

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 37 B

„Babelsberger Straße“

Begründung
zum Satzungsbeschluss

Stand: in der Fassung vom März 2005

(Gefördert mit Mitteln des Landes Brandenburg)

Inhalt

| | | |
|--------|--|----|
| I. | PLANUNGSGEGENSTAND | 5 |
| 1. | Abgrenzung des Geltungsbereiches..... | 5 |
| 2. | Anlass und Erfordernis der Planaufstellung..... | 5 |
| II. | AUSGANGSSITUATION..... | 7 |
| 1. | Stadt-, landschafts- und naturräumliche Einordnung..... | 7 |
| 2. | Realnutzung | 7 |
| 3. | Schutzgutbezogene Bestandsbewertung von Natur und Landschaft..... | 8 |
| 4. | Erschließung | 12 |
| 5. | Ver- und Entsorgungsleitungen | 13 |
| 6. | Altlasten..... | 16 |
| 7. | Eigentumsverhältnisse | 16 |
| 8. | Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation | 16 |
| 8.1 | Raumordnung und Landesplanung..... | 16 |
| 8.2 | Flächennutzungsplan (FNP)..... | 17 |
| 8.3 | Landschaftsplan | 17 |
| 8.4 | Schutzgebiete..... | 18 |
| 8.5 | Denkmale | 19 |
| 8.6 | Planungsrecht..... | 19 |
| III. | PLANINHALT | 20 |
| 1. | Entwicklung der Planungsüberlegungen..... | 20 |
| 2. | Intention des Plans..... | 26 |
| 3. | Wesentlicher Planinhalt..... | 27 |
| 3.1 | Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen | 27 |
| 3.1.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 29 |
| 3.1.2 | Maß der baulichen Nutzung | 36 |
| 3.1.3 | Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise..... | 43 |
| 3.1.4 | Verkehrsflächen | 47 |
| 3.1.5 | Ruhender Verkehr..... | 48 |
| 3.1.6 | Weitere Arten der Nutzung..... | 49 |
| 3.1.7 | Immissionsschutz..... | 50 |
| 3.1.8 | Grünfestsetzungen..... | 54 |
| 3.1.9 | Sonstige Festsetzungen..... | 57 |
| 3.1.10 | Gestalterische Festsetzungen..... | 58 |
| 3.1.11 | Nachrichtliche Übernahmen..... | 59 |
| IV. | AUSWIRKUNGEN DES PLANES | 60 |
| 1. | Auswirkungen auf bestehende Nutzungsrechte | 60 |
| 2. | Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung..... | 60 |
| 3. | Auswirkungen auf die Verkehrssituation..... | 60 |
| 4. | Auswirkungen auf das Wohnungsangebot | 61 |
| 5. | Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur | 61 |
| 6. | Auswirkungen auf Natur und Landschaft, naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung..... | 61 |
| 7. | Auswirkungen auf die Umwelt..... | 67 |
| V. | VERFAHREN | 68 |
| VI. | RECHTSGRUNDLAGEN | 73 |
| | ANHANG | 74 |

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ wird im Norden und Westen durch die neu anzulegende öffentliche Grünfläche und die Uferpromenade entlang der Havel (Neue Fahrt) und der Nuthe sowie durch die südliche Wasserkante der Nuthe, im Osten durch die Nuthe und das Grundstück des S-Bahn-Unterwerkes an der Nuthe, Friedrich-List-Straße 12, und im Süden durch die nördlichen Straßenbegrenzungslinien Friedrich-List-Straße und Babelsberger Straße begrenzt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9,9 ha.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 63, 64, 66 (tlw.), 29/25, 67, 70, 73, 32/3 tlw., 35/1, 35/2, 36/4, 37/2, 37/3, 39/2, 41/6, 43/2 tlw., 75, 77, 79, 80, 82, 83, 85, 86, 89, 92, 113, 119 tlw., 121, 123, 124, 125 tlw., 126 tlw., 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134 der Flur 4, Gemarkung Potsdam, sowie die Flurstücke 1/2, 1/5, 1/6, 2/2, 2/3 (tlw.), 2/4, 2/5, 2/6, 3/5 tlw., 4/2 tlw., 93, 98, 99, 100, 101 der Flur 18, Gemarkung Potsdam.

2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

1990 stellte der Bereich um den Bahnhof Potsdam-Stadt eine großflächige Stadtbrache dar, die in Folge der deutschen Wiedervereinigung und der damit verbundenen Wiederherstellung der historischen Verkehrsbeziehungen (Wiedereröffnung der S-Bahn-Strecke Berlin-Potsdam) ihre funktionale Zentralität wieder erhielt. 1992 / 93 begann die Stadt Potsdam das Areal um den Bahnhof zu einem neuen Stadtquartier zu entwickeln. Der neue Bahnhof und das ihn umgebende Areal sollten neue städtische Zeichen des ausgehenden 20. Jahrhunderts setzen.

Seitdem wurden der neue Hauptbahnhof mit einem Dienstleistungszentrum (Bahnhofspassagen), welches Entlastungsfunktionen für die historische Innenstadt im Hinblick auf großflächige Dienstleistungseinrichtungen mit hohem Verkehrsaufkommen und hoher Nutzungskonzentration übernimmt, der Bahnhofsvorplatz im Süden mit Straßenbahnanbindung, Busbahnhof und einem Parkhaus sowie die notwendigen Erschließungsanlagen (Friedrich-List-Straße - innerstädtische Entlastungsstraße (ISES), Babelsberger Straße, technische Infrastruktur) errichtet.

Das so genannte „Neue Quartier am Bahnhof“ nördlich der Babelsberger Straße sowie östlich der Bahnhofspassagen / nördlich der Friedrich-List-Straße (ISES) ist hierbei trotz stadtstrukturell höchster Lagegunst nach wie vor weitgehend ungenutzt. Gegenüber der historischen Innenstadt gelegen, sind diese Flächen mit zentraler Verkehrsanbindung durch den individuellen und öffentlichen Verkehr für die Stadt Potsdam von außerordentlicher Bedeutung. Die jetzige Parkplatz-Nutzung und die großen Brachflächen entsprechen nicht dem städtebaulichen, wirtschaftlichen und funktionalen Potenzial dieser Flächen.

Die Flächen gehören zum Bereich der weltweit anerkannten Potsdamer Kulturlandschaft, deren Erhalt, Pflege, Rekultivierung und Entwicklung ein besonderes Anliegen der Denkmalpflege und der Stadtpolitik ist. Eine zukünftige Bebauung muss sich in ein komplexes Beziehungsgefüge einordnen und im Kontext mit der städtebaulich gestalterischen Ausformung der Haveluferbebauung am Alten Markt, dem Havelübergang und dem Landschaftsraum der Havel und Nuthe erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) erreicht werden. Der Geltungsbereich ist dem Außenbereich zugeordnet. Da die geplanten Bauvorhaben nach 35 BauGB unzulässig sind, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.
- Der Flächennutzungsplan enthält keine Aussagen zur Nutzung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches und sieht eine Konkretisierung parallel zum Bauleitplanverfahren vor. Damit ergeben sich gegenwärtig Definitionslücken bei der Beurteilung von Vorhaben.
- Die städtebauliche Zielsetzung für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches hat sich mehrfach verändert, während das Nutzungsspektrum seit dem Aufstellungsbeschluss beibehalten wurde. Mit dem Bebauungsplan sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftig angestrebte Nutzung verbindlich festgelegt werden.
- Mit dem Bebauungsplan soll die Entwicklung am Standort gesteuert und mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, den Anforderungen des UNESCO-Weltkulturerbes sowie den Belangen der Stadtgestaltung in Einklang gebracht werden.
- Das bereits realisierte Handels- und Dienstleistungszentrum (Bahnhofspassagen) übernimmt Ergänzungsfunktion für die historische Innenstadt. Durch entsprechende Regelungen ist sicherzustellen, dass von den nunmehr geplanten Vorhaben keine negativen Auswirkungen für die historische Innenstadt ausgehen.
- Innerhalb des Plangebietes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Mit dem Bebauungsplan wird eine vorsorgende Bewältigung möglicher Konflikte angestrebt.
- Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den Baumbestand, der den Bestimmungen der Potsdamer Baumschutzverordnung unterliegt, vorbereitet. Im Bebauungsplan erfolgt daher eine vorsorgende Bewältigung der aufgeworfenen Konflikte.

II. AUSGANGSSITUATION

1. Stadt-, landschafts- und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage, südlich der historischen Innenstadt, zwischen Havel / Nuthe und der Bahnlinie Berlin-Magdeburg. Es liegt in der seit Jahren durch Bahn und gewerbliche Nutzungen geprägten Havelniederung im Nordwesten der Teltower Vorstadt und hat eine Brückenfunktion zwischen dem Regierungsviertel, Friedrich-Engels-Straße / Heinrich-Mann-Allee, und der historischen Innenstadt. Südwestlich des Plangebietes befindet sich der Brauhausberg mit einer Höhe von 88 m. Erhebungen haben eine besondere Bedeutung in der Potsdamer Havellandschaft. Von ihnen sind Fernsichten möglich und die Einbettung der Stadt in die Landschaft wird erlebbar.

Nördlich der Nuthe, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich das Wohngebiet „Zentrum-Ost“ mit ca. 2.000 Wohnungen, in 15- und 16-geschossigen Punkthochhäusern.

Potsdam und seine Umgebung bilden einen Ausschnitt des Naturraumes "Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen". Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 B liegt innerhalb des in Ost-West-Richtung verlaufenden Niederungszuges Potsdam-Werder, der wiederum Teil der naturräumlichen Einheit Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet ist. Unmittelbar an der Nuthe gelegen, ist er Bestandteil des Landschaftsraumes „Nutheniederung“. Vor der Besiedelung war dieser Bereich durch Auwaldvegetation und durch die Nuthe mit ihren vielen Alt- und Nebenarmen geprägt. Das ebene Gelände weist eine Höhe um 31,5 m ü. NHN (im System DHHN´92) auf.

Kulturlandschaft Potsdam

Der Potsdamer Landschaftsraum ist geprägt durch den Verlauf der Havelseen und das Urstromtal der Nuthe, die von den Höhenrücken der Grundmoränen umgeben sind. Zwischen den heutigen Wasseroberflächen haben sich seit ihrer Entstehung in der Eiszeit Schwemmland und Sumpfgebiete entwickelt. Die Stadtentwicklung respektierte über Jahrhunderte diese besondere landschaftliche Prägung. Die landschaftlich reizvollen Orte wurden durch Sterne und Jagdachsen strukturiert, der Landschaftsraum durch Alleen optisch in die Stadtgestaltung einbezogen. Die drei im Laufe des 18. und 19. Jahrhunderts entstandenen, die Potsdamer Kulturlandschaft prägenden Landschaftsparks – Babelsberg, Sanssouci, Neuer Garten – lassen die naturräumlichen Elemente der Seen, der Niederungen, der bewaldeten Hänge und Kuppen in gartenkünstlerisch gestalteter Form wirksam werden und verstärken ihre landschaftliche Charakteristik.

Die Gärten und ihre Schlösser wurden 1991 durch die UNESCO in die Liste des Weltkulturerbes aufgenommen. Die Wiederherstellung des landschaftlich gestalteten Haveluferraumes, die Erschließung als Erholungsraum und die Anlage eines durchgehenden Uferwanderweges als wichtiges Bindeglied der Parklandschaft sind übergeordnete Ziele der Stadtentwicklungsplanung Potsdam.¹

2. Realnutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind weitgehend unbebaut. Die Gleisanlagen nördlich der Babelsberger Straße wurden ebenso wie die Bebauung (überwiegend Schuppen und Lagergebäude) vollständig zurückgebaut. Der Bereich entlang des Wassers war aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse schon immer weitgehend unbebaut. Gegenüber dem nördlichen Bahnhofszugang wurde in den vergangenen Jahren im Zusammenhang mit einer gewerblichen Zwischennutzung eine größere Stellplatzanlage errichtet, die Ein- und Ausfahrt erfolgt in Höhe des Bahnhofsvorplatzes. Im Rahmen der Bundesgartenschau 2001 wurden die Uferbereiche an der Havel und der Nuthe um-

¹ Deutsche Bahn AG, Schönwalder, Zimmer, Coulin; Neues Quartier am Bahnhof - Auslobung; Mai 1997

fassend neu gestaltet. Über eine überdachte Holzbrücke wurde eine Verbindung zum Nuthepark hergestellt. Die Atmosphäre entlang der Neuen Fahrt wird bestimmt durch die Weite der Havel, die im Kontrast zu Merkzeichen wie der Heiliggeist-Kirche steht.

Die neu errichtete Babelsberger Straße wird über einen neu angelegten Kreisverkehr mit dem Humboldttring und der Friedrich-List-Straße (ISES) verbunden. Nordwestlich des Kreisverkehrs befindet sich ein noch temporär genutztes dreigeschossiges Bürogebäude, dessen Nutzung ursprünglich in ein neu zu errichtendes Gebäude südlich der Babelsberger Straße verlagert werden sollte. Zurzeit besteht jedoch keine Realisierungsabsicht.

Die Fläche zwischen Babelsberger Straße und Friedrich-List-Straße ist ebenfalls weitgehend ungenutzt. Südwestlich des Kreisverkehrs befindet sich eine Wärmetauschanlage der Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP), welche langfristig verlagert, kurz- bis mittelfristig jedoch in eine zukünftige Bebauung integriert werden soll. Teilflächen im westlichen Abschnitt wurden zwischenzeitlich als Stellplatzflächen genutzt und sind befestigt.

Insgesamt stellt sich der gesamte Geltungsbereich gegenwärtig als wenig attraktiver, städtebaulich ungeordneter Bereich dar.

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das nördliche Zugangsgebäude des Hauptbahnhofs, welches über die „Bahnhofsspanne“, die die Zugänge zu den Gleisen sichert, mit dem südlichen Bahnhofsgebäude verbunden ist. In der „Spanne“ sind kleinteiliger Handel, bahntypische Handels- und Dienstleistungsangebote sowie der S-Bahn-Service untergebracht. Das südliche Empfangsgebäude bündelt die mit dem ÖPNV bzw. Individualverkehr ankommenden Bahnhofsutzerströme und beherbergt typische Bahnhofsfunktionen wie Reiseservice und Wartebereich. Das nördliche Empfangsgebäude vereinigt bahneigene Nutzungen sowie gemäß einem restriktiven Sortimentsrahmen Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungs- und Freizeitangebote.

Unmittelbar östlich angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich (Friedrich-List-Straße) wurde ein S-Bahn-Unterwerk realisiert. Östlich des S-Bahn-Unterwerkes ist ein Umspannwerk der EWP geplant, das in Kürze realisiert werden soll (der Bauantrag ist gestellt). Die Flächen östlich angrenzend an das Umspannwerk stehen für die Verlagerung der Wärmetauschanlage zur Verfügung.

3. Schutzgutbezogene Bestandsbewertung von Natur und Landschaft

Der Grünordnungsplan (GOP) von 1995 mit den umfangreichen Bestandsbewertungen ist Bestandteil der Ausgleichsbewertung. In der Fortschreibung des GOP wird auf die Bestandsbewertung von 1995 verwiesen, ohne die Ergebnisse von 1995 im Einzelnen noch einmal aufzuführen. Insofern wird der Bestand in der Fortschreibung zum GOP, die auch dem Bebauungsplan Nr. 37 B zugrunde liegt, nur stichpunktartig oder zusammenfassend wiedergegeben.

Biotische Naturhaushaltsfunktionen

Biotoptypen

Die Erfassung der Biotope wurde 1994 nach der Kartieranleitung Brandenburg durchgeführt. Im Bestand finden sich 51.179 m² Vegetationsflächen. Hiervon werden 12.370 m² Vegetationsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 37 B im GOP 95 als wertvolle Biotope eingestuft (ruderales Standorte, Umgebungsschutzflächen für Naturdenkmale bzw. prägende Baumstandorte). Nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope finden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 37 B. Die weiteren Vegetationsflächen setzen sich überwiegend aus stark anthropogen beeinflussten, gestalteten Grün- und Freiflächen (Abstandsgrün, Verkehrsbegleitgrün) zusammen.

Die Flächenverteilung der Biotope mit versiegelten und unversiegelten Flächen ergibt sich wie folgt:

| Biotoptypen (Code-Nr. gem. Biotopkartierung Bbg.) | Fläche (m ²) | Anteil am Geltungsbe- reich | hiervon Flächen (m ²) | | |
|---|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------|------------------------|
| | | | versiegelt | teilversiegelt | Vegetations- fläche |
| Bauflächen | | | | | |
| Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsf lächen (12126) | 28.971 | 29% | 10.857 | 8.013 | 10.101 |
| Vegetationsflächen | | | | | |
| Vorwälder frischer Standorte (08282) | 3.548 | 4% | | | 3.548 |
| BUGA-flankierende Maßnahmen: gärtnerisch gestaltetes Abstandsgrün weitgehend ohne Gehölze (10191) | 19.655 | 20% | | 232 | 19.423 |
| Gebäude ehemals Kaufland-Center: gärtnerisch gestaltetes Abstandsgrün weitgehend ohne Gehölze (10191) | 309 | 0% | | | 309 |
| Gärtnerisch gestaltetes Abstandsgrün mit Gehölzen (10192) | 5.399 | 5% | | | 5.399 |
| Gartenbrache (10113) | 640 | 1% | 61 | 52 | 527 |
| städtische Ruderalfluren | 6.867 | 7% | | | 6.867 |
| alte Solitär bäume o. Baumgruppen (07150) | 844 | 1% | | | 844 |
| Baumreihen (07142) | 770 | 1% | | 257 | 513 |
| Vorwälder trockener Standorte (08281) | 934 | 1% | | | 934 |
| Verkehrsflächen | | | | | |
| Straßen (12131) | 8.047 | 8% | 7.318 | 112 | 617 |
| Parkplätze (12133) | 11.985 | 12% | 8.304 | 1.584 | 2.097 |
| Gleisanlagen (12134) | 10.933 | 11% | 392 | 10.541 | 0 |
| | 98.902 | 100% | 26.932 | 20.791 | 51.179 |

Grundlagen:

- Bestandsplan GOP'95 zum B-Plan Nr. 37 (mit Ausnahme der nachfolgend unter Nr. 2. bis 4. benannten Flächen)
- Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden die Flächen außerhalb der geplanten Baugebiete, auf denen BUGA-begleitend Begrünungs- und Wegebaumaßnahmen erfolgten, entsprechend ihres heutigen Zustands gewertet (Biotoptyp 10191)
- Befristete Baugenehmigung ehemaliges Kaufland-Center bis 31.12.1995: Analog zur Bilanz im GOP'95 werden die ehemaligen Gebäudeflächen des Kaufland-Centers als "Vegetationsflächen, offener Charakter" gewertet (Biotoptyp 10191)
- Parkplatzflächen des ehemaligen Kaufland-Centers (8.848 m²): Laut Miet-/ Nutzungsvertrag zwischen der Stadt und Poolgesellschaft übernimmt die Poolgesellschaft die Pflicht, diese Fläche nach Ablauf der temporären Nutzung zurückzubauen. Somit kann diese Fläche folglich abweichend vom GOP'95 als versiegelte Flächen gewertet werden

Fauna

Im Rahmen des GOP 95 wurde eine avifaunistische Kartierung durchgeführt. Das Gebiet wird hauptsächlich von häufigen und wenig spezialisierten Arten zur Brut genutzt. Rote Liste Arten und im Brutbestand abnehmende Arten wurden 1995 nicht festgestellt. Die meisten Arten konzentrieren sich in den gehölzbestandenen Flächen entlang der Nuthe. Die weiteren Tierarten (Kleinsäuger, Amphibien, Mollusken, Insekten, Libellen, Fische) wurden nicht systematisch erhoben. Im Ergebnis wurde 1995 festgestellt, dass das Gebiet aufgrund fehlender biotopspezifischer Strukturen nur eine geringe Bedeutung für diese Tiergruppen hat.

Abiotische Naturhaushaltsfunktionen

Boden / Relief / Bodenversiegelung

Das Gebiet liegt im Niederungsbereich der Nuthe, der von Talsandflächen geprägt ist. Demzufolge ist von relativ geringen Geländebewegungen auszugehen. Aufgrund der Bodenaufschüttungen für die Babelsberger Straße ergeben sich im Geltungsbereich Höhenunterschiede zwischen 29.00 m über NN an der Nuthe und 38.00 m über NN an der Kreuzung Heinrich-Mann-Allee und Babelsberger Straße. Das Gelände erreicht in Höhe der Langen Brücke (außerhalb des Geltungsbereiches) seine größte Erhebung (künstliche Aufschüttung) und fällt in Richtung Nuthe ab.

Mächtige Aufschüttungen zur wirtschaftlichen Erschließung der ehemals vernässten Flächen, der Bau des Bahndammes sowie Straßen- und Schienenbauarbeiten haben das natürliche Kleinrelief überformt und nivelliert.

Durch Ablagerung von mitgeführten Sedimenten entstanden postglazial entlang des Nuthelaufes und entlang der Havel, einschließlich des Plangebietes, Talsandflächen, die mit organogenen Ablagerungen durchsetzt sind. Natürliche Bodenbildungen sind heute wegen der Aufschüttungen kaum noch an der Oberfläche aufzufinden. Entlang der alten Babelsberger Straße sind 1995 bei Bodensondierungen Mächtigkeiten zwischen 1,5 und 2,5 m, in Teilbereichen bis 4 m, festgestellt worden. Bei den anthropogenen Aufschüttungen sind hohe Bauschutt- und Schlackenanteile ermittelt worden.

Eine Beeinträchtigung des Bodenlebens und eine erhebliche Störung des Bodenhaushaltes wird durch den teilweise hohen Versiegelungsgrad im Gebiet hervorgerufen (siehe Tab. Biotoptypen). Auf der Grundlage der fortgeschriebenen Bestandserfassung ergibt sich im Planungsgebiet eine versiegelte Fläche von 33.169 m². In dieser Flächengröße sind 30 % der im Bestand teilversiegelten als vollversiegelte Flächen enthalten.

Grund- und Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 B liegt im weiteren Absenkungsbereich der Brunnenanlagen und im Wasserschutzgebiet der Zone III des Wasserwerks Leipziger Straße. Das heißt, dass Maßnahmen, die eine Verunreinigung des Grundwassers verursachen könnten, verboten sind.

Der Grundwasserspiegel liegt laut Baugrundgutachten² zum Bebauungsplan Nr. 37 zwischen 29,3 und 29,8 m HN. Als anzunehmender Bemessungsgrundwasserstand wird ein Wert von 31,0 m HN empfohlen³. Dies entspricht einer Höhe von 31,13 NHN gemäß dem amtlichen Haupthöhennetz DNHN '92.

Grundwasserneubildung

Es wird davon ausgegangen, dass das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser im Bestand, mit Ausnahme des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen, anteilig versickert und so dem lokalen Wasserhaushalt zur Verfügung steht. Laut Baugrundgutachten zum Baufeld 15 innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 sind die Voraussetzungen für die Versickerung aufgrund lokal auftretender Stau- und Sickerwasserhorizonte in den künstlichen Auffüllungen und Torfhorizonten uneinheitlich. Das Grundwasser ist mit einem sehr geringen Gefälle in der Größenordnung von 0,5 m +/- auf die Nuthe als Vorflut eingestellt (zeitweise Umkehr der Fließbewegung, d.h. Infiltration von Nuthewasser in den Aquifer ist möglich).

Oberflächengewässer

Die nördliche Begrenzung des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan bildet teilweise die Uferlinie der Nuthe. Sie zählt zu den Gewässern 1. Ordnung.

² MAUL & PARTNER; 14.11.1996

³ Diese Empfehlung findet sich auch im Baugrundgutachten zum Baufeld 15 (innerhalb des GE 1).

Klima / Luft

Das Plangebiet hat für die Frischluftzufuhr in der Potsdamer Innenstadt eine hohe Bedeutung, da hier ein relativ hoher Anteil unbebauter und mit niedriger Vegetation bestandener Flächen vorhanden sind, es relativ wenig Emissionsherde (außer Verkehr) und eine, wenn auch teilweise gestörte Verbindung zu weiteren Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten Nuthe-aufwärts bestehen. Die Nuthe ist eine wesentliche Transportbahn für Austauschluftbewegungen.

Geschützter Baumbestand nach PBaumSchVO

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen alte Einzelbäume und Baumgruppen. Besonders erwähnenswert ist die Eichenreihe, die den ehemaligen Weg zur historischen Mühle an der Nuthe kennzeichnet. Zwei alte Eichenbäume stehen unter Naturschutz. Entlang der Nuthe sind Vorwälder frischer Standorte vorhanden. Das mit Holzpalisaden und –faschinen verbaute Ufer der Nuthe ist im Westteil von einer gepflanzten Erlenreihe sowie Pappeln und Eschen-Ahorn-Aufwuchs geprägt. Südlich schließen sich bis zur Babelsberger Straße frühere Gartenflächen an, die Obstbäume und einige Alt-Eichen enthalten.

Der Parkplatz ist durch Birkenpappeln gegliedert. Eine dominante Pappelreihe zeichnet den Verlauf der alten Babelsberger Straße nach.

Südlich der neuen Babelsberger Straße stehen einige alte Kastanien- und Eichenbäume. Östlich des neuen Kreisverkehrs sind als markante Einzelbäume insbesondere alte und weitausladende Pappeln zu nennen. Westlich des Kreisverkehrs steht ein Hain aus Robinien und Hybrid-Pappeln.

Innerhalb der zukünftigen Bauflächen stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 131 Bäume, die durch die Planungen potenziell überbaut werden können. Nach PBaumSchVO werden Bäume bewertet, die frei stehen. Bäume im geschlossenen Gehölzverband werden als Biotopflächen bewertet.

Landschaftsbild

Das Plangebiet wird durch die Lage im Niederungs- und Einmündungsbereich von Nuthe und Havel bzw. Neuer Fahrt geprägt. Entlang der Nuthe und der Neuen Fahrt befinden sich die ausgeprägten Grünstrukturen. Die nördliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft entlang des sogenannten Nuthe-Knies. Vom nördlichen Bahnhofsvorplatz aus gibt es eine Reihe von Blickbeziehungen zu den besonderen Merkzeichen der Stadt Potsdam, von der Heiliggeist-Kirche bis zum Alten Markt.

Städtebaulich unbefriedigend sind folgende Strukturen:

- Parkplätze gegenüber den Bahnhofspassagen
- Ungeordnete Grünflächen entlang der Nuthe
- Brachfläche östlich der Bahnhofspassagen

Darüber hinaus befanden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 an der Nuthe Gebäude und großflächige Versiegelungen, die im Zuge der Freimachung des Geländes bereits abgeräumt worden sind.

Für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung ist der markante Altbaumbestand im Geltungsbereich. Hervorzuheben sind die beiden als Naturdenkmal geschützten Alteichen und die Eichenreihe nördlich der Babelsberger Straße.

Erholung und Freiraumnutzung

Das Bebauungsplangebiet weist keine öffentlichen Grünflächen und Spielplätze auf. Unter Zugrundelegung der Richtwerte für die Versorgung mit Frei- und Grünflächen⁴ ergibt sich für den Geltungsbereich bei einer prognostizierten Zahl von ca. 500 Einwohnern folgende Bedarfe:

| | |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| Wohnungsnaher Grünflächen: | 3.000 m ² |
| Siedlungsnaher Grünflächen: | 3.500 m ² |
| Öffentliche Spielflächen: | 500 m ² (Nettofläche). |

4. Erschließung

Individualverkehr

Großräumig wird das Areal über die Straßenzüge Friedrich-Ebert-Straße bzw. Breite Straße / Lange Brücke / Heinrich-Mann-Allee (nach Saarmund) und Friedrich-Engels-Straße (nach Babelsberg) in das Stadtgebiet eingebunden. Dem Straßenverkehr stehen zur Querung der Havel die Lange Brücke und die Humboldtbrücke (Humboldtring) zur Verfügung.

Ein wesentlicher Baustein zur angestrebten Entlastung der Potsdamer Innenstadt von Durchgangsverkehr ist die Realisierung der innerstädtischen Entlastungsstraße (ISES - Friedrich-List-Straße) parallel zur Bahnlinie Berlin-Magdeburg mit Anschluss an das Stadtstraßennetz im Bereich der Langen Brücke. In Abhängigkeit von Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung wäre eine Fortführung am Westufer der Havel im Bereich Dortustraße / Hoffbauerstraße (ggf. Verlängerung bis Zeppelinstraße) denkbar. Die ISES ist über die Nuthestraße mit der A 115 in Richtung Berlin verbunden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig über den Humboldtring, die neue Babelsberger Straße und die Friedrich-List-Straße (ISES). Mittelfristig ist ein Rückbau der Einmündung des Humboldtrings in die Nuthestraße geplant. Damit verliert der Humboldtring seine Durchgangsfunktion, eine Verkehrsberuhigung für das angrenzende Wohngebiet wird erwartet.

