

Landeshauptstadt Potsdam

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 37 A
"POTSDAM-CENTER"**

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 09.01.2002

INHALTSVERZEICHNIS**SEITE**

A	PLANUNGSGEGENSTAND	5
	A.0. Vorbemerkung	5
	A.1. Verlauf des Bebauungsplanverfahrens Nr. 37 "Potsdam-Center" von 1993 bis Ende 1997... 8	8
	A.1.1 Planungsziele und Planerforderlichkeit zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses 1993. 8	8
	A.1.2 Verlauf des Bebauungsplanverfahrens bis zur ersten Öffentlichen Auslegung 1995 (einschließlich)	9
	A.1.2.1 Festsetzungen zur Art der Nutzung für die Baufelder 9-12 im Bebauungsplanentwurf zur ersten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....	10
	A.1.2.2 Regelungen in bezug auf die Zulässigkeit von Verkaufsflächen.....	11
	A.1.3 Entwicklung des Bebauungsplanverfahrens nach der ersten Öffentlichen Auslegung 1995 bis zum Abwägungsbeschluss der StVV vom 05.11.1997 zur zweiten Öffentlichen Auslegung (DS 97/0826/1)	13
	A.1.3.1 Erstes Verfahren gem. § 3 Abs. 3 BauGB a. F. i. V. m. § 13 BauGB a. F. ("Vereinfachtes Änderungsverfahren")	13
	A.1.3.2 Zweite öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB a. F. i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB a. F.	16
	A.1.4 Die Innenstadtvereinbarung vom 20.03.1997.....	18
	A.2 Die verfahrensbezogenen Entscheidungen der Stadtverordnetenversammlung als Plangeberin ab März 1998.....	19
	A.2.1 Beschlüsse der StVV.....	19
	A.2.2 Das Verfahren zur Änderung der textlichen Festsetzungen im SO 5 gem. § 13 BauGB n. F.	21
	A.3 Entwicklung des Zulässigkeitsrahmens für ein eingeschränktes Einkaufszentrum.....	22
	A.3.1 Erlaß der Veränderungssperre vom 06.04.1999.....	22
	A.3.2 Begründung und fachgutachterliche Vorbereitung des Zulässigkeitsrahmens.....	23
	A.3.3 Erläuterung des Zulässigkeitsrahmens für ein eingeschränktes Einkaufszentrum	25
	A.3.3.1 Zur Systematik der Regelungen im Zulässigkeitsrahmen	26
	A.3.3.2 Zulässigkeitsrahmen eingeschränktes Einkaufszentrum (Wortlaut).....	27
	A.3.3.3 Begründung und Erläuterung der Regelungen im Zulässigkeitsrahmen.....	33
	A.3.3.4 Zur Einbeziehung von Spange und Südkopf in die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung.....	35
	A.3.4 Exkurs: Gegenüberstellung der fachlichen Stellungnahmen von <i>gesa, MüllerConsult, Junker und Kruse</i> und <i>prisma</i> zum Zulässigkeitsrahmen.....	36

B. INHALT DES PLANS.....	45
B.1 Übersicht: Arten der baulichen und sonstigen Nutzung.....	45
B.2 Art und Maß der baulichen Nutzungen	46
B.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen nördlich der Bahnanlagen	46
B.2.1.1 SO 2	46
B.2.1.2 SO 3	47
B.2.1.3 SO 4	48
B.2.1.4 Begründung der Überschreitung der Obergrenzen der in § 17 BauNVO geregelten Maße der baulichen Nutzung.....	48
B.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzungen südlich der Bahnanlagen.....	50
B.2.2.1 SO 5	50
B.2.2.2 SO 6	51
B.2.2.3 SO 7	51
B.2.2.4 SO 8	52
B.2.3 Verkehrsflächen	52
B.2.4 Stellplätze	53
B.3 Erschließung des Plangebiets - Zusammenfassung.....	53
B.4 Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	55
B.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	55
B.6 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	56
B. 6.1 Immissionsbelastung durch neu errichtete Verkehrsanlagen.....	57
B. 6.2 Gesamtimmisionsbelastung innerhalb des Geltungsbereichs	60
B. 6.3 Weitere Auswirkungen außerhalb des Geltungsbereichs	61
B.7 Altlasten.....	63
C. GRÜNORDNUNG - EINGRIFF UND AUSGLEICH.....	65
C.0 Einführende Erläuterungen.....	65
C.1 Beschreibung und Bewertung des Altbestandes 1995 durch den GOP 95	67
C.1.1 Bestand - Boden - Relief.....	67
C.1.2 Bestand - Wasser	68
C.1.3 Bestand - Klima/Luft.....	69
C.1.4 Bestand - Flora/Fauna/Biotope	69

C.1.5 Bestand - Landschaftsbild/Erholungsfunktion	74
C.2 Quantifizierung des Eingriffs im Bebauungsplanentwurf Nr. 37 A - Schutzgut Boden.....	75
C.2.1 Quantifizierung des Eingriffs - Bilanz des GOP 95	75
C.2.2 Quantifizierung des Eingriffs - Bestandssituation 1995 im Geltungsbereich Nr. 37 A	77
C.2.3 Quantifizierung des Eingriffs - Planungssituation im Geltungsbereich Nr. 37 A	79
C.2.4 Quantifizierung des Eingriffs - Bodenbilanz im Geltungsbereich Nr. 37 A	80
C.2.5 Quantifizierung des Eingriffs - Fazit	81
C.3 Themenkomplex Kompensation.....	82
C.3.1 Eingriffs-Ausgleichsbilanz - Boden/Relief.....	83
C.3.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanz - Wasser	83
C.3.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanz - Klima/Luft.....	83
C.3.4 Eingriffs-Ausgleichsbilanz - Flora/Fauna/Biotope	84
C.3.5 Eingriffs-Ausgleichsbilanz - Landschaftsbild/Erholungsfunktion	85
C.3.6 Eingriffs-Ausgleichsbilanz - Fazit.....	86
C.4 Zeichnerische und textliche grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 A88	
C.4.1 Zeichnerische grünordnerische Festsetzungen.....	88
C.4.2 Textliche grünordnerische Festsetzungen.....	91
C. 5 Exkurs: Monetäre Kompensation im Rahmen des städteb. Vertrags vom 25.11.1996.....	94
C.5.1 Kompensationsvolumen aus den Teilgebieten 1, 4, 7 und 8 (ISES)	94
C.5.2 Kompensationsvolumen aus den Teilgebieten 2 und 3.....	95
C.6 Exkurs: Berücksichtigung der Anforderungen des UVPG.....	96
D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	99
A. Festsetzungen zu den Höhen und zu den Kubaturen der Baukörper.....	99
B. Textliche Festsetzungen zur Sicherung des Zulässigkeitsrahmens für ein eingeschränktes Einkaufszentrum.....	103
C. Grünordnerische Festsetzungen.....	114
D. Textliche Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.....	116
E. Textliche Festsetzungen für die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen	117
E. RECHTSGRUNDLAGEN	121
F. ANHANG.....	122

BEGRÜNDUNG**zum Bebauungsplan Nr. 37 A****"Potsdam-Center"****der Landeshauptstadt Potsdam**

für die Flurstücke:

Gemarkung Potsdam, Flur 4, Flurstücke 1/3, 4, 29/5, 29/7, 29/12, 29/18, 29/19, 29/20, 29/23, 29/39, 29/41, 29/42, 29/43, 29/44, 29/45, 29/46, 32/3 (teilweise), 40/1, 40/2 (teilweise), 40/4 (teilweise), 41/2 (teilweise), 41/3 (teilweise), 62, 64 (teilweise), 65, 66, 68 (teilweise), 69, 71 (teilweise), 72, 73 (teilweise), 74, 75 (teilweise), 76, 81, 87, 88, 91, 93 (teilweise), 95 (teilweise), 96 (teilweise), 97 (teilweise), 98 (teilweise), 99, 100, 102, 103 (teilweise), 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 177/16 (teilweise), 177/20 (teilweise) und 446 (teilweise);

Gemarkung Potsdam, Flur 6.2, Flurstücke 1/4, 179, 343 (teilweise), 351/2 (teilweise), 453, 454, 455, 456 (alt), 457, 458, 459, 460/1, 460/2 (teilweise), 461, 462/1, 462/2 (teilweise), 463 (teilweise), 464/1 (teilweise), 465 (teilweise), 466 (teilweise), 467 (teilweise), 468 (teilweise), 470 (teilweise), 472, 496 (teilweise), 505 (teilweise), 506, 507, 508, 509 (teilweise), 513 und 514;

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

A PLANUNGSGEGENSTAND**A.0. Vorbemerkung**

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 37 "Potsdam-Center" der Landeshauptstadt Potsdam ist unbestrittenmaßen ein kompliziertes und vielschichtiges Verfahren. Deshalb erfordert die Begründung zum nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 37 A "Potsdam-Center" eine besondere inhaltliche Tiefe. Die Begründung wird daher mit einem historischen Abriss des Verfahrens eingeleitet. Letzterer ist jedoch inhaltlich - soweit möglich - auf den **Geltungsbereich** des jetzt zur öffentlichen Auslegung zu bestimmenden Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 A "Potsdam-Center" und hier wiederum auf die Baufelder 9 - 12 - die jetzigen Sondergebiete (SO) SO 2, SO 3, SO 4 - das jetzige SO 8 - die sogenannte Spange mit Bahnhofssüdkopf -, das jetzige SO 5 und das jetzige SO 6 fokussiert.

Mit Beschluß vom 04.10.2000 (DS 00/0664/1) entschied die Stadtverordnetenversammlung, den Geltungsbereich des vormaligen Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 "Potsdam-Center" in drei unabhängig voneinander weiter zu führende Bebauungspläne zu teilen. Der Teilbereich **A** ist nun als eigenständiger Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center" weiter zu führen. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 37 **B** "Babelsberger Straße" umfasst die Flächen der Baufelder 1 - 4, 5 - 8 und 13 - 17 des vormaligen Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 "Potsdam-Center". Der Bebauungsplanentwurf Nr.

37 C umfasst nach dem Beschluss vom 04.10.2000 den künftigen westlichen Ast der ISES von der Havelüberquerung bis zur Dortustraße. Die Weiterführung setzt die entsprechenden Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung voraus.

Um in diesem langwierigen Planverfahren die Verständlichkeit der Planbezeichnungen zu sichern, wurde die Numerierung der Sondergebiete aus dem Bebauungsplanentwurf Nr. 37 "Potsdam-Center" in den Bebauungsplanentwurf Nr. 37 A "Potsdam-Center" übernommen. **Der Bebauungsplanentwurf Nr. 37 A "Potsdam-Center" enthält kein SO 1.** Die Fläche des vormaligen SO 1 wird Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 B "Babelsberger Straße".

Der Themenbereich der städtebaulichen Weiterentwicklung der Baufelder 1 - 8 und 13 - 17 seit der Befassung des Welterbekomitees der UNESCO im Jahre 1996 mit der städtebaulichen Dimensionierung des vormaligen Bebauungsplans Nr. 37 "Potsdam-Center" wird nicht aufgegriffen, da der Prozess der städtebaulichen Qualifizierung des "Neuen Quartiers am Bahnhof" (NQAB) noch nicht völlig abgeschlossen ist. Hierbei handelt es sich um eine wesentliche Voraussetzung für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens 37 B "Babelsberger Straße".

Der Schwerpunkt der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 A "Potsdam-Center" - und somit seine Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB begründend - ist die planungsrechtliche Umsetzung und Sicherung des von der Stadtverordnetenversammlung am 05.04.2000 (DS 00/0127) beschlossenen **Zulässigkeitsrahmens** in bezug auf die Art der in den bereits errichteten Gebäuden künftig zuzulassenden Einzelhandelsnutzungen einschließlich einer Differenzierung derselben nach Branchen und Sortimenten. Die Entwicklung der bauleitplanerischen Ziele der Plangeberin zu den Verkaufsflächen und der entsprechenden Festsetzungen wird weiter unten dargestellt.

Des weiteren wird von einer Darstellung der langjährigen Diskussionen um

1. die ISES als ganzes - Planstraße 1 a und Planstraße 1 b - im vormaligen Bebauungsplanentwurf 37 "Potsdam-Center"
2. die Anbindung des über die Lange Brücke/Heinrich-Mann-Allee in Richtung Süden fließenden Kfz-Verkehrs an die vormalige Planstraße 1 b - jetzt Friedrich-List-Straße - durch eine in Schleifenform von der Brückenabfahrt auf die Höhenlage der Friedrich-List-Straße hinabgeführten Straße (das "ISES-Ohr")
3. die Struktur der verkehrlichen Erschließung der Baufelder 9 - 12
4. die Erschließung des südlichen Bahnhofsvorplatzes durch die Straßenbahn
abgesehen.

Zu 1.: Die künftige planungsrechtliche Sicherung der Planstraße 1 a ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 37 C.

Zu 2.: Das "ISES-Ohr" ist gebaut, straßenverkehrsrechtlich gewidmet und in Betrieb. Der Straßenabschnitt wurde planungsrechtlich durch ein Verfahren gem. § 125 Abs. 2 BauGB n. F. ¹ gesichert.

¹ Zur Gewährleistung der Eindeutigkeit der Aussagen der Begründung wird bei der Nennung von Paragraphen des BauGB erforderlichenfalls angegeben, ob es sich um das BauGB in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung oder um das BauGB in der seit dem 01.01.1998 geltenden Fassung handelt. Im ersten Fall werden

Hierzu fasste die Stadtverordnetenversammlung am 15.09.1999 einen entsprechenden Abwägungsbeschluss i. S. v. § 1 Abs. 6 BauGB (DS 99/0737/1), mit dem Ergebnis, dass das Vorplanungsergebnis zum Bauabschnitt V/1 der ISES (= Anbindung ISES an die Heinrich-Mann-Allee) - d. h. die Auffahrtsschleife von der ISES zur Langen Brücke ("ISES-Ohr") - in die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 37 "Potsdam-Center" zu übernehmen ist.

Zu 3.: Die Verkehrsflächen i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB für die Erschließung der Baufelder 9 - 12 - die erforderlichen Teilstücke der Planstraße 1 b (nun Bestandteil der Friedrich-List-Straße), der Planstraße 2 (die heutige neue Babelsberger Straße) und die Planstraße 5 a, die zwischen Baufeld 12 und 13 in Nord-Süd-Richtung verläuft und die neue Babelsberger Straße temporär und provisorisch mit der Anlieferstraße für die Baufelder 9 - 12 verbindet - wurden durch Verfahren gem. § 125 BauGB a. F. planungsrechtlich gesichert. Die Zustimmungen hierzu wurde von der zum damaligen Zeitpunkt zuständigen höheren Verwaltungsbehörde, dem vormaligen Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg (LBBW), erteilt. Diese Verkehrsflächen sind errichtet, straßenrechtlich gewidmet und in Betrieb. Die Fläche der Planstraße 5 a befindet sich in privatem Eigentum. Sie wird deshalb als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Zugänglichkeit und Benutzbarkeit für jedermann - insbesondere die Sicherung der Zufahrt zur Tiefgarage an der Ostseite des SO 4 - wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Zu 4.: Die Straßenbahntrasse auf dem südlichen Bahnhofsvorplatz ist errichtet und in Betrieb. Die Straßenbahntrasse wurde auf der Grundlage eines Plangenehmigungsverfahrens gem. § 28 Abs. 1 a Personenbeförderungsgesetz (PBefG) fachplanungsrechtlich gesichert. Die Plangenehmigung wurde vom Brandenburgischen Landesamt für Verkehr und Straßenbau (BLVS) am 04.03.1999 erteilt. Der Bahnhofsvorplatz ist ebenfalls in Gänze errichtet und in Betrieb. Die planungsrechtliche Grundlage hierfür stellt der Bebauungsplanentwurf Nr. 37 "Potsdam-Center" mit Stand des Abwägungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 05.11.1997 (DS 97/0826/1) dar. Am 12.10.1998 stellte der amtierende Oberbürgermeister fest, dass die in § 125 Abs. 2 BauGB n. F. vorgegebenen Voraussetzungen für die rechtmäßige Herstellung der Erschließungsanlagen i. S. v. § 127 Abs. 2 BauGB n. F. erfüllt sind.

Die Themenbereiche

- Grünordnung/Eingriffe in Natur und Landschaft
- Auswirkungen der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 A "Potsdam-Center" erzeugten Emissionen auf die Wohnbebauung im Zentrum Ost/Immissionssituation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 A "Potsdam-Center"
- Altlasten
- Entwicklung der Festsetzungen aus den Darstellungen des wirksamen Teilflächennutzungsplans der Landeshauptstadt Potsdam

werden nur in bezug auf die vorgesehenen Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center" behandelt. Die gilt insbesondere für den planungsrechtlich zulässigen Um-

die Buchstaben a. F. für "alte Fassung", im zweiten Fall die Buchstaben n. F. für "neue Fassung" ergänzend zur Nummer des jeweiligen Paragraphen hinzugefügt.

fang des Eingriffs gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)² und das diesem Eingriff zuzuordnende grünordnerische Kompensationsvolumen. Die Bindungen an die Abwägungsentscheidung der Plangeberin vom 04.09.1996 und an die Regelungen des **Städtebaulichen Vertrags vom 25.11.1996** (Anlage 4 dieses Vertrags) - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwischen der Stadt Potsdam und dem Grundstückspool GbR mbH werden in Kapitel **C. Grünordnung - Eingriff und Ausgleich** dargestellt.³

Die Flächengröße des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 A "Potsdam-Center" beträgt ca. **16,4 ha**.

A.1. Verlauf des Bebauungsplanverfahrens Nr. 37 "Potsdam-Center" von 1993 bis Ende 1997

A.1.1 Planungsziele und Planerforderlichkeit zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses 1993

Nach umfangreichen Voruntersuchungen fasste die Stadtverordnetenversammlung am 03.11.1993 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 37 (damalige Bezeichnung: "Potsdam-Center Nord") der Stadt Potsdam. Maßgebend hierfür war aus **damaliger Perspektive** die folgende **städtebauliche Situation**:

1993 stellte der Bereich um den damaligen Bahnhof Potsdam-Stadt mit einer Größe von ca. 33 ha eine großflächige Stadtbrache dar, die als Folge der deutschen Wiedervereinigung und der damit verbundenen Rekonstitution der historischen Verkehrsbeziehungen ihre funktionale Zentralität wieder erhielt.

Gegenüber der historischen Innenstadt gelegen, ist diese Fläche aufgrund ihrer zentralen Verkehrsanbindung (Individualverkehr, Öffentlicher Personennahverkehr, S-Bahn, Fernbahn) für Potsdam als Oberzentrum und Landeshauptstadt von außerordentlicher Bedeutung.

Das Umfeld des von der Deutschen Bahn geplanten neuen Hauptbahnhofs mit ICE-Anschluss sollte zu einem multifunktionalen Dienstleistungszentrum - Büros, Verwaltung, Versorgungseinrichtungen, Einzelhandelseinrichtungen, Wohnen, Grün, Hotel, Verkehr - entwickelt werden. Die neuen Bahnhofsanlagen sollten hierbei als "Motor" der zentralen Funktionen des neuen Stadtteils fungieren, von denen für die Stadt und ihre Wirtschaftsentwicklung bedeutende Potenziale erwartet wurden.

Insbesondere sollte der Bereich "Potsdam-Center Nord" Entlastungsfunktionen für die historische Innenstadt im Hinblick auf zu erwartende großflächige und großvolumige Dienstleistungskomplexe

² Hier wird auf die Rechtslage nach dem Baugesetzbuch in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung Bezug genommen, da die Stadt Potsdam das Bebauungsplanverfahren entsprechend der Regelung in § 233 Abs. 1 BauGB n. F. nach dem alten Recht weiterführt.

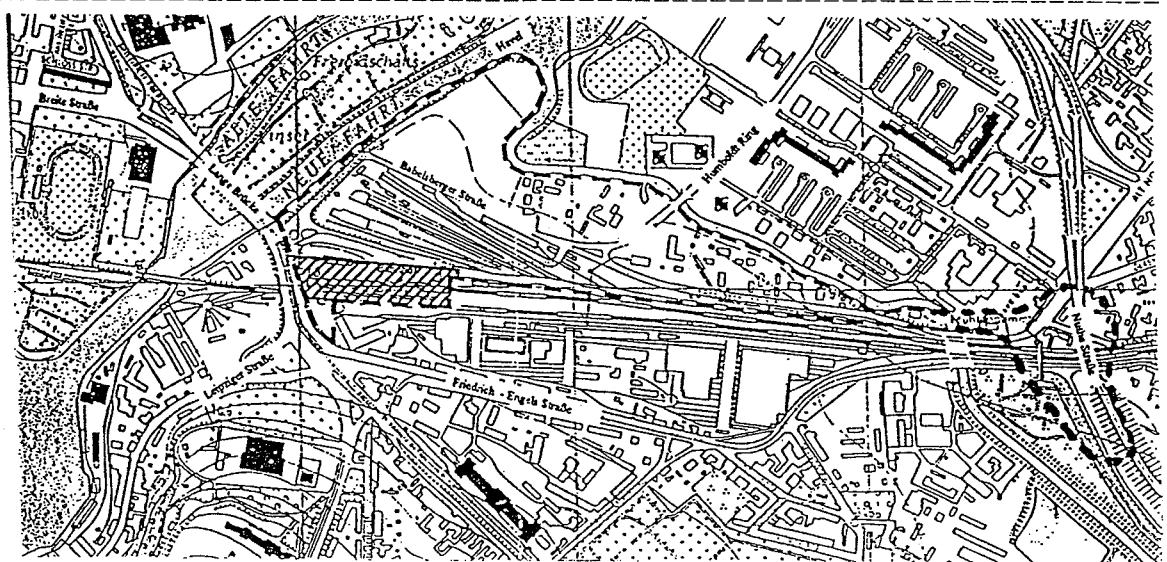
³ Aufgrund der Regelungen von § 22 Abs. 2 UVPG in der Fassung vom 01.01.1998 (BGBl. I 1997, S. 2081) ist für die Sondergebiete SO 2, SO 3 und SO 4 die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Punkt 18 der Anlage zu § 3 UVPG nicht erforderlich. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB und die erste öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu demjenigen Teilbereich des vormaligen Bebauungsplanentwurfs Nr. 37, der jetzt als Nr. 37 A weitergeführt wird, haben vor dem 01.01.1998 stattgefunden. Die Anlage zu § 3 UVPG ist erst seit dem 01.01.1998 um die Nummer 18 rechtswirksam ergänzt.

mit hohem Verkehrsaufkommen und hoher Nutzungskonzentration übernehmen. Der Bereich sollte in positiver Wechselwirkung mit der historischen Altstadt unter Beachtung der jeweiligen Verträglichkeiten und Tragfähigkeiten entwickelt werden und der historischen Altstadt in ihrer kleinteiligen, urbanen Nutzungsstruktur dienen und diese fördern.

Des Weiteren war es erforderlich, die bestehende und hinzukommende Verkehrsbelastung des Gebietes durch den motorisierten Individualverkehr stadträumlich umfassend zu betrachten und hierzu Lösungsansätze zu entwickeln.

