) zu pflanzen. Die vorhandenen standortgerechten und gebietstypischen Solitäräume sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Die Pflanzlisten 1 bis 3 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 7.7 In den Misch- und Gewerbegebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 20% mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzlisten 1 bis 3 und mit einer Wiesenansaat zu begrünen. Der Anteil an Sträuchern sollte hierbei mindestens 20 % der Fläche betragen. Auf den nicht überbauten Flächen ist je ein Baum (StU 18/20, Art gemäß Pflanzliste 1) pro 250 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche zu pflanzen. Die vorhandenen standortgerechten und gebietstypischen Solitäräume sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Die Pflanzliste 1 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 7.8 In den Baugebieten sind die fensterlosen Fassaden der Nebengebäude und der Garagen zu mindestens 25% mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 3 zu begrünen (maximaler Pflanzabstand 2 m, Mindestqualität 150/200).
- 7.9 Im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Misch- und Gewerbegebieten sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
- 7.10 Die öffentliche Grünfläche A ist zu mindestens 30 % mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1 bis 3 und mit einer Wiesenansaat zu begrünen. Je 150 qm Fläche ist ein Baum StU. 20/25 der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die vorhandenen standortgerechten und gebietstypischen Solitäräume sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m x 1,5 m zu setzen. Hierbei sind 85 % leichte Sträucher und 15 % Solitäre (3x verpflanzt, 150 cm x 200 cm) zu pflanzen. Die Pflanzlisten 1-3 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 7.11 Die öffentlichen Grünflächen B und C sind mindestens zu 30 % mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzlisten 1 bis 3 und mit einer Wiesenansaat zu begrünen. Je 150 qm öffentliche Grünfläche ist ein Baum (StU. 18/20) der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m x 1,5 m zu setzen. Hierbei sind 85 % leichte Sträucher und 15 % Solitäre (3x verpflanzt, 150 cm x 200 cm) zu pflanzen. Die Pflanzlisten 1-3 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 7.12 Die mit **Pf 1** gekennzeichnete Fläche mit Bindung zur Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB innerhalb der MI 4 Fläche ist zu 50 % mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern der Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen (Pflanzabstand mindestens 1 Pflanze pro qm, Pflanzqualität: Sträucher 2 x v. 60-100 cm) sowie mit einer Wiesenansaat zu begrünen. Je 150 qm Fläche ist ein Baum (StU. 18/20) der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzlisten 1-2 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 7.13 Auf der mit **Pf 2** gekennzeichneten Fläche an der östlichen Grundstücksgrenze des Feuerwehrstandortes mit einer Bindung zur Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist eine mindestens 3,00 m breite naturnahe Hecke entsprechend Pflanzliste 2 zu pflanzen (Pflanzabstand mindestens 1 Pflanze pro qm, Pflanzqualität: 3 x v. 80-100 cm). Die Pflanzliste 2 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 7.14 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind ausschließlich mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen und als naturnahe Grünflächen zu entwickeln.
- 8 Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauNVO)**
- 8.1 Veränderungen und Maßnahmen im Bereich der im Plan gekennzeichneten Bodendenkmalen bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (§ 15 Abs. 1 und 3 BbgDSchG). Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen.
- 9 Hinweise**
- 9.1 Im Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots sind hohe Mineralkohlenwasserstoff-Belastungen, die zum Entstehen von besonders überwachungsbedürftigem Abfall führen, nachgewiesen. Für diese Bereiche ist die fachgutachterliche Abrissbegleitung zwingend vorgeschrieben.
- 9.2 Für die Altlastenverdachtsfläche im Garagenbereich zwischen Holzmarkt- und Türkstraße ist zu vermuten, dass die Bausubstanz lokal Kontaminationen mit Mineralkohlenwasserstoff aufweist. Deshalb muss aus abfallrechtlicher Sicht der Abriss der Garagen durch einen Fachgutachter begleitet und begutachtet werden.

den. Da nicht auszuschließen ist, dass der anstehende Boden ebenfalls belastet ist, ist dieser organoleptisch zu bewerten. Das Ergebnis ist dem Bereich Umwelt und Natur zur Entscheidung über eventuell notwendige Boden- und Grundwasseruntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen vorzulegen.