Die Anbindung an die Innenstadt erfolgt ausschließlich über die Babelsberger Straße, da das Linksabbiegen an der Anbindung der ISES an die Lange Brücke in Richtung Innenstadt nicht möglich ist. Die Anbindung an die Heinrich-Mann-Allee ist wiederum nur über die ISES (Friedrich-List-Straße) gegeben.

Die östlich der Bahnhofspassagen befindliche Straße zwischen ISES und Babelsberger Straße (außerhalb des Geltungsbereichs) ist als Privatstraße konzipiert und dient ausschließlich als Zufahrt in das Parkhaus. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt von der Babelsberger Straße. Eine Anbindung der Privatstraße an die Friedrich-List-Straße ist nicht beabsichtigt, da anderenfalls das prognostizierte Verkehrsaufkommen mit dem vorhandenen Ausbau nicht bewältigt werden kann.

⁴ Richtwerte in Anlehnung an die Empfehlungen der Ständigen Konferenz der Gartenbauamtsleiter beim Deutschen Städtetag, 1973:

- Wohnungsnaher Grünanlagen für die Kurzzeiterholung: > 0,5 ha, 6 m²/ Einwohner, bis 500 m Gehbereich
- Siedlungsnaher Grünanlagen für die tägliche Kurzzeiterholung und Feierabenderholung > 10 ha, 7 m²/ Einwohner, 1.000 bis 1.500 m Gehbereich
- Spielplätze 1 m²/ Einwohner (netto), bis 100 m Fußweg (Kleinkinderspielplatz bis 6 Jahre) bzw. bis 400 m Fußweg (Allgemeine Spielplätze 6-12 Jahre)

ÖPNV

Auf der Südseite des Hauptbahnhofs befindet sich der Bahnhofsvorplatz mit der Straßenbahnhaltestelle und der zentralen Omnibus-Haltestelle (ZOH). Damit ist ein optimaler Übergang zwischen S-Bahn / Fernbahn und Bus / Straßenbahn gewährleistet.

Das ausgebaute Profil der Babelsberger Straße und die Ausbildung des Kreuzungsbereiches an der Langen Brücke berücksichtigen einen späteren Straßenbahnanschluss.

Fernbahn

Die Bahnlinie Berlin-Magdeburg grenzt südlich an das Plangebiet. Die Bahnstrecke wurde ICE-tauglich ausgebaut und elektrifiziert. Das erforderliche Planfeststellungsverfahren zum Ausbau wurde 1994 durchgeführt, der Ausbau 1995 beendet.

Regionalbahn

Das Regionalbahnkonzept „Zielnetz 2000“ sieht Potsdam-Hauptbahnhof als Endpunkt der Berliner Stadtbahn und als Umsteigebahnhof zur Regionalbahn vor. Für die Regionalbahn sind im Bestand zwei Gleise vorgesehen. Perspektivisch wird die Weiterführung von zwei zusätzlichen Gleisen in Richtung Wildpark (Park Sanssouci) erforderlich, die notwendigen Flächen hierfür sind entsprechend vorgehalten.

S-Bahn

Die Berliner S-Bahn aus Richtung Wannsee endet am Hauptbahnhof Potsdam. Eine Weiterführung in Richtung Werder, wie von der Stadtverordnetenversammlung gefordert, widerspricht dem Regionalbahnkonzept. Die Fläche für den zweigleisigen Ausbau der S-Bahn-Trasse in Richtung Berlin wird vorgehalten.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen

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

Schmutzwasser

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

Die Gebäude, die direkt an der Babelsberger Straße vorgesehen sind, können im freien Gefälle über die vorhandenen Vorstrecker entwässert werden.

Ob die Gebiete MK 1.2, WA 1.2, WA 2.2, WA 3.2 und WA 4.2 ebenfalls im freien Gefälle entwässert werden können hängt vom dort vorgesehenen Geländeniveau ab.

Östlich des Kreisverkehrs befindet sich daher ein Abwasserpumpwerk, von welchem das Abwasser über eine Abwasserdruckleitung in Richtung Friedrich-Engels-Straße gepumpt wird. Die Leitungen wurden bei der Neuverlegung so dimensioniert, dass ausreichend Kapazitäten für den Anschluss des Gebietes zur Verfügung stehen.

Trinkwasser

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

Regenwasser

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Aus den Bestimmungen des Wassergesetzes Brandenburg ergibt sich für das Vorhaben grundsätzlich die Anforderung, das anfallende Niederschlagswasser lokal über Vegetationsflächen zu versickern.

Für den Bebauungsplan liegt von Seiten der Unteren Wasserbehörde die Aussage vor, dass eine Versickerung im Gebiet unter folgenden Voraussetzungen möglich ist:

- Nur gering belastetes Niederschlagswasser darf versickert werden; innerhalb der Verkehrsflächen ist eine Versickerung über vegetationsbedeckte Mulden bis ≤ 2000 Pkw / Tag zulässig
- Der Mindestabstand zwischen Geländeoberkante und dem HGW (höchster gemessener Grundwasserstand) muss 0,4 m betragen
- Die Schadstofffreiheit der Versickerungsflächen muss gegeben sein.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass Vernässungsschäden beispielsweise von Kellern sowie Beeinträchtigungen Dritter, auch Vegetationsschäden, ausgeschlossen sein müssen.

Es wird jedoch eingeschätzt, dass die zu einer ordnungsgemäßen Versickerung erforderliche Bodenüberdeckung über dem obersten Grundwasserleiter innerhalb des Plangebietes, analog den benachbarten und bereits realisierten Baufeldern (Bebauungsplan 37 A), nicht vorhanden ist, so dass ebenfalls die Ableitung in die Vorflut erfolgen muss.

Die Regenwasserleitungen verlaufen parallel zu den Trink- und Schmutzwasserleitungen sowie in der Friedrich-List-Straße (DN 400 / 500). Im Uferbereich der Neuen Fahrt und der Nuthe innerhalb des Geltungsbereiches sowie östlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich drei Vorfluterbauwerke, in welche das Regenwasser und sonstige Leichtflüssigkeiten der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Stellplätze eingeleitet, gesammelt und entsprechend vorgereinigt werden (unterirdischer Bauraum ca. 30 m x 10 m). Die Anlagen müssen mit einem Versorgungsfahrzeug (ca. 40 t) angefahren werden. Die Zuleitungen (800er Rohre) zu den Anlagen sollten in einem Bereich von ca. 5 m auf beiden Seiten der Zuleitung nicht überbaut werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Leitungen und Bauwerke war die RW-Berechnung⁵, die im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 37 durchgeführt wurde. Hierzu wurden die Bauflächen nördlich und südlich der Babelsberger Straße zwei Einzugsgebieten mit jeweils einem Vorfluterbauwerk (Bereich Neue Fahrt, Nuthe) zugeordnet. Das dem Bebauungsplan Nr. 37 B zugrundeliegende Konzept sieht gegenüber dem ursprünglichen Konzept eine Verschiebung der Baumassen nach Osten vor. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde daher der Anteil der versiegelten Flächen aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 dem Bebauungsplan Nr. 37 B gegenübergestellt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass bezogen auf das Einzugsgebiet 1 (Vorfluterbauwerk im Bereich der Neuen Fahrt) aufgrund der geringeren Versiegelung gegenüber dem ursprünglichen Entwurf die Kapazitäten nicht ausgeschöpft werden. Bezogen auf das Einzugsgebiet 2 (Vorfluterbauwerk im Bereich der Nuthe) werden die Kapazitäten aufgrund der höheren Versiegelung (durch Verschiebung der Bauflächen) geringfügig überschritten. Hier muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach Alternativen gesucht werden (z. B. Rückhaltung, Versickerung, Direkteinleitung in die Nuthe).

⁵ Ingenieurgemeinschaft VIC – BC; Potsdam-Center Nord, Ver- und Entsorgung; Teltow 1997

Eine abschließende Klärung sollte nach Ansicht der Unteren Wasserbehörde, da sich hierfür verschiedene Möglichkeiten anbieten, nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, sondern in Absprache mit den Investoren erfolgen. Die grundsätzliche Machbarkeit wurde im Rahmen der Vorprüfung sichergestellt.

Wärmetauschanlage, Fernwärmeleitungen

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

Südwestlich des Kreisverkehrs (Zone III, BF 16⁶) befindet sich die Wärmetauschanlage Zentrum Ost der EWP. Es ist beabsichtigt, das zweigeschossige Gebäude (Höhe ca. 6 m) auf eine Fläche östlich angrenzend an den Geltungsbereich zu verlagern. Da die Umsetzung dieser Maßnahme allenfalls langfristig erfolgen kann, ist bei der Planung vom Bestand der Anlage auszugehen. Das Gebäude ist daher in eine zukünftige Bebauung zu integrieren.

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

Bei einer Bebauung der östlichen Flächen im Gewerbegebiet GE 1 wird die Demontage und Neuverlegung der vorhandenen Freileitung DN 250 sowie die Verlegung von Abschnitten der Hauptleitungen erforderlich. Hierzu finden bereits Vorabstimmungen zwischen der Deutschen Bahn AG und der EWP statt.

Gas

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

Strom

Entlang der Nuthe, im Bereich der öffentlichen Grünfläche, verläuft unterirdisch eine 110 kV-Leitung, die östlich des Humboldtringes z.T. als Freileitung weitergeführt wird. Im Zuge der Errichtung des Umspannwerkes (östlich des Geltungsbereiches) ist die vollständige unterirdische Verlegung geplant. Im Zusammenhang mit der Errichtung des Umspannwerkes bzw. im Zuge von Baumaßnahmen sind die 10 kV-Leitungen im Verlauf der alten Babelsberger Straße bzw. westlich der Wärmetauschanlage neu zu verlegen. In Abhängigkeit der geplanten Bebauung und der damit verbundenen Leistungsentwicklung besteht der Bedarf an Standorten für eine bzw. mehrere Trafo-Stationen.

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

Zusammenfassung

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens ist durch den Anschluss an das bestehende Erschließungsnetz, welches das Gebiet in den öffentlichen Straßenräumen tangiert, sichergestellt. Im Zusammen-

⁶ vgl. Plan der Zonierung im Anhang

hang mit der Errichtung der Erschließungsstraßen erfolgte eine überschlägige Ermittlung der zukünftig notwendigen Infrastrukturbedarfe auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 37. Da sich die Nutzungsabsichten und die Baumasse nicht wesentlich verändert haben, ist davon auszugehen, dass die in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen neu verlegten Leitungen hinreichend dimensioniert sind.

6. Altlasten

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

7. Eigentumsverhältnisse

Zur Entwicklung der Flächen im überwiegenden Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 37 „Potsdam-Center“ wurde eine Grundstücksgesellschaft (Grundstückspool Potsdam-Center GbR mbH) gegründet, in welche die Stadt Potsdam und die Deutsche Bahn AG ihre Flurstücke eingebracht haben. Der überwiegende Teil der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Besitz des Grundstückspools Potsdam-Center GbR mbH. Die öffentlichen Grünflächen entlang der Nuthe sind bereits überwiegend städtisches Eigentum. Teilflächen (bereits erfolgte Verhandlungen) entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind Bestandteil der Nuthe-Flurstücke und damit Eigentum des Landes Brandenburg. Die Flurstücke der Verkehrsflächen Babelsberger Straße, Friedrich-List-Straße und Humboldttring sind Eigentum des Grundstückspools, der Stadt und im Einzelfall der Hoffbauer Stiftung Hermannswerder.

8. Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation

8.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für das Plangebiet wurden in der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag bei der zuständigen Gemeinsamen Landesplanungsabteilung abgefragt. Da der Bebauungsplan Nr. 37 „Potsdam-Center“ gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom Oktober 2000 in drei Teilbereiche aufgeteilt worden ist, erfolgte eine erneute Anfrage parallel zur Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 37 B. Zur Planung bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken.

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

Die Fläche liegt im LEP eV im potenziellen Siedlungsbereich und ist dort als Siedlungsbereich dargestellt. Innerhalb des Siedlungsbereiches ist Siedlungstätigkeit unter Beachtung und Berücksichtigung

der maßgeblichen Ziele und Grundsätze nach II 1.0.1 bis 1.0.7 und II 1.1 ff LEP eV und § 16 und 17 LEPro sowie unter Beachtung des Ziels 2.0.9 LEP eV bzw. § 29.4 LEPro möglich.

Die Erneuerung und Verdichtung in Siedlungsbereichen hat Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Brachliegende bzw. brachgefallene Bauflächen sollen schnellstmöglich beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden (Ziel 1.0.1 LEP eV). Der LEP eV weist den Nuthelauf als ökologisches Verbundsystem aus und stellt diesen als übergeordnete Grünverbindung dar. Der LEP eV fordert den Zugang zu Seen und Flussufern für die Allgemeinheit freizuhalten bzw. zu öffnen.

Die geplante Entwicklung entspricht aufgrund der vorgesehenen Nutzung und der damit geplanten weiteren Stärkung des Oberzentrums, der Innenentwicklung und der Konzentration in unmittelbarer Nähe eines Fern- und S-Bahnhofes diesen Zielen.

Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (2001) umfasst die aus Sicht der Landschaftsplanung erforderlichen Entwicklungsziele und Maßnahmen auf Landesebene, die unter Abwägung mit anderen Belangen in das Landesentwicklungsprogramm und die Landesentwicklungspläne einfließen. Die Leitlinien des Landschaftsprogramms benennen die nachhaltige Sicherung der Naturgüter durch eine am Vorsorgeprinzip orientierte Planung als Aufgabe von Naturschutz und Landschaftspflege. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind naturschutzrelevante Strategien zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen sowie zum Erhalt und zur Entwicklung ausreichender, für die Erholung geeigneter Freiräume zu berücksichtigen. Besonders im Ballungsrandgebiet sind die Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes, der Naherholung der Bevölkerung und der Wasserwirtschaft zu beachten.

8.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Potsdam (in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.10.2001 – Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam 10/2001) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als Fläche dar, deren Standortpräzisierung parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgen soll. Entlang der Nuthe ist ein Streifen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan in diesem Bereich parallel zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens zu ergänzen.

8.3 Landschaftsplan

Auf Veranlassung der Fachbehörde für Naturschutz und Landschaftspflege der kreisfreien Stadt Potsdam wurde in Ergänzung zum Flächennutzungsplan ein Landschaftsplan für die Gesamtstadt erarbeitet, der im Entwurf vorliegt (Stand Dezember 1998).

Im Bestandsplan stellt der Landschaftsplan das Planungsgebiet südlich der alten Babelsberger Straße als Bahnfläche und nördlich der alten Babelsberger Straße bis an die Nuthe als Gewerbe- und Industriegebiet dar. Entlang der Neuen Fahrt ist ein schmaler Streifen als Grünfläche mit Baumbestand ausgewiesen. Im Entwicklungskonzept ist im Planungsgebiet das laufende Bebauungsplanverfahren mit Grünordnungsplan gekennzeichnet. Die Fläche zwischen der alten Babelsberger Straße und der Nuthe ist als „Baufläche mit geringem Grünanteil“ dargestellt. Nordwestlich schließt sich eine „öffentliche Grünfläche„ an. Die Flächen entlang der Havel und Nuthe, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, sind als „Auenwald / Bruchwald“ gekennzeichnet.

8.4 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet

Entlang der Nuthe und der Neuen Fahrt wurde ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) festgesetzt. Das LSG im Bereich des Bebauungsplans Nr. 37 B ist Teil des LSG „Nuthetal-Beelitzer Sander“. Im Bebauungsplan Nr. 37 B wird die Grenze des LSG nachrichtlich übernommen.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet)

Die Nuthe, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden begrenzt, wurde vom Land Brandenburg als FFH-Gebiet 2003 nachgemeldet. Da die Uferkante der Nuthe die Grenze des Bebauungsplangebietes bildet, ist aufgrund des räumlichen Zusammenhangs geprüft worden, ob sich durch den Bebauungsplan Nr. 37 B nachteilige Auswirkungen auf die Nuthe und somit auf die Belange des FFH-Gebietes ergeben. Am 02. April 2004 fand eine Vorprüfung zur Thematik FFH-Gebiet mit dem Landesumweltamt (LUA) Brandenburg und dem Amt für Umwelt und Natur statt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 37 B kein Plan im Sinne § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG ist, da durch den Plan keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen für den Bereich der Nuthe ausgehen. Eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung der in den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes genannten Lebensräume und Tierarten (v.a. Fischotter und Hirschkäfer) ist nicht zu erwarten.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (erweiterte Schutzzone) des Wasserwerkes Leipziger Straße (Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 29. Januar 1975). In der Trinkwasserschutz III sind gemäß des Beschlusses sämtliche Maßnahmen, Anlagen und Bauten verboten, die eine Verunreinigung des Grundwassers durch Mineralöle und deren Nebenprodukten sowie nicht oder schwer abbaubare chemische Stoffe und radioaktive Substanzen hervorrufen und begünstigen.

§ 32 BbgNatSchG geschützte Biotope

Am 13. April 2004 fand eine Begehung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches statt, um die Flächen auf § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope hin zu überprüfen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass es im Geltungsbereich kleinteilige Flächen mit Sandtrockenrasen gibt, aufgrund der Größe unter 250 m² fallen sie jedoch nicht unter § 32 BbgNatSchG. Bei Teilflächen besteht die Möglichkeit, dass sie sich mittelfristig zu geschützten Biotopen entwickeln.

Im Einzelnen ergibt sich folgende Bewertung:

Die Rasenflächen nördlich der Bahnhofspassagen enthalten Magerkeitszeiger (z.B. viel *Erophila verna* und *Brachythecium albicans*). Es überwiegen die Arten der Raseneinsaat; die Trockenrasenarten haben weit unter den geforderten 25% Anteil (VV Biotopschutz) an der Vegetationsdeckung. Ein Teil der Flächen kann sich mittelfristig zu Trockenrasen entwickeln. Die übrigen Grünanlagen bestehen aus Gehölzpflanzungen und enthalten keine geschützten Biotope.

Das mit Holzpalisaden und –faschinen verbaute Ufer der Nuthe ist im Westteil von einer gepflanzten Erlenreihe sowie Pappeln und Eschen-Ahorn-Aufwuchs geprägt. In der Krautschicht dominieren nitrophile Stauden. Südlich schließen sich bis zur Babelsberger Straße frühere Gartenflächen an, die Obstbäume und einige Alt-Eichen enthalten. Dieser Bereich ist mit Gehölzaufwuchs und Ruderalvegetation strukturreich und wertvoll, enthält jedoch keine geschützten Biotope. Im Nordostteil der Fläche gibt es einen kleinen ruderalen Halbtrockenrasen, in dem einzelne Trockenrasenarten vorkommen

(*Artemisia campestris* und *Cerastium semidecandrum*). Der Anteil an der Vegetationsdeckung sowie die Flächengröße erfüllen jedoch nicht die in der VV Biotopschutz geforderten Kriterien.

Weiter östlich bis zur Nuthebrücke und im anschließenden Teil ist das Ufer der Nuthe von strukturreichen, mehrschichtigen Gehölzbeständen mit *Salix x rubens*, *Salix alba* 'Tristis', *Populus nigra* 'Italica', *Juglans regia*, *Acer negundo* u.a. geprägt. In der Strauchschicht dominieren *Sambucus nigra* und verwilderte Ziersträucher. *Salix x rubens* als typische Art der Auwälder hat höchstens einen Anteil von 30%. Außerdem ist der Boden in diesem Bereich aufgeschüttet. Die Schutzkriterien für ein Auwaldrelikt treffen aus diesen Gründen nicht zu. Südlich, an die Straße grenzend wächst ein Hybrid-Pappel-Bestand.

Die offene Schotterfläche westlich der Umspannanlage ist ruderal geprägt. Es sind einzelne Trockenrasenarten enthalten; eine Entwicklung von Sandtrockenrasen in den nächsten Jahren ist nicht auszuschließen. In der Mitte der Fläche kommen als Reste eines Zierrasens maximal 50 m² Festucarassen vor. Für den Schutzstatus nach § 32 BbgNatSchG ist die Fläche zu klein. Im Südteil wächst ein Eschen-Ahorn-Gebüsch; die östliche Fläche ist von Ruderalstauden bewachsen.

Die Fläche östlich des Bahnhofsgebäudes ist von Erdhaufen, verwilderten Rasenflächen, offenen Schotterflächen und einem Baumbestand mit überwiegend Kastanien geprägt. Die Entwicklung kleinflächiger Sandtrockenrasen ist mittelfristig möglich.

8.5 Denkmale

Naturdenkmale und zu schützende Baumreihe

Zwei Stieleichen (*Quercus robur*) sind innerhalb des Geltungsbereiches durch die Verordnung als Naturdenkmal nach § 23 BbgNatSchG geschützt.

8.6 Planungsrecht

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind gegenwärtig dem Außenbereich zugeordnet. Da es für die Flächen im Geltungsbereich keinen rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB gibt und die geplanten Bauvorhaben nach 35 BauGB unzulässig sind, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, hier die Fortführung des Bauleitplanverfahrens, erforderlich.

III. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Konzeptfindung

Im Dezember 1992 wurde im Auftrag des damaligen Dezernats für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Potsdam von der Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH (LEG) die Machbarkeitsstudie „Potsdam-Center“ zur Entwicklung des Areals um den Bahnhof Potsdam-Stadt zwischen Havel / Nuthe im Norden und Friedrich-Engels-Straße im Süden vorgelegt. Das Konzept sah eine vollständige Überbauung des Areals mit insgesamt ca. 580.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF), insbesondere für Dienstleistung, Büro- und Hotelnutzung, Einzelhandel und Wohnen, vor. Im Rahmen der weiteren Konkretisierung wurde die Bruttogeschossfläche auf ca. 190.000 m² reduziert und so die Verträglichkeit der Nutzung auf die Struktur der Stadt Potsdam mit der historischen Innenstadt abgestimmt.

Am 03. November 1993 hat die Stadtverordnetenversammlung Potsdam auf Grundlage der Machbarkeitsstudie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Potsdam-Center“ beschlossen (DS 1630). Das städtebauliche Konzept wurde in der Folgezeit weiter konkretisiert und sah gegenüber dem nördlichen Bahnhofsvorplatz (innerhalb des aktuellen Geltungsbereiches Nr. 37 B) die Anlage eines halbrunden Stadtplatzes, der von Läden, einem Hotel sowie Wohn- und Bürohäusern gefasst werden sollte, vor. Weiter östlich, entlang der Babelsberger Straße, waren zeilenartige Baukörper geplant. Den Zeilen wurden im Bereich der Nuthe niedrigere Einzelbaukörper vorgelagert, die durch ihre Kleinteiligkeit den Übergang zur Nuthe gewährleisten sollten. Zwischen Friedrich-List- und Babelsberger Straße war die Errichtung von ca. 50-60 m langen Baublöcken für gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Zur Optimierung der Sichtbeziehung vom nördlichen Bahnhofsvorplatz zur Nicolaikirche wurde gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06. Dezember 1995 (Antrag DS 95/0679/neu) im Frühjahr 1996 ein beschränktes „Qualifizierungsverfahren Baufeld 2, Hotel SO 1, Bebauungsplan Nr. 37 (Entwurf)“ durchgeführt. Im Ergebnis ist der Entwurf der Planergemeinschaft von Prof. Hans Hollein und Heinz Neumann zur Umsetzung empfohlen worden. Da das Hotelbaufeld im Weiteren optional in den Wettbewerb „Neues Quartier am Bahnhof“ gegeben wurde, ist der Hollein-Entwurf nicht mehr zur Realisierung gelangt.

EWR-offener städtebaulicher Realisierungswettbewerb „Neues Quartier am Bahnhof“

Anfang 1997 verständigten sich Bund, das Land Brandenburg, die Investoren und die Deutsche Bahn AG unter Beteiligung der Landeshauptstadt Potsdam, beraten durch externe Experten, unter Beibehaltung der im Bebauungsplan Nr. 37 formulierten Zielsetzung, der vorgesehenen Art der Nutzung sowie der geplanten BGF, auf die Auslobung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für die nördlichen Baufelder des Bebauungsplan Nr. 37 „Potsdam-Center“ (durch die DB AG). Bei der Planung für das neue Quartier wird die Haveluferbebauung auf der rechten Uferseite gegenüber dem Wettbewerbsgebiet als städtebaulich wirksamer Bereich einbezogen und damit der von der UNESCO geforderte Zusammenhang zwischen den drei Wettbewerben („Haveluferbebauung Alter Markt“, „Historische Mitte Potsdam-Lustgarten / Alter Markt“, „Neues Quartier am Bahnhof“) hergestellt. Im Vorfeld der Auslobung wurden in einem seminaristischen Verfahren zusammen mit allen Beteiligten Leitlinien für die städtebauliche Entwicklung der historischen Stadtmitte in Korrespondenz zum „Neuen Quartier am Bahnhof“ aufgestellt. Sie wurden der Wettbewerbsauslobung zugrunde gelegt.

Am 03. / 04. Juli 1997 hat das Preisgericht aus den 276 eingegangenen Beiträgen zur ersten Wettbewerbsphase 28 Teilnehmer für die weitere Konkretisierung in einer 2. Phase ausgewählt. Die Jury prämierte im September 1997 den Entwurf der Architekten Engel – Prof. Zillich – L. Moraca aus Berlin mit dem 1. Preis und gab die Empfehlung, diesen zur Grundlage der weiteren Überarbeitung des Bebauungsplanes zu machen.

Am 01. April 1998 fasste die Stadtverordnetenversammlung eine „Grundsatzentscheidung zur inhaltlichen Orientierung für die Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 37“ (DS Nr. 98/0212/1). Sie beschloss, dass das überarbeitete Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes (mit Stand vom 06. März 1998) Grundlage zur inhaltlichen Orientierung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Potsdam-Center“ sein sollte.

Das Ergebnis des Wettbewerbs hat sich jedoch nach Prüfung durch die Stadt und Grundstückseigentümer aus Gründen der Vermarktungsfähigkeit und der Wirtschaftlichkeit entsprechend den Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrages und des Poolvertrages als nicht umsetzbar heraus gestellt.

Realisierung der Straßenverkehrsflächen

In Anlehnung an den Entwurf des Preisträgers wurde das Erschließungsgerüst (Anschluss Babelsberger Straße an die Friedrich-List-Straße) dahingehend verändert, dass die Babelsberger Straße nicht in einem langgezogenen Bogen in die ISES einmündet, sondern eine Anbindung rechtwinklig auf die ISES erfolgt. Der Anschluss an den Humboldtring erfolgt in Form eines Kreisverkehrs.

Die Verkehrsflächen zur Haupteinschließung der Bauflächen in den Bebauungsplänen 37 A und 37 B Babelsberger Straße und Friedrich-List-Straße wurden durch Verfahren gemäß § 125 BauGB planungsrechtlich gesichert. Die Zustimmung hierzu wurde von der zum damaligen Zeitpunkt zuständigen höheren Verwaltungsbehörde, dem vormaligen Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg (LBBW), erteilt.

Strukturkonzept der Stadtverwaltung Potsdam

Im Januar 1999 wurde eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Grundstückspoolgesellschaft Potsdam Center GbR mbH und der Stadt, eingerichtet, um Empfehlungen zu entwickeln, wie die Planung unter wirtschaftlichen und für die Beteiligten konsensfähigen Bedingungen fortgeführt werden kann.

Am 04. Oktober 2000 (DS 00/0664/1) befasste sich die Stadtverordnetenversammlung mit einem von der Verwaltung entwickelten Strukturkonzept und bestätigte mit Einschränkungen die darin formulierten Grundlagen und Prinzipien für die städtebauliche Entwicklung des Areals, die u.a. im Wesentlichen nördlich des Bahnhofsausgangs die Freihaltung des Panoramas der Stadtansicht vom Alten Markt bis zum Standort der früheren Heiliggeist-Kirche von Bebauung, eine Höhenstaffelung an der Babelsberger Straße mit fünf Geschossen mit einer Reduzierung auf vier bzw. drei Geschosse in Richtung Nutheau sowie die Berücksichtigung der Naturdenkmale bei Beibehaltung der Art der Nutzung, vorsah.

Aufgrund der unterschiedlichen Planungs- und Realisierungsstände in den einzelnen Bereichen⁷ beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 04. Oktober 2000 die Reduzierung und Aufteilung des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 37 „Potsdam-Center“ in drei Teilbereiche 37 A, 37 B und 37 C (DS 00/0664/1) sowie die Fortführung der Bebauungspläne unter der vorgegebenen Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses von 1993. Der eigenständige Bebauungsplan 37 A „Potsdam-Center“ umfasst den Hauptbahnhof mit den Bahnhofspassagen, den südlichen Bahnhofsvorplatz sowie die dazu gehörigen Verkehrsflächen; er ist im Jahr 2002 in Kraft gesetzt worden. Der Bebauungsplan 37 C mit dem

⁷ Die Baugenehmigungen für die Baufelder 9-12 wurden bereits 1997 nach § 33 BauGB erteilt.