Dem Aufstellungsbeschluss lag die folgende Geltungsbereichsabgrenzung zugrunde:

ABBILDUNG



Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses am 03.11.1993

A:1.2 Verlauf des Bebauungsplanverfahrens bis zur ersten Öffentlichen Auslegung 1995 (einschließlich)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 02.12.1993 bis 14.01.1994 in der Form einer Ausstellung im damaligen Stadtplanungsamt durchgeführt. Zusätzlich führte die Stadtverwaltung Potsdam am 13.01.1994 eine öffentliche Informationsveranstaltung durch.

Im Vorfeld der ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplanvorentwurf in kontinuierlicher Zusammenarbeit mit der Deutschen Bahn, der LEG Brandenburg als Auftragnehmerin der Stadt sowie in kontinuierlicher Abstimmung mit dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) weiter bearbeitet und konkretisiert. Fachgutachten zu den Themen verkehrliche Erschließung, ÖPNV, technische Infrastruktur, Altlasten, Baugrund, Gestaltung, Sichtachsen sowie zur Kompatibilität der im Potsdam-Center zum damaligen Zeitpunkt vorgesehenen Einzelhandelsstruktur mit der städtebaulich beabsichtigten Einzelhandelsentwick-

lung in der historischen Altstadt wurden eingeholt. Die Befunde der Gutachten wurden in den Bebauungsplanentwurf integriert.

Parallel zu den Fachgutachten wurde der Entwurf eines Grünordnungsplans (GOP) nach den damals gültigen Regelungen des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes erarbeitet. Aufgrund der 1994/1995 im Land Brandenburg noch ungeklärten Details der Übernahme und (teilweisen) Integration von Darstellungen des GOP (Entwurf) in rechtsverbindliche Festsetzungen in Bebauungspläne als örtliche "Gesetze" in Satzungsform wurden - nach städtebaulich-fachlicher Vorabwägung - Teile der Ergebnisse und Befunde des GOP (Entwurf) in nicht rechtlich bindender Weise als "Empfehlungen" in den zur Auslegung bestimmten Bebauungsplanentwurf übernommen. Die grünordnerischen Belange wurden in derjenigen Fassung des Bebauungsplanentwurfs, welche 1997 zur zweiten Auslegung kam, modifiziert und ergänzt ausgewiesen.

Am 07.06.1995 beschloß die Stadtverordnetenversammlung (DS 95/0360), die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die öffentliche Auslegung fand vom 01.08.1995 bis zum 02.09.1995 im Alten Rathaus der Stadt Potsdam statt und wurde von einer Ausstellung begleitet. Während der öffentlichen Auslegung wurde zusätzlich der Entwurf des Grünordnungsplans zur Einsichtnahme bereitgehalten. Außerdem fand im Rahmen der Auslegung am 31.08.1995 im Rathaus eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Der zur Auslegung gekommene Entwurf der Planzeichnung war mit Juli 1995 (7/1995) datiert.

A.1.2.1 Festsetzungen zur Art der Nutzung für die Baufelder 9-12 im Bebauungsplanentwurf zur ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Baufelder 9-12 wurden als Sondergebiete im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt:

Die Baufelder **9** und **10** waren in der Planzeichnung als Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel/Kino/Dienstleistung" vorgesehen. Die maximal zulässige Geschossfläche (= Bruttogeschossfläche) belief sich auf 40.000 qm.

Das Baufeld **11** war in der Planzeichnung als Sondergebiet SO 5 mit der Zweckbestimmung "Bahnhof Nord" vorgesehen. Die maximal zulässige Geschossfläche (= Bruttogeschossfläche) belief sich auf 12.000 qm.

Das Baufeld **12** war in der Planzeichnung als Sondergebiet SO 6 mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel/Dienstleistung" vorgesehen. Die maximal zulässige Geschossfläche (= Bruttogeschossfläche) belief sich auf 21.100 qm.

Die Arten der Betriebe, die in den o. g. Sondergebieten zulässig sein sollten, wurden durch die im folgenden wortgetreu wiedergegebenen textlichen Festsetzungen bestimmt⁴:

"1.2.4 Das Sondergebiet SO 4 (EINZELHANDEL/ KINO) dient vorwiegend der Unterbringung von Kinobetrieben und deren Nebeneinrichtungen sowie von Handelsbetrieben.

Zulässig sind

⁴ Landeshauptstadt Potsdam: Bebauungsplan 37 "Potsdam -Center" - Entwurf - Begründung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom 01.08.1995 - 02.09.1995, Stand 31. Juli 1995, S. 68 f.

1. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Ladengebiete,
2. sonstige Einzelhandelsbetriebe,
3. Kinobetriebe,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
6. Parkgaragen.

Oberhalb des vierten Vollgeschosses können ausnahmsweise Wohnungen zugelassen werden.

1.2.5 Das Sondergebiet SO 5 (BAHNHOF/ HANDEL) dient der Unterbringung von Handelsbetrieben, von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, sowie der Verknüpfung mit dem Eingang des Bahnhofs Potsdam-Stadt.

Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ,
3. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe,
4. Serviceanlagen der Deutschen Bahn AG
5. Parkgaragen.

1.2.6 Das Sondergebiet SO 6 (EINZELHANDEL/ DIENSTLEISTUNG) dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, von Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden.

Zulässig sind

1. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Ladengebiete,
2. sonstige Einzelhandelsbetriebe,
3. Kinobetriebe,
4. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
5. Schank- und Speisewirtschaften,
6. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
7. Wohnungen,
8. Parkgaragen.

Oberhalb des vierten Vollgeschosses können ausnahmsweise Wohnungen zugelassen werden."

A.1.2.2 Regelungen in bezug auf die Zulässigkeit von Verkaufsflächen

In bezug auf die Zulässigkeit von **Verkaufsflächen** in den Baufeldern 9-12 enthielt der Bebauungsplanentwurf für die erste öffentliche Auslegung die folgende textliche Festsetzung:

"1.2.10 Die in den Sondergebieten SO 4 - SO 6 zulässigen Einzelhandelsbetriebe dürfen eine Gesamtverkaufsfläche von 12.000 m², nach Maßgabe der folgenden branchenspezifischen Begrenzung nicht überschreiten:

<u>Branchensektor</u>	<u>zulässige max. Verkaufsfläche</u>
- Bereich Medien/ Kommunikation/ Technik	5.000 m ²
- SB-Warenhaus	6.000 m ²
- Bahnhofsnahe Sortimente	2.000 m ² ⁵

Zum Zeitpunkt der ersten öffentlichen Auslegung entsprach es den städtebaulichen Zielen der Stadt Potsdam, im direkten Umfeld des neu zu errichtenden Fern- und S-Bahnhofs großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer **begrenzten Gesamtverkaufsfläche** zuzulassen. Die textliche Festsetzung **1.2.10** ist in dem Sinne auszulegen, dass zum damaligen Zeitpunkt in den Baufeldern 9 bis 12 **zusammen** die Zulässigkeit einer Verkaufsfläche von **insgesamt** maximal 12.000 qm beabsichtigt war.⁶ Bei Einbeziehung der Ausführungen im Begründungstext⁷ zur Auslegung des hinter den Festsetzungen stehenden städtebaupolitischen Willens der Plangeberin zeigt sich, dass die Beschränkung auf die in der Festsetzung **1.2.10** benannten drei Branchen der städtebaulichen Zielsetzung der Stadtverordnetenversammlung entsprach und die Festsetzung **1.2.10** die Festsetzungen **1.2.4**, **1.2.5** und **1.2.6** somit präzisiert.

Des weiteren enthielt der 1995 ausgelegte Bebauungsplanentwurf eine planungsrechtlich zulässige Besonderheit: Auf der Planzeichnung wurde darauf hingewiesen, dass "die städtebauliche Ausprägung des Bahnhofs Süd (...) im weiteren Verfahren auf Grundlage eines Architektenwettbewerbs ermittelt werden (soll)". In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Stand 31.07.1995) wurde auf Seite 29 im Kap. 4.1.2 "Architektur" zusätzlich in genereller Natur auf die damalige Absicht der Stadt Potsdam verwiesen, "voraussichtlich" Wettbewerbsverfahren zu den jeweiligen Gebäuden durchzuführen. Der Teilbereich südlich der Bahntrasse - die damaligen Baugebiete SO 7 Bahnhof Süd, GE 4, SO 8 und SO 9 besaßen daher lediglich den Rechtscharakter eines sogenannten "einfachen" Bebauungsplans i. S. v. § 30 Abs. 2 BauGB a. F., da die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen wegen noch fehlender Planungskonkretion nicht festgesetzt werden konnten. Des weiteren mussten die am 18.08.1993 gemäß BbgDSchG denkmalgeschützten Gebäude des Reichsbahnausbesserungswerks (RAW) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden, da die zum Abriss vorgesehenen Teile des Reichsbahnausbesserungswerks noch nicht aus dem Status "denkmalgeschütztes Gebäude" entlassen waren.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 BauGB fand - zeitlich parallel zur öffentlichen Auslegung - vom 31.07.1995 (Termin des Anschreibens) bis zum 11.09.1995 statt (im Anschreiben erbetener Termin für die Rückäußerung der TÖB). Die TÖB wurden auf die öffentli-

⁵ a. a. O., S. 70.

⁶ Dass dies die damalige städtebauliche Zielsetzung der Stadt Potsdam war, wird durch die Studie "Verträglichkeit von Einzelhandel und konsumnahen Dienstleistungen im Potsdam-Center und Bewertung der Stellung dieser Planung im Zentrengefüge der Landeshauptstadt" der Forschungsstelle für den Handel Berlin (FfH) vom 16.06.1995 gestützt. Diese Studie wurde in enger Zusammenarbeit mit dem damaligen Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Potsdam erstellt. Die FfH kommt auf der Seite 49 zu dem Befund, daß im Potsdam-Center eine Verkaufsfläche von 11.000 qm bis 13.000 qm (ohne Textilbereich) eine Ergänzungsfunktion zu den Flächen der historischen Innenstadt einnehmen kann. Die Verkaufsflächen-struktur der textlichen Festsetzung **1.2.10** ist direkt dieser Studie entnommen.

⁷ Vgl. a. a. O., S. 32.

che Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hingewiesen. Die gemäß § 4 Abs. 2 BauGB a. F. planungsrechtlich zulässige zeitlich parallele Durchführung der beiden Verfahrensschritte war im Vorfeld 1994/1995 bereits durch umfangreiche Abstimmungen mit den TÖB insbesondere zu den Fragen der künftigen Verkehrserschließung vorbereitet worden. Während der Beteiligung der TÖB organisierte das damalige Stadtplanungsamt zusätzlich intensive Abstimmungen zu den Themenbereichen Verkehr, Denkmalschutz und Wasserver- und -entsorgung.

A.1.3 Entwicklung des Bebauungsplanverfahrens nach der ersten Öffentlichen Auslegung 1995 bis zum Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.11.1997 zur zweiten Öffentlichen Auslegung (DS 97/0826/1)

Nach Abschluss der ersten öffentlichen Auslegung erforderten verschiedene Änderungen der städtebaulichen Konzeption die Änderung von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs. Insbesondere sollte das Sondergebiet SO 4 - Baufelder 9 und 10 - als Kerngebiet MK 2 festgesetzt werden, um in dessen künftigen oberen Geschossen einen möglichst weiten Nutzungsspielraum zu eröffnen. Das hierzu erforderliche Verfahren wurde als vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 BauGB a. F. durchgeführt, da entsprechend der Auffassung der Beteiligten diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührten. Das Verfahren wurde im Juli 1996 abgeschlossen und mit dem Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.09.1996 (DS 96/0418) bestätigt. Ein wesentlicher Baustein für die Voraussetzungen für die "Teilplanreifen" gemäß § 33 Abs. 1 BauGB, auf denen die Baugenehmigungen für die Baufelder 9 - 12 vom 21.05.1997 beruhen, war damit geschaffen worden. Der zweite Baustein städtebaurechtlicher Natur war die Zustimmung gemäß § 125 Abs. 2 BauGB a. F. der höheren Verwaltungsbehörde, des damaligen Landesamts für Bauen, Bautechnik und Wohnen (LBBW) vom 17.12.1996 zur Herstellung von Straßen als Erschließungsanlagen. Diese Zustimmung umfasste u. a. die Trasse der vormaligen Planstraße 2, der heutigen neuen Babelsberger Straße. Damit war die verkehrliche Erschließung einer künftigen Bebauung der Baufelder 9 - 12 im planungsrechtlichen Sinn gesichert.

A.1.3.1 Erstes Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 BauGB a. F. ("Vereinfachtes Änderungsverfahren")

Die Darstellung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 BauGB a. F. wird auf die Baufelder 9 - 12 beschränkt. In den Baufeldern 9 - 12 wurden die folgenden Änderungen vorgenommen:

a) Änderungen der Arten der Nutzung

- Das SO 4 (Baufelder 9 -10) wird als MK 2 festgesetzt.
- Das SO 5 (Baufeld 11) wird als SO 3 festgesetzt.
- Das SO 6 (Baufeld 12) wird als SO 4 festgesetzt.

b) Änderungen in den textlichen Festsetzungen

Für das neue **MK 2** wurde die im folgenden wortgetreu wiedergegebene textliche Festsetzung⁸ formuliert:

"1.2.2 Abweichend von § 7 BauNVO wird für das **MK 2** festgesetzt:

1. Vergnügungsstätten nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 7 (2) Nr. 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.
3. Wohnungen nach § 7 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO sind ab dem vierten Vollgeschoß ausnahmsweise zulässig.
4. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 7 (2) Nr. 3 BauNVO sind unzulässig.
5. Tankstellen nach § 7 (2) Nr. 5 und (3) Nr. 1 BauNVO sind unzulässig.
6. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 5.500 qm und nur für die Sortimentsbereiche Medien/Kommunikation/Technik zulässig."

Für das neue **SO 3** wurde die folgende textliche Festsetzung formuliert:⁹

"1.4.3 Das Sondergebiet **SO 3 (BAHNHOF NORD)** dient vorwiegend der Unterbringung der im Zusammenhang mit dem Bahnhof stehenden Nutzungen.

Zulässig sind:

1. Serviceanlagen der Deutschen Bahn AG,
2. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
3. Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe mit bahnhofsnahen Sortiment bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.500 qm,
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes."

Für das neue **SO 4** wurde die folgende textliche Festsetzung formuliert:¹⁰

⁸ Landeshauptstadt Potsdam: Bebauungsplan Nr. 37 "Potsdam Center" - Entwurf - Begründung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom 01.08.1995 - 02.09.1995, Stand 31. Juli 1995, mit Nachtrag der vereinfachten Änderungen gemäß § 13 BauGB (Abwägungsbeschluss vom 04.09.1996) mit Ergänzung zur öffentlichen Auslegung i. V. mit § 3 Absatz 2 BauGB, Stand Mai 1997, S. 82. Diese Fassung der Begründung dient hier als Quelle, da zum Abwägungsbeschluss vom 04.09.1996 eine gesonderte Fassung der Begründung nicht erstellt wurde.

⁹ a. a. O., S. 84.

¹⁰ ebd.

"1.4.4 Das Sondergebiet SO 4 (EINZELHANDEL/ DIENSTLEISTUNG) dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, von Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden.

Zulässig sind:

1. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu insgesamt 5.000 qm Verkaufsfläche,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften.

Oberhalb des vierten Vollgeschosses sind ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig."

Die bisherige textliche Festsetzung 1.2.10 entfiel ersatzlos, da davon ausgegangen wurde, dass durch die neuen textlichen Festsetzungen 1.2.2, 1.4.3 und 1.4.4 eine Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche auf max. 12.000 qm in den Baufeldern 9 - 12 gesichert sei.

Dies führte zu den folgenden Konsequenzen:

Die 1995 gutachterlich von der FfH empfohlene Beschränkung der maximal zulässigen **Gesamtverkaufsfläche** in den Baufeldern 9 - 12 entfiel. Zwar wurde die Regelung zum Sortiment Medien/ Kommunikation/ Technik mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von nun 5.500 qm in die Nummer 6 der neuen textlichen Festsetzung 1.2.2 überführt. Die Regelung zum SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 6.000 qm wurde in die Nr. 1 der textlichen Festsetzung 1.4.4 zum SO 4 insoweit dem Sinn nach überführt, als dass im SO 4 Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu insgesamt 5.000 qm Verkaufsfläche zulässig sein sollten. Die Regelung zum bahnhofsnahe Sortiment wurde in die Nummer 3 der textlichen Festsetzung 1.4.3 mittels der Formulierung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe mit bahnhofsnahe Sortiment bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.500 qm" überführt, wobei hier gegenüber der ersten öffentlichen Auslegung die Verkaufsfläche um 500 qm reduziert wurde.

Ein Ausschluß des Betriebstyps "nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb" (Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von unter 700 qm im Sinne der fortlaufenden Rechtsprechung des BVerwG) ist in Kerngebieten generell nicht zulässig. Im MK 2 wurden somit nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe uneingeschränkt zulässig. Des weiteren ergibt sich aus § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, dass in Kerngebieten Einkaufszentren regelmäßig zulässig sind.

Die zulässigen Betriebsarten - d. h. die Branchenstruktur und die Zusammensetzung der angebotenen Warensortimente und somit die qualitative Belegung der Verkaufsflächen - waren durch die Änderung der Art der Nutzung von Sondergebiet zu Kerngebiet mit dem Instrumentarium der verbindlichen Bauleitplanung ab dem 04.09.1996 nicht mehr steuerbar.

Auf der planungsrechtlichen Grundlage der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 04.09.1996 wurden mit Datum vom 21.05.1997 Baugenehmigungen für die Baufelder 9 - 12 erteilt. Aufgrund dieser Baugenehmigungen wurde die heute vorhandene Bebauung der Baufelder

9 - 12 errichtet, ohne dass allerdings diese Baugenehmigungen bereits durchgängig die konkrete Nutzungszuordnung und die Aufteilung in einzelne Einheiten zum Gegenstand gehabt hätte.

A.1.3.2 Zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB a. F.

Am 04.06.1997 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 "Potsdam-Center" (DS 97/0429). Im Beschluss wurde festgelegt, dass Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten Teilen, d. h. im wesentlichen zu den südlich der Bahntrasse gelegenen Teilen des Bebauungsplanes Nr. 37 "Potsdam-Center" vorgebracht werden können. Die Ergebnisse des vorherigen Änderungsverfahrens waren nicht Gegenstand der Auslegung. Die öffentliche Auslegung fand vom 14.07.1997 bis zum 22.08.1997 im damaligen Stadtplanungsamt der Stadtverwaltung Potsdam statt. Am Abend des 22.08.1997 fand zusätzlich eine Informationsveranstaltung der Stadtverwaltung zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf statt. Die dort von den Bürgern geäußerten Anregungen und Bedenken wurden protokolliert und dem gesamten Abwägungsmaterial beigelegt.

Als Folge eines städtebaulichen Wettbewerbs im Dezember 1995 war die Struktur des Südbereichs zwischenzeitlich definiert. Des weiteren waren die zu erhaltenden Bestandteile des 1993 unter Denkmalschutz gestellten Reichsbahnausbesserungswerks (RAW) festgelegt worden. Hierbei handelt es sich um den Wasserturm und die ehemalige Spritzhalle.

Der Südbereich umfaßte das SO 5 mit der Zweckbestimmung "Parkhaus mit Büroüberbauung", das SO 6 mit der Zweckbestimmung "multifunktionale Veranstaltungshalle", den Bahnhofsvorplatz als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Bahnhofsvorplatz mit ÖPNV-Umsteigebeziehung", sowie das SO 7 mit der Zweckbestimmung "Landesregierung". Des weiteren wurde die künftige Trassenführung der Straßenbahn planungsrechtlich gesichert. Die Trasse der Straßenbahn wird aus der Heinrich-Mann-Allee kommend in östlicher Richtung über den Bahnhofsvorplatz geführt. Dort knickt sie anschließend nach Süden ab und quert die Friedrich-Engels-Straße. Entlang der Ostseite des SO 7 weitergeführt, kehrt die Trasse zurück auf die Heinrich-Mann-Allee.

Für das SO 5 kam die folgende textliche Festsetzung zur Auslegung:¹¹

"1.1.1 Das Sondergebiet SO 5 (PARKHAUS MIT BÜROÜBERBAUUNG) dient der Unterbringung von Park and Ride-Stellplätzen in den Untergeschossen sowie von Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden sowie kleineren Ladeneinheiten in den Obergeschossen.

Zulässig sind:

1. Im Erdgeschoß ist die Einrichtung von kleineren Ladeneinheiten bis zu je 400 qm Verkaufsfläche und Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

¹¹ Vgl. Landeshauptstadt Potsdam: Bebauungsplan Nr. 37 "Potsdam Center" - Entwurf - Begründung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom 01.08.1995 - 02.09.1995, Stand 31. Juli 1995, mit Nachtrag der vereinfachten Änderungen gemäß § 13 BauGB (Abwägungsbeschluss vom 04.09.1996), mit Ergänzung zur öffentlichen Auslegung i. V. mit § 3 Absatz 2 BauGB, Stand Mai 1997, S. 97.

2. Ab dem 1. OG ist die Errichtung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen zulässig.

3. In den vier Tiefgaragengeschossen ist die Unterbringung der Park and Ride-Stellplätze sowie die für die Nutzung in den Obergeschossen notwendige Anzahl von Stellplätzen zulässig."

Bei einer BGF von ca 2.140 qm BGF m Erdgeschoß - im ausgelegten Bebauungsplanentwurf lediglich definiert durch Baugrenzen - wurde durch diese Festsetzung die planungsrechtliche Zulässigkeit von weiteren ca. 1.400 - 1.500 qm Verkaufsfläche ermöglicht.

Für das **SO 6** und das **SO 7** kamen folgende textliche Festsetzungen zur Offenlage:¹²

"**1.1.2** Das Sondergebiet **SO 6 (MULTIFUNKTIONALE VERANSTALTUNGSHALLE)** dient vorwiegend der Unterbringung von Freizeiteinrichtungen und Einrichtungen der Kultur sowie damit in Zusammenhang stehenden Gastronomiebetriebe.

Zulässig sind:

1. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sowie damit in Verbindung stehende Schank- und Speisewirtschaften

2. Vergnügungsstätten."

(...)

1.1.3 Das Sondergebiet **SO 7 (LANDESREGIERUNG)** dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen der Landesregierung.

Zulässig sind:

1. Verwaltungsgebäude mit ihren Nebeneinrichtungen,

2. Einrichtungen der Landesregierung."

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB a. F. wurde erneut zeitlich parallel gemäß § 4 Abs. 2 BauGB a. F. zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.07.1997 über die Durchführung der zweiten öffentlichen Auslegung informiert. Zur Stellungnahme wurde ihnen eine Frist bis zum 22.08.1997 gesetzt.

Nach Auswertung der eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich vier Änderungen des Bebauungsplanentwurfs, welche die Grundzüge des Bebauungsplanentwurfs nicht berührten. Die Durchführung eines weiteren Verfahrens gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 BauGB a. F. war daher erforderlich. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, darunter die textliche Fest-

¹² Vgl. a. a. O., S. 98.

setzung zum SO 5, blieben im wesentlichen unverändert. Am 5.11.1997 fasste die Stadtverordnetenversammlung zu beiden Verfahren den die Bebauungsplanung im Südbereich und die Änderungen verfahrensrechtlich bestätigenden Abwägungsbeschluss (DS 97/0826/1). Infolge der Baugenehmigungen vom 21.05.1997 war das Potsdam-Center auf den Baufeldern 9 - 12 inzwischen im Bau.