- 9.3 Im Uferbereich liegen 4,4 m mächtige Auffüllungen, die Belastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen aufweisen. Im Rahmen der Neugestaltung der Grünflächen ist ggf. zu überprüfen, ob aufgrund der kontaminierten Aufschüttungen eine Belastung des Grundwassers auszuschließen ist.
- 9.4 Da sich der Planbereich in einem kampfmittelebelasteten Gebiet befindet, ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

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

1. Auf den Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes und im Block MI 3.2 sind an straßenseitige Grundstücksgrenzen als Einfriedungen nur zulässig:
 - durchsehbare Metallzäune mit senkrechten Streben bis zu einer Höhe von 1,7 m
 - Sockel bis zu einer Höhe von 0,4 m mit maximal 1,9 m hohen und 0,4 m breiten Pfeilern.Seitliche Grundstückseinfriedungen sind in der Tiefe der Vorgärten und der seitlichen Bauwiche wie die straßenseitige Grundstückseinfriedung zu gestalten.
Abweichend kann auf die Ausbildung einer Sockelmauer verzichtet werden.
2. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist das oberste Vollgeschoss auszubilden als:
 - Dachgeschoss mit einer Dachneigung von 7° bis 55° oder
 - Staffelgeschoss, dessen Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. Bei untergeordneten Bauteilen wie Treppenträumen oder Aufzugsschächten kann auf ein Zurücktreten verzichtet werden; gleiches gilt für Grenzwände. Ausnahmsweise kann für einzelne Außenwände auf ein Zurücktreten verzichtet werden, wenn eine andere Außenwand des Staffelgeschosses um ein entsprechend höheres Maß zurückversetzt ist.
3. Als Dachöffnungen sind nur Dachfenster zulässig, die gemäß nachfolgenden Absätzen als Dachflächenfenster oder Gauben gestaltet sind.
 - Gauben sind nur auf Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 35 Grad zulässig. Sie sind als Satteldach-, Walmdach-, Schlepp- oder Fledermausgauben auszuführen.
 - Auf einer Dachfläche sind jeweils nur ein Gaubentyp und nicht mehr als zwei Gaubengrößen zulässig.
 - Der Anteil der durch Dachfenster abgedeckten Dachfläche darf insgesamt 25 % der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
 - Die Ansichtsbreite der Gauben darf insgesamt 50 % der Trauflänge der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.
 - Dachfenster sind auf der Dachfläche so anzuordnen, dass sie mittig in den Fensterachsen der darunter liegenden Fassade oder mittig zwischen den Fensterachsen liegen.Ausnahmen können aus Gründen des Denkmalschutzes zugelassen werden.
4. Die straßenseitigen Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Dabei darf die Summe der Flächen aller Fenster, Türen und sonstiger Öffnungen einer Fassade einen Anteil von 50 von Hundert nicht überschreiten. Alle Fenster sind mit stehendem Format zu errichten.
5. Fenster, Türen und Tore sind gegenüber der Oberfläche der Außenwand um mindestens 10 cm zurückzusetzen.
Die Größe einer Fensteröffnung darf 4 m² nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Schaufenster.
Bei Öffnungsbreiten von mehr als 1,0 m sind Fenster durch senkrechte Pfosten zu unterteilen.
Bei Öffnungshöhen von mehr als 1,6 m sind Fenster zusätzlich durch waagerechte Kämpfer zu unterteilen; dies gilt nicht für die Errichtung von Gebäuden.
Erforderliche Pfosten und Kämpfer können nicht durch aufgeklebte oder in Doppelverglasung eingesetzte Sprossen ersetzt werden.

- Verspiegelte Fenster sowie Fenster mit getöntem, farbigem oder mattem Glas sind unzulässig. Gleiches gilt für Fensterflächen aus gewölbtem Glas, Ornamentglas und Glasbausteinen.
6. Das Anbringen von Antennen-, Parabolantennen- und Funkanlagen an Außenwänden von Gebäuden, die vom öffentlichen Raum eingesehen werden können, ist unzulässig.
Das Aufstellen freistehender Antennen-, Parabolantennen- und Funkanlagen in Vorgärten und Bauwischen ist unzulässig.
7. Außenwandflächen sind in glattem Putz oder Schlämmputz zu versehen oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Abweichend können Sockelzonen und untergeordnete Bauteile in Naturstein mit stumpfer Oberfläche ausgeführt werden. Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche sind unzulässig.
Bei der Errichtung von Gebäuden sind Fassadenverkleidungen mit Wärmeverbundsystemen unzulässig.
Bei baulichen Änderungen sind Fassadenverkleidungen mit Wärmeverbundsystemen nur dann zulässig, wenn ihre Oberfläche entsprechend Satz 1 hergestellt werden.
Für Sichtmauerwerke sind Mauerziegel oder Klinker in den Farben Rot, Rotbraun oder Ocker zu verwenden.
Glasierte Mauerziegel und glasierte Klinker sind nur als Gliederungselemente in der Fassadengestaltung zulässig.
8. Die Eindeckung geneigter Dachflächen eines Gebäudes hat einheitlich mit nur einem Material zu erfolgen. Dacheindeckungen mit glänzender Oberfläche sowie gelben, grünen, blauen und violetten Dachziegeln ist unzulässig.
Bei Dächern mit einer Neigung unter 25 Grad sind zur Eindeckung auch Zinkbleche mit Stehfalz zulässig. Abweichend können zur Eindeckung von flach geneigten Dächern auch Dachpappen verwendet werden, wenn eine Dachneigung 10 Grad nicht überschreitet oder wenn die Dachfläche aufgrund einer straßenseitigen Attika vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist. Gleiches gilt für die Anlage eines Gras- bzw. Gründaches.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Alnus glutinosa Schwarz-Erle
Alnus spaethii Purpur-Erle
Aesculus carnea Rotblühende Kastanie
Fagus sylvatica Rotbuche
Juglans nigra Walnuß
Populus nigra „Italica“ Säulenpappel
Salix -Arten Weidenarten
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis Elsbeere
Tilia cordata Winterlinde
Ulmus-Arten Ulmenarten