Arbeitstitel „ISES-West“ beinhaltet die vorgehaltene Straßenverkehrsfläche für die Verlängerung der ISES nach Westen bis zur Dortustraße. Der Bebauungsplan 37 B „Babelsberger Straße“ umfasst im Wesentlichen die Flächen des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes „Neues Quartier am Bahnhof“.

Qualifiziertes Verhandlungsverfahren im Rahmen eines Vergabeverfahrens „Neues Quartier am Bahnhof“

Verbunden mit dem Teilungsbeschluss vom 4. Oktober 2000 ist der Verwaltung der Prüfauftrag erteilt worden, alternative städtebauliche Entwürfe erarbeiten zu lassen mit Planungsalternativen bei gleicher und bei um ein Drittel reduzierter BGF. In diesem Zusammenhang hat die Stadtverordnetenversammlung auf ihrer Sitzung am 08. Mai 2002 den Beschluss zur Durchführung der Planungsmaßnahme „Qualifiziertes Verhandlungsverfahren - Neues Quartier am Bahnhof“ gefasst (DS 02/SVV/0263). Zur Bearbeitung wurden die vier Preisträger des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes „Neues Quartier am Bahnhof“ aufgefordert.

Ziel war es, eine abgerundete Lösung für den Umgebungsbereich des Hauptbahnhofs zu entwickeln. Die Vorgaben für die Wettbewerbsteilnehmer basierten auf dem zwischen Stadt und Grundstückseigentümern abgestimmten Strukturkonzept, welches sowohl die städtebaulichen Belange als auch die geforderte Wirtschaftlichkeit der Entwicklungsmaßnahme berücksichtigte. Das Bearbeitungsgebiet wurde in vier Zonen unterteilt, für welche unterschiedliche Anforderungen hinsichtlich Art, Maß der Nutzung, städtebauliche Struktur und Bebauungstypologie entwickelt wurden.⁸

Die Bearbeitung erfolgte dialogorientiert in zwei Phasen, um die Qualifizierungserfordernisse schrittweise zu präzisieren und ggf. ändern zu können. In der 1. Phase ging es um eine Überprüfung des städtebaulichen Konzeptes u.a. hinsichtlich seiner städtebaulichen Dichte. Dazu wurde durch die Teilnehmer jeweils eine Variante mit einer bis zu einem Drittel reduzierten Bruttogeschossfläche erarbeitet. Die Ergebnisse der 1. Bearbeitungsphase wurden in einer Ausstellung am 20. Juni, 24.-27. Juni und 2. Juli 2002 öffentlich ausgestellt.

Im Abwägungsprozess sind auch die Interessen der DB AG und des Grundstückspools angemessen zu berücksichtigen, ebenso wie eine wirtschaftliche Realisierung des Standorts den Kompromiss zwischen baulicher Dichte und den sonstigen städtebaulichen Anforderungen erfordert. Die Stadtverordnetenversammlung hat auf Grundlage der vorliegenden Entwürfe und der Empfehlung des Vergabegremiums sowie der Verwaltung am 08. Juli 2002 den Beschluss zur Fortführung des Bebauungsplans auf Grundlage einer Bruttogeschossfläche von insgesamt maximal 120.000 m² gefasst (DS 02/SVV/0450).

Nach der 2. Bearbeitungsphase gab es ein starkes Votum für das Konzept des Architekten Ferdinand Heide, das von der Jury einstimmig zur weiteren Bearbeitung empfohlen wurde. Vorbehaltlich der Finanzierung außerhalb des Bauleitplanverfahrens hat die Jury die Erstellung eines Masterplans durch das Büro Heide empfohlen.

Leitentscheidung zum „Neuen Quartier am Bahnhof“

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.12.2002 (DS 02/SVV/0801) ist die Leitentscheidung zum „Neuen Quartier am Bahnhof“ mit der Fortführung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ umzusetzen. Das Bauleitplanverfahren ist auf der Basis der Konzeption des Büros Ferdinand Heide gemäß den Empfehlungen des Vergabegremiums (unter besonderer Überarbeitung der Zonen I und IV) zu betreiben.⁹ Die prinzipielle Empfehlung des Vergabegremiums zur Erstellung eines Masterplans durch das Büro Heide ist vorbehaltlich der Finanzierbarkeit außerhalb

⁸ s. Anlage 3 im Anhang

⁹ s. Anlage 4 im Anhang – je 2 Masterplan-Varianten der Zonen I und IV

des Bauleitplanverfahrens mitgetragen worden. Die durch den Masterplan zu entwickelnden Qualifizierungen werden über den Abschluss von städtebaulichen Verträgen verbindlich gemacht.

Die Poolgesellschaft beauftragte das Büro Ferdinand Heide mit der Erarbeitung eines Masterplans auf Grundlage des Votums des Vergabegremiums. Die Erkenntnisse aus dem Masterplan sind mit den unterschiedlichen fachlichen Ansprüchen an die Planung abgeglichen worden, bevor sie Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben. Auf der Basis der Leitentscheidung werden die im Masterplan entwickelten besonderen städtebaulichen Qualitäten, die nicht in einem Festsetzungskatalog im Bebauungsplan fixiert werden können, jedoch den unverwechselbaren Charakter des Quartiers begründen, über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags verbindlich gemacht.

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

- Errichtung, Lage, Erschließung und Gestaltung der Terrasse als verbindendem Element in den Kerngebieten und in den allgemeinen Wohngebieten (Zone I und II)
- hohe qualitative Gleichwertigkeit der Fassaden der baulichen Anlagen entlang der Babelsberger Straße (alle Zonen)
- Grundstückszuschnitt in den allgemeinen Wohngebieten; jeweils paarweise Entwicklung von Terrassen- und Auenhäusern (Zone II)
- jeweils korrespondierende Gestaltung von Terrassen- und Auenhaus (Zone II)
- Orientierung der Haupteingänge der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet GE 1 zur Babelsberger Straße (Zone III)
- Regelungen zur inneren Erschließung des Gewerbegebiets GE 2 mit Zufahrt nur über den Humboldtring (Zone IV)
- Regelungen zu Grünbelangen gemäß der Fortschreibung des Grünordnungsplans

Zulässiger Einzelhandel im Bereich um den Hauptbahnhof

Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 37 „Potsdam-Center“ vom 03. November 1993 wurde u.a. formuliert: „... Der Bereich soll Entlastungsfunktion für die historische Innenstadt im Hinblick auf zu erwartende und zu begrüßende großflächige, großvolumige und verkehrsintensive Dienstleistungsbetriebe mit hoher Nutzungskonzentration haben. Er soll mit der Innenstadt in positiver Wechselwirkung unter Berücksichtigung der jeweiligen Verträglichkeiten und Tragfähigkeiten entwickelt werden und der historischen Innenstadt und ihrer kleinteiligen, urbanen Nutzungsstruktur dienen und sie fördern. ...“

Durch die Stadtverordnetenversammlung wurden im Laufe der Jahre mehrere Beschlüsse gefasst, die die o.g. Zielsetzung des Schutzes und einer vorrangigen Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt bestätigten.

Als Ergebnis des langjährigen Diskussionsprozesses sowie diverser vorliegender Gutachten (nach dem FfH-Gutachten vom 16.6.1995 ist im Potsdam-Center eine Gesamtverkaufsfläche von 14.000 bis 16.000 m² verträglich) wurde von der Verwaltung der Zulässigkeitsrahmen für ein eingeschränktes Einkaufs- und Dienstleistungszentrum erarbeitet (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.04.2000 – DS 00/0127/1). Der Zulässigkeitsrahmen war Grundlage der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 A. Insgesamt wird innerhalb des Bebauungsplanes 37 A in den Bahnhofspassagen eine Verkaufsfläche von 18.500 m², davon 1.200 m² in der Bahnhofsspanne und dem -südkopf, zugelassen, die zwischenzeitlich realisiert worden sind.

Die Bahnhofspassagen sollen ausschließlich ergänzende Funktionen wahrnehmen. Sie sollen vor allem Angebote mit Flächenbedarf aufnehmen, die auch in den zurzeit entstehenden größeren Einheiten entlang der Brandenburger Straße nicht untergebracht werden können. Dabei soll die Versorgung

auch den besonderen Bedürfnissen der Berufspendler Rechnung tragen, die den überwiegenden Anteil der Passanten ausmachen. In den Bereichen Medien / Technik / Elektronik sowie Einrichtung / Wohnen / Ambiente sichert der Zulässigkeitsrahmen umfassende Entwicklungsmöglichkeiten.

Das Potenzial, der als verträglich erachteten Verkaufsflächen im Bahnhofsbereich, ist mit der Umsetzung der Bahnhofspassagen ausgeschöpft. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 B sind weitere Verkaufsflächen in Größenordnungen nicht zulässig.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Bauvorhaben werden in einem durch Immissionen vorbelasteten Bereich errichtet. Bestehende Hauptquellen der Lärmbelastung sind die Eisenbahnlinie Berlin-Magdeburg, die S-Bahnlinie Berlin-Potsdam sowie der Kfz-Verkehr auf der Babelsberger Straße und der Friedrich-List-Straße. Um einer Beeinträchtigung der zukünftigen Nutzungen vorbeugen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Schalltechnische Untersuchungen

In einer schalltechnischen Untersuchung¹⁰ wurden die Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärms auf die geplanten Nutzungen untersucht und die Gesamtlärmbelastung anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bewertet, der maßgebliche Außenlärmpegel und die korrespondierenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ermittelt und die Anforderungen an die Luftschalldämmung dargestellt.

Die DIN 18005 sieht folgende Orientierungswerte für die einzelnen Baugebiete vor:

- Allgemeines Wohngebiet: 55 dB(A) tags (6.00 – 22.00 Uhr); 45 dB(A) nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
- Kerngebiet: 65 dB(A) tags (6.00 – 22.00 Uhr); 55 dB(A) nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
- Gewerbegebiet: 65 dB(A) tags (6.00 – 22.00 Uhr); 55 dB(A) nachts (22.00 – 6.00 Uhr).

- Schienenverkehr

Die Fernbahn-Streckengeschwindigkeiten wurden von der DB Services mit 120 km/h mitgeteilt. Die Berechnung der Schallemissionen erfolgt getrennt nach Tag und Nacht bezogen auf den Prognosehorizont 2010. Der Schienenverkehrslärm für sich genommen, führt an den der Bahn zugewandten Fassaden in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 zu Überschreitungen der Nacht-Orientierungswerte von 0,1 dB(A) bis maximal 6,6 dB(A), die Tages-Orientierungswerte werden nicht überschritten.

- Straßenverkehr

Die Schallemissionen für den Straßenverkehr wurden gemäß RLS-90 ermittelt. Für die vorliegenden Belange wurde im Sinne einer worst-case-Betrachtung die Variante 0 der Verkehrsuntersuchungen des Büros Hoffmann-Leichter aus dem Jahr 2001 herangezogen. Diese Variante stellt die Verkehrsströme unter der Prämisse, dass die ISES nicht nach Westen weitergebaut wird und nur wie bisher in die Heinrich-Mann-Allee einbindet, dar. Der Lkw-Anteil wurde dem Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 37 A entnommen.

Bezogen auf die Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr werden jeweils die zu den Straßenverkehrsflächen ausgerichteten Fassaden, z.T. auch die Ost- und West-Fassaden der jeweils straßenbegleitenden Bebauung tangiert.

¹⁰ BPI-Consult GmbH; Bebauungsplan Nr. 37 B – Schalltechnische Untersuchung; Berlin, April 2004

- Sonstige Lärmquellen

Belastungen der Fassaden (Innenräume)

Die Geräuschanteile der übrigen Lärmquellen: Busbahnhof, Parkplatz, Straßenbahn können wegen der Entfernung und aufgrund des Vorhandensein deutlich lauterer Lärmquellen vernachlässigt werden. Dies gilt nicht für den Straßenverkehr auf der Langen Brücke mit seinem hohen Lkw-Anteil.

Die im Plangebiet vorgesehenen Stellplätze sind als Tiefgaragen bzw. überdachte Stellplätze mit Seitenwand ausgebildet und werden daher nicht als Lärmquelle modelliert.

- Überlagerung Straßen- und Schienenverkehrslärm

Im Ergebnis ist an den meisten ganz oder teilweise zu den Straßen orientierten Gebäudefassaden mit deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 zu rechnen. Die Immissionsbelastung auf der Südseite der Terrassenhäuser im allgemeinen Wohngebiet beträgt ohne Lärmschutz am Tag 69 dB(A) (Überschreitung der Orientierungswerte von 14 dB(A)) und in der Nacht 60 dB(A) (Überschreitung von 15 dB(A)).

An den Ost- und Westfassaden der Gebäude wurde entsprechend noch eine Lärmbelastung von 63 dB(A) am Tag (Überschreitung von 8 dB(A)) und 54 dB(A) in der Nacht gemessen (Überschreitung von 9 dB(A)). An den Ost- und Westfassaden der Auenhäuser werden, in Abhängigkeit von der Lage des Auenhauses zum Terrassenhaus, die Orientierungswerte um max. 4 dB(A) am Tag (bis max. 59 dB(A)) und max. 5 dB(A) in der Nacht (bis max. 50 dB(A)) überschritten. An den Südfassaden der drei Auenhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.2, WA 3.2 und WA 4.2 werden die Orientierungswerte geringfügig überschritten. Beim WA 2.2 wird eine Lärmbelastung am Tag von 57 dB(A) und in der Nacht von 48 dB(A) gemessen (Überschreitung der Orientierungswerte von 2 bzw. 3 dB(A)). Beim benachbarten WA 3.2 wird eine Überschreitung der Orientierungswerte am Tag lediglich von 0,2 dB(A) und in der Nacht von 1,3 dB(A) gemessen. Beim WA 4.2 wird eine Lärmbelastung am Tag von 58 dB(A) und in der Nacht von 49 dB(A) gemessen, d. h. es tritt eine Überschreitung der Orientierungswerte von 2 bzw. 3 dB(A) ein.

An den übrigen Fassadenbereichen des WA werden die zulässigen Orientierungswerte unterschritten; d. h. dass alle nach Norden gerichteten Fassaden sowie zwei nach Süden gerichtete Fassaden der Auenhäuser nicht beeinträchtigt sind.

Bezogen auf eine mögliche Bebauung im Kerngebiet werden die Orientierungswerte nur an den Gebäudefassaden, die zur Babelsberger Straße ausgerichtet sind, überschritten. Die Überschreitung beträgt sowohl am Tage als auch in Nacht 4 dB(A). An den übrigen Gebäudeseiten werden die Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht nicht überschritten.

Im Gewerbegebiet GE 1 werden an den Nord- und Südseiten der Gebäudefassaden die Immissionsrichtwerte am Tag um max. 5 dB(A), überschritten. In den seitlichen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden beträgt die Überschreitung nachts 1 dB(A), am Tag können die Orientierungswerte eingehalten werden.

Im Gewerbegebiet GE 2 wird je nach Nähe zur Straße eine Lärmbelastung zwischen 69 und 71 dB(A) am Tag (das entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte von 4 bis 6 dB(A)) und in der Nacht zwischen 61 und 64 dB(A) (das entspricht einer Überschreitung von 6 bis 9 dB(A)) gemessen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Überschreitungen nachts geringfügig über den Überschreitungen des Tages-Orientierungswertes liegen und ein Maximum der Lärmbelastung von 15 dB(A) bei den zur Babelsberger Straße exponierten Wohngebäuden aufweisen.

Belastung der Außenwohnbereiche

Die Berechnungen der Immissionsbelastung verdeutlichen, dass sich die Immissionsbelastung in den insbesondere nach Norden gerichteten Außenwohnbereichen der geplanten Gebäude im WA im Rahmen der Orientierungswerte der DIN 18005 für das Allgemeine Wohngebiet befindet. Darüber hinaus sind zwischen den geplanten Auen- und Terrassenhäusern Bereiche vorhanden, deren Lärmbelastung sich im Rahmen der Orientierungswerte bewegt. Für die Bereiche zwischen den Auenhäusern bzw. zwischen den Terrassenhäusern werden im Norden Immissionswerte von 55 – 60 dB(A) und bis über 65 dB(A) im Süden gemessen. Im MK liegt lediglich die Immissionsbelastung der Außenwohnbereiche unmittelbar an der Babelsberger Straße über dem zulässigen Rahmen der Orientierungswerte. Zwischen den geplanten Baukörpern im GE 1 werden die Außenwohnbereiche am Tage z. T. nicht belastet. Im GE 2 schützt die straßenbegleitende Bebauung die dahinterliegenden, zur Nuthe orientierten Außenwohnbereiche weitgehend.

2. Intention des Plans

Im Rahmen des, dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb „Neues Quartier am Bahnhof“ vorgeschalteten, seminaristischen Verfahrens wurden wesentliche Leitbilder und Ziele, die Grundlage für das städtebauliche Konzept und damit gleichfalls Grundlage für den Bebauungsplan sind, formuliert:

- Das Quartier am Bahnhof ist unter Berücksichtigung der Festpunkte der bisherigen Planung in einer Struktur zu entwickeln, die sich deutlich von dem historischen Stadtgrundriss unterscheidet. Die neue Struktur soll sich an den besonderen Gegebenheiten des Raumes und den Bindungen, die sich aus der Einfügung in die Potsdamer Kulturlandschaft ergeben orientieren und die bereits vorhandene Bebauung des Potsdam-Centers ergänzen. Hierbei sind die Kriterien, Zuordnung zur Altstadt, zur Flusslandschaft, Baumassenverteilung, stadträumliche Ausprägung, Nutzungsverteilung und Belegung des öffentlichen Raums, Höhenentwicklung, landschaftliche Einbindung und Wegeverbindung, zu beachten.
- Der Havelraum ist in seiner Vielfalt, in Funktion und Gestaltung zu erhalten und zu entwickeln. Ein besonderes Anliegen der Planung in diesem Zusammenhang ist die Entwicklung des Havelraums als Promenaden- und Erholungsraum. Die Nutzungen sollen sich dem Havelraum wieder zuwenden.
- Es wird eine maßvolle Höhenentwicklung angestrebt. Hierbei sollen die historisch relevanten Sichtbeziehungen, -achsen bzw. Aussichten als wesentliche Elemente der baulichen Ausformung berücksichtigt werden.
- Für die Akzeptanz des neuen Stadtquartiers ist es unerlässlich, dass die städtebauliche Konzeption eine Identitäts- und Adressenbildung befördert. Da auf dem Areal selbst keine tradierten, historischen Anknüpfungspunkte vorhanden sind, muss mit Mitteln des Städtebaus eine einprägsame räumliche Ordnung, Quartiers- und Adressenbildung erfolgen.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

Städtebauliche Struktur

Das aus dem qualifizierten Verhandlungsverfahren und dem Masterplan hervorgegangene städtebauliche Konzept des Büros Ferdinand Heide, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht eine räumliche Gliederung in vier unabhängig voneinander entwickelbare Teilbereiche (Zone I bis IV) vor. Die einzelnen Teilbereiche sind durch eine unterschiedliche städtebauliche Dichte, Struktur und Nutzung geprägt. Der Teilbereich gegenüber dem nördlichen Bahnhofsein- und -ausgang (Zone I) ist aufgrund seiner Zentralität einerseits und aufgrund seiner landschaftlichen Prägung andererseits für repräsentative bzw. publikumsintensive Nutzungen prädestiniert. Die Flächen östlich angrenzend an diesen Bereich (Zone II) zwischen Nuthe und Babelsberger Straße sollen aufgrund der Nuthe-Nähe insbesondere Wohnzwecken vorbehalten bleiben. Der Bereich ist durch die naturräumlich vorgegebenen Elemente (Naturdenkmale, erhaltenswerte Einzelbäume) geprägt, die Ausgangspunkt und Rahmen für eine anspruchsvolle Wohnbebauung bilden. Die Flächen östlich angrenzend an die Bahnhofspassagen (Zone III) und östlich des Kreisverkehrs (Zone IV) eignen sich aufgrund ihrer verkehrlichen Anbindung vorzugsweise für die Ansiedlung von Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen und komplettieren die bereits vorhandene Bebauung. Die Gliederung in unterschiedliche Nutzungsgebiete erfolgt zudem, um gegenseitige Fühlungsvorteile zu nutzen und zu verhindern, dass sich Nutzungen gegenseitig stören.

Nördlich der Babelsberger Straße wird eine offene Bebauungsstruktur, die sich zum Landschaftsraum hin öffnet, bestehend aus den so genannten Terrassenhäusern an der Babelsberger Straße und Auenhäusern im rückwärtigen Bereich zur Nuthe hin, angestrebt. Die einzelnen Terrassen- und Auenhäuser sind jeweils gegeneinander versetzt und bilden zusammen eine baulich räumliche Einheit. Die Terrassenhäuser werden durch eine durchgehende Terrasse, die niveaugleich an die Babelsberger Straße anschließt und um die Breite der vorhandenen Böschung von der Babelsberger Straße abgerückt ist, miteinander verbunden. Die Erschließung der einzelnen Gebäude erfolgt ebenfalls über die Terrasse. Dabei wird die Bündelung der Zugänge angestrebt, um im Wechsel so genannte Erschließungs- und Privatterrassen zu gestalten. Die Auenhäuser sind zusätzlich zu ihrer ebenerdigen Erschließung in Höhe des 2. Vollgeschosses über Brücken / Stege mit den Erschließungsterrassen verbunden. Die Terrasse mit ihren Stegen stellt das Bindeglied für die Gebäude unterschiedlicher Architektur und Prägung dar.

Unter der Terrasse sowie im 1. Vollgeschoss der Terrassenhäuser (Erdgeschoss auf Auenniveau), bei Bedarf auch in den Auenhäusern (teilweise), befinden sich die erforderlichen Stellplätze. Die Erschließung der überdachten Stellplätze erfolgt über eine zwischen den Terrassen- und Auenhäusern verlaufende ebenerdige Erschließungsstraße, die westseitig von der Babelsberger Straße und ostseitig vom Humboldtring erschlossen wird. Diese private Erschließungsstraße ist im Bereich des westlichen Naturdenkmals und der geschützten Baumallee für den Kfz-Verkehr unterbrochen. Zusätzlich wird die Möglichkeit der Errichtung eines weiteren Geschosses für Stellplatzanlagen unterhalb der Geländeoberfläche eingeräumt. Die Anordnung der Gebäude und die Zuordnung der Stellplätze erlaubt eine Realisierung in Bauabschnitten.

Entlang der Nuthe ist die Errichtung eines öffentlichen Uferwegs vorgesehen, der mit den Wegen entlang der Havel und der Nuthebrücke im Norden verbunden werden und für die Auenhäuser als Feuerwehrezufahrt sowie für das Vorfluterbauwerk als Wartungsweg dienen soll.

Zwischen Friedrich-List-Straße und Babelsberger Straße sieht das städtebauliche Konzept geschlossene Baublöcke vor, die, mit Ausnahme des letzten Baufeldes westlich des Kreisverkehrs, von der

Friedrich-List-Straße erschlossen werden. Die Gebäude sollen sich in der Höhenentwicklung und der Fassadenlänge den Bahnhofspassagen unterordnen. Eine Bebauung östlich des Kreisverkehrs soll den optischen Endpunkt / Zielpunkt für die Babelsberger Straße in Richtung Osten bilden. Zugleich soll die Bebauung aus Richtung Babelsberg gen Westen betrachtet, das Entree zum Umgebungsbe- reich des neuen Hauptbahnhofes darstellen. Daher wird an dieser Stelle die Möglichkeit der Errich- tung eines achtgeschossigen Baukörpers eingeräumt und eine platzartige Aufweitung an der Fried- rich-List-Straße festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem vorliegenden städtebaulichen Konzept. Die Bebauung soll sich den vorhandenen Bauhöhen unterordnen und die Empfehlungen zur Höhenent- wicklung berücksichtigen. Prinzipiell sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise in den Zonen I (MK) und IV (GE 2) so konzipiert, dass sie an veränderte Bedingungen an- gepasst werden können, Alternativen im Rahmen der Vermarktung ermöglichen und eine schrittweise Umsetzung gestatten. Die Festsetzungen in den Zonen II (WA) und III (GE 1) hingegen orientieren sich in starkem Maße an den Darstellungen im Masterplan.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene öffentliche Straßennetz. Bei der Erschlie- ßung auf den Baugrundstücken handelt es sich ausschließlich um private Erschließungswege bzw. Flächen, die dem Fußgängerverkehr vorbehalten sind.

Gestaltungsempfehlungen zum Bereich des Hauptbahnhofes / Neues Quartier am Bahnhof

In einer intensiven Diskussion zwischen den Trägern öffentlicher Belange aus dem Bereich der Denkmalpflege und dem für das Welterbekomitee tätigen Gutachtern von ICOMOS wurde unter Ein- beziehung der Leitplanung Übereinstimmung dahingehend erzielt, dass das vom nördlichen Bahn- hofszugang zu sehende Panorama der Stadtansicht vom Alten Markt bis zum Standort der früheren Heiliggeist-Kirche von einer Bebauung freizuhalten ist. Die bauliche Entwicklung nördlich der Babels- berger Straße sollte erst östlich der ideellen Linie, die sich vom nördlichen Bahnhofseingang zum Turm der Heiliggeist-Kirche erstreckt, beginnen. Diese Maßgabe bildet den Rahmen für eine zukünftige Bebauung gegenüber dem nördlichen Bahnhofseingang (Kerngebiet MK 1.2).

Außerdem wurde die so genannte ‚Lange Sicht‘ als wesentlich eingestuft. Die ‚Lange Sicht‘ vom östli- chen Aussichtsplateau des Parks Babelsberg zu den Schäfereibergen im Wildpark ist mit 10 km Län- ge eine der längsten Blickbezüge der Potsdamer Landschaft und hat in ihrer Ausbildung eine beson- dere Funktion. Zu den weiteren speziell ausgerichteten Sichtachsen, die das Bebauungsplangebiet tangieren, gehören die Sichtachsen von der Brauhausbergstraße und entlang des Schlaatzweges zum ehemaligen Turm der Heiliggeist-Kirche, vom Brauhausberg über die Einsteinstraße in die Landschaft und von der Schlaatzstraße hin zur Kuppel der Nicolaikirche. Der Brauhausberg ist bezogen auf das Plangebiet der am Nächsten gelegene Aussichtspunkt¹¹.

Grün- und Freiraumstruktur

Der Bebauungsplan sichert das Grundgerüst des öffentlichen Freiraums. Der öffentliche Freiraum wird durch den Grünzug entlang der Nuthe und die offenen Wiesenflächen gegenüber dem Bahnhofspas- sagen gebildet. Zentrales Element im Wohngebiet ist die Grünfläche um das westliche Naturdenkmal, der ein Ort der Identität sein kann. Durch die geplante landschaftliche Prägung der naturnahen Park- anlagen und der stärker nutzungsorientierten Parkanlagen gegenüber der Bahnhofspassage entsteht ein System von unterschiedlichen Grünflächen, die für die neuen Bewohner des Wohngebiets aber

¹¹ Stadtbauatelier; Gestaltungsempfehlungen Potsdam-Center; Stuttgart 1995

auch für die Öffentlichkeit einen besonderen Erlebnis- und Erholungswert bieten. Darüber hinaus sollen insbesondere die naturnahen Grünflächen wichtige Biotopschutz- und Entwicklungsfunktionen übernehmen.

Der Entwurf für die öffentlichen Grün- und Freiflächen, der im Rahmen des Masterplans erstellt wurde, berücksichtigt das BUGA Programm „Orte am Fluss“ und knüpft an die bereits realisierten Wegeverbindungen, die im Rahmen der BUGA 2001 für den Niederungs- und Einmündungsbereich von Havel und Nuthe 2001 entstanden sind, an. Bedeutende Wegeverbindungen bestehen zwischen der Langen Brücke Richtung Osten zur Humboldt Brücke sowie zwischen dem Bahnhofsvorplatz in Richtung Norden zur Kastenbrücke über die Nuthe. Darüber hinaus sind Uferpromenaden entlang der Nuthe und der Neuen Fahrt angelegt. Die zwei 1,50 m hohen Vorfluterbauwerke sind gestaltprägend. Die Erschließung der Vorfluterbauwerke erfolgt über die Uferwege. Das östliche Vorfluterbauwerk wird als Aussichtsplattform mit Balkon geplant. Aufgrund seiner Lage am so genannten Nutheknie betont die hölzerne Plattform gleichzeitig diese besondere Situation der Nuthe.

Das Wohngebiet soll über private Wege mit dem Uferweg verbunden werden. Aus stadtgestalterischer Sicht wird empfohlen die nördlichen Baukörper des Kerngebietes frei, ohne Einzäunung im Park, zu errichten.