Der eigentliche **Bahnhofsbereich** - "Spange" und "Südkopf" - unterlag als privilegierte Fachplanung nach Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) gemäß § 38 BauGB a. F. von Anfang an **nicht** der kommunalen Planungshoheit und somit **nicht** dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans nach BauGB. Die für den eigentlichen Bahnhofsbereich erforderlichen Flächen wurden (und werden) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der eigentliche Bahnhofsbereich und die Überbauung der Gleise wurden vom hierfür seit der formalen Privatisierung der Bahn zuständigen Eisenbahnbundesamt (EBA) mit Bescheid vom 21.11.1997 gemäß § 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) plangenehmigt.

A.1.4 Die Innenstadtvereinbarung vom 20.03.1997

In Folge des intensiver Diskussionen im politischen Raum in bezug auf die vermuteten Wechselwirkungen zwischen den künftigen Verkaufsflächen und der noch zu entwickelnden historischen Innenstadt beteiligte sich die Landeshauptstadt Potsdam am **20.03.1997** an der sogenannten "Innenstadtvereinbarung". Vertragsbeteiligte waren die Landeshauptstadt Potsdam, die Immobiliengesellschaft der DB AG, die Potsdam-Center-Entwicklungsgesellschaft PCE und die Initiative der Potsdamer Innenstadt-Investoren. In Nr. 1 der Vereinbarung wurde die "Nettoverkaufsfläche" für den gesamten Bereich des Bebauungsplans nördlich der Bahntrasse - Baufelder 1 - 17 - auf 12.500 qm beschränkt. Nr. 2 der Vereinbarung lautet wie folgt:

"Mietverträge für Kaufland und ProMarkt liegen bereits vor. Diese umfassen ca. 10.000 qm Verkaufsfläche, weitere ca. 2.500 qm sind noch ungebunden. Hierzu verpflichtet sich die Potsdam-Center-Entwicklungsgesellschaft, diese nicht an ein Bekleidungshaus zu vermieten, welches dringend im Handelszentrum der Innenstadt benötigt wird."

In Nr. 6 der Vereinbarung wird die Übertragung der Regelungsinhalte der Innenstadtvereinbarung im Weiterveräußerungsfall geregelt.

"Die Potsdam-Center-Entwicklungsgesellschaft und die Bahn AG verpflichten sich, die in dieser Vereinbarung getroffenen Regelungen im Fall der Weiterveräußerung auch von Teilflächen auf den oder die Erwerber zu übertragen. Soweit Erwerber Flächen des Bereiches der Bahnhofsbauung übernehmen, treten sie in alle Pflichten der Potsdam-Center-Entwicklungsgesellschaft aus der vorliegenden Vereinbarung ein."

Aufgrund dieser Vereinbarung gelangten die Entscheidungsträger der Stadt Potsdam damals zu der Auffassung, dass somit alternativ zu einer Festsetzung der Verkaufsflächengröße im Bebauungsplan eine Verkaufsflächenbeschränkung auch im Bereich des Kerngebiets MK 2 (Baufelder 9 und 10) verbindlich mit Zukunftswirkung gesichert sei. Aus unterschiedlichen Gründen liefen jedoch die Ziele der Innenstadtvereinbarung ins Leere; so war u. a. der aktuelle Eigentümer des

Projekts an der Vereinbarung nicht beteiligt. Die Konsequenzen hieraus wurden der Stadt Potsdam erst durch das von der Stadtverordnetenversammlung beauftragte Rechtsgutachten zu den "Rechtlichen Handlungsspielräumen der Landeshauptstadt Potsdam zur Minderung negativer Folgewirkungen des Projekts "Potsdam-Center"¹³ im August 1998 transparent gemacht.

A.2 Die verfahrensbezogenen Entscheidungen der Stadtverordnetenversammlung als Plangeberin ab März 1998

In den Baufeldern 9 - 12 wurde aufgrund eingereicherter Bauanträge eine Verkaufsfläche von ca. 17.300 qm genehmigt. Nach Einschaltung des MSWV als Oberer Bauaufsichtsbehörde des Landes Brandenburg zur Prüfung des Genehmigungsvorgangs empfahl das MSWV nunmehr die Festsetzung der Baufelder 9 - 12 als Sondergebiet i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, da es sich aufgrund der jetzt vorliegenden einheitlichen Planung des Vorhabens um ein Einkaufszentrum i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO handele. Des weiteren empfahl das MSWV, in den Baufeldern 9 - 12 eine maximale (Gesamt-)Verkaufsfläche von 12.500 qm festzusetzen. Letzteres könne ebenfalls nur durch ein Sondergebiet i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO gesichert werden. Somit wären dann auch die städtebaulichen Ziele der "Innenstadtvereinbarung" vom 20.03.1997 dem Inhalt nach planungsrechtlich gesichert. Von der Wirksamkeit der "Innenstadtvereinbarung" ging das MSWV zu diesem Zeitpunkt ebenfalls noch aus.

A.2.1 Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung

Am **16.03.1998** beauftragte die Stadtverordnetenversammlung den Oberbürgermeister, bei der Erteilung von Baugenehmigungen am Quartier am Bahnhof darauf zu achten, dass die Beschlüsse zum Bebauungsplan Nr. 37 "Potsdam-Center" zwingend eingehalten werden (DS 98/0258). Entsprechend des Beschlussinhalts der DS 98/0258 war dabei besonders zu beachten:

1. Für die Baufelder 9 - 12 werden als Obergrenze 12.500 qm Verkaufsfläche bei ca. 17.000 qm Hauptnutzfläche genehmigt.
2. Die Höhe des Baukörpers im Baufeld 9 (Westansicht) beträgt max. 55,50 m ü. HN.
3. Eine Nutzungsänderung im Baufeld 1 - Hotel in Bürofläche - ist möglich. Jede Veränderung muß durch die Stadtverordnetenversammlung genehmigt werden.

Damit bekräftigte die Stadtverordnetenversammlung ihre städtebauliche Zielsetzung, die Verkaufsflächenbeschränkung von max. 12.500 qm beizubehalten. Diese Verkaufsflächenbeschränkung war bereits Grundlage des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung der ersten öffentlichen Auslegung 1995.

Am **01.04.1998** fasste die Stadtverordnetenversammlung eine "Grundsatzentscheidung zur inhaltlichen Orientierung für die Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 37" (DS Nr. 98/0212/1). Die Stadtverordnetenversammlung beschloss, dass das überarbeitete Ergebnis des als Folge der UNESCO-Intervention durchgeführten städtebaulichen Realisierungswettbewerbs "Neues Quar-

¹³ Sozietät Baumeister: Rechtsgutachten "Rechtliche Handlungsspielräume der Landeshauptstadt Potsdam zur Minderung negativer Folgewirkungen des Projekts "Potsdam-Center"", Fassung vom 15.08.1998, Münster 1998.

tier am Bahnhof" (mit Stand vom 06.03.1998) Grundlage zur inhaltlichen Orientierung für die Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Potsdam-Center" ist. Dieser Beschluss legte die Grundlage für die gesonderte städtebauliche Weiterentwicklung desjenigen Bereichs des vormaligen Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 "Potsdam-Center", der künftig als Bebauungsplan Nr. 37 B "Babelsberger Straße" weitergeführt werden soll.

Bereits im März 1998 hatte der Eigentümer des Potsdam-Centers erklärt, dass er sich an die Innenstadtvereinbarung vom 20.03.1997 nicht gebunden fühlt. Am 22.07.1998 übergab der Eigentümer dem Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Potsdam eine Mietflächenaufschlüsselung für die Baufelder 9 - 12, die Spange und den Südkopf. Das Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Potsdam beauftragte die Forschungsstelle für den Handel - FfH, Berlin, mit der Auswertung der Unterlagen des Eigentümers¹⁴. Diese Auswertung hatte folgende Ergebnisse¹⁵:

- In den Baufeldern 9 und 10 waren ca. 8.000 qm VKF zu erwarten.
- Im Baufeld 11 waren ca. 2.000 qm VKF zu erwarten.
- Im Baufeld 12 waren ca. 7.600 qm VKF zu erwarten.
- In der Spange waren ca. 800 qm VKF zu erwarten.
- Im Empfangsgebäude Süd waren ca. 400 qm VKF zu erwarten.

Unter Bezugnahme auf die städtebaulichen Ziele des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan von 1993 kam die FfH zu folgendem Befund:

"Mit der zu erwartenden Größe und Angebotsstruktur der Bahnhofspassagen wird das ursprünglich für das Potsdam-Center angestrebte Ziel¹⁶ (...) deutlich verfehlt. Nicht nur für die absolute Höhe der geplanten Verkaufsflächen, sondern vor allem auch die Angebotsstruktur und die Anlage der Planung als Einkaufszentrum mit einer durchgehenden Mall, von welcher aus alle Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie Gaststätten erreicht werden können, stellen eine Abweichung zu den ursprünglichen Vorstellungen dar. Insgesamt würden in den Bahnhofspassagen 78 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Gaststätten entstehen, die Mehrzahl davon kleinteilig. Diese Kleinteiligkeit, wie sie in der Ergänzung größerer Einzelhandelsbetriebe für Einkaufszentren typisch ist, war nicht vorgesehen und wird nicht ohne Auswirkungen auf die Angebotssituation in der historischen Innenstadt bleiben."¹⁷

Weiter führt die FfH aus:

¹⁴ Forschungsstelle für den Handel - FfH: Voraussichtliche Auswirkungen des Potsdam-Centers auf den Einzelhandel in Potsdams historischer Innenstadt - Zwischenergebnis - vom 17.08.1998, Berlin 1998.

¹⁵ Vgl. a. a. O., S. 10 (Übersicht 10).

¹⁶ Die FfH bezieht sich hier auf die folgende Formulierung aus dem Aufstellungsbeschluss vom 03.11.1993: "Dieser Bereich soll Entlastungsfunktion für die historische Innenstadt im Hinblick auf zu erwartende und zu begrüßende großflächige, großvolumige 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." (zitiert nach: FfH, a. a. O., S. 9.)

¹⁷ a. a. O., S. 12.

"Nicht mehr die angestrebte Arbeitsteilung, sondern vielmehr die Konkurrenz zur Innenstadt stünde im Vordergrund, da die Bahnhofspassagen als introvertiertes, in sich geschlossenes Ensemble fungieren würden mit deutlicher Sogwirkung auf das Einzugsgebiet der Innenstadt. (...) Ein Rückgang oder eine Stagnation der gewerblichen Entwicklung in der Innenstadt, verursacht durch die Eröffnung der Bahnhofspassagen in der geplanten Form, würde die jahrelangen Bemühungen vieler Beteiligten um die Attraktivität dieses einmaligen barocken Ensembles zunichte machen."¹⁸

Resümierend empfahl die FfH daher, die ... "Gefahr eines Einkaufszentrums im Potsdam-Center abzuwehren und einschränkend auf den Investor, die H.F.S. Immobilienfonds GmbH, einzuwirken."¹⁹

Als politische Reaktion auf die Befunde der FfH und des Gutachtens der Sozietät Baumeister fasste die Stadtverordnetenversammlung am 09.09.1998 einen Beschluss (DS 98/0760), der u. a. die folgenden Elemente enthielt:

"1. An der bisherigen Zielsetzung des Schutzes und der vorrangigen Entwicklung der Innenstadt wird festgehalten.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs baldmöglichst (...) so zu ändern, dass sie wieder in Übereinstimmung mit diesem erklärten Willen der Stadtverordnetenversammlung gebracht werden. (...)"

Als erste Maßnahme erfolgte die Änderung des Entwurfs der textlichen Festsetzung 1.1.1 im SO 5.

A.2.2 Das Verfahren zur Änderung der textlichen Festsetzungen im SO 5 gemäß § 13 BauGB n. F.

Am **09.09.1998** beschloss die Stadtverordnetenversammlung (DS 98/0774) im Zusammenhang mit dem Beschluss 98/760 eine Änderung des Entwurfs der vormaligen textlichen Festsetzung **1.1.1** für das SO 5. Dieser Entwurf wurde wie folgt geändert:

"Das Sondergebiet SO 5 (Parkhaus mit Büroüberbauung) dient der Unterbringung von Park-and-Ride-Stellplätzen in den Untergeschossen sowie von Büro- und Verwaltungseinrichtungen in den Obergeschossen.

Zulässig sind:

¹⁸ a. a. O., S. 12 f.

¹⁹ a. a. O., S.15.

In den vier Tiefgaragengeschossen ist die Unterbringung der Park-and-Ride-Stellplätze sowie die für die Nutzung in den Obergeschossen notwendige Anzahl von Stellplätzen zulässig.

Im Erdgeschoß sowie ab dem 1. Obergeschoß ist die Errichtung von Büro- und Verwaltungseinrichtungen zulässig."

Anlaß des Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB n. F. war ein Bauantrag, der die Errichtung einer Tiefgarage mit Büronutzung in den Obergeschossen vorsah. Die Genehmigung einer Einzelhandelsnutzung wurde nicht beantragt.

Die Stadtverwaltung hat den betroffenen Eigentümern (DB AG, Bahnhofspassagen Potsdam GbR, H.F.S. Immobilienfonds 13 KG) und den berührten Trägern öffentlicher Belange (IHK Potsdam, Einzelhandelsverband Brandenburg) die beabsichtigte Änderung der Festsetzungen mitgeteilt und ihnen zugleich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dieses Beteiligungsverfahren führte nicht zur Änderung der von der Stadtverwaltung vorgesehenen Formulierung.

In der nun zur Beschlussfassung über die Offenlage gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplans erhält die textliche Festsetzung 1.1.1 die folgende gestraffte Fassung:

Textliche Festsetzung B.24

"Im SO 5 - Parkhaus mit Büroüberbauung - sind Park-and-Ride-Stellplätze sowie Büro- und Verwaltungseinrichtungen zulässig."

A.3 Entwicklung des Zulässigkeitsrahmens für ein eingeschränktes Einkaufszentrum

A.3.1 Erlass der Veränderungssperre vom 06.04.1999

Die Befunde der Sozietät Baumeister und der FfH führten im Ergebnis der städtebaupolitischen Diskussion innerhalb der Stadtverordnetenversammlung zu einer Neuorientierung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 37 "Potsdam-Center". Vor dem Hintergrund der gutachterlichen Ergebnisse bekräftigte die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am **09.09.1998** (DS 98/0760) die bisherige planerische Leitlinie:

"An der bisherigen Zielsetzung des Schutzes und einer vorrangigen Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt wird festgehalten."

Zugleich beauftragte die Stadtverordnetenversammlung die Verwaltung, die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs so zu ändern, dass sie wieder mit dem erklärten Willen der Stadtverordnetenversammlung in Übereinstimmung gebracht werden.

Zur Sicherung der Planungsziele beschloss die Stadtverordnetenversammlung am **31.03.1999** eine **Veränderungssperre** gemäß §§ 14, 16 und 17 BauGB für die Baufelder 9 bis 11 als Satzung. Die Veränderungssperre wurde am **22.04.1999** rechtswirksam. Geltungsbereich der Satzung waren zunächst nur die Baufelder 9 - 11, das jetzige SO 2 und SO 3. Die nach dem Allgemei-

nen Eisenbahngesetz (AEG) plangenehmigten Gebäudeteile - Spange und Bahnhofssüdkopf - waren zu diesem Zeitpunkt nicht Bestandteil des Geltungsbereichs der Veränderungssperre.

In § 1 der Satzung über die Veränderungssperre wird die Veränderungssperre mit der Erforderlichkeit der Sicherung des städtebaulichen Ziels "Schutz und vorrangige Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt" aus dem Aufstellungsbeschluss vom 03.11.1993 und der Bekräftigung dieses Ziels durch den Beschluss vom 09.09.1998 begründet. Um dieses Ziel zu sichern, ist eine sachverständige Ermittlung der städtebaulichen Auswirkungen des Umfangs und der Struktur zuzulassender Einzelhandelsflächen erforderlich, um eine rechtssichere Abwägung zu gewährleisten.

Des Weiteren entschied die Stadtverordnetenversammlung, dass für die sachverständige Ermittlung das Büro Junker & Kruse als Gutachter heranzuziehen ist.

Durch die Veränderungssperre bekräftigte die Stadtverordnetenversammlung ihre Position, dass weitere Entscheidungen in bezug auf die Genehmigung von Einzelhandelsnutzungen im Potsdam-Center der vorherigen planerischen Abwägung bedürfen. Die Veränderungssperre dient zugleich dazu, etwaige Genehmigungsansprüche aus der Vorschrift des § 34 BauGB für die Zeitdauer bis zur Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans zu vermeiden.

Am **10.05.2000** beschloss die Stadtverordnetenversammlung, den Geltungsbereich der Veränderungssperre auf das gesamte heutige SO 8 - die Spange und den Bahnhofssüdkopf - auszuweiten (DS 00/0349). Der Beschluss diene der Sicherung der Planungsziele der Stadt Potsdam, Einzelhandelsnutzungen, die dem zu der Zeit in Erarbeitung befindlichen **Zulässigkeitsrahmen** (DS 00/0127) (vgl. Kap. A.3.2) für die Sondergebiete (SO) 2, 3, 4, 5 zuwiderliefen, im SO 8 ebenfalls auszuschließen. Mit dem Instrumentarium des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) ist letzteres nicht möglich.

Am **22.01.2001** wurde die Veränderungssperre durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung um ein Jahr verlängert. Die Satzung über die Veränderungssperre ist derzeit bis zum **22.04.2002** (einschließlich) rechtswirksam.

Da die Verlagerung des provisorisch nördlich der Babelsberger Straße untergebrachten SB-Warenhauses in den Neubau im Baufeld 12 stets gewollt und nicht strittig war und eine Kollision mit der Planungsleitlinie hierdurch nicht zu befürchten war, beschloss die Stadtverordnetenversammlung am **31.03.1999** (DS 99/0304/1), dass im Bebauungsplan im Baufeld 12 - das jetzige SO 4 - die Errichtung eines SB-Warenhauses mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 7.000 qm zulässig ist. Von diesen 7.000 qm sind im Baufeld 12 insgesamt maximal 320 qm als VKF für Konzessionäre zulässig. Das Baufeld 12 wurde deshalb nicht in den Geltungsbereich der Veränderungssperre mit einbezogen.

A.3.2 Begründung und fachgutachterliche Vorbereitung des Zulässigkeitsrahmens

Im Mai/Juni 1999 legte das Büro Junker & Kruse das Ergebnis seiner Untersuchungen vor. In Kenntnis der Befunde des Büros Junker & Kruse fasste die Stadtverordnetenversammlung am

07.07.1999 eine weitere Grundsatzentscheidung (DS 99/0556), die für den anschließenden Verlauf des Bebauungsplanverfahrens von besonderer Bedeutung ist:

"Richtschnur für die Planung bleibt neben der vorrangig zu gewährleistenden Weiterentwicklung der historischen Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum mit oberzentraler Versorgungsfunktion die Eröffnung von Chancen, das Potsdam-Center zu einem spezialisierten Sonderstandort des Einzelhandels zu entwickeln, der Ergänzungsfunktion zum Angebot der Innenstadt übernimmt. Weder dürfen die Entwicklungsziele behindert noch die ebenso beabsichtigte Stärkung des Stadtteilzentrums Babelsberg gefährdet werden."

Die Stadtverordnetenversammlung favorisierte damit zunächst den gutachterlichen Vorschlag, die Bahnhofspassagen zu einem fachorientierten Einkaufszentrum zu entwickeln, das auf maximal zwei Sortimentsbereiche spezialisiert ist. Die Gutachter haben zu diesem Konzept zwar auch (begrenzte) nachteilige Auswirkungen auf den zentralen Bereich der historischen Innenstadt prognostiziert, weil in den betroffenen Branchen eine Konkurrenzsituation mit zu vermeidenden städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten wäre. Zugleich hat jedoch das Gutachten die Vorteile eines solchen spezialisierten Angebots im regionalen Konkurrenzgefüge der Einzelhandelsschwerpunkte hervorgehoben und die Erwartung formuliert, dass damit - anders als beim Profil eines klassischen Einkaufszentrums - eine deutliche Sogwirkung auch weit über den städtischen Einzugsbereich hinaus zu erreichen sei, die der historischen Innenstadt durch Koppelungseffekte zugute komme.

Der Betreiber der Bahnhofspassagen teilte diese Auffassung nicht und sah eine solche Spezialisierung unter den gegebenen Voraussetzungen als wirtschaftlich nicht realisierbar an. Der Betreiber schlug statt dessen die Zulässigkeit weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe in den umstrittenen Flächen vor. Diese Vorschläge wurden im Einvernehmen mit dem Betreiber den Gutachtern zur Beurteilung vorgelegt.

Auf der Grundlage einer Zwischenbewertung hat die Stadtverordnetenversammlung am **06.10.1999** in einer weiteren Leitentscheidung (DS 99/0781/1) beschlossen, die Überarbeitung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in der Weise fortzuführen, dass neben der Zulässigkeit eines themenspezialisierten Einkaufszentrums auch solche Einzelhandelsbetriebe zulässig sein sollen, die der Versorgung von Reisenden und Pendlern Rechnung tragen. Diese Entscheidung wurde zwar vom Gutachter nicht empfohlen, weil damit das Potenzial für eine Themenspezialisierung reduziert wird; gleichwohl hat der Gutachter den vorgeschlagenen Nutzungen attestiert, dass sie mit - Ausnahme eines Schuhmarktes und eines Optikergeschäftes - dem Aspekt der Versorgung von Reisenden und Pendlern Rechnung tragen und insoweit kaum nachteilige Auswirkungen auf den Bereich der historischen Innenstadt erwarten lassen. Angesichts des Erfordernisses, die Funktionstüchtigkeit des neuen Bahnhofs sicherzustellen, und der unstrittigen Sinnfälligkeit von Angeboten für Reisende hat die Stadtverordnetenversammlung deshalb eine Kompromißentscheidung getroffen und in die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplannentwurfs (siehe Kap. D) umsetzen lassen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat des weiteren bekräftigt, dass die durch den Betreiber der "Bahnhofspassagen" erhobene Forderung, weitere zentrenrelevante Einzelhandelsortimente zuzulassen, einer ausdrücklichen Abwägungsentscheidung vorbehalten bleiben muß. Dies ergibt

sich daraus, dass damit zugleich entschieden werden muß, ob die Planungsleitlinie eines vorrangigen Schutzes der historischen Innenstadt damit aufrechterhalten werden kann.

Zur Klärung dieser Frage hat die Verwaltung die von dieser Frage berührten Träger öffentlicher Belange und Interessenträger beteiligt sowie den Sanierungsbetroffenen Gelegenheit gegeben, sich zu einer etwaigen Öffnung der Zulässigkeiten zu äußern. Unter anderem hat sich auch ein Schlüsseleigentümer im Sanierungsgebiet "2. Barocke Stadterweiterung" an den Erörterungen beteiligt.