Pflanzliste 2: Sträucher

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Rosa canina Hundrose
Rosa rubiginosa Weinrose
Salix caprea Salweide

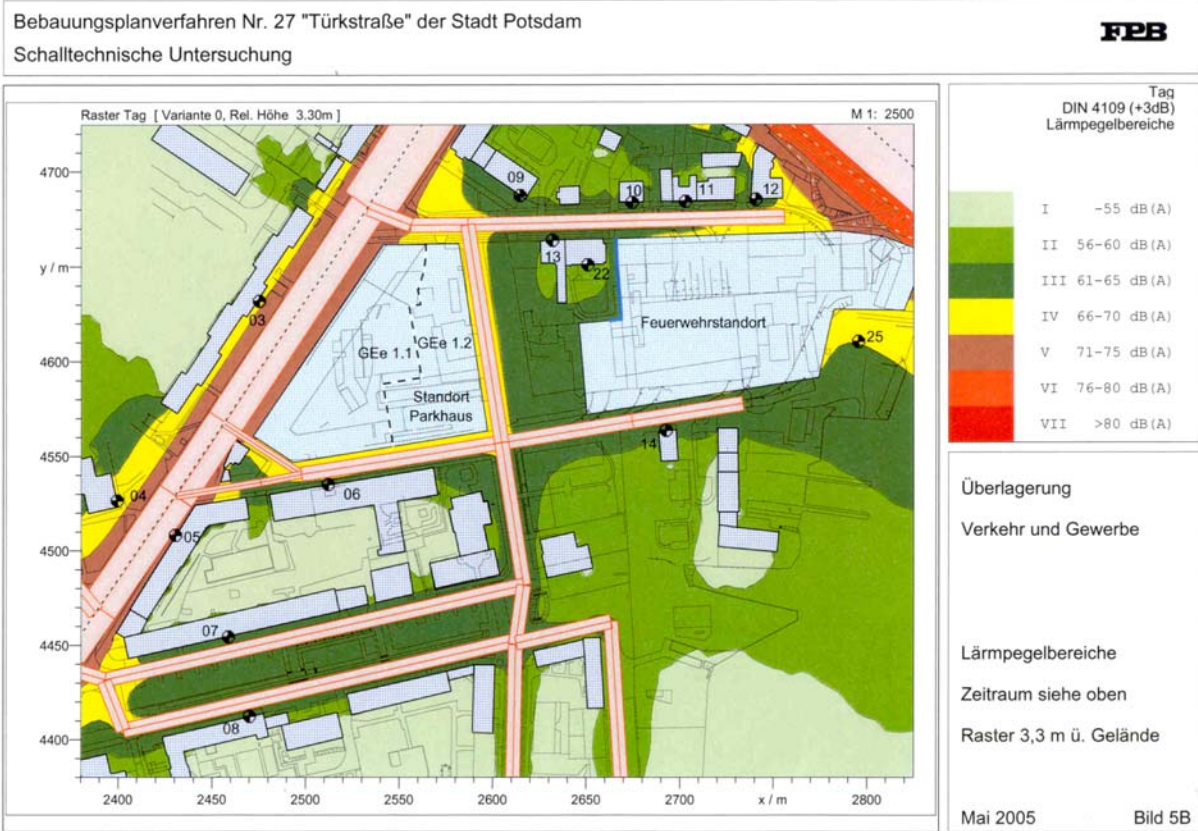
Pflanzliste 3: Hecken

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus monogyna Weißdorn

extensive Wiese:

Landschaftsrassen mit 30 % Kräuteranteil

B Auszüge aus der schalltechnischen Untersuchung Lärmpegelbereiche



Beurteilungspegel

Bebauungsplanverfahren Nr. 27 "Türkstraße" der Stadt Potsdam
Schalltechnische Untersuchung

FB