Ein öffentlicher Spielplatz ist im nördlichen Bereich innerhalb der öffentlichen Parkanlage vorgesehen. Ein öffentliches Wegerecht ist im Kerngebiet, gegenüber dem Nordausgang des Bahnhofs, geplant. Der Masterplan sieht an dieser Stelle eine Terrasse mit Freitreppe zur öffentlichen Grünfläche vor.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Um gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen im Bereich der Nuthe attraktives Wohnen mit Bezug zum Landschaftsraum anzusiedeln, werden Teilflächen nördlich der Babelsberger Straße als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Der Anteil an Wohnfläche ist darüber hinaus notwendig, um den angestrebten lebendigen Charakter des neuen Stadtquartiers, auch in den Abendstunden, zu erreichen. Die Abgrenzung der Wohnbaufläche nach Norden orientiert sich an dem bereits erfolgten Grundstückszuschnitt.

Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) befindliche Gebäude sollen nach § 4 Abs. 1 BauNVO überwiegend dem Wohnen dienen. Hinsichtlich weiterer zulässiger Nutzungen werden Differenzierungen zwischen den sog. Terrassenhäusern an der Babelsberger Straße (WA 1.1, 2.1, 3.1, 4.1, 5) und den sog. Auenhäusern (WA 1.2, 2.2, 3.2, 4.2) im rückwärtigen Bereich vorgenommen. In den Terrassenhäusern wird in stärkerem Maße die Unterbringung wohnverträglicher Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ermöglicht. Wohingegen die Auenhäuser aufgrund ihrer Lage abseits der Babelsberger Straße mit direktem Bezug zur naturnahen Parkanlage und Nuthe nahezu ausschließlich dem Wohnen vorbehalten bleiben sollen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 5 sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (§ 4 Abs. 2 BauNVO) nicht zulässig. Sie werden aufgrund der in den Bahnhofspassagen bereits zulässigen Einzelhandelsfläche von insgesamt 18.500 m² Verkaufsfläche (VKF) ausgeschlossen. Mit den vorhandenen Einrichtungen ist eine ausreichende Versorgung des Wohngebietes auch bei Waren des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung sichergestellt.

TF 1 Ausschluss von Läden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 5 (Terrassen- und Auenhäuser)
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2 WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2 und WA 5 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

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

TF 2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Handwerksbetrieben in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 5 (Terrassen- und Auenhäuser)
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2 und WA 5 sind nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die Auenhäuser sollen aufgrund ihres engen Bezugs zum Landschaftsraum nahezu ausschließlich dem Wohnen vorbehalten bleiben. Abweichend von § 4 BauNVO wird daher festgesetzt, dass die in Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nur ausnahmsweise in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, 2.2, 3.2 und 4.2 zulässig sind. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt dennoch gewahrt. Es ist beabsichtigt, die Bebauung jeweils paarweise (ein Terrassen- und Auenhaus) zu entwickeln, die ausnahmsweise Zulässigkeit bietet die Möglichkeit im Einzelfall zu entscheiden, ob die gewünschte Nutzung nicht besser straßenorientiert im Terrassenhaus untergebracht werden sollte.

TF 3 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.2, WA 3.2 und WA 4.2 (Auenhäuser)
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.2, WA 3.2 und WA 4.2 sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO), Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete für unzulässig erklärt, da im benachbarten Kerngebiet Flächen für entsprechende Nutzungen zur Verfügung stehen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer flächenextensiven Nutzungen, den mit der Nutzung verbundenen Baulichkeiten sowie den erforderlichen Erschließungsflächen nicht in das vorliegende Konzept integriert werden können und das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen würden.

Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, da sie in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken und aufgrund ihrer Publikumsintensität Störungen der Wohnnutzung hervorrufen können. Flächen für entsprechende Einrichtungen stehen in den übrigen Baugebieten zur Verfügung.

Tankstellen werden ebenfalls aufgrund ihrer verkehrserzeugenden Wirkung, ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit sowie ihres erheblichen nachbarschaftlichen Störungspotenzials ausgeschlossen. Sie werden von einem großen Kundenkreis zum Tanken und wegen des Beisortimentes aufgesucht und wirken daher in besonderem Maß verkehrsanziehend und -verstärkend und lassen negative Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung erwarten.

TF 4 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 5 (Terrassenhäuser und Auenhäuser)
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2 und WA 5 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Kerngebiet

Die Fläche gegenüber dem nördlichen Bahnhofszugang wird als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 der BauNVO festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur.

Die Festsetzung von Kerngebiet an dieser Stelle folgt der Intention repräsentative, publikumswirksame Nutzungen im nördlichen Endpunkt der Bahnhofsachse anzusiedeln. Die Verkehrsgunst des Plangebietes durch den Bahnanschluss, den Knotenpunkt für den öffentlichen Personennahverkehr sowie die Hauptverkehrsstraßen begünstigen die Ansiedlung kerngebietstypischer Nutzungen. Durch die Kerngebietsausweisung lässt sich eine Nutzungsvielfalt erzielen, die mit den anderen Baugebieten nicht erzielt werden kann und die Voraussetzungen für die gewünschte urbane Qualität des Stadtquartiers schafft. Eine Eignung, insbesondere für öffentlichkeitswirksame Nutzungen, ergibt sich zudem aus der Lage des Gebietes angrenzend an den Landschaftsraum der Nutheniederung mit der Blickbeziehung zur historischen Innenstadt.

Die Abgrenzung des Baugebietes orientiert sich zum einen an dem erfolgten Grundstückszuschnitt (bei teilweiser Begradigung des kreisförmig geschnittenen Grundstücks) und zum anderen der Berücksichtigung der kulturlandschaftlichen Belange, denen durch die bauliche Freihaltung der Flächen westlich der ideellen Linie zwischen dem nördlichem Bahnhofseingang und dem ehemaligen Turm der Heiliggeist-Kirche Rechnung getragen werden soll.

Nutzungen im Kerngebiet

In den Kerngebieten wird die Ansiedlung insbesondere von repräsentativen, publikumswirksamen Nutzungen sowie von zentralen Einrichtungen aus Wirtschaft, Verwaltung und Kultur angestrebt, die sich der exponierten Lage in der Potsdamer Kulturlandschaft sowohl bezüglich ihrer Nutzung als auch baulich anpassen sollen. Deshalb wird die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben stark eingeschränkt. Die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben ist nur innerhalb des Kerngebietes MK 1.1 zulässig. Im Kerngebiet MK 1.2 ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen. Diese starke Einschränkung ist notwendig, um zum einen der Ergänzungsfunktion des Bereichs um den Hauptbahnhof für die historische Kernstadt zu entsprechen, einer weiteren Einzelhandelsentwicklung im Bahnhofsbereich vorzubeugen und so die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt nicht zu gefährden. Zum anderen wird mit der Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Geltungsbereiches eine den Zielen der Stadt entsprechende städtebauliche Struktur gewährleistet. Darüber hinaus ist eine weitere Einschränkung im MK 1.1 nicht mehr mit der Zweckbestimmung des MK vereinbar.

Im Ergebnis vorangegangener Diskussionsprozesse zwischen der Stadt, den Trägern öffentlicher Belange und den Investoren wurde von der Verwaltung der Zulässigkeitsrahmen für ein eingeschränk-

tes Einkaufs- und Dienstleistungszentrum erarbeitet, welcher innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 37 A eine Verkaufsfläche von maximal 18.500 m² zulässt und dessen Umsetzung zwischenzeitlich erfolgte. Ein darüber hinausgehender Anteil an Verkaufsflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 37 B soll daher auf ein Minimum reduziert werden, um die Ergänzungsfunktion des Bahnhofsbereichs für die historische Kernstadt nicht auszuweiten.-

In diversen Gutachten wurde in diesem Zusammenhang belegt, dass eine weitergehende Öffnung der Zulässigkeit für zentrenrelevante Nutzungen in Größenordnungen zu einer Verschiebung der städtebaulichen Bedeutung und Wertigkeiten innerhalb des stadtstrukturellen und städtebaulichen Gefüges bezüglich des Bereich am Bahnhof und der historischen Innenstadt führen könnte. Die Bindung weiterer Kaufkraft am Bahnhof würde im Ergebnis die Entwicklungsmöglichkeiten des städtebaulich gewollten zentralen Einkaufsbereichs in der Innenstadt substanziell beeinträchtigen und als Folge die Basis für die privatwirtschaftlich zu refinanzierenden Sanierungsinvestitionen in Frage stellen. Vor diesem Hintergrund soll eine Ausweitung der Einzelhandelsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 B nicht gefördert werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 37 B besitzt der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 37 weiterhin Gültigkeit. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 37 sieht innerhalb des späteren Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 A schwerpunktmäßig neben bahnhofsbezogenen Nutzungen die Unterbringung von Einzelhandel und Dienstleistungen vor. Die ursprünglich angestrebte Gliederung der Bauflächen soll gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung auch nach der Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 37 (in 37 A, 37 B und 37 C) beibehalten werden. Bezogen auf die städtebaulichen Zielvorstellungen, den Schwerpunkt des Einzelhandels im Geltungsbereich 37 A zuzulassen, lässt sich innerhalb des Kerngebietes nur noch ein geringer Anteil an Einzelhandelsflächen umsetzen. Dieser Bereich soll hauptsächlich Nutzungen vorbehalten bleiben, die der Funktion der Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum in besonderer Weise entsprechen und die durch ihren repräsentativen Charakter mit der Örtlichkeit korrespondieren. Der Bereich südlich der Babelsberger Straße (Bahnhofspassagen) steht daher nach wie vor in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen im Kerngebiet. Bei einer Gliederung muss nicht jeder Teilbereich des gegliederten Baugebietes die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung erfüllen, sondern nur das gegliederte Gebiet als Ganzes. Der Bahnhofsbereich ist hinsichtlich seiner Nutzungen, zur Erzielung eines möglichst großen Nutzungsspektrums insgesamt, sowie der Anordnung der Baugebiete zueinander nach wie vor im Zusammenhang zu betrachten. Die Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt, auch bei einer Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen nördlich der Babelsberger Straße, gewahrt.

TF 5 Ausschluss von Einzelhandel im Kerngebiet MK 1.2

Im Kerngebiet MK 1.2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

Darüber hinaus werden innerhalb der Kerngebiete Tankstellen grundsätzlich ausgeschlossen. Die Flächen, angrenzend an den öffentlichen Freiraum der Nutheniederung, verfügen über hohe landschafts- und stadträumliche Qualitäten, auf die im Rahmen der Neubebauungen Rücksicht zu nehmen ist. Tankstellen (auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) wirken sich i.d.R. nachteilig auf das Stadtbild aus. Zudem gehen von ihnen negative Wirkungen (hohes Kfz-Aufkommen, zu erwartende Emissionen) aus, die mit der zukünftigen repräsentativen Nutzung nicht in Einklang gebracht werden können. Um diese Beeinträchtigungen auszuschließen, sind Tankstellen jeder Art unzulässig.

TF 6 **Ausschluss von Tankstellen (auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen)**
In den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2 sind Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen, da die mit den Gewerbebetrieben verbundenen Baulichkeiten sich ggf. nicht in das städtebauliche Konzept integrieren lassen. Mit der textlichen Festsetzung wird eine Handhabung gegeben, im Baugenehmigungsverfahren Gewerbebetriebe auszuschließen, die sich aus städtebaulichen oder aus Immissionschutzgründen nicht in die geplante Eigenart der näheren Umgebung einfügen oder die zu Belästigungen und Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen führen.

TF 7 **Ausnahmsweise Zulässigkeit von Gewerbebetrieben in den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2**
In den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2 sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der Kerngebiete sind die gemäß BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten (mit Ausschluss von Spielhallen, die Schaustellung von Personen sowie Video- o.ä. Vorführungen) nur ausnahmsweise zulässig.

Vergnügungsstätten sind in der Regel von Unruhe v.a. in den Abend- und Nachtstunden geprägt und deshalb als Störfaktor für die zulässige Wohnnutzung im Kerngebiet (vgl. TF 8 und 9) und in den angrenzenden Wohngebieten zu betrachten. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann zu einem Imageverlust des Gebietes führen. Sowohl die Nutzung selber als auch die stadtgestalterischen Begleiterscheinungen (reißerische Werbung mit Lichtreklamen, aufgeklebte Erdgeschosszonen u.ä.) sind mit der geplanten Nutzung nicht vereinbar. Hinzu kommt, dass entsprechende Nutzungen in besonderem Maße verkehrsanziehend und -verstärkend wirken und so die bereits vorhandene Verkehrsbelastung, insbesondere in den Abendstunden, noch erhöhen können. Die ausnahmsweise Zulässigkeit bietet die Möglichkeit, im Einzelfall zu prüfen, ob die vorgesehene Nutzung mit den anderen Nutzungen verträglich ist.

Spielhallen, die Schaustellung von Personen, Video- o.ä. Vorführungen, deren Zweck auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, werden durch textliche Festsetzung grundsätzlich ausgeschlossen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass der Ansiedlungswillen solcher Nutzungen ungebrochen ist. Durch die erfahrungsgemäß hohen Renditen dieser Einrichtungen entstehen Verdrängungseffekte zu Lasten anderer, städtebaulich gewünschter Nutzungen. Derartige Nutzungen entsprechen häufig nicht dem Moralempfinden der Allgemeinheit und sind daher in besonderer Weise geeignet, das Wohnumfeld abzuwerten und Konflikte mit den bestehenden und beabsichtigten Nutzungen zu erzeugen.

Im Kerngebiet MK 1.1 werden Vergnügungsstätten, Spielhallen und die Schaustellung von Personen sowie Video- oder ähnliche Vorführungen aufgrund der hier zulässigen allgemeinen Wohnnutzung grundsätzlich ausgeschlossen. Neben dem negativen stadträumlichen Erscheinungsbild (reißerische Werbung mit Lichtreklamen, aufgeklebte Erdgeschosszonen u.ä.) sollen Störungen der Wohnnutzung, insbesondere in den Abendstunden, reduziert werden.

TF 8 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Ausschluss von Spielhallen, der Schaustellung von Personen sowie Video- o.ä. Vorführungen in den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2

Im Kerngebiet MK 1.2 können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen sowie Video- oder ähnliche Vorführungen; Einrichtungen dieser Art sind innerhalb des Kerngebietes MK 1.2 unzulässig. Im Kerngebiet MK 1.1 sind Vergnügungsstätten, Spielhallen und die Schaustellung von Personen sowie Video- und ähnliche Vorführungen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Im Interesse des Gemeinwohls wird parallel zur Neuschaffung von Arbeitsplätzen ein Angebot an Wohnungen allgemein für zulässig erklärt. Die Wohnnutzung soll zur Vermeidung von Monostrukturen und zur Vitalisierung des Plangebietes beitragen. Durch die Anordnung der Baukörper, eine geeignete Grundrissgestaltung bzw. Maßnahmen zum passiven Schallschutz muss sichergestellt werden, dass eine Wohnnutzung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entspricht. In den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2 erfolgen differenzierte Regelungen zur Zulässigkeit von Wohnungen.

Das geplante Gebäude im Kerngebiet MK 1.1 bildet den städtebaulichen Abschluss der Bebauungsstruktur des allgemeinen Wohngebietes und ist über die Erschließung und Terrasse auch funktional mit der benachbarten Wohnbebauung verbunden. Im Kerngebiet MK 1.1 werden daher Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein für zulässig erklärt. Im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss auf Auenebene) ist die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze vorgesehen. Das zweite Vollgeschoss soll ausschließlich gewerblichen Nutzungen bzw. Räumen für freie Berufe vorbehalten bleiben, während oberhalb des zweiten Vollgeschosses das Wohnen allgemein zulässig ist.

TF 9 Zulässigkeit von Wohnungen im Kerngebiet MK 1.1

Im Kerngebiet MK 1.1 sind in den baulichen Anlagen Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

Im Kerngebiet MK 1.2 ist die Errichtung von Wohnungen für Senioren, Behinderte und weitere Personengruppen, im Sinne des betreuten Wohnens, zulässig.

Langfristig ist aufgrund der verzerrten Alterspyramide mit steigenden Bedarfen an Seniorenwohnungen zu rechnen. Um älteren Menschen die Möglichkeit einer selbständigen Lebensführung solange wie möglich zu erhalten, sind entsprechende Wohnformen bereitzustellen. Im Zuge eines gewissen Strukturwandels auch im Altenpflegewesen nimmt das sog. betreute Wohnen stetig zu. Die Form der Altenheime geht dagegen vielfach zurück. Das sog. betreute Wohnen in einer entsprechenden altengerechten Wohnanlage unterscheidet sich vom „normalen“ Wohnen dadurch, dass die Bewohner bestimmte Betreuungsleistungen in Anspruch nehmen können. Auf eine funktionelle Teilung (Altenapartements, Altenheim und Pflegeheim) wird in neu errichteten Anlagen häufig verzichtet. Durch eine entsprechende Angebotsplanung innerhalb des Geltungsbereiches soll ermöglicht werden, für ältere Menschen, die eine Wohnlage mit zentraler Verkehrsanbindung und Landschaftsbezug bevorzugen, entsprechende Wohnformen zu schaffen.

Um die Integration von Menschen mit Behinderungen und / oder Menschen, die auf eine Betreuung (ggf. auch nur zeitweise) angewiesen sind (z.B. psychisch Kranke, auch Jugendliche) in die Gesellschaft und ihre Teilnahme am öffentlichen Leben zu ermöglichen, sind geeignete Wohnformen sowie Einrichtungen der beruflichen und sozialen Rehabilitation zur Verfügung zu stellen. Im Kerngebiet MK 1.2 soll daher die Errichtung von Wohnungen für Menschen mit Behinderungen und / oder Betreu-

ungsbedarf ermöglicht werden. Eine entsprechende Eignung der Fläche ergibt sich zudem daraus, dass auf dem Grundstück gleichzeitig die Errichtung von ergänzenden beruflichen und sozialen Einrichtungen zulässig ist. Die Zweckbestimmung des MK 1.2 bleibt gewahrt.

TF 10 Zulässigkeit von Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf im Kerngebiet MK 1.2

Im Kerngebiet MK 1.2 sind in den baulichen Anlagen Wohnungen für Senioren, Behinderte und sonstige zu betreuende Personengruppen allgemein zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Gewerbegebiet

Die Flächen östlich der Bahnhofspassagen werden als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung von gewerblichen Bauflächen soll einer ausgewogenen Nutzungsmischung im Bereich des Bahnhofs Rechnung getragen werden.

Nutzungen in den Gewerbegebieten

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dieses Nutzungsspektrum wird eingeschränkt, um städtebaulich nicht erwünschten Entwicklungen vorzubeugen und um Konflikte mit benachbarten Nutzungen zu vermeiden.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 wird der Katalog zulässiger Nutzungen hinsichtlich des zulässigen Emissionsgrades eingeschränkt. Mit der Festsetzung (TF 11) sind Betriebe zulässig, die ein Emissionsmaß aufweisen wie die in einem Mischgebiet zulässigen Betriebe.

TF 11 Einschränkung der Nutzungen hinsichtlich ihres Emissionsgrades

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

(§ 9 (1) BauGB i. V. mit § 1 (4) Nr. 2 BauNVO).

Innerhalb der Gewerbegebiete werden Einzelhandelsbetriebe, Läden, Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen ausgeschlossen.

Unter die Bezeichnung ‚Gewerbebetriebe aller Art‘ (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) können auch Einzelhandelsbetriebe fallen. Einzelhandelsbetriebe und Läden werden daher explizit ausgeschlossen, um einer weiteren Einzelhandelsentwicklung im Bahnhofsbereich vorzubeugen.

Die fachlichen Beurteilungen zu den Perspektiven der historischen Innenstadt, im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 37 „Potsdam-Center“, später teilweise Nr. 37 A, kamen zu dem Ergebnis, dass nur durch die Sicherung zentraler Entwicklungspotenziale für die historische Innenstadt der notwendige Umfang an Kaufkraft gewonnen werden kann, um die durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Ziele zu realisieren. Eine weitere Einzelhandelsansiedlung im Bahnhofsbereich würde dieser Entwicklung zuwiderlaufen.

Aufgrund der städtebaulichen Lage und Einbindung ist beabsichtigt, die Gewerbegebiete in ihrer äußeren Gestalt und im Siedlungsbild in besonderer Qualität zu verwirklichen. Dieser Zielsetzung können Lagerhäuser und Lagerplätze zuwiderlaufen. Im Bebauungsplan erfolgt daher ein Ausschluss der genannten Nutzungen.

Tankstellen werden aufgrund ihres städtebaulichen Erscheinungsbildes und ihrer negativen Wirkungen (hohes Kfz-Aufkommen, zu erwartende Emissionen) ebenfalls ausgeschlossen, die mit dem zukünftig angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbild nicht in Einklang gebracht werden können.

TF 12 Ausschluss zulässiger Nutzungen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2
In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe, Läden, Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

Öffentliche Betriebe werden, da sie sehr unterschiedlich ausgestaltet sein können (z.B. Abstellplätze für Kfz, kommunale Lagerplätze etc.) nur ausnahmsweise zugelassen, um im Einzelfall entscheiden zu können, ob die angestrebte Nutzung mit den Zielen der Stadtgestalt und Raumbildung im Einklang steht und eine Entsprechung in der Bebauung findet.

TF 13 Ausnahmsweise Zulässigkeit von öffentlichen Betrieben in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2
In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind öffentliche Betriebe nur ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), in Verbindung mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (OK-Oberkante der baulichen Anlage), z.T. in Kombination mit der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, sowie z.T. einer maximal zulässigen Geschossfläche (GF) bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Ermittlung der GRZ für die einzelnen Baugrundstücke erfolgt auf Grundlage des Masterplans und dem dort erfolgten Grundstückszuschnitt.

Allgemeines Wohngebiet

Der Ermittlung der GRZ in den allgemeinen Wohngebieten liegen die Grundflächen der Terrassen- und Auenhäuser (einschließlich möglicher Balkone, Terrassen – vgl. Kap. III/ 3.1.3 Bauweise) sowie die angenommenen Grundstückszuschnitte zugrunde. Die Größe der angenommenen Baugrundstücke unterscheidet sich in Abhängigkeit von dem zu erhaltenden Baumbestand und den daraus resultierenden Festsetzungen zu den Grün- und Freiflächen.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die GRZ detailliert für 11 Baugebiete festgesetzt. Die durchschnittliche GRZ (ermittelt aus der überbaubaren Fläche inkl. Balkone entsprechend der städtebaulichen Planung) beträgt für das Allgemeine Wohngebiet 0,40. Sie liegt damit innerhalb der Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO. Die einzelnen Baugebiete WA 1.1 bis WA5 variieren zwischen 0,31 und 0,56. Für die Baugebiete 1.1, 2.1, 2.2 und 4.1 ergeben sich Überschreitungen der Obergrenzen nach § 17 BauNO (0,48; 0,56; 0,41; 0,46). Diese Überschreitungen sind aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation - Reduzierung der privaten Baufläche zugunsten der Erstellung einer öffentlichen Grünverbindung - erforderlich.

Die überschlägige Ermittlung der erforderlichen Flächen für die Unterbringung der Stellplätze, einschließlich notwendiger Zufahrten, erfolgte ebenfalls auf Grundlage des Masterplans (vgl. Kap. III/3.1.5 Ruhender Verkehr). Aufgrund der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte, der unterschiedlichen GRZ müssen auch hier für die einzelnen Baugebiete im allgemeinen Wohngebiet differenzierte Regelungen vorgenommen werden. Im Bebauungsplan wird im WA 1.1, WA 2.1 und WA 4.1 eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu 100 vom Hundert und auf dem Baufeld WA 3.1 bis zu 80 vom Hundert zugelassen. In den übrigen allgemeinen Wohngebieten wird die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung bis zu 50 vom Hundert nicht überschritten.

Die Überschreitung der GRZ (inkl. der Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO) von bis zu 100 vom Hundert ist durch das städtebauliche Konzept und die geplante Grundstücksbildung verursacht. Die Baugrundstücke umfassen jeweils ein Terrassenhausgrundstück im Allgemeinen Wohngebiet an der Babelsberger Straße sowie ein nördlich daran anschließendes Baugebiet (Auengrundstück) – mit Ausnahme des WA 5. Bei Berechnung der GRZ dieser Baugrundstücke kommt es zu einer maximalen Überschreitung der GRZ (inkl. der o. g. Anlagen) von 70 vom Hundert. Darüber hinaus führen die festgesetzten Garagen zwar zu einer Versiegelung, doch aufgrund der topografischen Gegebenheiten können die den Terrassenhäusern zugeordneten Garagendächer als Terrassen genutzt werden. Dies entspricht einem wesentlichen Planungsziel des städtebaulichen Konzeptes. Hierdurch erhöht sich der für die Nutzer der baulichen Anlagen verfügbare Freiraum erheblich.

TF 14 Zulässige Überschreitung der GRZ in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1 und WA 4.1

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1 und WA 4.1 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 100 vom Hundert überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

TF 15 Zulässige Überschreitung der GRZ im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 80 vom Hundert überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

In der Gesamtbetrachtung beträgt die zulässige Überbauung (Gebäude-GRZ + Überschreitungs-GRZ) im allgemeinen Wohngebiet 0,71 und liegt damit über der Obergrenze nach § 17 i.V. mit § 19 BauNVO. Die besonderen städtebaulichen Ziele machen eine Überschreitung der Obergrenzen jedoch erforderlich:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit des angestrebten städtebaulichen Konzeptes aus dem Qualifizierten Verhandlungsverfahren, konkretisiert durch den Masterplan, im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren. Bei der Realisierung des Vorhabens in der angestrebten städtebaulichen Figur wird von positiven Auswirkungen auf die Umgebung ausgegangen.

- Auch aus der beabsichtigten Unterbringung der Stellplätze unter der Terrasse mit einer gemeinsamen Erschließung, anstelle großflächiger Stellplatzanlagen auf den Grundstücken, lässt sich das Erfordernis der geplanten Dichte erläutern.
- Verwirklichung der generellen stadtentwicklungspolitischen Zielstellung der Innenentwicklung anstelle des Verbrauchs bisher nicht bebauter Freiflächen durch Konversion ehemaliger Bahnflächen. In diesem Zusammenhang gleichzeitig Revitalisierung einer großflächigen Brache in zentraler Lage im Potsdamer Stadtgefüge.

Die Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung werden im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO durch folgende Umstände und Maßnahmen ausgeglichen:

- Erweiterung des Anteils der öffentlichen Grünflächen gegenüber dem ursprünglichen Konzept zugunsten einer dichteren Bebauung auf den verbleibenden Flächen. Schaffung der Voraussetzungen für die Wiedergewinnung des städtebaulich wertvollen Landschaftsbereichs gegenüber dem nördlichen Bahnhofszugang; damit Schaffung der Voraussetzungen zur Anknüpfung und Fortführung des BUGA Programms „Orte am Fluss“. Stärkere Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes entlang der Nuthe.
- Durch die Reduzierung der Bauflächen können in stärkerem Maße die denkmalpflegerischen Belange berücksichtigt werden. Die Sichtbezüge in der Potsdamer Kulturlandschaft bleiben weitgehend unbeeinträchtigt.
- Beseitigung des städtebaulich unerwünschten Provisoriums (Parkplatz nördlich der Babelsberger Straße). Durch die geplante Unterbringung der Stellplätze unterhalb der Terrasse wird gegenüber dem Bestand eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch großflächige Stellplatzanlagen vermieden.
- Die bereits erfolgte Herstellung einer hervorragenden Erschließung des Standortes sowohl durch öffentliche Verkehrsmittel als auch durch den motorisierten Individualverkehr rechtfertigt ebenfalls eine höhere städtebauliche Dichte.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da im Gegenzug der Anteil der öffentlichen Grünflächen deutlich erhöht wurde. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

Kerngebiet

Für die Bebauung an der Babelsberger Straße im Kerngebiet MK 1.1 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche kann durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 100 vom Hundert überschritten werden. Dies ist erforderlich um den überschlägig ermittelten Stellplatzbedarf im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen. Das maximal zulässige Maß der Überbauung im Kerngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird damit vollständig ausgeschöpft.

TF 16 *Zulässige Überschreitung der GRZ im Kerngebiet MK 1.1*

Im Kerngebiet MK 1.1 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Auf dem Baufeld MK 1.2 wird das Gesamtmaß der zulässigen Überbauung eingeschränkt. Bezogen auf die angenommene Baugrundstücksgröße wird eine maximal zulässige GRZ von 0,8 zugelassen. Der vorliegende Masterplan lässt noch keine Differenzierung zwischen den Grundflächen baulicher Anlagen und den Grundflächen für Stellplätze, Zufahrten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu. Die festgesetzte Grundflächenzahl berücksichtigt die bislang angedachten Bebauungsvarianten im Masterplans sowie die erforderlichen Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Eine weitere Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl wird ausgeschlossen, um zum einen das städtebauliche Grundgerüst zu unterstützen (Freihaltung Sichtbezüge) und zum anderen die klimatische Funktion sowie die Bodenwertigkeit (z.B. zur Grundwasseranreicherung) zu verbessern.