Die Ergebnisse dieses Beteiligungsprozesses weisen in die gleiche Richtung wie die Beurteilung der Gutachter Junker & Kruse zu den Belegungsvorschlägen des Betreibers der "Bahnhofspassagen" für die Baufelder 9 und 10. Sie belegen, dass eine weitergehende Öffnung der Zulässigkeiten für zentrenrelevante Sortimente zu einer schwerwiegenden städtebaulichen Konkurrenzsituation zwischen dem Bereich am Bahnhof und der - nach wie vor entwicklungsbedürftigen - historischen Innenstadt führen würde. Die Bindung lokaler Kaufkraft in erheblichem Umfang am Bahnhof würde im Ergebnis die Entwicklungsmöglichkeiten des städtebaulich gewollten zentralen Einkaufsbereichs in der 2. Barocken Stadterweiterung substantiell beeinträchtigen und als Folge die Basis für die privatwirtschaftlich zu refinanzierenden Sanierungsinvestitionen in Frage stellen. Eine weitere Begutachtung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Einzelhandelsinvestitionen in der historischen Innenstadt durch das Wirtschaftsforschungsinstitut prisma kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass nur durch die Sicherung zentraler Entwicklungspotenziale für die historische Innenstadt der notwendige Umfang an Kaufkraft gewonnen werden kann, um die zu den durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Sanierungszielen gehörende Reaktivierung des Warenhaus-Standortes in der Brandenburger Straße mit einer hinreichenden Aussicht auf Rentabilität zu realisieren. Diese städtebaulich extrem relevante Investition ist aber - neben der Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe - nach übereinstimmender Bewertung aller fachlichen Stellungnahmen zu den Perspektiven der historischen Innenstadt notwendige Voraussetzung für eine zukunftssträchtige Entwicklung des zentralen Einzelhandelsbereichs.

Als Ergebnis des Diskussionsprozesses wurde von der Verwaltung der Zulässigkeitsrahmen für ein eingeschränktes Einkaufs- und Dienstleistungszentrum erarbeitet. Der Zulässigkeitsrahmen ist Grundlage der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans, insofern diese die Regelung der Art der Nutzung betreffen. Aufgrund seiner Bedeutung für den gesamten Bebauungsplan 37 A "Potsdam-Center" im allgemeinen und seine textlichen Festsetzungen im besonderen wird der Zulässigkeitsrahmen eingeschränktes Einkaufszentrum im folgenden Kapitel in Gänze wiedergegeben.

Insgesamt wird in den Baufeldern 9 - 12 eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal **17.300 qm** zugelassen. Hinzu tritt eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal **1.200 qm** in Spange und Südkopf, dem Bereich des derzeitigen SO 8.

A.3.3 Erläuterung des Zulässigkeitsrahmens für ein eingeschränktes Einkaufszentrum

Mit dem Zulässigkeitsrahmen wird die seit Beginn des Planverfahrens 1993 städtebaupolitisch gewollte Arbeitsteiligkeit zwischen der historischen Innenstadt und dem Standort am Bahnhof konkretisiert.

Wesentlicher Kern der Regelungen ist die städtebauliche Zielsetzung, der zentralen Innenstadtlage die Entwicklungsperspektiven zu sichern, indem ihr die in besonderer Weise zentrenrelevanten Sortimentsbereiche vorbehalten bleiben. Dies betrifft vor allem

- Mode, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren
- Schmuck, Uhren, Parfümerie und andere persönliche Accessoires
- Sportartikel und Sportbekleidung
- Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten.

Die "Bahnhofspassagen" sollen demgegenüber **ergänzende** Funktionen wahrnehmen. Sie sollen vor allem Angebote mit Flächenbedarfen aufnehmen, die auch in den zur Zeit neu entstehenden größeren Einheiten entlang der Brandenburger Straße nicht untergebracht werden können. Dabei soll die Versorgungsfunktion auch den besonderen Bedürfnissen von Berufspendlern Rechnung tragen, die hier einen überdurchschnittlichen Anteil der Passanten ausmachen.

In den Bereichen Medien/Technik/Elektronik sowie Einrichtung/Wohnen/Ambiente sichert der Zulässigkeitsrahmen umfassende Entwicklungsmöglichkeiten.

A.3.3.1 Zur Systematik der Regelungen im Zulässigkeitsrahmen

Der Zulässigkeitsrahmen ist seiner Struktur nach darauf ausgerichtet, in Festsetzungen im Rahmen eines Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO (Baunutzungsverordnung) umgesetzt zu werden. Die Festsetzung eines Sondergebiets war auch zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens beabsichtigt.

In einem Sondergebiet sind nach der Systematik der BauNVO immer ausschließlich die Arten von Nutzungen zulässig, deren Zulässigkeit ausdrücklich festgesetzt wird; alles davon Abweichende ist nicht zulässig.

Dem folgt der Zulässigkeitsrahmen, indem - bezogen auf die einzelnen baulichen Teilbereiche - für die Einzelhandelsnutzung jeweils zunächst die maximale **Gesamtverkaufsfläche** sowie die **zulässigen Betriebe differenziert** benannt werden.

Die Differenzierung fixiert einerseits Sortimente bzw. zusammenhängende Sortimentsbereiche, andererseits stellt sie ab auf die **Betriebsstruktur** der Einzelhandelsbetriebe. Innerhalb des Oberbegriffs "Einzelhandelsbetriebe" wird hier unterschieden zwischen kleinteiligen **Einzelhandelsläden** einerseits und **Fachmärkten** andererseits.

Fachmärkte sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 qm, in denen Waren eines abgegrenzten, zusammenhängenden Sortimentsbereichs überwiegend in Selbstbedienung angeboten werden. Fachmärkte werden in einzelnen Sortimentsbereichen zugelassen, weil das in ihnen repräsentierte Angebot aufgrund der Flächenerfordernisse in der kleinteiligen Baustruktur der historischen Innenstadt nicht umgesetzt werden kann. Kleinere Einzelhandelsbetriebe dieser zentrenrelevanten Sortimente, die sich dann i. d. R. auf spezialisierte Ausschnitte des Sortiments konzentrieren, sollen hingegen - entsprechend der gegebenen Strukturen - der Entwicklung der historischen Innenstadt dienen.

Zur Vermeidung von Interpretationskonflikten in bezug auf Sortimentszuordnungen und Abweichungen von üblichen Sortimentsabgrenzungen des Einzelhandels werden Regelungen für den zulässigen Umfang von **Randsortimenten** getroffen, die nicht unmittelbar zu dem genannten Sortimentsbereich gehören, aber seiner Ergänzung dienen. Dabei wird zugleich festgelegt, dass die zulässigen Betriebe **grundsätzlich** die o. g. Warengruppen nicht führen dürfen. Die Betriebe würden damit ungeachtet eines bestimmten Anteils am Sortiment unzulässig. Ziel ist es, von vornherein zu vermeiden, dass durch vermeintlich untergeordnete Teilangebote der gewollte Sortimentsrahmen im Laufe der Zeit "schleichend" umgangen wird.

Zur möglichst umfassenden Öffnung der Nutzungsmöglichkeiten in Bereiche hinein, die den Entwicklungsvorrang der historischen Innenstadt nicht beeinträchtigen, wird neben den Einzelhandelsbetrieben ein weiterer Rahmen an publikumsbezogenen **Dienstleistungsnutzungen** zugelassen, die üblicherweise eine "einzelhandelsähnliche" bauliche Ausprägung aufweisen und daher die gegebenen Voraussetzungen nutzen könnten.

A.3.3.2 Zulässigkeitsrahmen eingeschränktes Einkaufszentrum (Wortlaut)

Baufeld 9 Ebenen +1 und +2 sowie Baufeld 10 Ebene +1

1. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 8.400 qm nach Maßgabe folgender Beschränkungen der Sortimente und Betriebsstruktur:

Zulässig sind:

- Kaufhäuser, Fachmärkte und Einzelhandelsläden für elektrotechnische und elektronische Geräte und deren Zubehör, für Tonträger, elektronische Medien, im Randsortiment hierzu fotografische und optische Geräte und deren Zubehör sowie drucktechnische Erzeugnisse
- Kaufhäuser, Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Möbel, Wohnungsausstattung und -dekoration - wie z. B. Beleuchtungskörper, Vorhänge, Gardinen, Boden- und Wandbeläge, im Randsortiment hierzu Einrichtungsaccessoires (wie z. B. Bilder, Bilderrahmen, Kissen, Korbwaren)
- Fachmärkte für Matratzen und Bettwaren, im Randsortiment hierzu Bettwäsche
- Fachmärkte für Spielwaren, im Randsortiment hierzu babybezogene Waren wie z. B. Kinderwagen, nicht jedoch Babybekleidung
- Fachmärkte für Fahrräder, im Randsortiment hierzu Zubehör
- Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Gartenbedarf, Blumen und zoologische Artikel
- Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Musikinstrumente, Musikalien
- ein Fachmarkt für Drogerieartikel mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 qm
- Ausstellungs- und Verkaufsräume für Kraftfahrzeuge

Die genannten zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig, wenn zu ihren Sortimenten, auch nur in Teilen, die folgende Warengruppen gehören:

- Mode, Bekleidung, Leibwäsche
- Sportartikel, Sportgeräte, Sportbekleidung, Sportschuhe (außer als Bestandteil des Randsortiments in Fachmärkten für Fahrräder)
- Schuhe, Lederwaren
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Silberwaren
- Bekleidungsstoffe, Kurzwaren, Wolle, Handarbeiten
- Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck
- Parfümerie (außer Parfümerieartikel als Randsortiment im Fachmarkt für Drogerieartikel)
- Schreibwaren, Papierwaren

Randsortimente dürfen insgesamt maximal 10 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs, maximal jedoch 100 qm, einnehmen.

Die Aufteilung von Fachmärkten in Einheiten unterschiedlicher Anbieter oder Betriebe - "Shop-in-Shop"-System - ist unzulässig, soweit nicht für die jeweiligen Sortimente ausdrücklich auch Einzelhandelsläden zugelassen sind.

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe aller Art, für die nicht vorstehend ausdrücklich die Zulässigkeit festgesetzt wird.

Fachmärkte im Sinne dieser Festsetzung sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 qm, in denen Waren eines abgegrenzten, zusammenhängenden Sortimentsbereichs überwiegend in Selbstbedienung angeboten werden.

Einzelhandelsläden im Sinne dieser Festsetzung sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 qm, in denen Waren des jeweils bestimmten Sortimentsbereichs, auch nur auswahlweise, angeboten werden.

Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die Fläche von Verkaufsräumen gemäß § 2 Abs. 3 Brandenburgische Verkaufsstätten-Bauverordnung (BbgVBauV) vom 21.07.1998 (GVBl. Teil II, S. 524).

Randsortiment im Sinne dieser Festsetzungen sind Waren, die der Ergänzung des Angebots dienen und sich dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes deutlich unterordnen.

2. Zulässig sind Dienstleistungsbetriebe der Bereiche

- Medien, Kommunikation, technische Serviceleistungen
- Finanzen, Versicherungen
- Reisen, Tourismus, Veranstaltungsservice
- Beratungsdienste
- Körperpflege und Gesundheit (wie z. B. Friseur, Sonnenstudio, Kosmetik, physiotherapeutische Angebote, Fitness-Studio)
- Handwerkliche Schnelldienste und Annahmestellen (wie z. B. Schuh- und Schlüsseldienste, Reinigung)

Soweit in Dienstleistungsbetrieben zusätzlich auch Einzelhandel betrieben werden soll, richtet sich die Zulässigkeit nach den Festsetzungen für Einzelhandelsbetriebe; d. h. der Betrieb ist nur zulässig, wenn auch ein Einzelhandelsbetrieb mit dem angebotenen Warensortiment zulässig wäre.

3. Zulässig sind Imbissbetriebe und Restaurants

Baufeld 11 Ebenen 0 und +1

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.900 qm nach Maßgabe folgender Beschränkungen der Sortimente und Betriebsstruktur:

Zulässig sind:

- Kaufhäuser, Fachmärkte und Einzelhandelsläden für elektrotechnische und elektronische Geräte sowie deren Zubehör, für Tonträger, elektronische Medien, im Randsortiment hierzu drucktechnische Erzeugnisse
- Kaufhäuser, Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Möbel, Wohnungsausstattung und -dekoration (wie z. B. Beleuchtungskörper, Vorhänge, Gardinen, Boden- und Wandbeläge), im Randsortiment hierzu Einrichtungsaccessoires (wie z. B. Bilder, Bilderrahmen, Kissen, Korbwaren)
- Fachmärkte für Matratzen und Bettwaren, im Randsortiment hierzu Bettwäsche
- Einzelhandelsläden für Reisebedarf im Sinne des § 2 Ladenschlussgesetz in der am 01.01.2000 geltenden Fassung
- eine Apotheke

- ein Einzelhandelsladen für Brillen und optische Erzeugnisse bis zu einer Verkaufsfläche von 100 qm
- ein SB-Discount-Markt für Lebensmittel bis zu einer Verkaufsfläche von 600 qm

Die genannten Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig, wenn zu ihren Sortimenten, auch nur in Teilen, folgende Warengruppen gehören:

- Mode, Bekleidung, Leibwäsche
- Sportartikel, Sportgeräte, Sportbekleidung, Sportschuhe
- Schuhe, Lederwaren
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Silberwaren
- Bekleidungsstoffe, Kurzwaren, Wolle, Handarbeiten
- Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel
- Parfümerie, Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Modellbau, Hobbybedarf
- Schreibwaren, Papierwaren

Randsortimente dürfen insgesamt maximal 10 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs, maximal jedoch 100 qm, einnehmen.

Die Aufteilung von Fachmärkten in Einheiten unterschiedlicher Anbieter oder Betriebe ("Shop in shop") ist unzulässig, soweit nicht für die jeweiligen Sortimente ausdrücklich auch Einzelhandelsläden zugelassen sind.

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe aller Art, für die nicht vorstehend ausdrücklich die Zulässigkeit festgesetzt wird.

Fachmärkte im Sinne dieser Festsetzung sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 qm, in denen Waren eines abgegrenzten, zusammenhängenden Sortimentsbereichs überwiegend in Selbstbedienung angeboten werden.

Einzelhandelsläden im Sinne dieser Festsetzung sind Einzelhandelsbetriebe, mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 qm, in denen Waren des jeweils bestimmten Sortimentsbereichs, auch nur auswahlweise, angeboten werden.

Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die Fläche von Verkaufsräumen gemäß § 2 Abs. 3 Brandenburgische Verkaufsstätten-Bauverordnung (BbgVBauV) vom 21.07.1998 (GVBl. Teil II, S. 524).

Randsortiment im Sinne dieser Festsetzungen sind Waren, die der Ergänzung des Angebots dienen und sich dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes deutlich unterordnen.

2. Zulässig sind Dienstleistungsbetriebe der Bereiche

- Medien, Kommunikation, technische Serviceleistungen
- Finanzen, Versicherungen
- Reisen, Tourismus, Veranstaltungsservice
- Beratungsdienste
- Körperpflege und Gesundheit (wie z. B. Friseur, Sonnenstudio, Kosmetik, physiotherapeutische Angebote, Fitness-Studio)
- Handwerkliche Schnelldienste und Annahmestellen (wie z. B. Schuh- und Schlüsseldienste, Reinigung)

Soweit in Dienstleistungsbetrieben zusätzlich auch Einzelhandel betrieben werden soll, richtet sich die Zulässigkeit nach den Festsetzungen für Einzelhandelsbetriebe; d. h. der Betrieb ist nur zulässig, wenn auch ein Einzelhandelsbetrieb mit dem angebotenen Warensortiment zulässig wäre.

3. Zulässig sind Imbissbetriebe und Restaurants, auch mit Verkauf von Erzeugnissen außer Haus

4. Zulässig - ausschließlich in der Ebene 0 - sind Vergnügungsstätten mit Spiel- und Sportgeräten sowie Geldspielautomaten bis zu einer Gesamtfläche von 1.000 qm

Baufeld 12 Ebenen 0, +1 und +2

1.

Zulässig ist ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von maximal 7.000 qm. Hiervon dürfen eigenständig betriebene Flächen (Konzessionsflächen) eine Verkaufsfläche von insgesamt 320 qm nicht überschreiten. Eine weitergehende Aufteilung in Einheiten unterschiedlicher Anbieter und Betriebe ("Shop in shop") ist nicht zulässig.

Mindestens 3.500 qm der Gesamtverkaufsfläche sind dem Einzelhandel mit Lebensmitteln vorzubehalten.

Auf den Konzessionsflächen ist der Einzelhandel mit folgenden Sortimenten ausgeschlossen:

- Mode, Bekleidung, Leibwäsche
- Sportartikel, Sportgeräte, Sportbekleidung, Sportschuhe
Schuhe, Lederwaren
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Silberwaren
Bekleidungsstoffe, Kurzwaren, Wolle, Handarbeiten
- Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel
- Parfümerie, Uhren, Schmuck
- Schreibwaren, Papierwaren
- Foto, Optik

Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die Fläche von Verkaufsräumen gemäß § 2 Abs. 3 Brandenburgische Verkaufsstätten-Bauverordnung (BbgVBauV) vom 21.07.1998 (GVBl. Teil II, S. 524).

2. Zulässig sind Dienstleistungsbetriebe der Bereiche:

- Medien, Kommunikation, technische Serviceleistungen
- Finanzen, Versicherungen
- Reisen, Tourismus, Veranstaltungsservice, Beratungsdienste
- Körperpflege und Gesundheit (wie z. B. Friseur, Sonnenstudio, Kosmetik, physiotherapeutische Angebote, Fitness-Studio)
- handwerkliche Schnelldienste und Annahmestellen (wie z. B. Schuh- und Schlüsseldienste, Reinigung)

Soweit in Dienstleistungsbetrieben zusätzlich auch Einzelhandel betrieben werden soll, richtet sich die Zulässigkeit nach den Festsetzungen für Einzelhandelsbetriebe; d. h. der Betrieb ist nur zulässig, wenn auch ein Einzelhandelsbetrieb mit dem angebotenen Warensortiment zulässig wäre.

Spange und Südkopf

1. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich für Reisebedarf im Sinne des § 2 Ladenschlussgesetz in der am 01.01.2000 geltenden Fassung bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm.

Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die Fläche von Verkaufsräumen gemäß § 2 Abs. 3 Brandenburgische Verkaufsstätten-Bauverordnung (BbgVBauV) vom 21.07.1998 (GVBl. Teil II, S. 524).

2. Zulässig sind Dienstleistungsbetriebe der Bereiche

- Reisen, Tourismus, Veranstaltungsservice
- Finanzen, Versicherungen

Soweit in Dienstleistungsbetrieben zusätzlich auch Einzelhandel betrieben werden soll, richtet sich die Zulässigkeit nach den Festsetzungen für Einzelhandelsbetriebe; d. h. der Betrieb ist nur zulässig, wenn auch ein Einzelhandelsbetrieb mit dem angebotenen Warensortiment zulässig wäre.

Anmerkung:

Soweit bahnfremde Dienstleistungsnutzungen auf eine standortangemessene Ausprägung begrenzt bleiben, kann der Zulässigkeitsrahmen bezüglich der zulässigen Dienstleistungs-

betriebe aktuell wie folgt erweitert werden:

- Medien, Kommunikation, technische Serviceleistungen
- handwerkliche Schnelldienste und Annahmestellen (wie z. B. Schuh- und Schlüsseldienste, Reinigung)

3. Zulässig sind Imbissbetriebe und Restaurants, auch mit Verkauf von Erzeugnissen außer Haus

A.3.3.3 Begründung und Erläuterung der Regelungen im Zulässigkeitsrahmen

Der Zulässigkeitsrahmen in den **Baufeldern 9 und 10**, die den weitaus größten Teil der noch offenen Nutzungspotenziale an Einzelhandel oder einzelhandelsähnlichen Nutzungen umfassen, orientiert sich neben den dargestellten grundsätzlichen Erwägungen vor allem an der Ausrichtung auf solche Betriebe, die

- nach ihrer Größe weder realistisch in der kleinteiligen baulichen Struktur der denkmalgeschützten Innenstadt unterzubringen sind noch ohne weiteres durch das entsprechende Angebot mehrerer kleinteiliger und ggf. spezialisierter Läden ersetzt werden können **und/oder**
- ihrem Angebot nach zwar durchaus noch zentrenrelevant sind, aber üblicherweise eher auf die Randbereiche der Zentren ausgerichtet sind.

So bedarf ein Vollsortiment im Bereich Spielwaren eines Flächenangebots, das in der Brandenburger Straße kaum nachgewiesen werden kann. Selbstbedienungsanbieter in dieser Branche sind andererseits in ihrem Angebotsgefüge nicht vergleichbar mit den vielfältigen kleinen Läden, die in der historischen Innenstadt vorhanden sind oder sich ansiedeln könnten. Die dort geführten spezialisierten Angebote werden wiederum von einem solchen SB-Fachmarkt nur punktuell berührt.

Andere zugelassene Sortimentsbereiche finden sich auch heute charakteristisch eher in Randlagen der zentralen Einzelhandelszone oder völlig außerhalb, wie im Bereich zwischen Charlottenstraße und Breite Straße. Eine etwaige Verlagerung solcher Betriebe oder Konkurrenzsituation zu ihnen würde mithin keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Entwicklung des Hauptgeschäftszentrums haben.

Die Zulässigkeit des SB-Drogeriemarktes begründet sich, wie auch weitere spezifische Zulässigkeiten im **Baufeld 11**, in dem Anspruch, mit den Einzelhandelsangeboten auch der Versorgung von Reisenden und Pendlern Rechnung zu tragen. Gerade letztere machen am Potsdamer Hauptbahnhof aufgrund der intensiven regionalen Verflechtungen einen außerordentlich hohen Anteil an Passanten aus, so dass es gerechtfertigt ist, auf deren Bedarf zu reagieren. Versorgungseinkäufe von Pendlern, für die sicher zu einem größeren Teil die historische Innenstadt schon aufgrund der gegebenen Wegebeziehungen keine Alternative darstellen kann, würden - wenn nicht in den "Bahnhofspassagen" - am Ziel oder an einem Umsteigeort realisiert, so dass Konflikte mit der städtebaulichen Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind.

Für die angestrebte Versorgungsfunktion ist aber keine uneingeschränkte Zulässigkeit der hier relevanten Sortimente notwendig. Vielmehr reicht ohne weiteres ein jeweiliges **funktionsfähiges Mindestangebot**. Dieses ist bei einem üblichen Drogeriemarkt in der Größe von knapp 400 qm ebenso gegeben, wie in der Zulässigkeit **einer** Apotheke, **eines** Optikers in der Größe von maximal 100 qm (die gegenüber dem üblichen Wert bereits aufgerundet ist und in der begrenzten Größe (600 qm) eines Lebensmittel-Discounters.

Daneben bleiben im **Baufeld 11** ebenso wie auf der **Spange** und im **Südkopf** mit Blick auf die Reisenden im Rahmen der jeweilig fixierten Obergrenzen für die Gesamtverkaufsfläche Läden für **Reisebedarf** generell zulässig. Aus Gründen der Vereinfachung wie auch der Rechtssicherheit wird hierbei bei der Definition des Begriffes "Reisebedarf" auf die gesetzliche Regelung des Ladenschlussgesetzes abgestellt, und zwar zur Vermeidung von Regelungslücken auf die gegenwärtig geltende Fassung.