TF 17 *Ausschluss der Überschreitung der GRZ im Kerngebiet MK 1.2*

Im Kerngebiet MK 1.2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Gewerbegebiet

Innerhalb der Gewerbegebiete erfolgt analog dem Kerngebiet MK 1.2 die Festsetzung einer maximal zulässigen Überbauung. Auf eine weitergehende Differenzierung zwischen den Gebäudegrundflächen und den gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Nutzungen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Baukörper unterhalb der Geländeoberfläche) wird, um die zukünftige Gebäudeorganisation nicht einzuschränken, verzichtet. Im Gewerbegebiet GE 1 ist eine Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,8 erforderlich, um die angestrebte nahezu vollständige Unterbauung der Grundstücke zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs unterhalb der Geländeoberfläche zu gewährleisten. Im Gewerbegebiet GE 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nur in geringfügigem Ausmaß zulässig.

Höhe baulicher Anlagen (OK)

Um die städtebauliche Verträglichkeit zu gewährleisten, werden maximale Gebäudehöhen (OK=Oberkante) als Obergrenze, z.T. in Kombination mit Mindesthöhen bzw. einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse, festgesetzt.

Die festgesetzten Maximalhöhen orientieren sich an den Empfehlungen der Gutachten zum Stadtbild, zu den Sichtbeziehungen sowie der Höhe der Bahnhofspassagen.

Das Gelände steigt von Osten nach Westen an und fällt sowohl zur Nuthe als auch zur Friedrich-List-Straße hin ab. Die Babelsberger Straße befindet sich entsprechend in Höhenlage. Das Gefälle der Babelsberger Straße zwischen dem Kerngebiet MK 1.2 (34,3 m ü. NHN) und dem Wohngebiet WA 5 (33,0 m ü. NHN) beträgt ca. 1,3 m, das Geländeniveau nördlich der Babelsberger Straße steigt in

etwa parallel zur Verkehrsfläche an. Für die Bestimmung der Oberkante der Gebäude wird die natürliche Geländeoberfläche als Bezugspunkt gewählt. Parallel wird im städtebaulichen Vertrag geregelt, dass die Terrassen im allgemeinen Wohngebiet sowie im Kerngebiet niveaugleich an die Babelsberger Straße anbinden und Höhenversprünge zur Ausgleichung des Gefälles nur im Bereich der Privatterrassen zulässig sind (vgl. Kap. III/ 3.1 Städtebauliche Struktur). Die Festlegung von rechnerischen Bezugspunkten in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erscheint hier, aufgrund der notwendigen stufenweisen Zuordnung der Gebäudegruppen im Bereich der geplanten Zufahrten bzw. Zugänge, schwierig. Im Bereich der Auenhäuser bliebe nach wie vor die Notwendigkeit der Festlegung von Bezugshöhen auf Geländeneiveau. Aufschüttungen zur Erzielung eines entsprechend aus dem Boden herausragenden Kellergeschosses sind unzulässig und müssen durch die Genehmigungsbehörde nicht anerkannt werden. Abgrabungen zur Erzielung eines dem Bebauungsplan widersprechenden Vollgeschosses sind durch die Festsetzung der Anzahl der maximalen Vollgeschosse ausgeschlossen.

Allgemeines Wohngebiet

In den allgemeinen Wohngebieten werden unterschiedliche Gebäudehöhen für die Baukörper an der Babelsberger Straße (Terrassenhäuser) und die zurückgesetzten Baukörper (Auenhäuser) festgesetzt, um die städtebaulich wünschenswerte Höhenabstufung zur Nuthe sicherzustellen.

Bei den Terrassenhäusern an der Babelsberger Straße (WA 1.1, 2.1, 3.1, 4.1, 5) wird die Gebäudehöhe auf 51,5 m über NHN im System DHHN 92 begrenzt. Das entspricht einer Höhe von ca. 17 m über der Babelsberger Straße. Bezogen auf das Niveau Babelsberger Straße lassen sich 5 Vollgeschosse (das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszuführen – vgl. TF 26) mit einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3,5 m realisieren. Hinzu kommt ein weiteres Vollgeschoss¹² unter der Terrasse, welches ausschließlich der Unterbringung der Stellplätze und Nebenräume dient und von der Straße nur eingeschränkt wahrnehmbar ist.

Zur Nuthe hin soll sich die Bebauung auf max. 4 Geschosse (das oberste Geschoss ebenfalls ein Staffelgeschoss) reduzieren, die maximal zulässige Höhe wird daher auf 45,5 m über NHN im System DHHN 92 reduziert. Das entspricht einer Höhe von ca. 14,0 m über dem Gelände.

Auf eine weitergehende Höhenstaffelung für einzelne Baugruppen analog dem Gefälle der Geländeoberfläche wird verzichtet, da davon ausgegangen wird, dass nur wirtschaftlich vertretbare Höhen realisiert werden. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse. Auf die Festsetzung einer Mindesthöhe wird ebenfalls verzichtet, da davon auszugehen ist, dass die maximale Anzahl der Vollgeschosse ausgeschöpft wird.

Kerngebiet

Durch das Kerngebiet MK 1.2 verläuft die so genannte „Lange Sicht“. Bauten im Strahlennetz der „Langen Sicht“ dürfen daher eine Höhe der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen von 52,3 m ü. NHN nicht überschreiten, das entspricht einer Höhe von ca. 18 m über der Straßenachse der Babelsberger Straße bei einer Bezugshöhe von 34,3 m über DHHN).

Für die übrigen Flächen im Kerngebietes entlang der Babelsberger Straße wurde die städtebaulich verträgliche Gebäudehöhe mit einer Oberkante von 55,0 m ü. NHN (entspricht ca. 20 m über der Bezugshöhe Babelsberger Straße) begrenzt. Die festgesetzte Höhe gestattet, bezogen auf die Babelsberger Straße die Errichtung von 6 Geschossen. Damit wird gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung ein zusätzliches Geschoss ermöglicht. Der Anspruch eine städtebaulich prägnante Eingangsbebauung gegenüber dem Bahnhofsgebäude zu schaffen, erfordert eine bauliche Höhe, die vorzugsweise über der Höhe der benachbarten Gebäuden im Plangebiet liegt. Eine niedrigere Bebauung als

¹² Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragt (§ 2 Abs. 4 BbgBO).

auf den benachbarten Baufeldern im WA soll zumindest im Kerngebiet MK 1.2 ausgeschlossen werden. Im Baufeld MK 1.2 wird daher zusätzlich eine Mindesthöhe für die Oberkante von 51,5 m ü. NHN festgesetzt. Mit der Festsetzung einer Mindesthöhe wird die Voraussetzung geschaffen, entlang der Babelsberger Straße eine städtebaulich wünschenswerte klare Linie in der Höhenentwicklung zu gestalten, eine Flachbebauung wird verhindert. Hierdurch wird dem Straßenraum ein ausgewogenes Bild gegeben, das sich positiv auf das Stadtbild auswirkt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe auf der nördlichen Kerngebietsfläche MK 1.2 wird auf 49,5 m ü. NHN verringert, um eine bessere städtebauliche Einbindung in den Landschaftsraum zu erzielen. Das entspricht ca. 17 m über dem Auenniveau und gestattet die Errichtung von maximal 5 Geschossen (das oberste Geschoss ist wiederum als Staffelgeschoss auszuführen).

Gewerbegebiet

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 erfolgen differenzierte Höhenfestsetzungen. Auf den Flächen östlich angrenzend an die Bahnhofspassagen wird die maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen auf 48,7 m ü. NHN begrenzt, um die städtebauliche Dominanz des Bereichs des Hauptbahnhofs zu wahren. Auf der Fläche westlich des Kreisverkehrs ist eine maximale Gebäudehöhe mit einer Oberkante von 51,7 m ü. NHN zulässig. Die Dominanz des Bahnhofsbereichs bleibt dennoch gewahrt. Im Abstand von 150 m wird – aus Gründen der Differenzierung der Silhouette – eine geringfügig Überschreitung der Höhe der Oberkante von 48,7 m ü. NHN gestattet. Unter Berücksichtigung des nach Osten abfallenden Geländes lässt sich hierdurch ein zusätzliches Geschoss realisieren.

Um auch bei einer gewerblichen Bebauung die Fortführung einer städtebaulich wünschenswerten Höhenentwicklung entlang der Straßenräume sicherzustellen, erfolgt zusätzlich die Festsetzung von Mindesthöhen.

Um einer zukünftigen Bebauung einen zusätzlichen Spielraum einzuräumen und Höhenversprünge innerhalb eines Gebäudes möglichst zu vermeiden, kann die Fläche zwischen den Baufeldern unterschiedlicher Höhenfestsetzungen sowohl der östlichen als auch der westlichen Baufläche zugeordnet werden. Die Höhenfestsetzung umfasst daher die niedrigere Mindest- und die höhere Maximalhöhe.

Im Gewerbegebiet GE 2 erfolgen ebenfalls differenzierte Höhenfestsetzungen. Resultierend aus dem im Qualifizierten Verhandlungsverfahren geführten Diskussionsprozess, soll der Baukörper im Osten der Babelsberger Straße den städtebaulichen Endpunkt des Straßenraumes markieren. Gleichzeitig soll die Bebauung aus Richtung Babelsberg gen Westen betrachtet, das Entree zum Umgebungsbebereich des neuen Bahnhofs darstellen. Die Oberkante (OK) der baulichen Anlagen wird daher mit maximal 60,5 m ü. NHN festgesetzt, das entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 27,5 m. An der Friedrich-List-Straße wird, auf einer Länge von ca. 90 m und einer Tiefe von 26 m, die Höhe (OK) auf maximal 55,0 m ü. NHN (ca. 23 m über der Straße) begrenzt. Im Kreuzungsbereich Friedrich-List-Straße/ Babelsberger Straße wird analog der gegenüberliegenden Bebauung im Gewerbegebiet GE 1 ein Maximalhöhe der Oberkante von 52,0 m ü. NHN (Gebäudehöhe ca. 19 m) festgesetzt. Im zur Nuthe orientierten Bereich wird die Gebäudehöhe der Oberkante auf 51,0 m ü. NHN verringert, um eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild zu ermöglichen.

Die Festsetzung der maximalen Höhe von baulichen Anlagen im Gewerbegebiet GE 2 gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte, Photovoltaikanlagen etc.. Entsprechend der geplanten Nutzungen ist es erforderlich, die vorgenannten Anlagen vorzusehen, deren Schächte aus technischen Gründen über das Gebäude geführt werden müssen. Auf den übrigen Flächen werden entsprechende Ausnahmen nicht gestattet.

TF 18 Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe im Gewerbegebiet GE 2

Im Gewerbegebiet GE 2 können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,4 m über der Oberkante baulicher Anlagen zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

Anzahl der Vollgeschosse

Im Kerngebiet und allgemeinen Wohngebiet erfolgt, um durch Reduzierung der Geschosshöhen ein weiteres Geschoss auszuschließen, zusätzlich die Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Diese zusätzliche Festsetzung soll zur Homogenität des städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Stärkung des zusammenhängenden Charakters der Bebauung auch bei einer Realisierung durch verschiedene Bauherren beitragen, aber dennoch eine tragfähige Höhenentwicklung ermöglichen. Die Brandenburgische Bauordnung verzichtet auf eine Differenzierung zwischen Voll- und Staffelgeschossen. Die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossanzahl erfolgt daher inklusive des Staffelgeschosses und des Geschosses unter der Terrasse¹³.

Geschossfläche (GF)

Die Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb des Geltungsbereiches betrug im Strukturkonzept der Stadt 121.500 m². Der städtebauliche Vertrag zwischen der Poolgesellschaft und der Stadt sieht für den Bereich „Neues Quartier am Bahnhof“ eine BGF von ca. 128.000 m² vor. In diesem Rahmen sollte sich auch das Konzept des Qualifizierten Verhandlungsverfahrens im Rahmen des Vergabeverfahrens bewegen. Die Stadtverordnetenversammlung hat auf Grundlage der vorliegenden Zwischenentwürfe und der Empfehlung des Vergabegremiums sowie der Verwaltung am 08. Juli 2002 den Beschluss zur Fortführung des Bebauungsplans auf Grundlage einer Bruttogeschossfläche von insgesamt maximal 120.000 m² gefasst.

Im Masterplan wurde in Abstimmung zwischen der Stadt und der Poolgesellschaft die Geschossfläche, entsprechend den vorliegenden Varianten dahingehend konkretisiert, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Geschossfläche von maximal ca. 118.500 m² realisiert werden kann, die sich wie folgt auf die einzelnen Baugebiete verteilt:

- Kerngebiet (Zone I) ca. 24.800 m²
- Allgemeines Wohngebiet (Zone II) ca. 21.800 m²
- Gewerbegebiet (Zone III) ca. 47.500 m² und
- Gewerbegebiet (Zone IV) ca. 24.400 m².

Nicht berücksichtigt in der Flächenbilanzierung sind notwendige Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenräume etc. (soweit bisher bilanzierbar), sofern sie sich unterhalb des Niveaus der Babels-

¹³ Nach der Brandenburgischen Bauordnung sind Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet MK 1.1 ist die Höhendifferenz zwischen Geländeoberfläche und Niveau Babelsberger Straße generell > 1,4 m. Im Kerngebiet MK 1.2 wird der Höhenunterschied von 1,4 m ab einer Tiefe von ca. 20 m, gemessen von der nördlichen Straßenbegrenzung der Babelsberger Straße, erreicht. An der nördlichen Baugrenze des Baufeldes MK 1.2 beträgt der Höhenunterschied zum Höhenniveau der Babelsberger Straße ca. 2,5 m. Da die Fläche unterhalb der Terrasse im MK 1.2 im Zusammenhang genutzt werden kann / soll, unabhängig davon, ob es sich bei den Gebäuden oberhalb der Terrasse um selbstständig nutzbare Gebäude handelt, wird auf eine weitergehende Unterteilung in der Darstellung verzichtet. Bei den Flächen unterhalb der Terrasse im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet handelt es sich jeweils um das 1. Vollgeschoss.

berger Straße (1. Vollgeschoss der Terrassen- und Auenhäuser sowie Baukörper im Kerngebiet) bzw. unterhalb der Geländeoberfläche befinden. Flächen unterhalb der Geländeoberfläche werden gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

Die Gebäude im Kerngebiet MK 1.2 können eine maximale Geschossfläche von 21.600 m² aufweisen. Nicht eingegangen in die Ermittlung der Geschossfläche sind Nebennutzflächen¹⁴, Funktionsflächen¹⁵ und Verkehrsflächen¹⁶, die sich im 1. Vollgeschoss (unter der Terrasse) befinden. Mit ca. 21.600 m² Geschossfläche entspricht die Dichte im Kerngebiet MK 1.2 einer GFZ von 1,6 (Baugrundstück: 13.470 m²) und unterschreitet somit die Grenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Im Gewerbegebiet GE 2 wird die zulässige Geschossfläche mit 24.400 m² festgesetzt, was einer GFZ von 2,4 (Baugrundstück ca. 10.200 m²) entspricht und damit an der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegt.

Auf die Festsetzung von Geschossflächen in den allgemeinen Wohngebieten und dem Gewerbegebiet GE 1 kann verzichtet werden, da aufgrund der Baukörperausweisung im WA bzw. der Festsetzungen zur Bauweise im GE 1 und den ergänzenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag zur Anordnung der Stellplätze etc. die Verteilung der Baukörper und Nutzungen hinreichend bestimmt ist.

3.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien gefasst. Darüber hinaus werden für die einzelnen Bauflächen differenzierte weitergehende Regelungen zur Bauweise, die im Wesentlichen der Umsetzung des Masterplans im bauordnungsrechtlichen Verfahren dienen, festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet MK 1.1

Im Masterplan wurden die Abstände zwischen den Terrassenhäusern sowie die Gebäudestellungen der Terrassen- und Auenhäuser zueinander detailliert untersucht. Ziel war es, die Gebäude so zueinander anzuordnen, dass der städtebauliche Zusammenhang zwischen den einzelnen Gebäuden und Baugruppen gewahrt bleibt. Um eine Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen, wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 bis 5 und im Kerngebiet MK 1.1 eine Baukörperausweisung, die

¹⁴ Unter Nutzfläche ist der Teil der Netto-Grundfläche (Differenz aus Brutto-Grundfläche und Konstruktions-Grundfläche) zu verstehen, der nach der Art seiner Zweckbestimmung der Nutzung eines Bauwerkes dient. Entsprechend DIN 277 Teil 2 besteht die Nutzfläche (NF) aus den Haupt- (HNF) und Nebennutzflächen (NNF). Bei der Gliederung in Hauptnutzfläche und Nebennutzfläche kommen für die Hauptnutzfläche in Tab. 1 die Nr. 1 bis 6 und für die Nebennutzfläche die Nr. 7 zur Anwendung. In Tab. 2 erfolgt die Zuordnung von Grundflächen und Räumen zu den Nutzungsarten mit Beispielen (siehe Anhang zum Bebauungsplan). Zu den Nebennutzflächen zählen u.a. auch Fahrzeugabstellflächen.

¹⁵ Unter Funktionsfläche ist der Anteil der Netto-Grundfläche zu verstehen, der für zentrale betriebstechnische Einrichtungen dient, soweit diese das Bauwerk versorgen, in dem sie untergebracht sind. Hierzu zählen Räume für betriebstechnische Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Bauwerks selbst, einschließlich unmittelbar zu deren Betrieb gehörender Flächen für Brennstoffe, Löschwasser, Abwasser-, Abfallbeseitigung sowie Hausanschlussräume, Installationsräume, -schächte, -kanäle, Abfallverbrennungsräume (siehe Anhang zum Bebauungsplan).

¹⁶ Verkehrsflächen ist der Anteil der Netto-Grundfläche, der dem Eingang zum Bauwerk (z.B. Eingangshalle, Warteraum), dem inneren Verkehr (z.B. Flächen von Treppenträumen, Gänge, Flure, innenliegende Rampen) sowie der Verkehrs- und Feuersicherheit des Bauwerks (z.B. Feuerschleusen) dient.

lediglich die Grundflächen der baulichen Anlagen umfasst, vorgenommen. Diese restriktive Festsetzung ist hier aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

Entlang der Babelsberger Straße sowie zwischen den Terrassen- und Auenhäusern wird von der Möglichkeit Baulinien festzusetzen Gebrauch gemacht, um städtebaulich nicht gewünschte Vor- und Rücksprünge in den Baufluchten der nebeneinander- bzw. gegenüberliegenden Bebauung zu verhindern. Die Festsetzung von Baulinien entlang der Babelsberger Straße gewährleistet zudem die Einfügung der Gebäude in das städtebauliche Umfeld, das bisher durch geschlossene Baublöcke mit durchlaufenden Baufluchten bestimmt ist und auch zukünftig bestimmt sein wird. Die nördlichen Baugrenzen der Auenhäuser beschränken die überbaubare Fläche und sichern eine ca. 30 m tiefe nicht überbaubare Fläche zur Nutze hin.

Terrassen- und Auenhaus bilden, mit Ausnahme im Kerngebiet MK 1.1, jeweils ein Gebäudepaar. Sie sind möglichst im Zusammenhang zu entwickeln und können bei Bedarf, wie in der Nebenzeichnung 1 festgesetzt, gemeinsam unterbaut werden.¹⁷

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis 5 und im Kerngebiet MK 1.1 wird, aufgrund der engen Baukörperfestsetzung, eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen von 0,5 H unterschritten werden. Hierdurch wird eine städtebaulich wünschenswerte horizontale und vertikale Gliederung der Fassade ermöglicht. Die Berücksichtigung der o.g. Bauteile innerhalb der Baugrenzen / Baulinien erfolgt nicht, um Spielräume bei der Anordnung der Baukörper auszuschließen.

Die Zulassung durchlaufender Balkone (mit Ausnahme zwischen den Terrassen- und Auenhäusern) ist zudem erforderlich, um den Anforderungen aus dem Brandschutz Genüge zu tun. Aufgrund des geringen Abstandes der Häuser und zugunsten der Erhaltung der privaten Gartenflächen ist es ausgeschlossen, sämtliche erforderlichen Zufahrten und Aufstellflächen direkt an den entsprechenden Fassaden anzubieten. Sinnvoll dagegen ist eine Bündelung der anzuleitenden Flächen. Unter Berücksichtigung, dass im Süden die Babelsberger Straße und im Norden der Uferweg als Zufahrt zur Verfügung steht, erscheint es sinnvoll, jeweils einen Balkon, zu der jede Wohnung einen Zugang hat (Voraussetzung ist die Ausbildung umlaufender Balkone), oder einen allgemein zugänglichen Flur anzuleitern. Die Aufstellfläche (Schotterrasen) entlang des Uferweges müsste hierfür max. 9 m von der anzuleitenden Balkonfläche oder Treppenhauswand entfernt angeordnet werden. Die weitergehende Ausführung ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Mit dem Bebauungsplan werden lediglich die Voraussetzungen für eine Umsetzung geschaffen. Der Verzicht der Regelung würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung führen und komplizierte und städtebaulich unbefriedigende Lösungen (Befestigung zwischen den Gebäuden) im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nach sich ziehen.

TF 19 Überschreitung der Baugrenzen, Baulinien in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 5 (Terrassen- und Auenhäuser) und im Kerngebiet MK 1.1

Für die baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2 und WA 5 sowie im Kerngebiet MK 1.1 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone und Terrassen, bis zu einer Tiefe von maximal 2 m auf der gesamten Länge der jeweiligen Außenwand des Hauptgebäudes zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen

¹⁷ Die Unterbaubarkeit der Baugebiete für die Terrassenhäuser (südliche Baureihe) wird flächenübergreifend festgesetzt, um sowohl die Garagen- und Zufahrtbereiche unterbauen zu können als auch um die Festsetzung der darüber liegenden Baulinien aufzuheben. Dieser unterbaubare Bereich schließt unmittelbar an die Auenhäuser an, die ohne weitere Festsetzung unterbaubar sind.

Abstandsflächen der Brandenburgischen Bauordnung unterschritten werden. Davon ausgenommen sind die einander zugewandten Außenwände der Hauptgebäude entlang der Linien A1A2 und B1B2, C1C2 und D1D2 sowie E1E2 und F1F2.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet ist zur Umsetzung des Masterplans die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich.

Die Gebäude an der Babelsberger Straße sind über eine durchgehende Terrasse, die die nördliche und südliche Bauflucht aufnimmt, miteinander verbunden. Die Terrasse befindet sich auf dem Niveau der Babelsberger Straße und folgt dem Gefälle der Straße. Sie soll das verbindende städtebauliche Element zwischen Baukörpern unterschiedlicher Architektur und Ausprägung darstellen. Unter der Terrasse sowie im 1. Vollgeschoss der Terrassenhäuser soll die Unterbringung von Stellplätzen und Nebenräumen erfolgen. Die Terrasse überdacht die Stellplätze und Erschließungswege und trägt so wesentlich zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei. Gleichzeitig erfolgt über die Terrasse der Zugang zu den Wohngebäuden. Um eine zusammenhängende Nutzung der Flächen unter der Terrasse analog dem Masterplan sicherzustellen, wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen ohne seitliche Abstandsflächen errichtet sowie an die Grundstücksgrenzen angebaut werden können.

TF 20 Abweichende Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 5 sowie in den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2 im 1. Vollgeschoss

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1, WA 3.1, WA 4.1, WA 5 sowie in den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2 darf in Geschossen, deren Fußbodenhöhe unter 32,6 m ü. NHN liegt, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen uneingeschränkt an die Grundstücksgrenzen und an die Baugrenzen angebaut werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

TF 21 Abweichende Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 5 sowie in den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2

An die Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1, WA 3.1, WA 4.1, WA 5 sowie in den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2 darf bezogen auf die generell zulässige Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse angebaut werden. Innerhalb des Kerngebietes MK 1.2 sind bauliche Anlagen mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen ausnahmsweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Kerngebiet MK 1.2

Im Kerngebiet MK 1.2 werden die überbaubaren Flächen durch äußere Baugrenzen großzügig gefasst, um in Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Geschossfläche einen ausreichenden Spielraum für individuelle Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen. Grundlage für die spätere Beurteilung und Beratung bildet der Masterplan.

Die westliche Grenze der Bebauung soll zugleich die östliche Einfassung des Blicks vom nördlichen Bahnhofsausgang auf das Panorama der Stadt Potsdam vom Alten Markt bis zum Standort der früheren Heiliggeist-Kirche bilden. Die Ausbildung einer durchgängigen baulichen Kante entlang dieser Baugrenze ist nicht zulässig, um so die naturräumlichen Bezüge stärker in die Bebauung einzubinden und eine geschlossene bauliche Kante in der Blickbeziehung von der historischen Innenstadt sowie von der Langen Brücke zu verhindern.

TF 22 Ausrichtung der Baukörper im Kerngebiet MK 1.2

Entlang der Linie G1G2 sind Baukörper rechtwinklig zur Linie G1G3 auszurichten.

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Weitere Baugrenzen werden innerhalb der Baufelder festgesetzt, um die Bereiche unterschiedlicher Höhe zu definieren (vgl. Höhe baulicher Anlagen).

Innerhalb des Kerngebietes MK 1.2 wird die Realisierung von mindestens zwei freistehenden Einzelbaukörpern angestrebt. Im Masterplan wurden hierzu verschiedene Varianten untersucht, die im nördlichen Baufeld sowohl die Errichtung von einem als auch mehreren Baukörpern vorsahen. Um eine vollständige Überbauung mit nur einer Großform zu verhindern, einen Nutzungszusammenhang zwischen den Baufeldern / Baukörpern dennoch nicht auszuschließen, wird eine zusammenhängende Bebauung unterhalb der Geländeoberfläche sowie unterhalb der Terrasse gestattet. Ab dem 2. Vollgeschoss (Niveau Babelsberger Straße) ist mit einer maximalen Höhe von 42,0 m ü. NHN lediglich die Errichtung von Baukörpern, die der Verbindung zwischen der straßenbegleitenden und der rückwärtigen Bebauung dienen, zulässig. Um eine vollständige Überbauung zu verhindern, wird die maximal überbaubare Fläche auf 50 % eingeschränkt.

TF 23 Verbindungsbaukörper im Kerngebiet MK 1.2

Innerhalb der Fläche H sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur bauliche Anlagen, deren Grundfläche insgesamt 50 vom Hundert der Gesamtfläche nicht überschreitet, zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet und Kerngebiet

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und der Kerngebiete sind die obersten Geschosse jeweils als Staffelgeschoss auszubilden. Vor den zurückgesetzten Außenwänden liegen i.d.R. begehbare Freisitze. Gleichzeitig wird durch den Geschossversatz der Lichteinfallwinkel für die gegenüberliegenden Gebäude verbessert. Da die Anordnung des Staffelgeschosses allseitig oder auch nur teilweise gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt erfolgen kann, werden in der Nebenzeichnung 4 die Baulinien für das jeweils oberste Geschoss durch Baugrenzen ersetzt.

TF 24 Ausbildung der obersten Vollgeschosse in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 5 und in den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2 und WA 5 sowie in den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2 darf die Grundfläche des obersten Vollgeschosses 70 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gewerbegebiete

Die überbaubare Grundstücksfläche Gewerbegebiet GE 1 wird nur durch äußere Baugrenzen gefasst, um in Verbindung mit der Grundflächenzahl einen ausreichenden Spielraum für individuelle Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Damit bestehen hinsichtlich der Gebäudeorganisation größere Variationsmöglichkeiten. Es erfolgen lediglich Festsetzungen zur maximal zulässigen Baukörperlänge.

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 wird trotz der vorgenommenen Flächenausweisung die Auflösung der Baumasse in einzelne Baukörper angestrebt. Um dennoch eine Struktur zu finden, die ein flexibles Reagieren auf Anfragen potenzieller Erwerber / Nutzer mit unterschiedlichen Größenvorstellungen ermöglicht, erfolgt die Festsetzung maximaler Baukörperlängen. Im Masterplan wurden hierzu verschiedene Varianten untersucht. Vorzugsweise wurden Gebäudelängen von 60 m empfohlen, Längen bis max. 85 m wurden noch als verträglich angesehen, wenn mittig des Gebäudes ein Rücksprung zur Gliederung der Fassade erfolgt.

TF 25 Fassadenlängen im Gewerbegebiet GE 1 entlang der Babelsberger Straße und der Friedrich-List-Straße

Entlang der Linien J1J2 sowie K1K2 sind Baukörper mit einer Fassadenlänge bis maximal 85 m zulässig, wenn mittig des Baukörpers auf einer Länge von mindestens 10 m ein Gebäuderücksprung um mindestens 10 m, erfolgt. Ein Gebäuderücksprung ist nicht erforderlich, bei Gebäuden deren Fassadenlänge 60 m nicht überschreitet.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 werden durch äußere Baugrenzen und Baulinien gefasst. Im Endpunkt der Babelsberger Straße und entlang der Friedrich-List-Straße erfolgt teilweise eine Fixierung der Baukörper durch Baulinien. Der vorliegende städtebauliche Entwurf für das Gebäude im östlichen Abschluss der Babelsberger Straße sieht einen ca. 5 m tiefen Arkadengang vor (Arkaden werden nicht zwingend festgesetzt - bauliche Ausführungsplanung spiegelt sich daher nicht in der Bebauungsplanung wieder). Die Festsetzung der Baulinie erfolgt daher erst ab einer Höhe von 38,0 m ü. NHN (ca. 5 m über dem Gehweg).