Die Regelungen im **Baufeld 12** übernehmen die Inhalte der Leitentscheidung der Stadtverordnetenversammlung vom 31.03.1999 und binden sie in das Gesamtgefüge ein. Dies wirkt sich insbesondere darin aus, dass für die Konzessionsflächen all die Sortimentsbereiche ausgeschlossen werden, die auch in den anderen Teilbereichen der "Bahnhofspassagen" die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben begründen. Ein grundsätzliche Veränderung der Struktur hin zu einem eher an Gütern des längerfristigen Bedarfs orientierten Warenhaus hätte fraglos erhebliche Auswirkungen auf die formulierten Schutzziele und wäre auch nicht mehr durch die unstrittige Standortverlagerung der früheren, provisorischen Verkaufseinrichtung begründbar.

A.3.3.4 Zur Einbeziehung von Spange und Südkopf in die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Die detaillierten Regelungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 A "Potsdam-Center" wurden nicht auf diejenigen Flächen erstreckt, die den eigentlichen Kern der baulichen Betriebsanlagen des Hauptbahnhofs umfassen. Vielmehr sind diese lediglich mit dem Planzeichen "Fläche für Bahnanlagen" nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf übernommen worden.

Dies beruht darauf, dass für Bahnbetriebsanlagen im Grundsatz der Vorbehalt der eisenbahnrechtlichen Fachplanung nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) gilt. Die Zulässigkeit und die Genehmigung der Betriebsanlagen unterliegen nicht der kommunalen Planungshoheit, sondern beruhen auf den Regelungen nach Eisenbahnrecht. Dies gilt auch für sogenannte Nebenbetriebsanlagen, die zu den Betriebsanlagen der Bahn gerechnet werden. Nebenbetriebsanlagen sind solche Nutzungen und Einrichtungen, die zwar für den Betrieb des Schienenverkehrs nicht zwingend erforderlich sind, ihm aber dienen und ihn fördern und ihm in diesem Sinn zugeordnet sind. Zu den Nebenbetriebsanlagen gehören beispielsweise das Reisezentrum der DB AG, Serviceeinrichtungen im Bahnhof wie Verkaufsstätten zur Deckung des Reisebedarfs, Gaststätten, die vorwiegend dem Reisenden bestimmt sind, Friseurgeschäfte etc. **Bahnfremde Nutzungen** sind hingegen beispielsweise Spielhallen, Boutiquen, Fachmärkte, sonstige Geschäfte und Einrichtungen, die nicht für den Reisebedarf bestimmt sind bzw. den Reisebedarf im Umfang überschreiten.

Die Zulässigkeit derartiger bahnfremder Nutzungen kann nicht über die eisenbahnrechtliche Planfeststellung bzw. Plangenehmigung hergestellt werden. Sofern nicht bereits die fachplanerische Zweckbestimmung der bahnfremden Nutzung entgegensteht, können diese jedoch auf der als Bahnlage gewidmeten Fläche nach allgemeinem Baurecht (BauGB) genehmigt werden. Der Bebauungsplan kann seine Flächen dafür auf diese Flächen in dem Umfang erstrecken, wie er den fachplanerischen Festlegungen der Planfeststellung bzw. Planfeststellung nicht widerspricht (sogenannte Überlagerungsfestsetzungen).

Zur Sicherung der planerischen Vorgaben ist es erforderlich, in die Regelungen des Zulässigkeitsrahmens und der textlichen Festsetzungen die **"Spange"** und den **"Südkopf"** mit einzubeziehen. Mit den im Zulässigkeitsrahmen für **"Spange"** und **"Südkopf"** formulierten zulässigen Nutzungen wird die Zweckbestimmung der Bahnanlage gewahrt. Der Inhalt der ergangenen Plangenehmigung nach AEG bleibt somit unberührt. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass im Interesse der städtebaulichen Ziele der Stadt Potsdam über diese Zweckbestimmung hinaus keine weiteren Einzelhandelsnutzungen zulässig sind und bahnfremde Dienstleistungsnutzungen auf eine standortangemessene Ausprägung begrenzt bleiben.

A.4 Exkurs: Gegenüberstellung der fachlichen Stellungnahmen von *gesa*²⁰, *MüllerConsult*, *Junker und Kruse*²¹ und *prisma* zum Zulässigkeitsrahmen

Ungeachtet der unterschiedlichen Herangehensweise und Aufbereitung der Aussagen der Gutachter lassen sich einige wesentliche Beurteilungen und Kernaussagen der unterschiedlichen Ergebnisse zur Frage der Verträglichkeit des von der Betreiberseite angestrebten uneingeschränkten Einkaufszentrums am Bahnhof in der Gegenüberstellung betrachten. Einbezogen in die Betrachtung wird ebenfalls die im Auftrag der Karstadt Quelle AG erarbeitete Studie des *prisma* Instituts, die die Entwicklung unter dem Blickwinkel der Tragfähigkeit des Einzelhandels in der Innenstadt im Allgemeinen und der vorgesehenen Investition in den Warenhaus-Standort in der Brandenburger Str. im Besonderen beurteilt.

Zur aktuellen Situation des zentralen Einzelhandelsbereichs in der Historischen Innenstadt und ihren Entwicklungsperspektiven

Bemerkenswert an allen vorliegenden fachlichen Stellungnahmen ist die durchweg übereinstimmende Bewertung der aktuellen Situation des zentralen Einkaufsbereiches um die Brandenburger Str. im Gefüge der gesamtstädtischen und regionalen Einzelhandelslandschaft. Alle vorliegenden Analysen kommen zu dem Ergebnis, dass die Bedeutung dieses Zentrums in den letzten zehn Jahren deutlich zurückgegangen ist und unter den anderweitigen Entwicklungen im Einzelhandelsbereich erheblich gelitten hat. So kann als gesichert angesehen werden, dass im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente der Anteil dieses Standortes an der gesamten Kaufkraftbindung in der Stadt auf eine Größenordnung von deutlich unter 20% zurückgegangen ist, während die in dieser Zeit entstandenen Einkaufszentren des Umlandes große Teile der Kaufkraft absorbiert haben.

Die Eröffnung des Stern-Centers hat Teile der an das Umland abgegebenen Kaufkraftbindung zurückgewonnen, aber in noch wesentlich stärkerem Umfang eine weitere Umverteilung innerhalb der Stadt bewirkt. Nach Einschätzung von *MüllerConsult* beruhen nur etwa 30% der geschätzten 300 Mio DM Umsatz des Stern-Centers auf (rück-) gewonnener Kaufkraftbindung, während ca. 210 Mio DM als Umverteilung innerhalb der Stadt zu bewerten sind. *gesa* sieht für den in ihrer Befragung betrachteten überwiegenden Bereich der zentrenrelevanten Sortimente die in Potsdam gebundene Kaufkraft zu mehr als 60% im Stern-Center verankert, was *MüllerConsult* zu der Bewertung veranlasst, das Stern-Center sei zur „heimlichen Innenstadt“ geworden. Auch *prisma* sieht bei geringfügig geringer eingeschätzten Anteilen das Stern-Center gegenwärtig als den dominierenden „städtischen Versorgungsschwerpunkt“, der etwa ein Drittel des gesamten Einzelhandelsvolumens der Stadt bindet.

Die in allen fachlichen Bewertungen unstrittige schlechte Ausgangslage der historischen Innenstadt wird ebenso übereinstimmend damit in Verbindung gebracht, dass der gegenwärtige Einzelhandelsbesatz eine sehr geringe Durchmischung in den Betriebsgrößen aufweist, größere La-

²⁰ „Potsdam Center, Gutachterliche Bewertung des „Zulässigkeitsrahmens eingeschränktes Einkaufszentrum“ der Landeshauptstadt Potsdam vom 04./19.01.2000 und Erörterung der Ausführungen von Junker & Kruse zum „Kompromißvorschlag“ der H.F.S. vom November 1999“, gesa Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung, Hamburg, Februar 2000, im Auftrag der Bahnhofspassagen Potsdam GbR

²¹ „Gesamtstädtische Steuerungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam“, Junker und Kruse Stadtforschung und Stadtplanung, Potsdam und Dortmund 2001, im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam

denlokale aufgrund der geschützten baulichen Strukturen sehr selten sind, was sich in der geringen Zahl von Filialisten mit breiterem Sortiment niederschlägt, und dass insbesondere Magnetbetriebe fehlen. Übereinstimmend ist abzulesen, dass ohne die Reaktivierung der möglichen großflächigen Einheiten (ehem. MANOS und ehem. HORTEN) keine positiven Entwicklungsperspektiven zu erwarten sind.

Sehr unterschiedlich sind allerdings die abschließenden Bewertungen der jeweiligen Analyse im Hinblick auf die Frage, ob und unter welchen Bedingungen die Historische Innenstadt eine positive Entwicklungsperspektive erwarten kann.

MüllerConsult erweckt mit den wenigen ablesbaren Schlussfolgerungen („Beendigung von Wunschträumen“ und „unrealistischen Erwartungen“, die die „Gefahr der Überforderung“ mit sich bringen) den Eindruck, die historische Innenstadt habe ohnehin keine realistische Perspektive. Im Ergebnis wird empfohlen, die Innenstadt gedanklich weiter zu fassen und die Kaufkraftbindung in einem uneingeschränkten Einkaufszentrum „Bahnhofspassagen“ statistisch der Innenstadt zuzurechnen. Die Rolle der Barocken Innenstadt müsse anhand der Frage, was sie (erg.: noch) leisten kann, beantwortet werden. Die Antwort bleibt in den vorliegenden Unterlagen allerdings offen.

gesa sieht Chancen für die Historische Innenstadt nur dann, „wenn ein Angebot geschaffen werden kann, das nicht nur die vorhandenen Abflüsse im Rahmen der vorhandenen Spielräume mindert, sondern gleichzeitig aus Verbrauchersicht so attraktiv ist, dass es als mindestens gleichwertige Alternative zu dem Stern-Center eingestuft wird.“ Als Lösung wird ein „vergleichbarer Angebots- und Flächenmix und eine gleichwertige Agglomerationsform“ gefordert. Dass dabei auch auf ein „einheitliches Management“ abgestellt wird, verweist darauf, dass damit die Notwendigkeit des Einkaufszentrums „Bahnhofspassagen“ begründet werden soll. In ergänzenden Stellungnahmen unter Bezug auf die Begutachtung durch *Junker und Kruse* wird für die Perspektiven der historischen Innenstadt auf eine Mischung zwischen zentralen Einkaufsfunktionen und tourismusorientierten Angeboten verwiesen.

prisma kommt zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der aktuell in Angriff genommenen Reaktivierung des MANOS-Hauses und des aktuellen Projektes auf dem bisherigen Warenhaus-Standort die zentrale Einzelhandelszone an der Brandenburger Str. „schwierigen wettbewerbsseitigen Rahmenbedingungen gegenübersteht“, aber die notwendige Funktions- und Bedeutungszunahme der Innenstadt als Einzelhandelsstandort mit befriedigenden Aussichten erreichen kann. Vorausgesetzt wird in dem entsprechenden Szenario allerdings, dass im Umfeld keine Ausweitung von Angeboten zentrenrelevanter Sortimente erfolgt.

Das im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens von der Stadt eingeholte Gutachten von *Junker und Kruse* sieht für die Entwicklung der historischen Innenstadt zu einem lebensfähigen Hauptgeschäftszentrum realistische Perspektiven, wenn (als zwingende Voraussetzungen) die Akquisition von Magnetbetrieben bzw. Frequenzerzeugern gelingt, die quantitativen und qualitativen Angebotsdefizite durch zusätzliche Ansiedlungen ausgeglichen werden und die Tragfähigkeit des innerstädtischen Handels durch Konzentration auf den vorhandenen Zentrumsbereich erhalten bleibt. Hierzu wird insbesondere die Erhaltung der klar ablesbaren und kompakten Struktur des Hauptgeschäftszentrums für bedeutsam gehalten, das durch Beseitigung von Leerständen, Mindernutzungen und einzelhandelsfremden Nutzungen noch erhebliche Verdichtungspotenziale aufweist. Ergänzende positive Bedingungen sollten durch eine Erleichterung der Zusammenfas-

sung von Ladenlokalen und eine stärkere Vernetzung von Laufflächen durch Passagenverbindungen erreicht werden.

Fazit für die planerische Abwägung

Aufgrund der regionalen Entwicklung und der fehlenden Magnetbetriebe ist die Bedeutung des zentralen Einzelhandelsbereiches in der Historischen Innenstadt bereits erheblich beeinträchtigt, die Funktionsfähigkeit des Zentrums ist gefährdet. Für die weitere Entwicklung bestehen bei Reaktivierung der Standorte mit größeren Flächenangeboten in der Brandenburger Str. durch die Ansiedlung von Magnetbetrieben durchaus befriedigende Chancen, die historische Innenstadt neben dem bereits am Markt etablierten Stern-Center als Hauptgeschäftszentrum zu sichern und die notwendige Funktions- und Bedeutungszunahme im regionalen Einzelhandelsgefüge zu erreichen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass Einzelhandelsangebote mit zentrenrelevanten Sortimenten auf diesen Hauptgeschäftsbereich konzentriert werden, um die notwendige Tragfähigkeit zu sichern, und eine Ansiedlung an anderen, stadtstrukturell konkurrierenden Standorten vermieden wird.

Zur Definition der Innenstadt und zu den städtebaulichen Zusammenhängen zum Bereich am Bahnhof

Ein wesentlicher Bestandteil der Begutachtung durch *Junker und Kruse* ist die ausführliche und systematische Analyse der Funktionsbereiche in der Innenstadt. Darin wird fundiert belegt, was sich dem Betrachter ähnlich auch in einer ersten Einschätzung ohne Beleg im Einzelnen aufdrängt: das innerstädtische Geschäftszentrum umfasst die Brandenburger Str., in Ansätzen Teile der Querstraßen und der Gutenbergstr. sowie die Friedrich-Ebert-Str. zwischen Nauener Tor und Charlottenstr. Die Wilhelm-Galerie ist dieser Bewertung nach nicht mehr unmittelbar dem Hauptgeschäftszentrum zuzurechnen, sondern „stellt einen vorgezogenen Trittstein in das Geschäftszentrum dar“. Teile des Holländischen Viertels, der nördlichen Jägerstr. sowie die südliche Friedrich-Ebert-Str. sind als solitäre Handelslagen in der Innenstadt zu bewerten.

Diese Analyse deckt sich mit den Ergebnissen einer bei *MüllerConsult* wiedergegebenen sog. "Multimomentstudie", die Passantenfrequenzen auswertet und damit Rückschlüsse auf die Ausdehnung des Bereiches zulässt, in dem Handelsentwicklungen eine begründete Perspektive haben. Folgerichtig wird in den Schlussfolgerungen empfohlen, auf den „Aus- und Neubau von Einzelhandelsflächen außerhalb der „frequenzstarken“ Bereiche der Barocken Innenstadt“ zu verzichten und die Leerstands-beseitigung in den frequenzstarken Bereichen, kurzfristig auf der Brandenburger Str., zu focussieren.

Auch die Studie von *prisma* grenzt die Hauptgeschäftslage vergleichbar ab und qualifiziert die übrigen Einzelhandelsangebote im Innenstadtbereich als Streulagen, bei denen allerdings dem Holländischen Viertel eine besondere touristische Bedeutsamkeit attestiert wird. Mit Verweis insbesondere auf den südlichen Bereich der Friedrich-Ebert-Str. mit den größeren Einzelhandelseinheiten Intersport Olympia, Ebbinghaus und der AvH-Buchhandlung wird anhand der sehr schwachen Kundenfrequenz prognostiziert, dass in solchen schwach frequentierten Nebenlagen zukünftig noch erhebliche Verkaufsflächen „wegtrocknen“ bzw. anderen Nutzungen zugeführt werden.

Auch hier ist eine Übereinstimmung mit der Beurteilung von *Junker und Kruse* zu konstatieren, nach der der gesamte Südteil der Friedrich-Ebert-Str. sowohl aus dem Blickwinkel der objektiven und subjektiven Entfernung wie auch funktional und stadträumlich nicht in der Lage ist, einen Verbindungsbereich auszuformen, der die „Bahnhofspassagen“ zu einem Bestandteil der Innenstadt machen könnte oder dem Bahnhof mindestens eine wirksame funktionale Anbindung an das Hauptgeschäftszentrum verschaffen könnte.

Die genannten Bewertungen und Erwartungen werden durch die tatsächliche Entwicklung bestätigt – so ist aktuell bekannt, dass das Sporthaus nach der baulichen Erneuerung des ehem. MANOS-Hauses in dieses umziehen wird.

Demgegenüber stellt *gesa* in seiner Betrachtung noch darauf ab, dass das Potsdam-Center der Innenstadt räumlich zugeordnet sei und belegt dies mit der "fußläufigen Distanz" von ca. 500 m bis zu den genannten Großanbietern Olympia und Ebbinghaus, führt daneben vergleichsweise die Situation des Bahnhofs-Centers in Leipzig an und klassifiziert den Standort am Bahnhof "als Innenstadtstandort (wenngleich mit vergleichsweise schwacher Lagequalität)", wie leicht relativierend hinzugefügt wird.

Als weitere Argumentationshilfe hierfür wird bei *gesa* die allgemeine statistische Gliederung des Stadtgebietes angeführt, in der der Bahnhof dem statistischen Unterbezirk 422 und damit der „südlichen Innenstadt“ zugeordnet ist, die in der Grobgliederung zum Bezirk 4 „Innenstadt“ gehört. In den Darstellungen von *MüllerConsult* wird diese, inhaltlich nicht weiter untersetzte Betrachtung (trotz der entgegengesetzten Ergebnisse der Frequenzuntersuchungen) noch weiter ausgedehnt und um den Vorschlag erweitert, die Innenstadt dreifach gestuft zu definieren –

von der „*Barocken Innenstadt*“

die lediglich die 2. Barocke Stadterweiterung und das Holländische Viertel umfasst (und damit, ohne das dies dort betont wird, noch am ehesten das Einzelhandelszentrum repräsentiert)

über die „*Historische Innenstadt*“,

die vom Alten Markt bis zum Holländischen Viertel und zum Brandenburger Tor reicht,

bis hin zur gesamten „*Innenstadt*“,

der alle statistischen Bezirke der Nördlichen und Südlichen Innenstadt zuzurechnen sind, von der Garde-Ulanen-Kaserne bis zum Brauhausberg und von der Schopenhauerstr. bis zur Anbindung der Rudolf-Breitscheid-Str. in die Nutheschneelstr.

Diese ausgeweitete Ausdehnung, die fachlich in beiden Stellungnahmen nicht begründet wird, erleichtert die jeweiligen abschließenden Beurteilungen, dass das Potsdam-Center der Innenstadt zugute komme (deren Bestandteil es ja dann ist) bzw. die Empfehlung einer „Loslösung vom verengten „Innenstadt“-Begriff“ (*MüllerConsult*).

Diese Gesichtspunkte der Lage der „Bahnhofspassagen“ werden ergänzt durch einen weiteren Versuch der „Lagequalifizierung“ des Standortes in der Argumentation von *gesa*: Hier wird den städtebaulichen Kriterien im Gutachten von *Junker und Kruse* „ein hohes Maß an Beliebtheit“ vorgeworfen und dieser Beurteilung eine formale Festlegung des Einzelhandelszentrums des Landes Brandenburg entgegengehalten. Aus der Tatsache, dass in diesem Erlass die landesplanerische Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsprojekten auf die Kernbereiche der Brandenburger Zentren eingegrenzt wird, die durch die Beschreibung „im geschlossenen Siedlungsbe-

reich des gewachsenen Hauptortes" qualifiziert werden, schließt *gesa*, dass „bei Vorliegen dieser Voraussetzung folgerichtig die Frage der Zentrenverträglichkeit des geplanten Angebots überhaupt nicht“ aufgeworfen sei.

Fazit für die planerische Abwägung

Die an statistischen Abgrenzungen orientierte Betrachtung ist nicht geeignet, die Abgrenzung der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum zu beschreiben oder zu definieren. Der aus den Analysen zur Nutzungsstruktur und zur Besucherfrequenz abzulesende Bereich des Geschäftszentrums umfasst die Brandenburger Str., Teile ihrer Querstraßen und der Gutenbergstr. sowie die Friedrich-Ebert-Str. zwischen Nauener Tor und Charlottenstr. Dieser Bereich ist als Hauptgeschäftszentrum auch mit ausgeweiteter Bedeutung ausreichend groß und hat erhebliche Potenziale an weiteren nutzbaren Flächen, die vor allem einer stärkeren Konzentration und Vernetzung dienen können. Schon die Einzelhandelsflächen in der südlichen Friedrich-Ebert-Str. stellen nurmehr eine wenig integrierte Randlage dar. Die objektive und subjektive Entfernung über die Lange Brücke bis zum Hauptbahnhof steht der Integration dieses Standortes in das Hauptgeschäftszentrum der Innenstadt ebenso im Wege wie die fehlende Kaufkraftkapazität im Einzugsbereich, die ein durchgehendes Einzelhandelszentrum von mehr als 2000 m Länge vom Brandenburger Tor bis zum Hauptbahnhof bei weitem nicht ausfüllen könnte.

Der landesplanerische Ausschluss von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der geschlossenen Siedlungsbereiche der gewachsenen Zentren lässt nicht den, schon vom Zusammenhang her sachfremden, Umkehrschluss zu, dass jede Lage im geschlossenen Siedlungsbereich der Stadt ein zentrumsintegrierter Standort sei. Die angesprochenen Analysen belegen hier ausdrücklich das Gegenteil.

Zur Verträglichkeit eines uneingeschränkten Einkaufszentrums am Bahnhof

Auch zu den Fragen der Verträglichkeit werden höchst unterschiedliche Aussagen getroffen, die auf völlig divergierenden Betrachtungen beruhen.

MüllerConsult verzichtet vor dem Hintergrund der oben dargestellten Bewertungen gänzlich auf die Diskussion der Verträglichkeit, sondern sieht vor dem Hintergrund der „unrealistischen Erwartungen“ und der „Selbstüberschätzung“ bezüglich der funktionalen Möglichkeiten der Brandenburger Str. einzig die Chance eines „starken Potsdam-Centers“ als „starkem Verbündeten“. Woher positive Effekte für den zentralen Einzelhandelsbereich rühren sollen, wird nicht dargestellt und begründet.

gesa geht bei seiner „Verträglichkeitsanalyse“ von vermeintlich unschädlichen bzw. vertretbaren *Umverteilungsspielräumen* für unterschiedliche Konkurrenzstandorte aus und stellt diese den für eine Tragfähigkeit erforderlichen Umsatzerwartungen des Potsdam-Centers gegenüber. Mit Blick auf die besondere Empfindlichkeit der Ausgangssituation werden

für die Innenstadt

5% des aktuellen Umsatzes in den betrachteten relevanten Sortimentsbereichen
entsprechend 1,9 Mio DM,

für das Stern-Center

20% des aktuellen Umsatzes in den betrachteten relevanten Sortimentsbereichen
entsprechend 29,1 Mio DM,

für andere Standorte im Stadtgebiet

15% des aktuellen Umsatzes in den betrachteten relevanten Sortimentsbereichen
entsprechend 7,6 Mio DM,

für Standorte im Umland

20% des aktuellen Umsatzes in den betrachteten relevanten Sortimentsbereichen
entsprechend 11,3 Mio DM als vertretbar definiert.