An der Friedrich-List-Straße soll das städtebauliche Erscheinungsbild durch die Aufwertung des Straßenraumes vervollkommen werden. Der Gestaltung der Randbereiche kommt hierbei, neben der Erhöhung der Aufenthaltsfunktion eine besondere Bedeutung zu. Als Entree erfolgt durch das Zurückziehen der Bebauung die Schaffung einer Platzsituation.

Weitere Baugrenzen werden innerhalb der Baufelder festgesetzt, um die Bereiche unterschiedlicher Höhe zu definieren (vgl. Höhe baulicher Anlagen).

Auf weitergehende Regelungen zur Bauweise wird im Bebauungsplan verzichtet, um einen möglichst großen Spielraum für eine zukünftige Bebauung offen zu halten.

3.1.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Die verkehrliche Erschließung ist über die Babelsberger Straße, die Friedrich-List-Straße und derzeit noch den Humboldttring gesichert. Die Realisierung der Babelsberger Straße und der Friedrich-List-Straße erfolgte auf Grundlage des § 125 Abs. 2 BauGB bzw. gemäß Einführungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG), in Orientierung an den Runderlass Nr. 23/1/1998 des MSWV. Im Zuge des Bebauungsplanes werden die Verkehrsflächen nur nachrichtlich übernommen. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche, die einen Umbau lediglich im Bereich der Einfahrten erfahren wird, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die im Geltungsbereich liegenden Fahrbahnflächen, die begleitenden Geh- und Radwege sowie die Pflanzflächen entlang der Fahrbahn und im Kreisverkehr werden vollständig als öffentliche Straßenverkehrsflächen ohne nähere Zweckbestimmung festgesetzt. Zwischen den Punkten L2 und M1 wird der Versprung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in

den Bebauungsplan Nr. 37 B aufgenommen, um eine unbeplante Fläche zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 37 A und 37 B zu vermeiden.

3.1.5 Ruhender Verkehr

Gemäß der Anlage 2.1 zur Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam sind z.B.

- je Wohnung bis 100 m² Nutzfläche nach DIN 277 ein Stellplatz
- je Wohnung über 100 m² Nutzfläche nach DIN 277 zwei Stellplätze
- je 40 m² Nutzfläche nach DIN 277 für Büro- und Verwaltungsräume ein Stellplatz
- je 30 m² Nutzfläche nach DIN 277 für Räume mit erheblichem Besucherverkehr ein Stellplatz

nachzuweisen. Aufgrund der guten Erschließung des Quartiers durch den ÖPNV wurde eine Reduktion der daraus resultierenden Stellplatzerfordernisse um 20 %, zumindest für das Gewerbegebiet GE 1, in Aussicht gestellt.

Im Masterplan wurde auf Grundlage angenommener Wohn-, Gewerbe- und Büroflächenanteile der Stellplatzbedarf überschlägig ermittelt und der Stellplatznachweis erbracht.

Das städtebauliche Konzept sieht, unter Ausnutzung des Geländeneiveaus, im allgemeinen Wohngebiet ca. 200 Stellplätze im 1. Vollgeschoss der Terrassenhäuser sowie unterhalb der Terrasse („Flächen für Garagen“) vor. Darüber hinaus könnten maximal 6 weitere Stellplätze im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) je Auenhaus angeordnet werden, so dass sich ebenerdig insgesamt ca. 230 Stellplätze realisieren lassen. Je Gebäudepaar lassen sich in Abhängigkeit von der angenommenen Baugrundstückgröße und dem Anteil der nicht überbaubaren Flächen zwischen 30 und 46 Stellplätzen unterbringen. Der angenommene maximale Bedarf bei einer Etage Büronutzung im Terrassenhaus (ca. 450 m² Nutzfläche) liegt je Gebäudepaar bei 46 Stellplätzen (max. 33 Stellplätze Terrassenhaus und max. 13 Stellplätze Auenhaus). Sollte sich der Anteil der Büronutzung deutlich erhöhen bzw. sich die Wohnungsgrößen gegenüber den Annahmen verändern ist zusätzlich die Anlage von Tiefgaragen möglich (s. Nebenzeichnung 1).

Im Kerngebiet MK 1.1 ist bisher die Unterbringung von ca. 37 Stellplätzen geplant. Zusätzlich ist die Errichtung eines Tiefgaragengeschosses zulässig.

Um eine Unterbringung der Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten und im Kerngebiet MK 1.1 analog dem Masterplan sicherzustellen, erfolgt in den allgemeinen Wohngebieten die Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr. Bauordnungsrechtlich handelt es sich hierbei, da eine Unterbringung unter der Terrasse unter Einbeziehung des 1. Vollgeschosses der Terrassenhäuser geplant ist, um Gebäude bzw. Gebäudeteile und damit um Garagen¹⁸. Mit der expliziten Festsetzung wird gleichzeitig die Anordnung von Stellplätzen, Garagen außerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen ausgeschlossen. Die Festsetzung von Garagengeschossen in den Gebäuden erfolgt nicht, da hier zusätzlich die Unterbringung von Nebenräumen geplant ist. Die Zufahrt zu den Stellplätzen ist ebenfalls entsprechend gekennzeichnet und mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der jeweils dahinterliegenden Grundstücke gesichert (vgl. Ein- und Ausfahrten und Kap. III. 3.1.9 Sonstige Festsetzungen).

Im Kerngebiet MK 1.2 sieht das Konzept bisher die Unterbringung von ca. 320 Stellplätzen im Kopfbau auf zwei Etagen vollständig oder teilweise unterhalb der Geländeoberfläche vor. Da eine zukünftige Nutzung zum Zeitpunkt noch nicht absehbar ist, ist eine weitergehende Bilanzierung nicht möglich.

¹⁸ Gebäude sind gemäß § 2 Abs. 2 Brandenburgischer Bauordnung selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die vom Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen dienen.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen in den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2 sowie den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2 und WA 2.1/ 2.2 muss von der Babelsberger Straße innerhalb des gekennzeichneten Bereiches erfolgen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen in den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2 und WA 5 erfolgt vom Humboldtring. Die Zufahrt ist entsprechend gekennzeichnet und dient, gleichzeitig als Zufahrt für die Versorgungsfahrzeuge zu den Vorfluterbauwerken und als Feuerwehrezufahrt. Der Verlauf über die öffentliche Grünfläche wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen abgestimmt.

Die Stellplätze in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sollen ebenfalls in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Grundstücke sind nahezu vollständig unterbaubar. Die Zufahrt zu den Tiefgaragen im Gewerbegebiet GE 1 sollte vorzugsweise von der Anlieferstraße neben der Friedrich-List-Straße und die Ausfahrt in Richtung Babelsberger Straße erfolgen. Sofern für die Erschließung der geplanten Baukörper im GE 1 erforderlich, kann eine private Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung zur Verbindung der Babelsberger Straße mit der Anlieferstraße bzw. zur Ausfahrt in Richtung Babelsberger Straße errichtet werden (Beispiel siehe Anhang Anlage 5). Eine Ausnahme bildet das östlichste Baufeld im GE 1; hier muss eine Zufahrt von Norden oder von Osten erfolgen. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet GE 2 kann, da die ISES anbaufrei zu halten ist, nur vom Humboldtring erfolgen.

Durch die beabsichtigte Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen bzw. unterhalb der Terrassen anstelle großflächiger Stellplatzanlagen auf den Grundstücken wird eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden. Ein detaillierte Stellplatznachweis für die einzelnen Baugrundstücke muss im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

Ein- und Ausfahrten

Da die Flächen für Garagen nicht unmittelbar an die öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen, erfolgt die Festsetzung der Einfahrten. Die Regelung der Einfahrt von der Babelsberger Straße zum Kerngebiet und den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.1/2.2 ist hier erforderlich, um sicherzustellen, dass ein Mindestabstand von ca. 40 m zu den vorhandenen Lichtsignalanlagen eingehalten wird, um ein Ein- und Ausfahren auf die Grundstücke unter Berücksichtigung der Aufstelllängen an den Lichtsignalanlagen sicherzustellen. Die Regelung erfolgt im Hinblick auf die Bedürfnisse des Verkehrs sowie aus Gründen der Sicherheit der Bevölkerung.

3.1.6 Weitere Arten der Nutzung

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen grundsätzlich ausgeschlossen werden, um das angestrebte repräsentative Erscheinungsbild, insbesondere entlang der öffentlichen Straßenräume, zu unterstützen. O.g. Anlagen wirken sich zudem nachteilig auf die freiraumgestalterischen Qualitäten des Gebietes aus. Es können zudem Beeinträchtigungen der Bodenfunktion sowie der Grundwasserneubildung auftreten. Da die Anlage von Tiefgaragen zulässig ist, obliegt es dem Bauherren eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zu errichten.

TF 26 Ausschluss von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen und Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Flächen

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Grenze des Geltungsbereiches zwischen den Punkten L1...L2, M1...M2 und N1...N2 ist identisch mit der nördlichen und südlichen Straßenbegrenzungslinie der Babelsberger Straße. Vor dem westlichen Naturdenkmal wird der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze entsprechend der aktualisierten Vermessergrundlage nachgezeichnet. Die Grenze des Geltungsbereiches zwischen den Punkten O1...O2 und P1...P2 ist identisch mit der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Friedrich-List-Straße. Um Unklarheiten in der zeichnerischen Darstellung zu vermeiden wird daher festgesetzt:

TF 27 Verlauf der Straßenbegrenzungslinie

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten L1...L2, M1...M2, N1...N2, O1...O2 sowie P1...P2 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1.7 Immissionsschutz

Verkehrsimmissionen:

Die Bauvorhaben werden in einem durch Immissionen vorbelasteten Bereich errichtet. Bestehende Hauptquellen der Lärmbelastung sind die Eisenbahnlinie Berlin-Magdeburg, die S-Bahnlinie Berlin-Potsdam sowie der Kfz-Verkehr in der Babelsberger Straße und der Friedrich-List-Straße. Für das geplante Vorhaben liegt ein Schalltechnische Gutachten vor, welches die Schallemissionen der Verkehrsstrassen auf die geplanten Nutzungen untersucht (vgl. Kap. III/ 1 Entwicklung der Planungsüberlegungen).

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Lärmbelastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung hat eine deutliche Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte in den Baugebieten sowohl tags als auch nachts ergeben. Werden Überschreitungen der Orientierungswerte festgestellt, ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Aktiver Schallschutz:

Sowohl auf Grund der städtebaulichen Ausgangssituation als auch auf Grund der städtebaulichen Konzeption ist ein aktiver Lärmschutz in Form von Schallschutzwänden oder eines Walles nicht möglich.

Ein Lärmschutzwall beansprucht Fläche, die nicht vorhanden ist, ohne die städtebauliche Konzeption aufzugeben. Ziel ist u.a., einen urbanen Straßenzug zu entwickeln, der den Blick nach Norden zur Nuthe offen lässt. Dazu dienen insbesondere die angestrebten Terrassen.

Ohne wesentliche Änderung des Konzeptes wäre allenfalls eine Schallschutzwand zwischen den südlichen Gebäudefronten des WA vorstellbar. Sie könnte die Terrassenbereiche sowie die dahinter liegenden Wohnungen auf Terrassenhöhe schützen. Die südliche Front der Terrassenhäuser wäre von dieser Maßnahme ausgenommen. Städtebaulich sind Wände/Mauern vor den Terrassen nicht erwünscht. Es ist Ziel des Konzeptes gewesen, über die Terrassen die Flächen des allgemeinen Wohngebiets zu verknüpfen und den Ausblick in die Landschaft zu ermöglichen. Wände/Mauern würden

diesen Eindruck zunichte machen. Zudem soll ein Großteil der Terrassen der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Wände – auch aus Glas - würden diesem Ziel entgegenstehen. Auch weil Mauern die geplanten Balkone nicht schützen könnten, wird auf aktiven Schallschutz in dem WA verzichtet.

In die Abwägung ist auch einzustellen, dass vor allem der nördliche Bereich des WA dem Wohnen dient. Im südlichen Bereich sind neben der Wohnnutzung die übrigen zulässigen Nutzungen - wie freie Berufe - vorgesehen.

In Verbindung mit der Emissionseinschränkung der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 werden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen im WA getroffen.

Passiver Schallschutz:

Als Lösung verbleibt passiver Schallschutz in Verbindung mit einer festgesetzten Orientierung der Wohngebäude bei einer Neubebauung. Die Sicherung muss über entsprechende Festsetzungen erfolgen. Passive Schallschutzmaßnahmen sind technische Vorkehrungen an baulichen Anlagen, die vor dem Hintergrund der jeweiligen Nutzung die Sicherstellung bestimmter Schall-Innenpegel in den Räumen gewährleisten. Für den Schutz von Innenräumen gegenüber Außenlärm ist die resultierende Schalldämmung der Außenbauteile maßgebend. Da Angaben über den prozentualen Anteil der Fenster, der Raumgröße etc. nicht vorliegen, erfolgen die Beurteilungen und Bemessungen der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durch die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Die Ausweisung der Lärmpegelbereiche ist für den Bauherren bzw. Architekten eine hinreichende Angabe zur Umsetzung der entsprechenden Schallschutzmaßnahmen.

Für die weitere Beurteilung je Fassadenseite wird der jeweils höchste Außenlärmpegel herangezogen. Die Festlegung der Lärmschutzmaßnahmen kann nach den Tagesimmissionswerten erfolgen, da die Nachtimmissionen immer um mindestens 5 dB(A) niedriger liegen.

Die Schalldämm-Maße für die Lärmpegelbereiche I und II sind in der Regel ohne finanziellen Mehraufwand realisierbar. Für die schalldämmten Lüftungseinrichtungen ab Lärmpegelbereich II fallen geringfügige Kosten an. Im Lärmpegelbereich I sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen nicht erforderlich. Hier kann die Frischluftzufuhr über die gekippten Fenster stattfinden, ohne dass die zulässigen Immissionsschutzwerte überschritten werden.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. | Büroräume 1) u.ä. |
|------------------|-----------------------------|--|--|-------------------|
| | dB(A) | erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils | | |
| I | bis 55 | 35 | 30 | - |
| II | 56-60 | 35 | 30 | 30 |
| III | 61-65 | 40 | 35 | 30 |
| IV | 66-70 | 45 | 40 | 35 |
| V | 71-75 | 50 | 45 | 40 |

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

TF 28 Lärmschutzfestsetzungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions-

schutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster in Aufenthaltsräumen und Büroräumen folgende bewerte Luftschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 einhalten:

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

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

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

Grundlage für die Beurteilung der Lärmpegelbereiche bilden die Darstellungen des schalltechnischen Gutachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Fazit:

Der Straßenverkehr belastet sowohl die Außenwohnbereiche als auch die Innenräume der geplanten baulichen Anlagen.

- Belastung der Außenwohnbereiche

Die Außenwohnbereiche im WA werden durch die Verkehrsimmissionen zu einem großen Teil beeinträchtigt. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind – wie oben beschrieben – nicht möglich. Dennoch wird an der städtebaulichen Planung festgehalten. In die Abwägung wird eingestellt, dass die Auenhäuser einen nach Norden orientierten Außenwohnbereich aufweisen, (ca. 1/3 der Außenwohnbereiche), der nutzbar ist, ohne dass es bezüglich der Lärmbelastung eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 gibt. Die geplanten Grundstücke der Terrassenhäuser weisen keine größeren Freibereiche auf, die sich für eine Erholungsnutzung auf dem Grundstück eignen würden. Die Erschließungsterrassen zwischen den Terrassenhäusern dienen jeweils der fußläufigen Erschließung der Terrassenhäuser und der nördlich davon angeordneten und mit einem Steg mit der Terrasse verbundenen Auenhäuser. Diesen Terrassen wird somit keine Erholungsfunktion zugeordnet. Die privaten Terrassen, die den Terrassenhäusern zugeordnet sind, bilden ebenso wie die Erschließungsterrassen gemäß Konzeption das künftige Dach der ebenerdigen Stellplatzanlage. Es wird hingenommen, dass die private Nutzung der Terrassen nur eingeschränkt möglich ist, da die naturnahe Parkanlage entlang

der Nuthe in direkter Nähe erreichbar ist. In den oberen Geschossen der Terrassenhäuser hingegen können die vorgesehenen umlaufenden Balkone als private Außenwohnbereiche genutzt werden. In die Abwägung fließt auch ein, dass die Terrassenhäuser v. a. als Bürogebäude, Praxen, etc. genutzt werden sollen, deren Nutzer keine Außenwohnbereiche benötigen würden. Für die Kurzzeiterholung der dort Arbeitenden steht die Nutheniederung in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Die Außenwohnbereiche des MK werden vor allem entlang der Babelsberger Straße (mit einer Tiefe von ca. 15 – 20 m in Richtung Norden) durch Lärm belastet. In diesem Bereich findet v. a. Besucher-verkehr für die vorgesehenen Einrichtungen statt. Aufenthalts- bzw. Erholungsqualitäten sind für diesen Bereich nicht erforderlich. Im größeren, Richtung Nuthe und Havel gelegenen Teil des MK werden bezüglich der Lärmbelastung die zulässigen Orientierungswerte eingehalten. Damit ist es für die Bewohner und Arbeitenden des MK möglich, sich in den Außenwohnbereichen sowie in der angrenzenden Parkanlage zu erholen.

Auch im GE gibt es Flächen, die bezüglich der Lärmbelastung keine Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte aufweisen, so dass die dort Arbeitenden diese Bereiche nutzen könnten. Die hohe Einschränkung an nutzbaren Außenflächen für die Arbeitenden v. a. im GE 1 wird jedoch hingenommen, da Erholungssuchende die nahegelegene Nutheniederung aufsuchen könnten.

- Belastung der Innenräume

Die Lärmbelastung, die vor den Fassaden gemessen wurde, führt ohne Schallschutzmaßnahmen zu Beeinträchtigung in den Wohnungen und Wohnräumen. Deshalb sollen passive Lärmschutzmaßnahmen die Wohnqualität im Gebäudeinneren gewährleisten. Hierzu ist es erforderlich, in den Lärmpegelbereichen I bis V eine Schalldämmung der Außenbauteile zu gewährleisten¹⁹. Durch die Schalldämmung der Außenbauteile werden in den geschützten Aufenthaltsräumen – im WA, MK und GE – Schallinnenpegel erreicht, die den Forderungen der DIN 4109 (Schallschutz in Hochbau) genügen).

Das Lüften über Fenster an den Ost, West- und Südfassaden wird zu einer Lärmbelastung in den Gebäuden führen. Die Fenster an den nach Norden gerichteten Fassaden können größtenteils ohne Beeinträchtigungen geöffnet werden (gilt für Terrassen- und Auenhäuser).

Um das Lüften über Fenster an den belasteten Fassaden entbehrlich zu machen, werden schalldämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

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

Die Darstellung der Lärmpegelbereiche erfolgt im Anhang zum Begründungstext.

Gewerbeimmissionen:

Zum Schutz vor Immissionen durch die benachbarten Gewerbegebiete werden die Gewerbegebiete in ihrer Störungsintensität eingeschränkt (s.a. Kap. 3.1.1. Gewerbegebiet).

Hinsichtlich der Immissionssituation werden somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich des Plangebietes gewahrt.

¹⁹ Erst ab Lärmpegelbereich III wird diese Forderung voraussichtlich zu einer finanziellen Mehrbelastung führen.

3.1.8 Grünfestsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. 37 B wird zwischen öffentlicher Parkanlage, öffentlicher naturnaher Parkanlage und öffentlichem Spielplatz unterschieden. Insgesamt werden im Bebauungsplan Nr. 37 B rd. 3,7 ha als öffentliche Grünflächen festgesetzt (einschließlich Spielplatzfläche). Hiervon sind 2,35 ha als vielfältig nutzbare Grünflächen im Sinne von wohnungsnahen Grünflächen einzuordnen. Somit ist festzustellen, dass die Festsetzung der öffentlichen Parkanlagen oberhalb des Bedarfs an wohnungsnahen Grünflächen²⁰ liegt. Unter Berücksichtigung der geplanten öffentlichen naturnahen Parkanlage, den öffentlichen Parkanlagen und der unmittelbar angrenzenden Grünflächen an der Nuthe ist auch die Bedarfsdeckung für die neuen Bewohner der Terrassen- und Auenhäuser im Hinblick auf siedlungsnaher Grünfläche gegeben.

Öffentlicher Spielplatz

Im nördlichen Bereich wird innerhalb der öffentlichen Parkanlage ein öffentlicher Spielplatz mit einer Größe von 3.850 m² festgesetzt. Der Mindestbedarf von 1 m² Spielplatzfläche je Einwohner beläuft sich auf netto 500 m². Mit der Festsetzung von 3.850 m² Spielplatzfläche besteht die Möglichkeit, die Netto-Spielplatzfläche besser in die Gesamtkonzeption der öffentlichen Grünflächen in dem eher offenen Bereich der Rasenflächen zu integrieren.

Eine Immissionsproblematik wird durch den Spielplatz nicht hervorgerufen. Es ist davon auszugehen, dass die Immissionsbelastung des benachbarten MK 1.2 unterhalb der zulässigen Werte der DIN 18005 oder auch der 18. BImSchV liegen wird. Die Planung des Spielplatzes wird berücksichtigen, dass Lärm-intensive Bereiche mit ausreichendem Abstand zum MK1.2 realisiert werden. Die zulässige Wohnnutzung für Senioren, Behinderte und sonstige zu betreuende Personengruppen im MK 1.2 erhält aufgrund der Verkehrslärmbelastung Schallschutzfenster, die auch vor dem ggf. auftretenden Lärm des Spielplatzes am Tage Schutz gewähren. Nachts wird der Spielplatz nicht lärmintensiv genutzt werden, so dass dann keine Beeinträchtigungen auftreten.

Öffentliche naturnahe Parkanlage

Mit der Festsetzung der öffentlichen naturnahen Parkanlage werden die auf dieser Fläche vorhandenen floristischen und faunistischen Wertigkeiten gesichert. Die Festsetzung dient dazu, vorhandene Beeinträchtigungen wie Aufschüttungen und verfestigte Böden zu renaturieren und insgesamt den Biotopwert zu erhöhen.

Gleichzeitig sollen eine durchgängige öffentliche Wegeverbindung entlang der Nuthe hergestellt und die geplanten Wohngebiete landschaftlich eingebunden werden. Hierdurch wird sich das Landschaftserleben und die landschaftsbezogene Erholung im Vergleich zum Bestand deutlich verbessern.

Innerhalb der naturnahen Parkanlage befindet sich eines der beiden Naturdenkmale, eine Stieleiche. Mit der Festsetzung der naturnahen Parkanlage wird der Abriss der in diesem Bereich noch vorhandenen baulichen Anlagen erreicht. In einem städtebaulichen Vertrag soll geregelt werden, dass bedeutende Biotope, die innerhalb der geplanten naturnahen Parkanlage liegen, gesichert und in ihrem Umfeld in der Form entwickelt werden, dass sich potenziell neue hochwertige Biotope einstellen können. Zusätzlich soll vertraglich die Anlage eines durchgängigen Uferweges entlang der Nuthe gesichert werden. Dabei ist eine den naturräumlichen Empfindlichkeiten angepasste Erschließung wichtige Voraussetzung.

²⁰ Richtwerte in Anlehnung an die Empfehlungen der Ständigen Konferenz der Gartenbauamtsleiter beim Deutschen Städtetag, 1973:

- Wohnungsnaher Grünanlagen für die Kurzzeiterholung: > 0,5 ha, 6 m²/ Einwohner, bis 500 m Gehbereich
- Siedlungsnaher Grünanlagen für die tägliche Kurzzeiterholung und Feierabendholung > 10 ha, 7 m²/ Einwohner, 1.000 bis 1.500 m Gehbereich
- Spielplätze 1 m²/ Einwohner (netto), bis 100 m Fußweg (Kleinkinderspielplatz bis 6 Jahre) bzw. bis 400 m Fußweg (Allgemeine Spielplätze 6-12 Jahre)

Der Uferweg dient gleichzeitig der Erschließung der Vorfluterbauwerke und als Zufahrt für die Feuerwehr zur Wohnbebauung.

Über die öffentliche Grünfläche soll im Verlauf des vorhandenen historischen Weges mit Eichenreihe ein öffentlicher Zugang von der Babelsberger Straße zum Nuthepark entstehen.

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

Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf den privaten Grundstücken

Im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet ist gem. § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB eine Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ausgenommen ist der Erschließungsweg für die Garagen im WA zwischen den Gebäuden. Hierdurch wird der Eingriff insbesondere in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert. Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissen Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen.

Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzungen nicht eingeschränkt wird, sollen Befestigungen, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen ausgeschlossen werden. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone III ist dem Grundwasserschutz ein besonders hoher Stellenwert beizumessen.

TF 29 Beschränkung der Versiegelung des Bodens

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

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

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Die beiden als Naturdenkmal geschützten Alteichen, die Eichenreihe nördlich der Babelsberger Straße sowie zwei weitere Bäume werden aufgrund ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild im Bebauungsplan zeichnerisch als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass das Baumensemble erhalten und einzelne Bäume bei Abgang nachgepflanzt werden.

Pflanzgebote

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

TF 30 Pflanzgebote

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2 und WA 5 ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzu-

rechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

(Anmerkung: Aufgrund dieser Festsetzung sind im WA insgesamt 36 Bäume zu pflanzen)

TF 31 Pflanzgebote

Im Kerngebiet MK 1.2 und im Gewerbegebiet GE 2 sind pro 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die nach den textlichen Festsetzungen Nr. 31 und Nr. 32 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

(Anmerkung: Aufgrund dieser Festsetzung sind im MK 1.2 insgesamt 13 Bäume und im GE 2 insgesamt 11 Bäume zu pflanzen.)

TF 32 Pflanzgebote

Auf den Flächen im Gewerbegebiet GE 1 zwischen östlichster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie Babelsberger Straße, im Abschnitt zwischen Kreisverkehr und Friedrich-List-Straße, sowie im Gewerbegebiet GE 2 zwischen südlichster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie Friedrich-List-Straße / Babelsberger Straße sind jeweils fünf großkronige Laubbäume zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

(Anmerkung: Aufgrund dieser Festsetzung sind im GE 1 und GE 2 insgesamt 10 Bäume zu pflanzen; davon sind 5 Bäume bereits in der Anzahl der gemäß Festsetzung Nr. 3 zu pflanzenden Bäume im GE 2 enthalten)

TF 33 Pflanzgebote

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Begrünung von Dachflächen

Die extensive Begrünung der Dachflächen trägt insbesondere zur Verbesserung der Lebensraumsituation für Pflanzen und Tiere, der klimatischen Verhältnisse, zur Verzögerung des Abflusses der auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser und zur Eingrünung der Baukörper bei. Die Dachbegrünung ist erforderlich, um die mit dem Bebauungsplan zulässige Neuversiegelung von Flächen zu kompensieren.

TF 34 Begrünung von Dachflächen

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sowie im Kerngebiet MK 1.2 sind mindestens 30 % der Dachflächen extensiv zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 35 Begrünung von Dachflächen

Dächer unterirdischer baulicher Anlagen sind zu bepflanzen. Die Erdschicht über den unterirdischen baulichen Anlagen muss mindestens 0,60 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(Anmerkung: Für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird von einer begrüneten Dachfläche unterirdischer baulicher Anlagen von 30 % ausgegangen)

3.1.9 Sonstige Festsetzungen

Leitungsrechte

Für die unterirdisch verlaufenden Leitungen auf den Baufeldern MK 1.1/ MK 1.2/ WA 1.1/ 1.2, GE 1 und GE 2 werden, da ein Verkauf der Flächen beabsichtigt ist, Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Versorgungsträger gesichert. Es handelt sich um bereits vorhandene Leitungen, so dass keine Wertminderung der Grundstücke eintritt. Auf die Festsetzung von Leitungsrechten auf öffentlichen Flächen wird grundsätzlich verzichtet, da der öffentliche Eigentümer bereit sein wird, die erforderliche Inanspruchnahme zum Wohl der Allgemeinheit zu ermöglichen. (Die Regelung der Ausführung der Zufahrt zum Vorfluterbauwerk an der Nuthe erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag).

Bei den Flächen c und d handelt es sich um Rechte für bahnbetriebsnotwendige unterirdisch verlegte Leitungen. Die Plangenehmigung des Eisenbahn-Bundesamtes vom 24. Januar 1997 für das S-Bahn-Unterwerk, dem die Leitungen dienen, bestätigt, dass die Darstellung des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 37 vom Juli 1996 im Einklang mit der bahnbetriebsbezogenen Nutzung steht. In diesem Entwurf ist die als GE 2 ausgewiesene Fläche nicht als Fläche für Bahnanlagen enthalten, so dass trotz der bahnbetrieblichen Nutzung, die durch die Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan öffentlich-rechtlich abgesichert wird, keine Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes für diese Fläche vorliegt. Im Falle einer Überbauung ist für die Flächen c und d ein statischer Nachweis zu erbringen, dass die Leitungstrassen durch die Überbauung nicht beeinträchtigt werden.

TF 36 Festsetzung von Leitungsrechten

Die Flächen a1a2a3a4a5a6...a1, b, c und d sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- und Fahrrechte

Die Erschließung der privaten Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten erfolgt über gemeinsame Grundstückszu- und -abfahrten. Die hierfür notwendigen Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der jeweils dahinter liegenden Grundstücke zu belasten und entsprechend ihrer Lage in der Planzeichnung dargestellt. Die Wege haben eine Breite von 4,5 m. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird durch die Geh- und Fahrrechte nicht eingeschränkt, da diese innerhalb der Abstandsflächen liegen.

TF 37 Festsetzung von Geh- und Fahrrechten

Die Fläche e1e2e3e4e5e6...e1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im Kerngebiet MK 1.1, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2 und WA 2.1/ 2.2 zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 38 Festsetzung von Geh- und Fahrrechten

Die Fläche f ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2 und WA 5 zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zwischen Humboldtring und S-Bahn-Unterwerk ist die Fläche zugunsten der Deutschen Bahn AG und der EWP zu belasten. Die Fläche sichert die Zufahrt für das S-Bahn-Unterwerk Potsdam-Stadt, zum geplanten Umspannwerk und zum Vorfluterbauwerk an der Nuthe. In der Plangenehmigung für das S-Bahn-Unterwerk vom 24.01.1997 wurde festgelegt, dass die genehmigte Zufahrt vom Humboldtring noch nicht der endgültigen Zufahrt entspricht, die über den zukünftig vorhandenen Uferweg vorzusehen ist. Der Weg in seinem bisherigen Verlauf wurde in der Planzeichnung daher teilweise begradigt, die Lage der Zufahrt vom Humboldtring wurde beibehalten. Der Weg hat eine Breite von 5 m bzw. 3,5 m. Die Bebaubarkeit der Grundstücke im Gewerbegebiet GE 2 wird durch die Geh- und Fahrrechte nicht eingeschränkt, da es sich um bereits bestehende Rechte handelt und der Weg gleichfalls zur internen Grundstückserschließung notwendig ist.

TF 39 Festsetzung von Geh- und Fahrrechten

Die Fläche g ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im Gewerbegebiet GE 2, zugunsten der zuständigen Versorgungsträger sowie mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gehrecht

Um den öffentlichen Zugang zu den öffentlichen Grünflächen über die geplante Terrasse gegenüber dem nördlichen Bahnhofszugang sicherzustellen, wird die Fläche h mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

TF 40 Festsetzung eines Gehrechtes

Die Fläche h ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.1.10 Gestalterische Festsetzungen

Die Ausbildung des Dachs ist mitbestimmend für den Charakter eines Gebäudes. Die Wirkung einer Dachlandschaft setzt sich aus der individuellen Gestaltung eines jeden Daches zusammen. Die Festsetzung der Dachform erfolgt daher, um zur Homogenisierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Stärkung eines zusammenhängenden Siedlungscharakters beizutragen. Zudem ist eine Neigungsbegrenzung auf das Mindestgefälle notwendig, um eine extensive Dachbegrünung und damit auch die Regenwasserrückhaltung bzw. Verdunstung zu ermöglichen. Eine extensive Dachbegrünung trägt gleichzeitig zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes großer Dachflächen, hier insbesondere auch für die zulässigen angrenzenden Wohn- und Büronutzungen sowie mögliche öffentlichkeitswirksame Nutzungen bei. Dachbegrünungen leisten einen Beitrag zur Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen und gewährleisten eine bessere Einbindung großer Baukörper in die umgebenden Freiflächen.

TF 41 Dachneigung

In den Baugebieten sind alle Dächer als Flachdächer auszuführen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

3.1.11 Nachrichtliche Übernahmen

Leitungstrassen

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

Darüber hinaus wird die Regenwasser-Leitung zum Vorfluterbauwerk im Nutheknie im Anschluss an das Leitungsrecht a1a2a3a4a5a6...a1 in der öffentlichen Grünfläche nachrichtlich dargestellt.

IV. AUSWIRKUNGEN DES PLANES

1. Auswirkungen auf bestehende Nutzungsrechte

Das Plangebiet befindet sich, bis auf eine kleine Teilfläche in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, im Eigentum der Grundstückspool Potsdam-Center GbR mbH, der Stadt Potsdam und der Deutsche Bahn AG. Ein Eingriff in bestehende Nutzungsrechte erfolgt daher nicht. Die bereits vorab getroffenen Regelungen zur Erschließung des S-Bahn-Unterwerkes, des Umspannwerkes der Energie und Wasser GmbH (angrenzend an den Geltungsbereich) und der Vorfluterbauwerke im Bereich der Nuthe (teilweise außerhalb des Geltungsbereiches) werden in den Bebauungsplan übernommen.

Im Geltungsbereich bestehen noch Pacht- und Mietverträge mit kurzen Laufzeiten. Sie sind rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen aufzukündigen.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Die Kosten für die Straßenumplanung (Erstellung der privaten Erschließung, der Zufahrten, Markierungen etc.) werden ebenso wie die Neuanlage des Uferweges entlang der Nuthe durch den Grundstückseigentümer übernommen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.

3. Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Individualverkehr

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 37 detailliert untersucht. Die Verkehrsanlagen innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich wurden auf Grundlage dieser Untersuchungen bereits realisiert. Da mit dem Bebauungsplan Nr. 37 B keine Änderung der Planungsziele für die Flächen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 37 erfolgt, ist nicht mit einem Anstieg des bereits prognostizierten Verkehrsaufkommens zu rechnen. Das Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich kann ohne die früher geplante Verlängerung der ISES über die Havel nach Westen bewältigt werden.

Zusammenfassend hat sich durch den Neubau des Bahnhofs und die Verknüpfung des Bahnhofs mit dem ÖPNV die Verkehrssituation deutlich verbessert, die Umsteigentfernungen und -zeiten konnten verkürzt werden.

Park & Ride

Der ehemalige Kaufland-Parkplatz in den Nutheauen (mit einer 1992 erteilten und auf 3 Jahre befristeten Baugenehmigung errichtet mit der Auflage zum Rückbau) ist von der Stadt für die Bundesgartenschau von der Poolgesellschaft gepachtet worden. Bis zur Umsetzung der Bebauung der Bahnhofsumgebung könnte, sofern der Eigentümer die Fläche weiterhin verpachtet, der provisorische Parkplatz als kostenpflichtiger P+R (Park & Ride-Parkplatz) weitergenutzt werden. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird es zu einer Verlagerung des ruhenden Verkehrs kommen. Wie oben ausgeführt, wird dies zu keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen.

In einer zentrumsnahen Lage, wie der des Potsdamer Hauptbahnhofes, einen Großparkplatz für kostenfreies P+R bereitzuhalten, ist städtebaulich nicht akzeptabel und im Interesse eines möglichst ökonomischen Umganges mit städtischem Vermögen bzw. öffentlichen Geldern nicht zu vertreten. Die klassische Form des P+R sieht Stellplatzanlagen am Rande der Stadt mit Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr dieser Stadt und nicht im Zentrum vor. Dennoch sind ausreichend Stellplätze im Bahnhofsbereich vorhanden, allerdings nicht kostenfrei. Es stehen bereits heute schon insgesamt ca. 1.400 öffentliche Parkplätze zur Verfügung (excl. der provisorischen Stellplatzanlage).

Des weiteren gilt, dass für weite Teile der Bewohner von Potsdam und aus dem Umland der Potsdamer Hauptbahnhof gut mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar ist und dass am Bahnhof Griebnitzsee 80 kostenfreie P+R-Plätze zur Verfügung stehen.

4. Auswirkungen auf das Wohnungsangebot

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung von ca. 21.800 m² Geschossfläche für Wohngebäude vorgesehen. Dies entspricht bei Annahme einer durchschnittlichen Geschossfläche von 90 m² je Wohnung ca. 240 Wohneinheiten und somit ca. 530 Einwohnern (2,2 EW/WE).

5. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Nach Aussage des Fachamtes im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 37 stehen innerhalb des Zentrums-Ost Einrichtungen zur Verfügung, die aufgrund des Geburtenrückganges z.T. Überkapazitäten aufweisen und somit den Bedarf aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 B mit abdecken können. Dies betrifft insbesondere den Bereich der Kindertagesstätten.

6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung

Für den Bebauungsplan Nr. 37 B besitzt der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 37 weiterhin Gültigkeit. Insofern stellt der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 37 B eine Fortschreibung des Verfahrens und der 1995 erhobenen Grundlagen (Biotope, Baumbestand) dar. Sowohl zum Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ als auch zum Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ ist eine umfangreiche Fortschreibung des GOP 1995 bezüglich der Aktualisierung der Bilanzgrundlagen und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt. Auf Grundlage der Konzeption Heide ist eine Nachkartierung für die Bäume im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 37 B erfolgt, die gegenüber der früheren Planung heute von geplanten Baumaßnahmen betroffen sein könnten.

Die Eingriffsbewertung bezieht sich auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 37 B mit Stand vom 30. April 2004 sowie auf die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und –kompensation, die in dem städtebaulichen Vertrag geregelt werden sollen.

6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB)

Gemäß § 21 BNatSchG 2002 regeln sich Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. In § 1a BauGB wird hinsichtlich der Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe wiederum auf die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz verwiesen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 BNatSchG 2002 sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können.

Die Bewertung der Eingriffe wird jeweils für folgende Schutzgüter vorgenommen:

- Biotische Naturhaushaltsfunktionen
- Abiotische Naturhaushaltsfunktionen
- Baumbestand
- Landschaftsbild.

Maßgeblich für die Eingriffsbewertung nach § 1a BauGB sind die Eingriffe, die erstmalig aufgrund des Bebauungsplanes ermöglicht werden. Nach Aussage der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig als Außenbereich (§ 35 BauGB) zu beurteilen.

Da es sich bei dem Planungsgebiet um einen empfindlichen Landschaftsraum handelt, wurden bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes im Hinblick auf die Vermeidung von Eingriffen insbesondere abgezielt auf

- die Sicherung der landschaftsräumlichen Qualitäten
- den Schutz des Wasserhaushalts
- den Erhalt bedeutender Biotopstrukturen und -verbindungsfunktionen
- der Erhalt von Sichtbezügen.

Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, Pflanzbindungen sowie die Verortung der Baugrenzen in den Baugebieten im Bebauungsplan wird ein Teil der wertvollen Vegetationsstrukturen und Bäume im Bebauungsplan gesichert werden. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan und dem städtebaulichen Vertrag umfassende Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in die Biotopschutzfunktion und den Baumbestand sowohl innerhalb der Grünflächen als auch in den Baugebieten und Verkehrsflächen vorgesehen.

Im Vergleich zur 1995 vorgesehenen Planung erfolgte im Nahbereich der Nuthe nördlich der Babelsberger Straße eine deutliche Reduzierung der überbaubaren Grundflächen und Verkehrsflächen (insgesamt 1,6 ha). Ferner wurde das ursprüngliche städtebauliche Konzept unter Berücksichtigung der Kulturlandschaft überarbeitet. Auf die Aufschüttung des Niederungsbereiches nördlich der Babelsberger Straße wird verzichtet.

Unter der Zielsetzung im Bebauungsplangebiet ein neues Quartier am Bahnhof zu entwickeln, wird sich der Charakter des Gebietes nachhaltig verändern.

Im Sinne des § 1 a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG 2002 sind hierdurch Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die unter Berücksichtigung und Einbindung der besonderen ökologischen Potenziale, wie den Grünzug entlang der Nuthe, deutlich minimiert werden können.

Mit der Realisierung der öffentlichen Grünflächen, öffentlichen naturnahen Grünflächen und des öffentlichen Spielplatzes werden vorhandene Beeinträchtigungen und Missstände behoben, die nach Naturschutzrecht als weitere Minimierungsmaßnahmen einzuordnen sind.

Für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich folgende Eingriffsbilanz:

Biotische Naturhaushaltsfunktionen

Biotope

Für das Schutzgut Biotope ist ein Eingriff zu erwarten. Durch die Maßnahme zur Aufwertung und Ergänzung von Gehölzflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann der Eingriff auf einer Gesamtfläche von 9.051 m² kompensiert werden. Der Eingriff in wertvolle Biotope kann durch die extensive Begrünung von Dachflächen auf einem Mehrfachen der Eingriffsfläche vollständig ausgeglichen werden. Auf extensiv begrünten Dachflächen stellen sich nach relativ kurzer Zeit Biotopstrukturen für bedeutende Arten- und Lebensgemeinschaften ein, die auf solche Extremstandorte spezialisiert sind. Insgesamt verbleibt ein Kompensationsdefizit von 2.484 m² Flächen mit geringer bis mittlerer Biotopwertigkeit.

Geschützter Baumbestand nach PBaumSchVO

Der Baumverlust der nach Baumschutzverordnung geschützten Bestandsbäume (potenzieller Baumverlust von 131 Bäumen) kann durch Ersatzpflanzungen gemäß PBaumSchVO auf den Baugrundstücken und den öffentlichen Grünflächen von insgesamt 218 Bäumen zu einem erheblichen Anteil ausgeglichen werden. Bei einer rechnerisch ermittelten Zahl von insgesamt 634 Ersatzbäumen mit einem Stammumfang von 16/18 cm und 25/30 cm²¹ verbleiben 416 Ersatzbäume, die nicht im Geltungsbereich gepflanzt werden können.

Abiotische Naturhaushaltsfunktionen

Boden

Der Eingriff in das Schutzgut Boden durch die mögliche Zunahme an versiegelten Flächen von 26.089 m² kann insgesamt durch eingriffsminimierende und wertgleiche Maßnahmen von 16.556 m² reduziert bzw. kompensiert werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit bezogen auf die Bodenfunktionen im Naturhaushalt von 9.533 m².

Wasser

Durch die Zunahme an versiegelten Flächen stehen insgesamt 16.604 m² Flächen nicht mehr dem Wasserhaushalt als Versickerungs- und Retentionsflächen zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung einer anrechenbaren Kompensationsfläche von 8.936 m² verbleibt ein Eingriff auf das Rückhalte- und Grundwasserneubildungsvermögen auf einer Fläche von 7.668 m².

Eingriffe in Oberflächengewässer werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

²¹ Nach der PBaumSchVO sind i.d.R. Ersatzbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm zu pflanzen. In Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Natur können die Ersatzbäume auch mit anderen Stammumfängen gepflanzt werden.

Klima

Für das Schutzgut Klima verbleibt ein Verlust von lokalklimatisch wirksamen Flächen (u.a. für die Kaltluftentstehung). Durch die geplanten umfangreichen Pflanzmaßnahmen von Bäumen, die Festsetzung der Dachbegrünung und weiterer klimawirksamer Maßnahmen im Geltungsbereich ergeben sich positive Effekte für das lokale Klima, die den Eingriff in das Schutzgut Klima von 16.556 m² vermindern bzw. ausgleichen.

Es verbleibt ein Defizit von 9.533 m² klimawirksamer Freifläche, das nicht im Geltungsbereich ausgeglichen werden kann.

Landschaftsbild

Die Veränderung des Landschaftsbildes führen in der Gesamtbetrachtung des Bebauungsplanes in Verbindung mit den Regelungen im städtebaulichen Vertrag innerhalb des Geltungsbereichs zu einem neuen qualitätsvollen Stadtbild.

Voraussetzung ist, dass die geplanten Aufwertungen der öffentlichen Räume im Zuge der Umsetzung der Planung realisiert werden. Die Möglichkeiten zum Landschaftserleben werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag im Vergleich zur Bestandssituation deutlich verbessert werden.

Er verbleibt ein Eingriff, der sich v.a. aus dem erheblichen Gebäudevolumen in der Zone III und IV (Gewerbegebiete GE 1 und GE 2) ergibt.

Zusammenfassung

Die schutzgutbezogene Eingriffsbewertung zeigt, dass trotz des erheblichen Maßnahmenumfangs zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation von Eingriffen kein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 B erreicht werden kann. Aufgrund der nach Bebauungsplan zulässigen Neuversiegelung von Flächen verbleibt ein Kompensationsdefizit bezogen auf die Schutzgüter Boden, Klima und anteilig Wasser und Biotope in einer Größenordnung von 0,95 ha. Auch die Veränderungen des Landschaftsbildes können zwar zu einem großen Anteil, aber nicht vollständig, im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

Der Baumverlust gemäß PBaumSchVO in den Baumbestand kann anteilig durch Neupflanzungen im Geltungsbereich kompensiert werden. Nach der Berechnung der insgesamt erforderlichen Ersatzpflanzungen sind darüber hinaus 416 Ersatzbäume außerhalb des Geltungsbereichs zu pflanzen.

Im Vergleich zum Bebauungsplanverfahren Nr. 37 werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 B 1,56 ha weniger Flächen versiegelt. Dies resultiert v.a. aus der Rücknahme von Baugebieten und Verkehrsflächen im westlichen Teil des Geltungsbereichs im Nahbereich der Nuthe zu Gunsten von öffentlichen Grünflächen. Ferner trägt das Terrassen- und Auenhauskonzept im Allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet dazu bei, dass die ursprünglich geplante großflächige Bodenaufschüttung auf den Bauflächen im Niederungsbereich nördlich der Babelsberger Straße vermieden werden kann²².

²² Das Terrassen- und Auenhauskonzept wird im städtebaulichen Vertrag in seinen wesentlichen städtebaulichen Eckpunkten festgeschrieben werden.

Abwägung

Analog dem Bauungsplan Nr. 37 A gilt auch für den Bauungsplan Nr. 37 B, dass für den Gesamtgeltungsbereich des vormaligen Bauungsplan-Entwurfs Nr. 37 zu den grünordnerischen Belangen bereits ein Abwägungsprozess stattgefunden hat (Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung vom 04. September 1996). Das Ergebnis des Abwägungsprozesses hat Eingang in die grünordnerischen Regelungen des städtebaulichen Vertrages vom 25.11.1996 gefunden. Das Verfahren zum Bauungsplan Nr. 37 B wird trotzdem als ein eigenständiges Verfahren durchgeführt. Auch wenn bei der Beurteilung des Abwägungsspielraums auf frühere Entscheidungen zum Planverfahren Nr. 37 Bezug genommen wird, an denen die Plangeberin festhält, so wird der Abwägungsprozess für den Bauungsplan Nr. 37 B neu geführt. Das ist insofern unproblematisch, als die (aktuell ermittelte) naturschutzfachliche ‚Abwägungsmasse‘ des Bauungsplanes Nr. 37 B nicht größer ist, als diejenige des Altgeltungsbereiches Nr. 37; bei nahezu unveränderter Kompensationsfläche reduzieren sich die Eingriffsflächen im Bauungsplanverfahren Nr. 37 B erheblich; der Grad der Kompensation nimmt dadurch zu.

Obwohl auf die ursprüngliche Abwägung Bezug genommen wird, beeinflusst die Abwägungsentscheidung zum Altgeltungsbereich 37 - die letztendlich (mit Ausnahme der Baumpflanzungen) zu einem Verzicht auf Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches führte - den Abwägungsspielraum zum Bauungsplan Nr. 37 B nicht.

Gegenüberstellung des Eingriffs von 1995 und 2004

In der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ermittelte der GOP 1995 innerhalb des Geltungsbereichs des Bauungsplans Nr. 37 B eine mögliche Zunahme der versiegelten Fläche von 41.719 m².

Unter Zugrundelegung der aktualisierten Bestandsbewertung (BUGA-flankierende Maßnahmen, Wertung des ehemaligen Kauflandparkplatzes als versiegelte Fläche) und der aktuellen Planung des Bauungsplans Nr. 37 B beträgt die maximale Zunahme der Versiegelung insgesamt nur 26.089 m².

Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit dem vorliegenden Bauungsplan-Entwurf Nr. 37 B die zulässige Versiegelung gegenüber 1995 um 1,56 ha reduziert worden ist. Diese Zahl korrespondiert mit der Reduzierung der Bau- und Verkehrsflächen von 1,66 ha im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 37 B (vgl. Tabelle 2 und 7 im GOP).

| | Fläche in m ² |
|--|--------------------------|
| Zunahme Versiegelung B-Plan Nr. 37 / GOP 1995 | 41.719 |
| Zunahme Versiegelung B-Plan Nr. 37 B / Fortschreibung GOP 2004 | 26.089 |
| Differenz | -15.630 |

Wie der Vergleich der Tabellen 3 und 8 im GOP zu den Kompensationsmaßnahmen innerhalb der geplanten Baugebiete von 1995 und 2004 zeigt, ist der Umfang der anrechenbaren Kompensationsflächen (trotz erheblicher Reduzierung der überbaubaren Fläche) nahezu gleich geblieben (Bauungsplan Nr. 37 B: 7.742 m²; Bauungsplan Nr. 37: 7.984 m²).

Veränderungen des Landschaftsbildes sind prinzipiell weder quantifizierbar noch qualitativ eindeutig einzuordnen. Sie sind daher auch – nach objektiven Maßstäben – nicht ausgleichbar. Die besonders kritischen Baumassen des Bauungsplanes Nr. 37 wurden im Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 37 A realisiert und auch hier hat sich gezeigt, dass die Fernwirkung des Komplexes nicht in der Weise negativ auffällt, wie 1995 / 1997 befürchtet wurde. Dies gilt sowohl für die Wahrnehmung aus den öffentlichen Grünflächen des Bauungsplanes Nr. 37 A heraus, als auch für die Wahrneh-

mung von den typischen Potsdamer Höhen aus²³. Da der Bebauungsplan Nr. 37 B auch in den Gewerbegebieten unterhalb der im Bebauungsplan zulässigen Bauhöhen und Baumassen des Bebauungsplanes Nr. 37 A bleibt und darüber hinaus weitergehende Regelungen zur Gliederung der Baukörper im GE 1 trifft, ist von einem deutlich geringeren Konfliktpotenzial für das Landschaftsbild auszugehen.

Darüber hinaus wird das städtebauliche Erscheinungsbild, in diesem Zusammenhang auch Landschaftsbild, durch die Beseitigung der Brachflächen und die Neuanlage von Platzflächen insgesamt positiv beeinflusst.

Die Freihaltung der Havelauen im westlichen Bereich von Bebauung führt auch dazu, dass das Panorama auf die Potsdamer Kulturlandschaft erlebbar und erhalten bleibt und größere zusammenhängende öffentliche Freibereiche in der Havel- und Nutheniederung entstehen.

Das Kompensationsdefizit bezogen auf die Schutzgüter Boden, Klima und anteilig Wasser und Biotope in einer Größenordnung von 0,95 ha kann innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeglichen werden. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass durch die Anlage der naturnahen Parkanlage entlang der Nuthe mit öffentlichem Uferweg und der Parkanlage mit Spielplatz bereits öffentliche Grünanlagen geschaffen werden, die sowohl ökologische als auch städtebauliche Funktionen innerhalb der Gesamtkonzeption übernehmen. Gegenüber der früheren Konzeption des Bebauungsplans Nr. 37 „Potsdam-Center“ weist die aktuelle Konzeption durch die Reduzierung der überbaubaren Fläche mehr Freiflächen auf; bezüglich des Flächenverbrauchs wird ein sparsamerer Umgang mit Natur und Landschaft erfolgen. Ausgleichend für das Plangebiet wirkt auch die direkte Nachbarschaft der Havelniederung mit einem zusammenhängenden naturnahen Freibereich in direkter Fortführung der Parkanlage. Das in der Nutheniederung vorhandene Landschaftsschutzgebiet erfährt durch die vorliegende Konzeption mit ihrer Freiraumplanung deutliche Berücksichtigung. Weitere Ausgleichsflächen bieten sich in der Nachbarschaft nicht an. Die das Plangebiet umgebenden Flächen sind, neben der Nutheniederung, durch Verkehrsflächen (Straße und Schiene) und genutzte Gewerbeflächen geprägt. Eine weitere Kompensation des Defizits durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wäre zwar möglich, würde aber innerhalb des Plangebiets keinerlei ökologische Vorteile bringen können und allenfalls eine finanzielle Belastung für die Poolgesellschaft bedeuten. Wie schon dargelegt, wurde das städtebauliche Konzept auch aufgrund der früheren Eingriffssituation geändert, so dass nunmehr ein geringerer Eingriff bei höherem Ausgleich stattfindet. Die Umsetzung der Konzeption Ferdinand Heide in den Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ in der vorliegenden Form ist das Ergebnis eines intensiven Diskussionsprozesses mit den Trägern öffentlicher Belange, der UNESCO und den Eigentümern. Es stellt somit einen Kompromiss dar, der es erlaubt, das o.g. Defizit hinzunehmen. Den städtebaulichen Gründen wird hier höhere Priorität beigemessen als dem Ausgleich des bereits weitestgehend verringerten Eingriffs.

In die Abwägung ist auch einzustellen, dass die städtebauliche Konzeption, die dem Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ zugrunde liegt, den empfindlichen Landschaftsraum von Havel und Nuthe berücksichtigt. Das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Ausweisung der die Nuthe begleitenden öffentlichen Grünfläche als „Naturnahe Parkanlage“ besonders geschützt. Von diesem Grünraum geht somit eine erhöhte Schutzwirkung auf Flora, Fauna und auch den Menschen aus.

Durch die Anlage der Parkanlage und des geplanten Spielplatzes in den Havelauen wird dieser Grünraum zum Erholungsgebiet in einem zentralen Bereich der Stadt Potsdam.

Die Vergrößerung dieses Landschafts- und Erholungsraumes wird durch die vorgesehene Konzeption unterstützt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichendem Maße berücksichtigt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Be-

²³ Stadt Potsdam, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Potsdam 2002

bauungsplanverfahren bzw. über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Darüber hinausgehende Minderungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Kapitel VI dargelegt. Bei der Realisierung der Planung sind Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild zu erwarten, die durch Biotopentwicklungsmaßnahmen sowie naturhaushaltsverbessernde Maßnahmen, Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbilds und der Erhöhung der Landschaftserlebens zu einem erheblichen Anteil kompensiert werden können. Ein vollständiger Ausgleich kann jedoch nicht allein durch Pflanzmaßnahmen und naturhaushaltswirksame Maßnahmen im Geltungsbereich erreicht werden.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Nach § 1a BauGB ist auch die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in die Abwägung einzustellen, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht.

Für den Bebauungsplan Nr. 37 B ist keine UVP und kein Screening-Termin notwendig, da zum Zeitpunkt der Aufstellung zum Bebauungsplan Nr. 37 keine UVP-Pflicht bestand und durch das umfangreiche Planungsverfahren alle möglichen Einwände und Anregungen in der aktuellen Planungsgrundlage eingearbeitet worden sind. Mit Verweis auf den Zeitpunkt der Planaufstellung und die Übergangsvorschriften des UVPG wird darauf abgestellt, dass formalrechtlich keine UVP für den Bebauungsplan Nr. 37 B erforderlich ist. Sachlich sind jedoch die UVP-Kriterien im Rahmen des GOP und der weiteren zahlreichen Fachgutachten (Lärmschutz, Einzelhandel, Verkehr, Klima, Altlasten und Avifauna) durch die intensiven Abstimmungsgesprächen über 10 Jahre insbesondere auch mit den zuständigen Trägern der Denkmalschutzbelange und der Belange des UNESCO-Welterbes mit behandelt worden, so dass alle notwendigen Umweltbelange in ausreichendem Umfang berücksichtigt worden sind.

V. VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 03. November 1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Potsdam-Center Nord“ beschlossen (DS 1630). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.11.1993 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 11/93 veröffentlicht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 07. Juni 1995 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 37 „Potsdam-Center“ beschlossen (DS 95/0360/1). Der Auslegungsbeschluss wurde am 21.07.1995 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 7/95 veröffentlicht.

Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 01. August 1995 bis zum 02. September 1995 statt. Am 04. September 1996 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam den Abwägungsbeschluss gefasst und die Rahmenvereinbarung zum städtebaulichen Vertrag (Poolvertrag) beschlossen (DS 96/0418). Der Abwägungsbeschluss wurde am 19.09.1996 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 6/96 veröffentlicht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 04. Juni 1997 die zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen (DS 97/0429). Der Auslegungsbeschluss wurde am 19.06.1997 im Amtsblatt für die Stadt Potsdam Nr. 6/97 veröffentlicht.

Die zweite öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 14. Juli 1997 bis zum 22. August 1997 statt. Am 05. November 1997 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam den Abwägungsbeschluss gefasst (DS 97/0826/1). Der Abwägungsbeschluss wurde am 20.11.1997 im Amtsblatt für die Stadt Potsdam Nr. 11/97 veröffentlicht.