Daraus errechnet sich ein Umverteilungsspielraum von ca. 50 Mio DM, der nach der abschließenden Bewertung des Instituts den Zielumsatz im Potsdam-Center dann decken kann, wenn darüber hinaus mindestens 30% Kaufkraftbindung aus dem Umland erreicht werden kann. Je höher die Kaufkraftbindung aus dem Umland darüber hinaus ansteigt, desto mehr Spielraum bleibt nach dieser statistischen Rechnung bis zum „kritischen Wert“.

Selbst wenn man der Annahme dieser Analyse folgt, dass die gesetzten Umverteilungsmargen jeweils als „unschädlich“ im Sinne der Sicherung der Zentrenstruktur und der verbrauchernahen Versorgung zu bewerten sind, sagt diese Rechnung noch nichts darüber aus, ob die Verteilung denn tatsächlich nach dieser (willkürlichen) Staffelung eintreten würde. Dies aber muss bereits nachdrücklich bezweifelt werden – das Stern-Center mit seiner mehr als doppelt so großen Gesamtfläche und der entsprechenden Angebotsbreite wird schwerlich eine Einbuße in der postulierten Größe von fast 30 Mio DM hinnehmen müssen. Angesichts der heutigen Marktbedeutung des Stern-Centers sind aber Fehleinschätzungen nur um wenige Prozentpunkte so gravierend, dass im unzweifelhaft zu erwartenden Konkurrenzkampf der Standorte die Kaufkraft dann verstärkt in anderen Bereichen abgezogen wird, vorzugsweise in den nächstgelegenen und schwächsten Lagen. Es spricht daher alles dafür, wie auch *Junker und Kruse* ebenso wie *prisma* es bewerten, dass ein eigenständig funktionsfähiges Einkaufszentrum am Bahnhof Kaufkraft in erster Linie zu Lasten der innerstädtischen Einzelhandelsstandorte erzielt und die Umverteilungsquoten sich drastisch anders zusammensetzen, als von *gesa* ohne Herleitung oder Beleg angenommen.

Schließlich ist zu bezweifeln, dass die genannten hohen Quoten der Kaufkraftbindung aus dem Umland (angesetzt im Spektrum von min. 30% bis 40%) erreicht werden können. Der außerordentlich hohe Wert von 40%, der nach den Umfrageergebnissen im Stern-Center erreicht wird, ist nach gesicherten Erkenntnissen insbesondere auf die außerordentlich gute Erreichbarkeit aus dem einwohnerstarken Berliner Südwesten zurückzuführen. Diese Quote, auch nur abgeschwächt, auf den Standort Potsdam-Center zu übertragen, verbietet sich schon aufgrund der wesentlich kleineren Größe und Ausstrahlungskraft, aber gleichermaßen auch aus der deutlich schlechteren Erreichbarkeit mit dem PKW aus dem ohnehin dünner besiedelten westlichen und südlichen Umland.

In diese Richtung weisen auch die Ergebnisse der Studie von *prisma*, die in den Untersuchungen zum Nachfragepotenzial im Einzugsbereich darauf verweist, dass ein sehr hoher Anteil des Nachfragevolumens dem weiteren Einzugsbereich zuzuordnen sei, wo es nur über eine „nachhaltige Fernausstrahlung“ zu binden ist. Zudem wird, im Gegensatz zu den Darstellungen bei *gesa*, anhand von Vergleichen mit anderen Städten in ähnlicher raumstruktureller Situation (Zentrum im

„Windschatten“ eines noch wesentlich stärkeren, benachbarten Oberzentrums), nachvollziehbar dargelegt, dass die auf den ersten Blick relativ schwach erscheinende Einzelhandelszentralität Potsdams (aktuell knapp über 100%, d.h. etwas mehr Zufluss als Abfluss von Kaufkraft) eher als typisch anzusehen ist und insoweit keine nachhaltigen großen Steigerungen erwarten lässt.

Ein in diesem Zusammenhang von *gesa* immer wieder vorgetragener Kritikpunkt bezieht sich auf eine im Gutachten von *Junker und Kruse* enthaltene Kalkulation zu den zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu Lasten des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches. Es wird wiederholt darauf abgestellt, dass in dieser Kalkulation die angesetzte Umverteilungsquote von 25% der Zielumsätze des Potsdam-Centers auf den gesamten Zielumsatz bezogen wird, während doch das SB-Warenhaus lediglich am Standort umverlagert wird und auch der Technik-/Medien-Fachmarkt nur innerstädtisch verlagert wird. Die von *Junker und Kruse* errechnete Umverteilung des Umsatzvolumens der Historischen Innenstadt sei somit fehlerhaft.

Dem ist im Hinblick auf die Einbeziehung des Umsatzvolumens von KAUFLAND in die Kalkulation zuzustimmen. Ohne Zweifel führt die Verlagerung des SB-Warenhauses von seinem früheren provisorischen Standort nördlich der Babelsberger Str. in das Baufeld 12 nicht zu einer nachhaltigen Umsatzverlagerung aus der Innenstadt. Dies hat der Gutachter im Zuge der Vorbereitung der Entscheidung zu den Zulässigkeiten im Baufeld 12 ausdrücklich bestätigt, sogar unter Berücksichtigung der deutlich vergrößerten Betriebsfläche.

Für den Technik-/Medien-Fachmarkt ist dies sicher anders zu bewerten, zumal hier eine Vergrößerung der Betriebsfläche auf ein Mehrfaches erfolgt ist, was sich auch in der Angebotsbreite und -tiefe niederschlägt und sicher deutliche Veränderungen des Umsatzvolumens nach sich zieht. Darüber hinaus ist der frühere Standort an der Schopenhauerstr. noch eher mit Verknüpfungen zum Hauptgeschäftsbereich versehen gewesen, es kann also nicht von vornherein unterstellt werden, dass die Verlagerung für die Innenstadt auswirkungsneutral ist.

Im Ergebnis kommt es allerdings auf diese Kalkulation nicht maßgeblich an. Auch wenn die im Abschlussbericht von *Junker und Kruse* aufgeführten 19,8% Umverteilung zu Lasten der Innenstadt nach Herausrechnen der Umsätze des SB-Warenhauses (bei Annahme eines Volumens von 50 bis 60 Mio DM) auf einen Wert von 11,7 bis 13,1% zu korrigieren sind, bleibt doch die zusammenfassende Bewertung, dass nachhaltig erhebliche nachteilige Auswirkungen für den traditionellen zentralen Einzelhandelsstandort in der historischen Innenstadt zu erwarten wären. Die zahlreichen Betriebsschließungen, die sich aufgrund der ohnehin schon geschwächten Ausgangslage daraus ergeben würden, würden durch Reduzierung der Vielfältigkeit und Komplexität des Angebotes fraglos wiederum die Attraktivität des zentralen Einzelhandelsbereiches weiter schwächen und die Nachfrageverlagerung verstärken. Eine negative „Spirale“ von Ursache und Wirkung wäre absehbar, die unzweifelhaft bereits getätigte Investitionen in die innerstädtische Sanierung entwerten und neue, noch dringend erforderliche Investitionen in Frage stellen würde.

Zu den Gesichtspunkten der Verträglichkeit gehört in den Betrachtungen von *gesa* auch die Erwartung einer „stützenden Wirkung des Potsdam-Centers für die gesamte Innenstadt“, die mit eigenen „empirischen Untersuchungen ... über Verbundkäufe von Besuchern vorgelagerter Fachmärkte in benachbarten Innenstädten“ (Hervorhebung ergänzt!) beruht, nach denen ca. 30% des dort getätigten Umsatzes als zusätzliches Umsatzpotential für die Innenstadt aktivierbar sei. Dieser Aspekt, der in den Ausführungen von *gesa* als Argument für das vorgesehene klassische Einkaufszentrum angeführt ist, belegt bei sorgfältiger Betrachtung eher die auch von *Junker und Kruse*

se gestützte These, dass der Innenstadt nur ein spezialisierte Sonderstandort des Einzelhandels zugute kommen kann, weil nur bei einer Beschränkung auf das eingegrenzte Angebot von größeren Fachmärkten tatsächlich Verbundwirkungen zu einem benachbarten Standort auftreten. Wenn hingegen in einem klassischen, innenorientierten Einkaufszentrum ein ausgewogener Sortimentsmix angeboten wird, ist die Veranlassung, den ca. 1200 m entfernten Standort in der Historischen Innenstadt aufzusuchen, nicht gegeben.

Fazit für die planerische Abwägung

Ein klassisches Einkaufszentrum in der von H.F.S. Immobilien angestrebten Größe und Struktur ließe erhebliche und nachhaltige negative Auswirkungen für den ohnehin durch die verzögerte Entwicklung geschwächten zentralen Einzelhandelsbereich der historischen Innenstadt erwarten. Im regionalen Konkurrenzgefüge der Einzelhandelszentren würde dieses Angebot keine erhebliche Umverteilung (mit dem Ergebnis einer höheren Kaufkraftbindung und Einzelhandelszentralität Potsdams) bewirken können, die Auswirkungen würden sich vielmehr wesentlich auf das innerstädtische Gefüge im Einzelhandel erstrecken. Chancen für Synergiewirkungen, die aufgrund der Entfernung zum Hauptgeschäftszentrum allerdings nicht überschätzt werden dürfen und zudem ergänzender Unterstützung bedürfen, bestehen am ehesten dann, wenn der Standort am Bahnhof durch eine spezifische Spezialisierung eine starke Ausstrahlung im regionalen Konkurrenzgefüge entfalten und dadurch einen Bedeutungszuwachs gewinnen kann.

Zur Bedeutung des Tourismus als Nachfrage- und Tragfähigkeitsfaktor

In der Diskussion um die Perspektiven der Historischen Innenstadt ist vielfach eine Umorientierung vorgeschlagen worden, die in erster Linie auf Touristen als Wirtschaftsfaktor und Nachfragepotential setzt.

Im Ergebnis des Gutachtens von *Junker und Kruse* wird eine solche Perspektive als nicht realistisch bewertet, weil die verfügbaren Flächenpotentiale für eine solche Umorientierung weitaus zu groß sind und die verbleibenden Angebote in ihrer Tragfähigkeit noch weiter geschwächt werden. Bereits getätigte Investitionen in die aktuelle Ausrichtung als zentraler Einzelhandelsbereich würden zudem entwertet.

Die Studie von *prisma* hat sich unter einem anderen Blickwinkel ebenfalls noch einmal der Frage nach den Umsatzpotentialen aus dem Standortfaktor Tourismus gewidmet, nämlich mit der Frage, ob und in welchem Umfang Nachfragepotentiale aus diesem Bereich die (ansonsten noch labile) Tragfähigkeit zusätzlich stützen können. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Nachfragepotentiale aus diesem Feld ein deutliches Wachstum zeigen, das auch in Zukunft andauern wird, und dass aufgrund der räumlichen Verteilung der touristischen Attraktionen insbesondere auch der Hauptgeschäftsbereich von diesem Nachfragepotential profitiert. Heute macht dieses Potenzial ein Volumen von ca. 35 Mio DM pro Jahr aus, bei optimistischen Annahmen sieht *prisma* hier Steigerungsmöglichkeiten bis auf 45 bis 50 Mio DM. Selbst wenn eine weitestgehende Abschöpfung dieses Potenzials in der Innenstadt angesetzt wird und deutliche Steigerungen der Zahlen von Übernachtungsgästen und Tagestouristen angenommen werden, bleibt der anteilige Wert der Touristen an der Gesamtnachfrage im Einzelhandel der Innenstadt deutlich unter 20% des Ge-

samt volumens, wird also sicher nicht über eine (allerdings für die Tragfähigkeit sehr bedeutsame) ergänzende und stützende Funktion hinauskommen.

Fazit für die planerische Abwägung

Eine verstärkte Orientierung auf den Tourismus ist für die Entwicklung der historischen Innenstadt ein ernstzunehmender und voraussichtlich deutlich wachstumsträchtiger Faktor, der für das Hauptgeschäftszentrum von seinem Umsatzpotenzial aber weiterhin nur von ergänzender Bedeutung sein wird. Eine Umorientierung weg von der Funktion als zentraler Einzelhandelsbereich des Oberzentrums hin zu einer vorrangig touristisch ausgerichteten „Altstadt“ scheitert an dem Missverhältnis von Flächenpotenzial und potentiell erreichbarem Umsatzvolumen. Eine Reduzierung von Einzelhandelsangeboten zugunsten etwa von Gastronomie würde zudem die Tragfähigkeit der verbleibenden Anbieter mangels notwendiger Angebotsmischung und –komplexität noch weiter schwächen. Eine Verbesserung der Angebotsmischung und verstärkte Ausrichtung auf ein vielfältiges „Einkaufserlebnis“ unter Nutzung der städtebaulich attraktiven Rahmenbedingungen würde aber nicht nur die Funktion des Hauptgeschäftsbereichs im Oberzentrum stärken, sondern zugleich die Nachfrage aus dem Tourismusbereich bedienen, der so seine stützende Wirkung entfalten könnte.“

B. INHALT DES PLANS

B.1 Übersicht: Arten der baulichen und sonstigen Nutzung

Im Bebauungsplanentwurf Nr. 37 A "Potsdam-Center" werden die folgenden Baugebiete sowie Flächen für Baugebiete und sonstige Nutzungen gemäß BauNVO bzw. BauGB festgesetzt:

- Sieben Sondergebiete gemäß § 11 (2) BauNVO
- **öffentliche** Verkehrsflächen i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- **private** Verkehrsflächen i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Drei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Grünflächen i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Vier mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines bestimmten Personenkreises i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belastende Flächen

Des weiteren werden die Standorte mehrerer Anlagen für die Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB), die in flächenmäßig sehr geringem Umfang innerhalb der festzusetzenden Baugebiete liegen, durch Symbole gemäß Nr. 7. der Anlage zur Planzeichenverordnung festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die folgenden Flächen nachrichtlich übernommen:

- Gem. Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG) eisenbahnrechtlichen Zwecken gewidmete Flächen.
- Teile des gemäß BbgNatSchG als Rechtsverordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg, Nr. 230/33 vom 20.03.1996 festgesetzten Landschaftsschutzgebiets "Nuthetal - Beelitzer Sander". Die Begrenzung des Landschaftsschutzgebiets "Nuthetal - Beelitzer Sander" wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der Bebauungsplan beinhaltet Teilflächen des LSG in seinem Nordbereich (künftige öffentliche Grünflächen).
- Ein Biotop i. S. v. § 32 BbgNatSchG (Pappel-Weiden-Weichholzauewald als Restbestockung einer natürlichen Waldgesellschaft i. S. v. § 32 Abs. 1 Nr. 4 BbgNatSchG).

- Ein Abschnitt der Nuthe als Gewässer I. Ordnung im Sinne von § 3 des Wassergesetzes des Landes Brandenburg (BbgWG).

B.2 Art und Maß der baulichen Nutzungen

B.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen nördlich der Bahnanlagen

B.2.1.1 SO 2

- Das SO 2 ist Bestandteil eines eingeschränkten Einkaufszentrums, das sich über die Baufelder 9 - 12 erstreckt. Das SO 2 hat die Zweckbestimmung "eingeschränktes Einkaufszentrum/Multiplex-Kino". Es ist somit ein Sondergebiet i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO. Das SO 2 umfasst die Baufelder 9 und 10.
- Die zulässige Verkaufsfläche im SO 2 wird mit insgesamt maximal 8.400 qm festgesetzt.
- Die maximal zulässige Geschosßfläche (= gebaute Bruttogeschosßfläche) wird mit 51.255 qm festgesetzt. Flächen für Stellplätze werden auf die Geschosßfläche nicht angerechnet. Zum einen sind die Stellplätze zum Teil in Tiefgaragengeschossen untergebracht, die gemäß der BbgBO keine Vollgeschosse sind. Zum anderen werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Garagengeschosse und die Flächen von Stellplätzen in Vollgeschossen nicht auf die Geschosßfläche angerechnet. § 21 a Abs. 4 Satz Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO wird i. V. m. § 21 a Abs. 1 BauNVO zur Anwendung gebracht. Durch die Festsetzung wird die städtebaulich gewünschte Errichtung von Garagengeschossen erleichtert. Die Festsetzung dient der Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes, da durch sie die Errichtung großflächiger ebenerdiger Stellplatzanlagen vermieden werden kann.
- Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird mit 10.125 qm festgesetzt.
- Die Fläche des Baugrundstücks des SO 2 beträgt 10.878 qm²². Die gesamte Fläche des Baugrundstücks ist als sonstiges Sondergebiet festzusetzen. Die gesamte Fläche des Baugrundstücks dient daher als Bezugsgröße für die Bestimmung der GFZ. Die in Anrechnung zu bringende maximal zulässige BGF beträgt 51.255 qm. Hieraus ergibt sich eine GFZ von ca. **4,71**. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in Sondergebieten maximal zulässige GRZ von **2,4** wird somit um ca. **96 %** überschritten.

Von der Baugrundstücksfläche des SO 2 in Höhe von 10.878 qm sind 10.125 qm überbaubare Grundstücksflächen i. S. v. § 23 BauNVO. Hieraus resultiert rechnerisch eine maximal zulässige GRZ von ca. **0,93**. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in sonstigen Sondergebieten zulässige GRZ von **0,8** wird somit um ca. **16,25 %** überschritten.

Von der Baugrundstücksfläche des SO 2 in Höhe von 10.878 qm sind ca. 9.831 qm²³ real überbaut. Somit ergibt sich eine realisierte GRZ von **0,90**.

²² Diese Flächengröße ist dem Liegenschaftskataster der Landeshauptstadt Potsdam entnommen.

²³ Nach Angaben der Baugenehmigungsbehörde der Landeshauptstadt Potsdam.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baugrenzen ist hinreichend, um die bestehende Kubatur zu sichern. Somit kann im Falle der etwaigen Neu- oder Wiedererrichtung eines Gebäudes auch hinter den Dimensionen der jetzigen Bebauung zurückgeblieben werden.

B.2.1.2 SO 3

- Das SO 3 ist Bestandteil eines Einkaufszentrums, das sich über die Baufelder 9 - 12 erstreckt. Es ist somit ein Sondergebiet i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO. Das SO 3 hat die Zweckbestimmung "eingeschränktes Einkaufszentrum / Büronutzung. Das SO 3 umfasst das Baufeld 11.
- Die zulässige Verkaufsfläche im SO 3 beträgt insgesamt maximal 1.900 qm. In der Ebene 0 sind zusätzlich Vergnügungsstätten mit Spiel- und Sportgeräten sowie Geldspielautomaten bis zu einer Gesamtfläche von 1.000 qm zulässig.
- Die maximal zulässige Geschosßfläche wird mit 19.710 qm festgesetzt. Flächen für Stellplätze werden auf die Geschosßfläche nicht angerechnet. Zum einen sind die Stellplätze zum Teil in Tiefgaragengeschoßen untergebracht, die gemäß der BbgBO keine Vollgeschosse sind. Zum anderen werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Garagengeschosse und die Flächen von Stellplätzen in Vollgeschossen nicht auf die Geschosßfläche angerechnet. § 21 a Abs. 4 Satz Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO wird i. V. m. § 21 a Abs. 1 BauNVO zur Anwendung gebracht.
- Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird mit 3.720 qm festgesetzt.
- Die Fläche des Baugrundstücks des Baufeld 11 beträgt 5.189 qm. Diese Fläche beinhaltet die als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festzusetzende Fläche "Bahnhofsvorplatz Nord". Nur die als sonstiges Sondergebiet SO 3 festzusetzende Fläche ist als Bezugsfläche für die Berechnung der GFZ zugrunde zu legen. Die Größe dieser Fläche beträgt 3720 qm.²⁴ Die in Anrechnung zu bringende maximal zulässige BGF beträgt 19.710 qm. Hieraus ergibt sich eine GFZ von ca. 5,3. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in Sondergebieten zulässigen GFZ von 2,4 wird somit um ca. 121 % überschritten.

Von der anzurechnenden Bezugsfläche des SO 3 in Höhe von 3720 qm sind real 100 % überbaut. Somit ergibt sich eine maximal zulässige GRZ von 1,0. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in sonstigen Sondergebieten zulässige GRZ von 0,8 wird somit um ca. 25 % überschritten.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Durch ein Gehrecht und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Bahnhofsvorplatz Nord" (G 2) ist der Zugang zum SO 3 gesichert. Durch ein weiteres Gehrecht (G 3) zugunsten der Allgemeinheit innerhalb des SO 3 ist der Zugang zu den nach Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG) plangenehmigten Bahnhofsanlagen gesichert.

²⁴ Diese Flächengröße wurde aus derjenigen Planfassung, welche dem Abwägungsbeschuß vom 05.11.1997 zugrundelag, planimetrisch ermittelt.

B.2.1.3 SO 4

- Das SO 4 ist Bestandteil eines Einkaufszentrums, das sich über die Baufelder 9 - 12 erstreckt. Es ist somit ein Sondergebiet i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO. Das SO 4 hat die Zweckbestimmung "eingeschränktes Einkaufszentrum". Das SO 4 umfasst das Baufeld 12.
- Im SO 4 ist ein SB-Warenhaus zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche im SO 4 beträgt insgesamt maximal 7.000 qm. Von diesen 7.000 qm dürfen eigenständig betriebene Flächen (Konzessionsflächen) eine Verkaufsfläche von insgesamt 320 qm nicht überschreiten. Eine weitergehende Aufteilung in Einheiten unterschiedlicher Anbieter und Betriebe ("Shop in shop") ist nicht zulässig.
- Die maximal zulässige Geschossfläche wird mit 24.520 qm festgesetzt. Flächen für Stellplätze werden auf die Geschossfläche nicht angerechnet. Zum einen sind die Stellplätze zum Teil in Tiefgaragengeschoßen untergebracht, die gemäß der BbgBO keine Vollgeschosse sind. Zum anderen werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Garagengeschosse und die Flächen von Stellplätzen in Vollgeschossen nicht auf die Geschossfläche angerechnet. § 21 a Abs. 4 Satz Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO wird i. V. m. § 21 a Abs. 1 BauNVO zur Anwendung gebracht.
- Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird mit 4.695 qm festgesetzt.
- Die Fläche des Baugrundstücks des Baufeld 12 beträgt 5.565 qm. Diese Fläche beinhaltet einen Teil der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festzusetzenden Fläche "Bahnhofsvorplatz Nord". Nur die als sonstiges Sondergebiet SO 4 festzusetzende Fläche ist als Bezugsfläche für die Berechnung der GFZ zugrunde zu legen. Die Größe dieser Fläche beträgt 5.124,83 qm.²⁵ Die in Anrechnung zu bringende maximal zulässige BGF beträgt 24.520 qm. Hieraus ergibt sich eine GFZ von ca. **4,78**. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in Sondergebieten zulässigen GFZ von **2,4** wird somit um ca. **99 %** überschritten.