Am 04. Oktober 2000 hat die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss zur Reduzierung des Geltungsbereiches und gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 2 Abs. 4 BauGB zur Aufteilung des Bebauungsplanes Nr. 37 in die Teilbereiche 37 A, 37 B und 37 C gefasst. Die Teilbereiche 37 A und 37 B sind als eigenständige Bebauungspläne fortzuführen. Die Fortführung des Teilbereichs 37 C erfolgt zu gegebener Zeit in Abhängigkeit von Entscheidungen der Stadtverordneten zur verkehrlichen Entwicklung der Potsdamer Mitte. Die bisherigen planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 37 sind für den Teilbereich B zu überarbeiten (DS 00/0664/1). Der Beschluss wurde am 26.10.2000 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 14/2000 bekanntgemacht.

Fortschreibung grünordnerischer Fachbeitrag

Für den Bebauungsplan Nr. 37 B besitzt der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 37 weiterhin Gültigkeit. Insofern stellt der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 37 B eine Fortschreibung des Verfahrens und der 1995 erhobenen Grundlagen (Biotope, Baumbestand) dar. Zur Aktualisierung der vorliegenden Daten ist auf der Grundlage der Konzeption Heide eine Nachkartierung für die Bäume im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 B erfolgt, die gegenüber der früheren Planung heute von geplanten Baumaßnahmen betroffen sein könnten.

Für den Bebauungsplan Nr. 37 A wurde auf der Grundlage des GOP 1995 der GOP 2001 fortgeschrieben. Die Fortschreibung des GOP wurde in zwei Teile unterteilt. In Teil I wurden die Bilanzgrundlagen aktualisiert (Stand: Jahr 2000) und für die Geltungsbereiche der Teilbebauungspläne Nr. 37 A, 37 B und 37 C aufbereitet. In Teil II des GOP wurden im Jahr 2001 die grünordnerischen Festsetzungen und Vereinbarungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-

Center“ bearbeitet. Bestandteil der vorliegenden Fortschreibung des GOP für den Bebauungsplan 37 B sind daher folgende Grundlagen:

1. Grünordnungsplan vom 6.12.1995 zum Bebauungsplan Nr. 37 „Potsdam Center“
2. Teil I der GOP-Fortschreibung (GOP.00) „Aktualisierung der vorliegenden Bilanzgrundlagen“
3. Teil II der GOP-Fortschreibung (GOP.01) „Aktualisierung der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan 37 A

Vorzeitige Herstellung der Erschließungsanlagen

Durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam wurde am 25. Oktober 2003 beschlossen (DS 01/SVV/0637), das Vorplanungsergebnis für den Bauabschnitt VI/3 „Neubau Verbindungsstraße mit Kreisverkehr Friedrich-List-Straße / Babelsberger Straße“ der weiteren Ausbauplanung zugrunde zu legen und als Grundlage in die Fortführung des Bebauungsplanes 37 B „Babelsberger Straße“ zu übernehmen.

Qualifiziertes Verhandlungsverfahren im Rahmen eines Vergabeverfahrens

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat am 08. Mai 2002 den Beschluss zur Durchführung der Planungsmaßnahme „Qualifiziertes Verhandlungsverfahren „Neues Quartier am Bahnhof“ gefasst (DS 02/SVV/0263). Die vier ersten Preisträger des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Neues Quartier am Bahnhof“ sind zur Überarbeitung ihrer Konzeptionen aufgefordert worden. Die Jury hat im September 2002 die Konzeption des Architekten Ferdinand Heide als Grundlage der weiteren Planungen empfohlen. Sie hat ebenfalls empfohlen, in einem Masterplan die im Vergabeverfahren unter städtebaulichen Gesichtspunkten besonders intensiv diskutierten Bereiche weiter zu qualifizieren.

Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die Zwischenergebnisse des Qualifizierten Verhandlungsverfahrens für das „Neue Quartier am Bahnhof“ wurden in einer Präsentation den Bürgern in einer Ausstellung im Juni 2002 vorgestellt. Es sind insgesamt 3 Schreiben von Bürgern eingegangen. Die Schreiben waren auf Fragen zur Vielfalt der angebotenen Lösungsmöglichkeiten bezüglich des Städtebaus gerichtet.

Beschluss zur baulichen Dichte

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf Grundlage der vorliegenden Zwischenentwürfe und der Empfehlung des Vergabegremiums des Qualifizierten Verhandlungsverfahrens im Rahmen eines Vergabeverfahrens sowie der Verwaltung am 08. Juli 2002 den Beschluss zur Fortführung des Bebauungsplans auf Grundlage einer Bruttogeschossfläche von insgesamt maximal 120.000 m² gefasst (DS 02/SVV/0450).

Beschluss zur Leitentscheidung zum „Neuen Quartier am Bahnhof“

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04. Dezember 2002 (DS 02/SVV/0801) ist die Leitentscheidung zum „Neuen Quartier am Bahnhof“ in der Fortführung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ umzusetzen. Das Bauleitplanverfahren ist auf der Basis der Konzeption

des Büros Ferdinand Heide gemäß den Empfehlungen des Vergabegremiums (unter besonderer Überarbeitung der Zonen I und IV) zu betreiben. Die prinzipielle Empfehlung des Vergabegremiums zur Erstellung eines Masterplans durch das Büro Heide ist vorbehaltlich der Finanzierbarkeit außerhalb des Bauleitplanverfahrens mitgetragen worden. Die durch den Masterplan zu entwickelnden Qualifizierungen sind über den Abschluss von städtebaulichen Verträgen verbindlich zu machen.

Erneute Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für das Plangebiet wurden in der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag bei der zuständigen Gemeinsamen Landesplanungsabteilung abgefragt. Da der Bebauungsplan Nr. 37 „Potsdam-Center“ gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom Oktober 2000 in drei Teilbereiche aufgeteilt worden ist, erfolgte eine erneute Anfrage parallel zur Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 37 B. Zur Planung bestehen keine landesplanerischen Bedenken.

Änderung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich ist gegenüber dem Stand seiner letzten Änderung im Oktober 2000 (DS 00/0664/1 Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.10.2000 zur Reduzierung und Aufteilung des räumlichen Geltungsbereichs sowie zum Strukturkonzept) erneut geändert worden. Er ist in seinem östlichen Teil um die Fläche des S-Bahn-Unterwerks und die daran nach Osten angrenzenden Flächen zwischen der Nuthe und der Friedrich-List-Straße reduziert worden.

Der Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ trifft für diesen Bereich keine Aussagen, da das S-Bahn-Unterwerk durch das Eisenbahnbundesamt plangenehmigt worden ist und die östlich daran angrenzenden Flächen für Infrastruktureinrichtungen der Energie und Wasser Potsdam GmbH zur Verfügung stehen. Das Umspannwerk und langfristig die Verlagerung der Wärmetauschanlage können gemäß § 35 BauGB genehmigt werden.

Die Reduzierung des Geltungsbereiches wurde am 01.12.2004 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 30. Dezember 2004 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 24 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 19. Mai bis zum 22. Juni 2004 erfolgt. Es sind 33 Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.05.2004 beteiligt worden.

Aufgrund der Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde (früher: Amt für Immissionsschutz; neu: Landesumweltamt Brandenburg), die ausreichenden Immissionsschutz ggü. dem WA fordert, wird eine TF ergänzt (TF 11 – neu), wonach nunmehr in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, eine schützenswerte Ulme in der naturnahen Parkanlage zu ergänzen. In der Planzeichnung wird der Baum mit der Bindung zur Erhaltung festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 5, das einem geplanten Baugrundstück entspricht, wird die GRZ von 0,38 auf 0,40 erhöht, so dass auf eine eigene TF zur Überschreitung für Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO verzichtet werden kann. In den übrigen allgemeinen Wohngebieten wird als redaktionelle Änderung die GRZ nicht grundstücksbezogen, sondern wohngebietsbezogen festgesetzt. Die Gesamt-GRZ im WA sinkt von 0,42 auf 0,40.

Um die Über- und Unterbaubarkeit der einzelnen allgemeinen Wohngebiete entlang der Babelsberger Straße (ohne WA 5) weiterhin zu gewährleisten, werden die beiden TF's, die bisher eine Überschreitung der GRZ auf den umfassenderen Baugrundstücken von bis zu 60 bzw. 70 vom Hundert vorsahen, geändert (TF 14 und TF 15 - neu). Die GRZ der Baugebiete im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Babelsberger Straße darf nunmehr für Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO auf bis zu 80 bzw. 100 vom Hundert überschritten werden. Die maximal zulässige Versiegelung bleibt mit 0,71 ggü. vorher 0,70 nahezu unverändert.

Als weitere redaktionelle Änderung wird im WA 5 die OK des Gebäudes und die maximal zulässige Anzahl der Geschosse ergänzt.

Auf Hinweis des Fachbereiches Kataster und Vermessung wird in der Planunterlage eine Flurgrenze kenntlich gemacht.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung wurde die Begründung in geringem Maß ergänzt. Eine Änderung der Planungsziele ist mit der Präzisierung der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nicht verbunden.

Aufgrund eines Schreibens der Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg, in dem die Beeinträchtigung der Sichtbeziehung von der Bismarckbrücke im Babelsberger Park zu den Ravensbergen kritisiert wird, wurde in der Örtlichkeit an den betroffenen Baufeldern im GE 2 eine Höhensimulation durchgeführt. Als Ergebnis wurde festgestellt, die Planung beizubehalten, da die Beeinträchtigung als nicht konfliktrichtig eingeschätzt worden ist und die geplanten baulichen Anlagen zum größten Teil von vorhandenen Bäumen überdeckt werden.

Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans „Bereich Babelsberger Straße“

Mit der Fortführung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ ist auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren ergänzt und geändert worden. Der wirksame Flächennutzungsplan hat die Flächen des „Neuen Quartiers am Bahnhof“ bisher nicht dargestellt. Nun wird der Flächennutzungsplan um die Flächen „Bereich Babelsberger Straße“, die Flächen nördlich und östlich des Potsdamer Hauptbahnhofs bis zur Nuthe, ergänzt. Die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplans betrifft eine Fläche zwischen Humboldttring, Babelsberger Straße, Friedrich-List-Straße und der Nuthe, die bisher als Grünfläche dargestellt worden ist. Diese Fläche wird künftig als Gewerbegebiet dargestellt.

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 01.12.2004 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (Entwurf) und der Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 30. Dezember 2004 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 24 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.01.2005 bis einschließlich 11.02.2005 in der Stadtverwaltung Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, statt. Am 18.01.2005 ist außerdem eine Erörterungsveranstaltung für die interessierten Bürger durchgeführt worden, die 4 Bürger wahrgenommen haben. Die Ziele und Inhalte der Planung sind von der Verwaltung vorgestellt und mit den Bürgern diskutiert worden.

Es wurde ein Schreiben mit Anregungen abgegeben. Weitere Anregungen von Bürgern liegen nicht vor.

Die wesentlichen Anmerkungen und Bedenken bezogen sich auf folgende Punkte:

- Ausweisung einer hohen Gesamt-BGF
- Gestaltung des GE 1
- Kritik der städtebaulichen Dominante im GE 2

In der Begründung erfolgten geringfügige Klarstellungen in den Formulierungen (Kapitel II. 6. Altlasten und Kapitel IV. 6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft) sowie Ergänzungen im Rahmen der weiteren Bearbeitung. Die Präzisierungen haben keine Auswirkungen auf die Planinhalte, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852) i.V.m. § 233 Abs. 1 S. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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

Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) – Gesetz über den Naturschutz und die Landespflege im Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.2004 (GVBl. I 2005 S. 50)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2005 (GVBl. I S. 242)

ANHANG

1. Liste der textlichen Festsetzungen
2. Pflanzlisten
3. Darstellung der Zonen I bis IV
4. Masterplan (Blätter 500.01 – 500.07)
5. Beispiel private Erschließungsstraße zwischen der Babelsberger Straße und der Anlieferstraße
6. Darstellung der Lärmpegelbereiche für den lautesten Pegel der jeweiligen Fassadenseite
7. Tabellen aus DIN 277 Teil 2 (Auszug)

Liste der textlichen Festsetzungen**Art der baulichen Nutzung**

- TF 1 **In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2 WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2 und WA 5 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nicht zulässig.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
- TF 2 **In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2 und WA 5 sind nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
- TF 3 **In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.2, WA 3.2 und WA 4.2 sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO)
- TF 4 **In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2 und WA 5 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- TF 5 **Im Kerngebiet MK 1.2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)
- TF 6 **In den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2 sind Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, nicht zulässig.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- TF 7 **In den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2 sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
- TF 8 **Im Kerngebiet MK 1.2 können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen sowie Video- oder ähnliche Vorführungen; Einrichtungen dieser Art sind innerhalb des Kerngebietes MK 1.2 unzulässig. Im Kerngebiet MK 1.1 sind Vergnügungsstätten, Spielhallen und die Schaustellung von Personen sowie Video- und ähnliche Vorführungen unzulässig.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- TF 9 **Im Kerngebiet MK 1.1 sind in den baulichen Anlagen Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- TF 10 **Im Kerngebiet MK 1.2 sind in den baulichen Anlagen Wohnungen für Senioren, Behinderte und sonstige zu betreuende Personengruppen allgemein zulässig.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

- TF 11 **In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.**
(§ 9 (1) BauGB i.V.m § 1 (4) Nr. 2 BauNVO).
- TF 12 **In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe, Läden, Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen nicht zulässig.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
- TF 13 **In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind öffentliche Betriebe nur ausnahmsweise zulässig.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- TF 14 **In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1 und WA 4.1 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- TF 15 **Im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- TF 16 **Im Kerngebiet MK 1.1 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- TF 17 **Im Kerngebiet MK 1.2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- TF 18 **Im Gewerbegebiet GE 2 können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,4 m über der Oberkante baulicher Anlagen zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- TF 19 **Für die baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2 und WA 5 sowie im Kerngebiet MK 1.1 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone und Terrassen, bis zu einer Tiefe von maximal 2 m auf der gesamten Länge der jeweiligen Außenwand des Hauptgebäudes zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen**

Abstandsflächen der Brandenburgischen Bauordnung unterschritten werden. Davon ausgenommen sind die einander zugewandten Außenwände der Hauptgebäude entlang der Linien A1A2 und B1B2, C1C2 und D1D2 sowie E1E2 und F1F2.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

- TF 20 **In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1, WA 3.1, WA 4.1, WA 5 sowie in den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2 darf in Geschossen, deren Fußbodenhöhe unter 32,6 m ü. NHN liegt, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen uneingeschränkt an die Grundstücksgrenzen und an die Baugrenzen angebaut werden.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- TF 21 **An die Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1, WA 3.1, WA 4.1, WA 5 sowie in den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2 darf bezogen auf die generell zulässige Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse angebaut werden. Innerhalb des Kerngebietes MK 1.2 sind bauliche Anlagen mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen ausnahmsweise zulässig.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- TF 22 **Entlang der Linie G1G2 sind Baukörper rechtwinklig zur Linie G1G3 auszurichten.**
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)
- TF 23 **Innerhalb der Fläche H sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur bauliche Anlagen, deren Grundfläche insgesamt 50 vom Hundert der Gesamtfläche nicht überschreitet, zulässig.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
- TF 24 **In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2 und WA 5 sowie in den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2 darf die Grundfläche des obersten Vollgeschosses 70 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- TF 25 **Entlang der Linien J1J2 sowie K1K2 sind Baukörper mit einer Fassadenlänge bis maximal 85 m zulässig, wenn mittig des Baukörpers auf einer Länge von mindestens 10 m ein Gebäuderücksprung um mindestens 10 m, erfolgt. Ein Gebäuderücksprung ist nicht erforderlich, bei Gebäuden deren Fassadenlänge 60 m nicht überschreitet.**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Weitere Arten der Nutzung

- TF 26 **Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt auch für Tiefgaragen.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
- TF 27 **Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten L1...L2, M1...M2, N1...N2, O1...O2 sowie P1...P2 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Immissionsschutz

- TF 28 **Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster in Aufenthalts-**

räumen und Büroräumen folgende bewerte Luftschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 einhalten:

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

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

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

Grundlage für die Beurteilung der Lärmpegelbereiche bilden die Darstellungen des schalltechnischen Gutachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grünfestsetzungen

TF 29 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2, WA 5 und den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2 ist eine Befestigung von ebenerdigen Wegen, die nicht über- bzw. unterbaut sind, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Von dieser Regelung ausgenommen ist der gemeinsame Erschließungsweg zu den Garagen in den allgemeinen Wohngebieten und den Kerngebieten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs.1 BauGB)

TF 30 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2 und WA 5 ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

TF 31 Im Kerngebiet MK 1.2 und im Gewerbegebiet GE 2 sind pro 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die nach den textlichen Festsetzungen Nr. 31 und Nr. 32 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- TF 32 **Auf den Flächen im Gewerbegebiet GE 1 zwischen östlichster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie Babelsberger Straße, im Abschnitt zwischen Kreisverkehr und Friedrich-List-Straße, sowie im Gewerbegebiet GE 2 zwischen südlichster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie Friedrich-List-Straße / Babelsberger Straße sind jeweils fünf großkronige Laubbäume zu pflanzen.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- TF 33 **Im Gewerbegebiet GE 2 sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen von Laubbäumen gilt nicht für Stellplätze auf unter- bzw. überbauten Flächen.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- TF 34 **In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sowie im Kerngebiet MK 1.2 sind mindestens 30 % der Dachflächen extensiv zu begrünen.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- TF 35 **Dächer unterirdischer baulicher Anlagen sind zu bepflanzen. Die Erdschicht über den unterirdischen baulichen Anlagen muss mindestens 0,60 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- TF 36 **Die Flächen a1a2a3a4a5a6...a1, b, c und d sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- TF 37 **Die Fläche e1e2e3e4e5e6...e1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im Kerngebiet MK 1.1, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2 und WA 2.1/ 2.2 zu belasten.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- TF 38 **Die Fläche f ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2 und WA 5 zu belasten.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- TF 39 **Die Fläche g ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im Gewerbegebiet GE 2, zugunsten der zuständigen Versorgungsträger sowie mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- TF 40 **Die Fläche h ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen

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

Pflanzlisten

1) Großkronige Bäume

| | |
|---------------|---------------------|
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Birken-Pappel | Populus simonii |
| Gemeine Esche | Fraxinus excelsior |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |

2) Mittlere Bäume

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Sand-Birke | Betula pendula |
| Schwarzerle | Alnus glutinosa |
| Schwedische Mehlbeere | Sorbus intermedia |
| Vogelkirsche | Prunus avium |

3) Großsträucher

| | |
|----------|-----------------------------------|
| Maulbaum | Rhamnus frangula |
| Salweide | Salix caprea |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Weißdorn | Crataegus oxyacantha und monogyna |

4) Mittlere Sträucher

| | |
|---------------|-----------------------|
| Brombeere | Rubus spec. |
| Grau-Weide | Salix cinerea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Waldgeißblatt | Lonicera periclymenum |

5) Ziergehölze, Solitärsträucher

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Felsenbirne | Amelanchier lamarckii |
| Feuerahorn | Acer ginnala |
| Forsythie in Sorten | Forsythia spec. i.S. |
| Gewöhnlicher Flieder in Sorten | Syringa vulgaris i.S. |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Hartriegel | Cornus florida |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Kolkwitzie | Kolkwitzia amabilis |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Stechpalme in Sorten | Ilex aquifolium i.S. |
| Wasserschneeball | Viburnum opulus |

| | |
|---------------------|------------------|
| Weigelie | Weigela florida |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |

6) Niedrige Sträucher

| | |
|-----------------------------|---------------------------|
| Feuerdorn in Sorten | Pyracantha spec. i.S. |
| Fünffingerstrauch in Sorten | Potentilla fruticosa i.S. |
| Kranzspiere | Stephanandra crispa |
| Liguster in Sorten | Ligustrum vulgare i.S. |
| Rosen (Wildformen) | Rosa spec. |
| Scheinquitte | Chaenomeles japonica |
| Schneebeere | Symphoricarpos chenaultii |
| Zwergmispel in Sorten | Cotoneaster spec. i.S. |

7) Bodendecker

| | |
|-----------------------------|------------------------------|
| Efeu | Hedera helix |
| Fünffingerstrauch in Sorten | Potentilla fruticosa i.S. |
| Pfaffenhütchen | Euonymus fortunei |
| Sommer-Spiere | Spiraea bumalda ‚Dart’s Red‘ |
| Zwergmispel in Sorten | Cotoneaster spec. i.S. |

8) Bäume der Niederung und am Gewässer

| | |
|---------------|--------------------|
| Gemeine Esche | Fraxinus excelsior |
| Flatter-Ulme | Ulmus laevis |
| Lorbeer-Weide | Salix pentandra |
| Moor-Birke | Betula pubescens |
| Schwarz-Erle | Alnus glutinosa |
| Silber-Weiden | Salix alba |

9) Sträucher der Niederung und am Gewässer

| | |
|------------------------|------------------|
| Brombeere | Rubus fruticosus |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Faulbaum | Frangula alnus |
| Grau-Weide | Salix cinerea |
| Ohr-Weide | Salix aurita |
| Schwarze Johannisbeere | Ribes nigrum |

Anmerkung: Die Pflanzlisten entsprechen den Pflanzempfehlungen des GOP'95, mit Ausnahme der noch 1995 aufgeführten Pyramiden-Pappel.

**Auszug aus
Fortschreibung Gründordnungsplan
zum B-Plan Nr. 37 B
„Babelsberger Straße“**

(Stand: Mai 2004)

Zusammenfassung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Da es sich bei dem Planungsgebiet um einen empfindlichen Landschaftsraum handelt, wurden bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes im Hinblick auf die Vermeidung von Eingriffen insbesondere abgezielt auf

- die Sicherung der landschaftsräumlichen Qualitäten
- den Schutz des Wasserhaushalts
- den Erhalt bedeutender Biotopstrukturen und -verbindungsfunktionen
- der Erhalt von Sichtbezügen.

Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, Pflanzbindungen sowie die Verortung der Baugrenzen in den Baugebieten im Bebauungsplan wird ein Teil der wertvollen Vegetationsstrukturen und Bäume im Bebauungsplan gesichert werden. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan und dem städtebaulichen Vertrag umfassende Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in die Biotopschutzfunktion und den Baumbestand sowohl innerhalb der Grünflächen als auch in den Baugebieten und Verkehrsflächen vorgesehen.

Im Vergleich zur 1995 vorgesehenen Planung erfolgte im Nahbereich der Nuthe nördlich der Babelsberger Straße eine deutliche Reduzierung der überbaubaren Grundflächen und Verkehrsflächen (insgesamt 1,6 ha). Ferner wurde das ursprüngliche städtebauliche Konzept dahingehend überarbeitet, dass bedeutende Sichtbezüge erhalten bleiben und auf die Aufschüttung des Niederungsbereiches nördlich der Babelsberger Straße verzichtet wird.

Unter der Zielsetzung im Bebauungsplangebiet ein neues Quartier am Bahnhof zu entwickeln, wird sich der Charakter des Gebietes nachhaltig verändern. Im Sinne des § 1 a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG 2002 sind hierdurch Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die unter Berücksichtigung und Einbindung der besonderen ökologischen Potenziale, wie den Grünzug entlang der Nuthe, deutlich minimiert werden können.

Mit der Realisierung der öffentlichen Grünflächen, öffentlichen naturnahen Grünflächen und des öffentlichen Spielplatzes werden vorhandene Beeinträchtigungen und Missstände behoben, die nach Naturschutzrecht als weitere Minimierungsmaßnahmen einzuordnen sind.

Für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich folgende Eingriffsbilanz:

Biotische Naturhaushaltsfunktionen: Biotope

Für das Schutzgut Biotope ist ein Eingriff zu erwarten. Durch die Maßnahme zur Aufwertung und Ergänzung von Gehölzflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann der Eingriff auf einer Gesamtfläche von 9.051 m² kompensiert werden. Der Eingriff in wertvolle Biotope kann durch die extensive Begrünung von Dachflächen auf einem Mehrfachen der Eingriffsfläche vollständig ausgeglichen werden. Auf extensiv begrünten Dachflächen stellen sich nach relativ kurzer Zeit Biotopstrukturen für bedeutende Arten- und Lebensgemeinschaften ein, die auf solche Extremstandorte spezialisiert sind. Insgesamt verbleibt ein Kompensationsdefizit von 2.484 m² Flächen mit geringer bis mittlerer Biotopwertigkeit.

Der Baumverlust der nach Baumschutzverordnung geschützten Bestandsbäume (potenzieller Baumverlust von 131 Bäumen) kann durch Ersatzpflanzungen gemäß PBaumSchVO auf den Baugrundstücken und den öffentlichen Grünflächen von insgesamt 218 Bäumen zu einem erheblichen Anteil ausgeglichen werden. Bei einer rechnerisch ermittelten Zahl von insgesamt 634 Ersatzbäumen mit einem Stammumfang von 16/18 cm und 25/30 cm verbleiben 416 Ersatzbäume, die nicht im Geltungsbereich gepflanzt werden können.

Boden

Die Zunahme an versiegelten Flächen um 26.089 m², kann insgesamt durch eingriffsminimierende und wertgleiche Maßnahmen um 16.556 m² reduziert werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit bezogen auf die Bodenfunktionen im Naturhaushalt von 9.533 m².

Wasser

Durch die Zunahme an versiegelten Flächen stehen insgesamt 16.604 m² Flächen nicht mehr dem Wasserhaushalt als Versickerungs- und Retentionsflächen zur Verfügung. Unter Berücksichtigung einer anrechenbaren Kompensationsfläche von 8.936 m² verbleibt ein Eingriff auf das Rückhalte- und Grundwasserneubildungsvermögen auf einer Fläche von 7.668 m².

Eingriffe in Oberflächengewässer werden durch den B-Plan nicht vorbereitet.

Klima

Für das Schutzgut Klima verbleibt ein Verlust von lokalklimatisch wirksamen Flächen (u.a. für die Kaltluftentstehung). Durch die geplanten umfangreichen Pflanzmaßnahmen von Bäumen, die Festsetzung der Dachbegrünung und weiterer klimawirksamer Maßnahmen im Geltungsbereich ergeben sich positive Effekte für das lokale Klima, die den Eingriff in das Schutzgut Klima um 16.556 m² vermindert bzw. ausgleichen.

Es verbleibt ein Defizit von 9.533 m² klimawirksamer Freifläche, das nicht im Geltungsbereich ausgeglichen werden kann.

Landschaftsbild

Die Veränderung des Landschaftsbildes führen in der Gesamtbetrachtung des Bebauungsplanes in Verbindung mit den Regelungen im städtebaulichen Vertrag innerhalb des Geltungsbereichs zu einem neuen qualitätvollen Stadtbild. Voraussetzung ist, dass die geplanten Aufwertungen der öffentlichen Räume im Zuge der Umsetzung der Planung realisiert werden. Die Möglichkeiten zum Landschaftserleben werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag im Vergleich zur Bestandssituation deutlich verbessert werden.

Es verbleibt ein Eingriff, der sich v.a. aus dem erheblichen Gebäudevolumen in der Zone 3 und 4 (GE 1 und 2) ergibt.

Zusammenfassung

Die schutzgutbezogene Eingriffsbewertung zeigt, dass trotz des erheblichen Maßnahmenumfangs zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation von Eingriffen kein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 B erreicht werden kann. Aufgrund der nach B-Plan zulässigen Neuversiegelung von Flächen verbleibt ein Kompensationsdefizit bezogen auf die Schutzgüter Boden, Klima und anteilig Wasser und Biotope in einer Größenordnung von 0,95 ha. Auch die Veränderungen des Landschaftsbildes können zwar zu einem großen Anteil aber nicht vollständig im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

Der Baumverlust gemäß PBaumSchVO in den Baumbestand kann anteilig durch Neupflanzungen im Geltungsbereich kompensiert werden. Nach der Berechnung der insgesamt erforderlichen Ersatzpflanzungen sind darüber hinaus 416 Ersatzbäume außerhalb des Geltungsbereichs zu pflanzen.

Im Vergleich zum Vorhaben Bebauungsplanverfahren Nr. 37 werden im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 37 B 1,56 ha weniger Flächen versiegelt. Dies resultiert v.a. aus der Rücknahme von Baugebieten und Verkehrsflächen im westlichen Teil des Geltungsbereichs im Nahbereich der Nuthe zu Gunsten von öffentlichen Grünflächen. Hierdurch kann auch eine bedeutende Sichtbeziehung erhalten werden. Ferner trägt das Terrassen- und Auenhauskonzept im Allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet dazu bei, dass die ursprünglich geplante großflächige Bodenaufschüttung auf den Bauflächen im Niederungsbereich nördlich der Babelsberger Straße vermieden werden kann¹.

¹ Das Terrassen- und Auenhauskonzept wird im städtebaulichen Vertrag in seinen wesentlichen städtebaulichen Eckpunkten festgeschrieben werden.