Von der anzurechnenden Bezugsfläche des SO 4 in Höhe von 5.124,83 qm sind 4.695 qm überbaubar. Somit ergibt sich eine GRZ von ca. **0,92**. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in sonstigen Sondergebieten zulässige GRZ von **0,8** wird somit um ca. **15 %** überschritten.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

B.2.1.4 Begründung der Überschreitung der Obergrenzen der in § 17 BauNVO geregelten Maße der baulichen Nutzung

Insgesamt hat das Einkaufszentrum am Bahnhof eine der Bestimmung der GFZ zugrunde zu legende Bezugsfläche (= Fläche der als sonstige Sondergebiete festzusetzenden Baugebiete) von 19.628,93 qm (= 5.124,83 qm + 3717,10 qm + 10.878 qm). Die gesamte maximal zulässige Geschossfläche beträgt 95.485 qm. Hieraus ergibt sich eine über die Baufelder 9 - 12 gemittelte **GFZ** von ca. 4,86.

²⁵ Diese Flächengröße wurde aus derjenigen Planfassung, welche dem Abwägungsbeschuß vom 05.11.1997 zugrundelag, planimetrisch ermittelt.

Die insgesamt maximal zulässige Grundfläche beläuft sich auf 18.540 qm. Die zugrundezulegende Bezugsfläche beträgt 19.628,93 qm. Daraus resultiert für das gesamte Einkaufszentrum eine maximal zulässige **GRZ** von ca. 0,94.

Die folgenden besonderen städtebaulichen Ziele erfordern diese Überschreitung der Obergrenzen:

1. Verwirklichung des generellen stadtentwicklungspolitischen Primats der **Innenentwicklung** anstelle des Verbrauchs bisher nicht bebauter Freiflächen durch **Konversion** der Flächen eines brachgefallenen Güterbahnhofs und eines nicht mehr benötigten vormaligen Ausbesserungswerks der Reichsbahn mit Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele des Bodenschutzes;
2. somit: **Revitalisierung** einer zentralen Leerstelle im Stadtgefüge Potsdams;
3. die Schaffung eines verdichteten Bereichs mit Entlastungsfunktion für die historische Innenstadt für großflächige und großvolumige verkehrsintensive Dienstleistungsbetriebe mit hoher Nutzungskonzentration, was in der architektonischen Umsetzung zu kompakten Baukörpern mit hohen Dichten führte.

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

- **Qualität der Verkehrsanbindung:** Die hervorragende Erschließung des Standorts sowohl durch öffentliche Verkehrsmittel (ICE/IC-Haltepunkt, Regionalbahnen, S-Bahnanbindung nach Berlin, mehrfache Straßenbahnanbindung, mehrere Buslinien) als auch durch den motorisierten Individualverkehr (über die neue Babelsberger Straße an die Heinrich-Mann-Allee, Anbindung an den Nuthe-Schnellweg/BAB 115 über die Friedrich-List-Straße, schnelle Erreichbarkeit von BAB A 115/Nuthe-Schnellweg über die Friedrich-Engels-Straße) begünstigt die Funktionalität eines eingeschränkten Einkaufszentrums und die Ansiedlung von Arbeitsplätzen. Ein modal split von 80/20 zugunsten des ÖPNV liegt im Rahmen des Erreichbaren.
- **Aufhebung eines städtebaulich unbefriedigenden Provisoriums:** Verlagerung des vormaligen provisorischen Kauflands aus dem hochsensiblen Landschaftsraum des Mündungsbereichs der Nuthe in die Havel heraus an das Verkehrsband Bahn/Friedrich-List-Straße heran.
- **Ermöglichung der Verlegung des ruhenden Verkehrs:** Der vormalige provisorische Parkplatz nördlich der neuen Babelsberger Straße (Parkplatz des vormaligen Kauflandprovisoriums) kann unter die Geländeoberfläche verlegt werden: Errichtung der (durchgängigen) Tiefgarage unter SO 2, SO 3, SO 4 dem den Baufeldern 9 - 12. Somit wird auch eine punktuelle Verbesserung des Ortsbildes ermöglicht; somit:
- **Schaffung der Voraussetzungen** für die Wiedergewinnung eines städtebaulich wertvollen innerstädtischen Landschaftsbereichs; und:
- **Qualifizierung von öffentlichen Grünflächen:** Durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag vom November 1996, der das Bebauungsplanverfahren Nr. 37/37 A "Potsdam-Center" begleitet, werden von Investorensseite finanzielle Mittel zur Aufwertung und Qualifizierung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen bereitgestellt.

Durch die Überschreitung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- Und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhen der Baukörper bleiben die Sichtbezüge in der Potsdamer Kulturlandschaft im Wesentlichen unbeeinträchtigt.

B.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzungen südlich der Bahnanlagen

B.2.2.1 SO 5

- Das SO 5 ist ein Sondergebiet i. S. v. § 11 Abs. 2 BauNVO. Die Zweckbestimmung des SO 5 lautet "Parkhaus mit Büroüberbauung". Innerhalb des SO 5 werden durch Baugrenzen - die Flächen NOPQN und TRSQT als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die Flächen NOPQN und TRSQT werden durch das Zeichen 15.14. ("Perlenkette") getrennt. Die Fläche NOPQN hat eine Grundfläche von 2.100 qm. Innerhalb der Fläche NOPQN sind drei Vollgeschosse zulässig. Somit ergibt sich eine maximal zulässige Geschossfläche von ca. 6.300 qm. Hiervon wurden ca. 6.100 qm baulich realisiert.²⁶ Direkt unterhalb der Fläche NOPQN befinden sich drei Parkebenen.

Die Fläche TRSQT hat eine ebenfalls eine Grundfläche von ca. 2.100 qm. Innerhalb der Fläche TRSQT ist maximal ein Vollgeschoß zulässig. Bezogen auf HN darf die Oberkante der Traufhöhe der Fläche TRSQT maximal 39,17 m betragen. Direkt unterhalb dieses Vollgeschosses befinden sich zwei weitere Parkgeschosse. Die Parkebenen unterhalb des eigentlichen Bürohauses NOPQN sind mit den Parkebenen unterhalb der Fläche TRSQT durch Fahrrampen verbunden (Split-level-modus). Die drei Parkebenen, die sich unterhalb der Fläche TRSQT befinden, liegen versetzt jeweils um ca. 1 m tiefer als die Parkebenen unterhalb der Fläche NOPQN. Insgesamt enthält das Parkhaus ca. 350 Stellplätze.

Das sich in der Planzeichnung innerhalb der Fläche TRSQT (die Fläche südlich des Planzeichens 15.14. - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung) befindliche Parkgeschoss ragt über die Nullebene des südlichen Bahnhofsvorplatzes um ca. 3,5 m hinaus. Es stellt somit ein Vollgeschoss im Sinne der BbgBO dar. Dieses Vollgeschoss wird nicht auf die Geschossfläche des SO 5 angerechnet, da hier die Regelungen von § 21 a Abs. 4 BauNVO zur Anwendung kommen. Dies wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung gesichert. Das gleiche gilt für das erste Parkgeschoss unter dem eigentlichen Bürogebäude, welches ebenfalls über die Nullebene des südlichen Bahnhofsvorplatzes soweit hinausragt, dass es als Vollgeschoss im Sinne der BbgBO zu betrachten ist. Die gesamte Größe des SO 5 beträgt ca. 4.240 qm. Somit beläuft sich die rechnerische GFZ innerhalb des SO 5 auf ca. 1,48. Entsprechend der Befunde der Fortschreibung des Grünordnungsplans 2001 ist das SO 5 voll versiegelt. Die faktische GRZ beträgt nahezu 1,0. Somit liegt eine Überschreitung der in Sondergebieten maximal zulässigen GRZ von 0,8 um ca. 20 % vor.

Diese Überschreitung wird durch folgende Umstände und Maßnahmen im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeglichen:

- **Qualität der Verkehrsanbindung:** Die hervorragende Erschließung des Standorts sowohl durch öffentliche Verkehrsmittel und das öffentliche Straßennetz.

²⁶ Diese Werte beruhen auf Angaben der Baugenehmigungsbehörde der Landeshauptstadt Potsdam.

- **Qualität des Ortsbildes:** Durch die weitgehende Verlagerung von ca. 350 Stellplätzen unterhalb der Nullebene des südlichen Bahnhofsvorplatzes - anstelle eines großflächigen eben-erdigen Parkplatzes oder einer großflächigen oberirdischen zweigeschossigen Parkpalette wird eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden, welche andernfalls eine Folge der Funktionen des Bahnhofsbereichs wäre.
- **Grünordnerische Qualifizierung** von öff. Verkehrsflächen: Durch Regelungen im "Vertrag zur Ausführung des städtebaulichen Vertrags vom 25.11.1996 für den Bereich Potsdam-Center Süd" vom Juni 1999, werden von Investorensseite finanzielle Mittel für Begrünungsmaßnahmen und Bepflanzungen innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Durchführung Aufwertung und Qualifizierung der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten öffentliche Grünflächen bereitgestellt.

Durch ein Gehrecht und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im SO 5, auf der Fläche TRSQT und auf Teilen der Fläche NOPQN (G 4) wird der Zugang zum Bürogebäude im SO 5, zu den Eingängen der Treppenhäuser, die zum Parkhaus im SO 5 führen, und zum SO 8 gesichert.

B.2.2.2 SO 6

Das SO 6 ist ein Sondergebiet i. S. v. § 11 Abs. 2 BauNVO. Die Zweckbestimmung des SO 6 lautet "Multifunktionale Veranstaltungshalle". Das vorhandene Gebäude ist Bestandteil des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerks RAW und ein nach BbgDSchG geschütztes Denkmal.

Die zulässigen Nutzungen – Räume für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Räume für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten stellen Nutzungen dar, die in das vorhandene Gebäude eingeordnet werden können und somit den Erhalt des Denkmals ermöglichen. Zum anderen sind sie wesentlicher Bestandteil der beabsichtigten Entwicklung des Bahnhofsbereiches zu einem Ort für Kongresse und Veranstaltungen sowie zu einem zentralen Standort für Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Alle Nutzungen sind ausschließlich innerhalb des Gebäudes zulässig.

Die Maximalausdehnung in Ost-West-Richtung beläuft sich auf 68 m. Die Maximalausdehnung in Nord-Süd-Richtung beläuft sich auf 46 m. Deshalb werden eine Grundfläche (GR) von 2.850 qm und eine Geschossfläche (GF) von 5.900 qm als zwingend festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse (Z = II) wird ebenfalls als zwingend festgesetzt. Die Kubatur des denkmalgeschützten Gebäudes wird durch die Festsetzung von Baulinien planungsrechtlich gesichert.

B.2.2.3 SO 7

Das SO 7 ist ein Sondergebiet i. S. v. § 11 Abs. 2 BauNVO. Die Zweckbestimmung des SO 7 lautet "Landesregierung". Die städtebauliche Zielsetzung ist die Sicherung der Fläche für Zwecke der Landesregierung für den Zeitpunkt der künftigen städtebaulichen Neuordnung des Dreiecks zwischen Friedrich-Engels-Straße, Heinrich-Mann-Allee und bereits errichteter Straßenbahntrasse. Um diese Entwicklung nicht durch derzeit nicht erforderliche Bindungen zu behindern, wurde im Bereich des SO 7 von der Festsetzung überbaubarer bzw. nicht überbaubarer Grundstücksflächen abgesehen. Die Fläche des SO 7 hat daher nur die Qualität eines einfachen Bebauungsplans im

Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB n. F. Im Bereich des SO 7 ist daher bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben § 34 BauGB zusätzlich heranzuziehen. Die gesamte Fläche des SO 7 beläuft sich auf ca. 1.460 qm. Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,4. Die maximal zulässige GFZ beträgt 1,6. Maximal sind vier Vollgeschosse zulässig. Aufgrund der Festsetzungen ist bspw. auf der Fläche die Errichtung eines baulichen Vorhabens mit einer Grundfläche von ca. 580 qm und einer Geschossfläche von ca. 2.320 qm zulässig. Auf der Fläche des SO 7 befindet sich derzeit ein Gebäude, in dem sich Dienststellen der Staatskanzlei des Landes Brandenburg sowie zwei Arztpraxen befinden. Das Gebäude und seine derzeitigen Nutzungen sind bestandsgeschützt.

B.2.2.4 SO 8

Das SO 8 ist ein Sondergebiet i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO. Das Sondergebiet - Fläche ABCDEFGHIKLMA - überlagert als kommunale Satzung flächenkongruent die gemäß AEG plangenehmigten Betriebsanlagen und Nebenbetriebsanlagen des Hauptbahnhofs Potsdam. Es handelt sich hierbei um den Haupteingang des Bahnhofs, den "Südkopf", und die Überbauung der Gleisanlagen ("Spange") bis zum Anschluß an das SO 3 auf der Nordseite der Gleisanlagen. Die Größe der Fläche beläuft sich auf ca. 4.650 qm. Im SO 8 werden nur die Arten der zulässigen Nutzungen bzw. die Arten der nicht zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzungen geregelt. Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich, da letztere bereits in vollem Umfang durch die Regelungen der Plangenehmigung nach Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG) fixiert ist.

B.2.3 Verkehrsflächen

Die bereits hergestellten Straßenverkehrsflächen werden festgesetzt. Der Bebauungsplan sichert die Anbindung der vormaligen Planstraßen 1 b und 1 c 1 - die jetzige Friedrich-List-Straße (Bestandteile der ISES) an den Nuthe-Schnellweg. Die Fläche für eine mögliche künftige Fortführung der ISES nach Westen wird bis zum östlichen Ufer der Havel planungsrechtlich gesichert. Die Planstraße 5 a wird als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zur Sicherung der allgemeinen Zugänglichkeit wird die gesamte Fläche mit einem Fahr-, Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB überlagert.

Die Fläche vor dem Nordausgang des SO 3 befindet sich im Eigentum der DB AG. Diese Fläche fungiert als nördlicher Vorplatz des Hauptbahnhofs Potsdam. Deshalb wird die Fläche als **private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** mit der Zweckbestimmung "**Bahnhofsvorplatz Nord**" gesichert. Zur Sicherung der Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit wird die gesamte Fläche mit einem Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB überlagert. Des weiteren wird sie mit einem Fahrrecht zugunsten der Rettungsbetriebe überlagert.

Die Fläche vor dem Südausgang des Hauptbahnhofs wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie erhält die Zweckbestimmung "**Bahnhofsvorplatz Süd - Busbahnhof/Straßenbahnhaltestelle**". Auf dieser Fläche wird der Schienennah- und -fernverkehr mit dem lokalen ÖPNV verknüpft. Außerdem befindet sich auf der Fläche die Zufahrt

zum Parkhaus im SO 5. Diese Zufahrt wird von der Friedrich-Engels-Straße aus erschlossen. Zusätzlich befinden sich auf der Fläche Kurzzeitparkplätze und ein Taxenstand.

Die gemäß PersBefG plangenehmigte Trasse der Straßenbahn wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Fläche für die Führung der Gleise parallel zur östlichen Begrenzung des SO 7 zwischen Friedrich-Engels-Straße und Heinrich-Mann-Allee wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Straßenbahn" gesichert.

B.2.4 Stellplätze

Im SO 2, SO 3 und SO 4 befinden sich drei Tiefgaragenebenen mit insgesamt 1.200 Stellplätzen. Die Tiefgarage wird im SO 2 durch eine Ein/Ausfahrt zur Babelsberger Straße erschlossen. Im SO 4 wird sie durch eine Ein/Ausfahrt zur Planstraße 5 a erschlossen. Zusätzlich existiert noch eine Ausfahrt zur Anlieferstraße, welche die Rückfront (Südseite) des Einkaufszentrums für den Lieferverkehr erschließt. Über die Anlieferstraße wird der aus der Tiefgarage ausfahrende Verkehr zur Friedrich-List-Straße geführt.

Im SO 5 befinden sich insgesamt ca. 350 Stellplätze. Die Ein/Ausfahrt befindet sich auf dem südlichen Bahnhofsvorplatz. Sie wird durch die Friedrich-Engels-Straße erschlossen. Zusätzlich befinden sich 12 Kurzzeitstellplätze auf dem südlichen Bahnhofsvorplatz. Durch eine Ampelregelung an der Einmündung der sich auf dem Bahnhofsvorplatz befindlichen Fahrstreifen an die Friedrich-Engels-Straße wird sichergestellt, dass der PKW-Verkehr sowohl in westlicher (stadteinwärts) als auch östlicher Richtung (stadtauswärts) abfließen kann.

Die maximal zulässigen äußeren Begrenzungen der Tiefgaragen werden durch das Planzeichen 15.3. festgesetzt.

B.3 Erschließung des Plangebiets - Zusammenfassung

Individualverkehr (IV)

Der nördlich der Bahntrasse gelegene Teil des Bebauungsplans Nr. 37 A wird straßenseitig durch die (neue) Babelsberger Straße (vormals Planstraße 2) erschlossen. Die Südseite von SO 2, SO 3 und SO 4 wird für den zuliefernden LKW-Verkehr durch die Anlieferstraße erschlossen. Die Fläche der Anlieferstraße befindet sich in der Planzeichnung **innerhalb** der Verkehrsfläche der vormaligen Planstraße 1 b. Diese Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist aus planungsrechtlichen Gründen in der Planzeichnung nicht weiter aufgeteilt. **Faktisch** setzt sich die Verkehrsfläche in der gebauten Realität aus der Fläche der jetzigen Friedrich-List-Straße **und** der Fläche der Anlieferstraße zusammen. Die Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB enthält des weiteren straßenbegleitendes Verkehrsgrün. Die Ostseite des SO 4 mit der Tiefgaragenein- und -ausfahrt wird über die Planstraße 5 a erschlossen. Diese wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Somit ist auch die Erreichbarkeit der Anlieferstraße, die sich in öffentlichem Eigentum befindet, von der Babelsberger Straße aus gesichert. In westlicher Richtung wird der Verkehr aus der Anlieferstraße in die Friedrich-List-Straße geführt. Die Friedrich-List-Straße führt den Verkehr über das Auf-/Abfahrrohr zur Heinrich-Mann-Allee.

Der südlich der Bahntrasse gelegene Teil des Bebauungsplans Nr. 37 A - der Bahnhofsvorplatz Süd wird straßenseitig durch die Friedrich-Engels-Straße erschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖV)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 A wird durch S-Bahn, Regionalbahn, DB-Interregio-Verkehr sowie durch Straßenbahnanbindung und Busse erschlossen. Auf dem südlichen Bahnhofsvorplatz befindet sich der wichtigste Verknüpfungspunkt Potsdam zwischen regionalen und lokalem ÖV.

Technische Medien

Das Plangebiet ist an alle technischen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen angebunden.

B.4 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Im rechtswirksamen Landesentwicklungsplan I - LEP I - vom 04.07.1995 ist die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum dargestellt. Diese Darstellung wurde im Regionalplan Havelland-Fläming nachrichtlich übernommen. Der Regionalplan Havelland-Fläming wurde 1998 rechtswirksam. In der Karte I des Regionalplans - Festlegungskarte Siedlungsstruktur und Raumnutzung - ist der Bereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 A "Potsdam-Center" als allgemeines Siedlungsgebiet im Bestand dargestellt. Für allgemeine Siedlungsgebiete im Bestand gilt das Ziel 2.7.1. des Regionalplans, demzufolge Siedlungsgebiete den derzeitigen Siedlungsbestand einschließlich kleinerer, im Planungszeitraum des Regionalplans realisierbare Planungen umfassen.²⁷ Die Grundsätze der Innenentwicklung - Ziel 2.1.3 - sind zu beachten.²⁸ Der Bebauungsplan 37 A "Potsdam-Center" entspricht den Zielen und Darstellungen der Landes- und Regionalplanung.

B.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Potsdam wurde mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt vom 22.10.1998 wirksam. In der bekanntgemachten Fassung ist der Bereich der Baufelder 9 - 10 als Kerngebiet mit der Dichtestufe 4 dargestellt. Der Bereich der Baufelder 11 - 12 und der Südbereich des Bebauungsplanentwurfs 37 A sind als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Bahnhof dargestellt. Die Grünflächen im Bereich der Einmündung der Nuthe in die Havel werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Öffentliches Grün" dargestellt. Das LSG ist im FNP nachrichtlich übernommen. Der Ufergrünzug entlang der Havel (Neue Fahrt), der sich im Bebauungsplanentwurf von der Langen Brücke bis zum Landschaftsschutzgebiet im Bereich der Einmündung der Nuthe in die Havel erstreckt, ist im FNP nicht enthalten. Dieser Bereich und der Bereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 37 B werden aufgrund der noch nicht abgeschlossenen städtebaulichen Planungen im derzeit wirksamen FNP **nicht** dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine planungsrechtlich zulässige sogenannte "weiße Fläche", die auf der Ebene des FNP mit Darstellungen "gefüllt" wird, sobald die städtebaulichen Konzeptionen für diesen Bereich hinreichend konkretisiert sind.

²⁷ Vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming: Regionalplan Havelland-Fläming, Kleinmachnow 1998, S. 37.

²⁸ Vgl. a. a. O., S. 19.

Die Darstellungen des FNP werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB n. F. ergänzt. Die Ausführungen im Erläuterungsbericht zum FNP werden entsprechend angepaßt. Der Bebauungsplan kann nach Abschluss des Satzungsverfahrens bekanntgemacht werden, **bevor** der geänderte FNP wirksam wird. Dies ist an die Voraussetzung geknüpft, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. Von Seiten der Plangeberin wird von diesem Sachverhalt ausgegangen. Die künftige Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans 37 A "Potsdam-Center" wird von den derzeitigen Darstellungen des FNP nicht berührt.

B.6 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 in den Bereichen Heinrich-Mann-Allee / Lange Brücke, Friedrich-Engels-Straße und Babelsberger Straße.

Zusätzliche Belastungen ergeben sich im Zusammenhang mit dem Bau der Friedrich-List-Straße (ISES), der Verlegung der Babelsberger Straße, dem Bau des Busbahnhofs und der Straßenbahnhaltestellen im Bereich des Bahnhofsvorplatzes sowie der Verlängerung der S-Bahngleise, außerdem durch die Emissionen der im Geltungsbereich ermöglichten Nutzungen, insbesondere durch hierdurch induzierten Verkehrslärm (Zu- und Abfahrten zu den Stellplätzen, Lieferverkehr).

Betroffen hiervon sind zum einen schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst sowie schutzbedürftige Nutzungen in den angrenzenden Bereichen. Hierbei handelt es sich um Büronutzung und vereinzelt Wohnnutzung entlang der Friedrich-Engels-Straße sowie um die Wohnnutzung im Zentrum-Ost / Humboldtring.

Besonders schutzbedürftige Nutzungen, wie z.B. Wohnen, sind im Plangebiet nur für einen eng begrenzten Personenkreis und nur ausnahmsweise zulässig (**TF A.3.0**). Realisiert wurden bislang keine Wohnungen. Die Anordnung vergleichsweise unempfindlicher Nutzungen (Bahnhof, Einzelhandel, Büros) entspricht somit grundsätzlich dem Vorsorge- und Optimierungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Auch die überwiegende Orientierung der publikumswirksamen Einrichtungen nach innen zu einer Passage stellt eine aus immissionsschutzfachlicher Sicht günstige Lösung an diesem belasteten Standort dar.

Um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gerecht zu werden, sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Punkte zu beachten:

1. Die Beurteilung der durch den Neubau, Umbau oder Ausbau von Verkehrsstrassen verursachten Immissionen an der bestehenden Bebauung, differenziert nach dem jeweiligen Verursacher (Baulastträger), und die Bestimmung erforderlicher Schutzvorkehrungen gemäß 16. BImSchV.
2. Die Beurteilung der Gesamtimmissionsbelastung innerhalb des Geltungsbereiches und die Bestimmung aktiver oder passiver Immissionsschutzvorkehrungen, maßgeblich hierfür ist die Summe aller Immissionen im Prognosejahr 2015, die Beurteilung erfolgt anhand der Orientierungswerte der DIN 18005.

3. Die Berücksichtigung möglicher durch die Nutzungen im Geltungsbereich verursachter Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches

Im Zuge der bisherigen Planbearbeitung wurden in diesem Zusammenhang verschiedene Immissionsgutachten zu Einzelaspekten erstellt. Grundlage der folgenden Ausführungen ist eine aktualisierte, zusammenfassende gutachterliche Stellungnahme²⁹.

B.6.1 Immissionsbelastung durch neu errichtete Verkehrsanlagen

• Verlängerung der S-Bahngleise / Bau des vierten Bahnsteiggleises

Für den Ausbau des Bahnhofs wurde vom Eisenbahn-Bundesamt am 21.11.1997 die Plangenehmigung gemäß § 18 Abs. 2 Allgemeines Eisenbahngesetz erteilt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Gemäß Begründung zur Plangenehmigung handelt es sich bei der Verlängerung des S-Bahngleises um ca. 150 m sowie beim Bau des vierten Bahnsteiges auf dem bestehenden Bahnkörper nicht um eine im Sinne des § 1 (1) 16. BImSchV wesentliche Änderung. Die Belastungssituation ändert sich nicht, es ergeben sich keine Anspruchsberechtigungen gemäß § 42 BImSchG. Die neue Bebauung am Bahnhof wird in Kenntnis der bestehenden Belastung errichtet und muss entsprechende Schutzvorkehrungen vorsehen (vgl. B.6.2).

• Ausbau Bahnhofsvorplatz

Die Plangenehmigung zur Straßenbahnverschwenkung Bahnhofsvorplatz Potsdam-Center Süd gemäß § 28 Abs. 1a Personenbeförderungsgesetz wurde vom Brandenburgischen Landesamt für Verkehr und Straßenbau am 04.03.1999 erteilt. Im Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren wurden ein Schallschutz- und ein Erschütterungsgutachten erstellt. Demnach ergeben sich für die bestehende Bebauung keine relevanten Überschreitungen der Schallimmissionspegel. Zur Minderung von Erschütterungen sind an den Gebäuden Heinrich-Mann-Allee 107, Haus 3 und 4 (außerhalb des Geltungsbereiches) Schutzvorkehrungen erforderlich. Entsprechende Nebenbestimmungen wurden mit der Plangenehmigung erteilt.

Die Errichtung des Busbahnhofes und der Kurzzeitstellplätze erfolgte auf der Grundlage der Feststellung der Rechtmäßigkeit der Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 125 BauGB n.F. vom 12.10.1998.

Die gemäß 16. BImSchV einzuhaltenden Grenzwerte werden durch die Emissionen des Busbahnhofes an der Nordostfassade Friedrich-Engels-Straße 2 nachts um ca. 1-3 dB(A) überschritten. Für die betroffenen Immissionsorte bestehen die gesetzlichen Ansprüche zur Erstattung anfallender Kosten für Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Baulastträger. Da die oberen Etagen des Gebäudes mit baulich realisierbaren aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht geschützt werden können, sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

• Bau der Friedrich-List-Straße (ISES) und der Babelsberger Straße

²⁹ Kötter Beratende Ingenieure Schallschutzberatung GmbH: Schalltechnisches Gutachten Nr. 32162-1.001 Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Nr. 37A „Potsdam Center“ der Stadt Potsdam; Dresden, 04.10.2001

Die Zustimmung gemäß § 125 Abs. 2 BauGB a.F. zum Bau der Friedrich-List-Straße (ISES) zwischen Alt-Nowawes und Heinrich-Mann-Allee und zum Bau der Babelsberger Straße wurde vom damaligen Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg am 17.12.1996 erteilt.

Den aktuellen Berechnungen³⁰ zu den von dieser Straße ausgehenden Emissionen liegen, unabhängig vom Stand der politischen Diskussion, im Sinne einer „worst-case“ – Betrachtung die Belegungszahlen unter Annahme der Weiterführung der Trasse der ISES bis zur Zeppelinstraße zu Grunde. Berücksichtigt wird auch die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Verbindungsstraße zwischen Babelsberger Straße / Humboldtring und Friedrich-List-Straße.

Untersucht wurden flächendeckend und nach Geschossen differenziert Immissionsorte im Bereich der Wohnhochhäuser Humboldtring 10, 11 und 13 und im Bereich der Wohnbebauung nördlich der Wiesenstraße (Einstufung als WA) sowie im Bereich zwischen Friedrich-List-Straße und Wiesenstraße (Einstufung als MI). Um die Vollständigkeit der Betrachtung zu gewährleisten, wurden darüber hinaus Immissionsorte entlang der Straße Alt Nowawes sowie im Kreuzungsbereich Alt Nowawes / Rudolf-Breitscheid-Straße betrachtet (Einstufung als MI, Rudolf-Breitscheid-Straße 2-4 als Sondergebiet Altenheim), obwohl diese Abschnitte der ISES nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen.

Im Ergebnis werden im Wohngebiet Zentrum Ost sowie im Bereich zwischen Friedrich-List-Straße und Wiesenstraße die Grenzwerte des § 2 der 16. BImSchV am Tag mit einer Ausnahme an allen Immissionsorten eingehalten. An folgenden Immissionsorten kommt es nachts zu Überschreitungen (jeweils nur einzelne Fassadenabschnitte):

- Humboldtring 10, ab 6. OG (Wohnnutzung)
- Max-Vollmer-Straße 14, 15, 16 und 17, teilweise nur in den OG (Wohnnutzung)
- Wiesenstraße 11, 13 und 16 (ausschließlich Werkstätten/ Produktion)

Die Überschreitungen liegen fast ausschließlich im Bereich zwischen 0 und 2 dB. Der mit einer Überschreitung um 2,6 dB nachts maximale Wert wird ermittelt für die Südwestfassade 4.OG der Max-Vollmer-Straße 17, dies ist der einzige Immissionsort, für den auch eine Überschreitung der Grenzwerte tags (um 0,4 dB) errechnet wurde.

Im Bereich Humboldtring / Wiesenstraße / Max-Vollmer-Straße könnten die Immissionsgrenzwerte durch die Errichtung einer Lärmschutzwand beginnend am Knoten Humboldtring / Verbindungsstraße zunächst mit 300 m Länge und 4 m Höhe entlang der Verbindungsstraße bzw. entlang der Friedrich-List-Straße und im weiteren Verlauf entlang der ISES auf einer Länge von 350 m bei einer Höhe von 2,5 m eingehalten werden.

Da es, abgesehen von einer Ausnahme, ausschließlich nachts und darüber hinaus überwiegend lediglich in den oberen Geschossen der Gebäude zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte kommt, ist davon auszugehen, dass ein ausreichender Schutz der der Erholung dienenden Freibereiche gewährleistet ist.

³⁰ vgl. a. a. O.

Die Einhaltung der entsprechenden Innenraumpegel der betroffenen Wohn- und Büroräume kann im vorliegenden Bereich bereits mit Einhaltung der geltenden Anforderungen an Wärmeschutzverglasungen bei Neubauten (entspricht Fenstern der Schallschutzklasse II gemäß DIN 4109) an allen Immissionsorten gewährleistet werden.

Aktiver Lärmschutz kann gemäß § 41 Abs. 2 BImSchG unterbleiben, wenn die Kosten der Maßnahme außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen. Die Errichtung einer Lärmschutzwand (geschätzte Kosten ca. 1,04 Millionen DM) muss als unverhältnismäßig angesehen werden.

An den unmittelbar an der ISES liegenden Gebäuden im Bereich ehem. Alt Nowawes kommt es sowohl tags als auch nachts zu deutlichen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte. Die Überschreitungen betragen tags maximal 6 dB und nachts maximal 8 dB. Am stärksten betroffen sind Nord- und Westfassade Johannsenstraße 1 mit Überschreitungen der Grenzwerte tags um 4 bis 5,5 dB, nachts um 6 bis 7,6 dB, sowie die Südostfassade Alt Nowawes Nr. 8 mit Überschreitungen tags um 5,2 bis 5,9 und nachts um 7,4 bis 8,2 dB.

Entlang der Straße ehem. Alt Nowawes sind aktive Lärmschutzvorkehrungen, z.B. der Bau einer Schallschutzwand, aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Das Gebäude ehem. Alt Nowawes 8 grenzt auf Grund des Ausbaus der Friedrich-List-Straße auf der Grundlage des entsprechenden Planfeststellungsverfahrens mit der Südostfassade zwischenzeitlich unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche an. Aktiver Schallschutz in unmittelbarer Verlängerung der Fassade des Gebäudes ehem. Alt Nowawes 8 in südwestlicher Richtung wäre grundsätzlich denkbar, muss aber auf Grund der von der westlich angrenzenden gewerblichen Nutzung gleichzeitig einwirkenden Immissionen als wenig wirkungsvoll eingeschätzt werden. Das Gebäude wird, ebenso wie die Gebäude Johannsenstraße 1 und zwei, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Im FNP der Stadt Potsdam sind die Flächen als Mischgebiet 4 – höhere Dichte – dargestellt. Aufgrund dieser Darstellung sowie auf Grund der Lage unmittelbar angrenzend an größere Gewerbliche Bauflächen und Trassen des überörtlichen Verkehrs ergibt sich grundsätzlich ein z.B. im Vergleich zum Allgemeinen Wohngebiet reduzierter Anspruch hinsichtlich des Schutzes von Freiflächen vor Immissionsbeeinträchtigungen.

Bei den Gebäude Johannsenstraße 1 und 2 handelt es sich um gründerzeitliche Straßenrandbebauung. Rein räumlich ist die Einordnung aktiver Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der am stärksten betroffenen Nordfassaden nicht möglich. Die ebenfalls betroffenen West- bzw. Südwestfassaden des Gebäudes Johannsenstraße 1 sind als Brandwände nahezu fensterlos, zwei kleinere Fensteröffnungen befinden sich im Bereich des 2. OG, welcher durch aktiven Lärmschutz mit vertretbarem Aufwand schon allein aufgrund der hier vorhandenen Treppenaufgänge zur Fußgängerbrücke bzw. Zuleitungen zur Rohrbrücke nicht abzuschirmen wäre. Aktiver Lärmschutz zum Schutz der Freibereiche zwischen der Friedrich-List-Straße und den Gleisanlagen muss auf Grund der dadurch gleichzeitig verursachten Reflexionen der von den Gleisanlagen bzw. vom Nuthe-schnellweg auf die Grundstücke einwirkenden Immissionen als wirkungslos angesehen werden, da die o.g. Immissionen noch verstärkt werden. Passiven Schallschutzmaßnahmen ist somit der Vorzug zu geben.

Im Bereich des Funktionsgebäudes der DB AG nördlich der Babelsberger Straße werden die zulässigen Grenzwerte ebenfalls überschritten. Das Gebäude wird derzeit als Bürogebäude lediglich zwischengenutzt. Eine Aufgabe der Büronutzung in absehbarer Zeit ist wahrscheinlich. Im Rah-

men der Neuordnung des Bereichs nördlich der Babelsberger Straße (Bebauungsplanverfahren Nr. 37 B) ist ein Abriss des Gebäudes beabsichtigt. Ungeachtet dessen bestehen die gesetzlichen Ansprüche zur Entschädigung der Kosten für erforderliche Schallschutzmaßnahmen.

Eine abgestimmte städtebauliche Konzeption für den Bereich nördlich der Babelsberger Straße liegt gegenwärtig noch nicht vor. Eine straßenbegleitende Bebauung ist jedoch grundsätzlich in diesem Bereich vorgesehen. Der Bau aktiver Schallschutzvorkehrungen würde den Spielraum zur städtebaulichen Neuordnung unverhältnismässig stark einengen und kommt somit nicht in Betracht.

Die Durchführung von Maßnahmen zum passiven Schallschutz ist in Abhängigkeit von den tatsächlich in den einzelnen Räumen vorhandenen Nutzungen zu klären, sofern angesichts der bestehenden Umstrukturierungsabsichten von Seiten des Eigentümers Kostenerstattungsansprüche geltend gemacht werden.

In den Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV besteht ein gesetzlicher Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen.

Die neue Bebauung am Bahnhof wird in Kenntnis der Verkehrsanlagen errichtet und muss entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorsehen (vgl. B.6.2). Ein Anspruch auf Entschädigung gemäß § 42 Abs. 1 BImSchG besteht nicht.

B.6.2 Gesamtimmisionsbelastung innerhalb des Geltungsbereichs

Die Beurteilung der Gesamtimmisionsbelastung erfolgt ausgehend von der Summe aller Immisionen im Prognosejahr 2015. Einbezogen in die Berechnungen wurden die Emissionen des Straßenverkehrs, des Eisenbahn- und S-Bahnverkehrs, des Busbahnhofs, der Straßenbahn sowie die Emissionen der innerhalb des Bahnhofsvorplatzes liegenden Kurzzeitstellplätze und der Tiefgaragenzufahrt zum SO 5. Der Zu- und Abfahrtverkehr zu den Tiefgaragen der SO 2 bis SO 4 ist im Rahmen der Belegungszahlen des Straßennetzes berücksichtigt, der Lieferverkehr im Rahmen der Belegungszahlen der Friedrich-List-Straße. Im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung werden auch hier die Belegungszahlen der ISES unter Annahme einer Verlängerung bis zur Zeppeleinstraße zu Grunde gelegt.

Die Beurteilungspegel werden an maßgeblichen Immissionsorten und differenziert nach Geschossen errechnet. Die Bewertung erfolgt anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau', wobei die Sondergebiete ihrer Zweckbestimmung entsprechend in Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit wie Kerngebiete eingestuft werden.

Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen äußeren Fassadenabschnitten der Sondergebiete überschritten. Die Überschreitungen sind nachts (bis zu 15 dB) größer als am Tag (bis zu 9 dB). Die höchsten Überschreitungen ergeben sich tags für die Süd- und Westfassade des SO 2 (6,4 bis 8,3 dB); nachts für die Nordfassaden von SO 5 und SO 6 (11,5 bis 12,6 dB).

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

Maßnahmen der Gebäudeanordnung und Grundrissorganisation kann auf Grund der Vielzahl der Immissionen aus sehr unterschiedlichen Richtungen kein wirksamer Immissionsschutz erreicht werden.

Somit ist zum Schutz der Aufenthaltsräume in den Gebäuden die Einhaltung einer bestimmten Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Die Beurteilungspegel weichen zwischen den einzelnen Etagen nur geringfügig voneinander ab, so dass der Bestimmung der Luftschalldämmmaße der jeweils höchste Wert zu Grunde gelegt wird.

Die Festlegung erfolgt darüber hinaus in allen Baugebieten nach den deutlich höheren Tagwerten der Immission. Da die Immissionen nachts an allen Immissionsorten um mindestens 5 dB unter den Tagwerten liegen, sind, in Bezug auf Wohnnutzungen, grundsätzlich bei Einhaltung der Innenraumpegel für den Tag auch die Schallschutzanforderungen der Nacht erfüllt. Bei Büro- und Handelsnutzungen sind die Schutzansprüche tags und nachts gleich und können somit ebenfalls vom höheren Tagwert der Immissionen abgeleitet werden. Entsprechende textliche Festsetzungen zu einzuhaltenden Luftschalldämmmaßen von Außenbauteilen werden in den Bebauungsplan aufgenommen (TF E.1 bis TF E.7). In Abhängigkeit von Raumgeometrie und Anteil der Fensterfläche können im konkreten Einzelfall anhand der DIN 4109 Schalldämmmaße für Bauteile und Schallschutzklassen für Fensterflächen aus den festgesetzten einzuhaltenden Luftschalldämmmaßen abgeleitet werden.

Für das SO 8 besteht kein Festsetzungserfordernis, da die Plangenehmigung vom 21.11.1997 entsprechende Regelungen enthält.

Schlafräume und Kinderzimmer sind darüber hinaus zur Gewährleistung eines ungestörten Schlafs mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen (TF E.8).

Die Problematik möglicher Immissionskonflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen innerhalb der einzelnen Baufelder kann auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden, da ausschließlich Sondergebiete mit in Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes relativ ähnlichen Zweckbestimmungen festgesetzt werden. Nennenswerte Konflikte sind somit grundsätzlich nicht zu erwarten.

B.6.3 Weitere Auswirkungen außerhalb des Geltungsbereichs

Von einer durch die Realisierung der Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches bedingten signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens im innerstädtischen Straßennetz ist im wesentlichen aus folgenden Gründen nicht auszugehen:

- Fernbahn-, Regionalbahn- und S-Bahnhof waren bereits im Bestand vorhanden, Ziel- und Quellverkehre werden somit nicht neu verursacht;
- Das SB-Warenhaus im SO 4 als weiterer wesentlicher Verursacher von Ziel- und Quellverkehren ersetzt die ersatzlos entfallenden Flächen des ehemaligen Kaufland-Provisoriums in nur unwesentlich veränderter Größenordnung, somit war auch das hierdurch induzierte Verkehrsaufkommen bereits im Bestand vorhanden;

- Die Warenanlieferung erfolgt gebündelt über eine Anlieferstraße parallel zur Friedrich-List-Straße südlich von SO 2, SO 3 und SO 4. Die Entladevorgänge finden im Gebäudeinneren statt. Eine Belastung angrenzender schutzwürdiger Nutzungen durch Emissionen des Lieferverkehrs ist somit ausgeschlossen;
- Der Standort besitzt eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Im Zusammenhang mit dem Bau des Bahnhofsvorplatzes wurde die Erreichbarkeit des Bahnhofes mit Straßenbahn und Bus wesentlich verbessert. Ein modal split von 80/20 zu Gunsten des ÖPNV liegt im Rahmen des Erreichbaren.

Die Anordnung von publikumswirksamen Einrichtungen sowie von Büro- und Dienstleistungsflächen mit hoher Arbeitsplatzdichte an einem Standort mit einer derartig günstigen Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als wirksame Maßnahme zur Förderung des ÖPNV und zur Verringerung des innerstädtischen KFZ-Verkehres anzusehen.

Weitere von der Bebauung ausgehende Emissionen sind nicht zu erwarten. Nördlich der Babelsberger Straße sind derzeit keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden. Im Rahmen der Bebauungsplanverfahrens 37 B sind die vorhandenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 37 A zu berücksichtigen und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen abzuleiten.

Mit der Realisierung der Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs kommt es aus folgenden Gründen nicht zu einer Erhöhung der Gesamtbelastung für die angrenzende Bebauung südlich der Friedrich-Engels-Straße:

- Die Bebauung des SO 5 und SO 8 bewirkt eine wirksame Abschirmung von den Emissionen des Eisenbahn- und S-Bahnverkehrs;
- Die ursprünglich südlich der Bahn im Bestand vorhandene und mit erheblichen Emissionen (Rangierverkehr) verbundene gewerbliche Nutzung entfällt;
- Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Straßenbahnhaltestellen, des Busbahnhofs und der Kurzzeitstellplätze wurden im Rahmen der diesbezüglichen Genehmigungen berücksichtigt und entsprechende Auflagen erteilt (vgl. **B.6.1**);
- Die Verkehrsbelastung der Friedrich-Engels-Straße ändert sich, wie oben dargelegt, im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauvorhaben im Geltungsbereich nicht wesentlich.

Vergleicht man die für die Nordfassade des SO 7 unter Berücksichtigung aller Emissionsquellen ermittelten Beurteilungspegel mit den für die Nordfassade der Friedrich-Engels-Straße 2 ausschließlich unter Berücksichtigung des Straßenverkehrs ermittelten Beurteilungspegeln, so zeigt sich, dass die erstgenannten Werte nur geringfügig (durchschnittlich 0,9 dB) über den letztgenannten Werten liegen. Der Straßenverkehr kann somit als maßgeblich für die Belastungssituation angesehen werden. Bereits die nicht dem Bebauungsplan zuzuordnende Belastung durch den Straßenverkehr macht Fenster im wesentlichen der Schallschutzklasse IV erforderlich. Rechnet man die Immissionen von Straßenbahn und Busbahnhof hinzu, ändert sich daran nichts.

Ein Handlungserfordernis besteht somit nicht.

Die im SO 6 – Multifunktionale Veranstaltungshalle - zulässigen Nutzungen sind in das vorhandene, denkmalgeschützte Gebäude einzuordnen und grundsätzlich nicht im Freien möglich. Die erforderlichen Stellplätze können im Parkhaus des SO 5 nachgewiesen werden, im Bereich des Bahnhofsvorplatzes ist die Einordnung von oberirdischen Stellplätzen nicht möglich. Auf Grund dieser Rahmenbedingungen sind erhebliche Immissionen, die von Veranstaltungen im Freien sowie von großen oberirdischen Stellplatzanlagen ausgehen, ausgeschlossen. Weitere mögliche Immissionskonflikte können über entsprechende Schalldämmungen am Gebäude ausgeräumt werden und können somit auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die konkret vorgesehenen Nutzungen ein Immissionsnachweis zu führen und somit zu gewährleisten, dass die zum Schutz der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen südlich der Friedrich-Engels-Straße einzuhaltenden Orientierungswerte nicht überschritten werden.

Die im SO 6 festgesetzten Nutzungen sind von ihrem Störgrad her vergleichbar mit den in einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO zulässigen Nutzungen. Die an das SO 6 östlich angrenzenden Flächen sind im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt, südlich der Friedrich-Engels-Straße befinden sich Sondergebiete für Verwaltungsnutzungen sowie in etwa 150 m Entfernung zum SO 6 ein vorhandenes Allgemeines Wohngebiet. Durch den Verkehr auf der Friedrich-Engels-Straße und auf den Gleisanlagen sowie durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen ist eine erhebliche Vorbelastung des Bereiches gegeben, welche auch bei der Beurteilung der Schutzbedürftigkeit dieses Allgemeinen Wohngebietes heranzuziehen ist.

B.7 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center" befindet sich keine Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Der kontaminierte Boden, der sich vormals (vgl. Planstand 05.11.1997) unterhalb der Verkehrsfläche der ehemaligen Planstraße 1 c 1/ISES-Ost-Abschnitt), der heutigen Friedrich-List-Straße, befand, wurde im Rahmen der Realisierung der Friedrich-List-Straße entsorgt. Die entsprechenden Nachweise liegen dem Bereich Umwelt und Natur (vormals: Umweltamt) der Stadt Potsdam vor.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 37 A befinden sich die Altlastenflächen Nr. 7 und Nr. 8, welche im vormaligen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 zur Gänze enthalten waren. Bei der Altlastenfläche Nr. 8 handelt es sich um den Standort des ehem. Minol-Großtanklagers an der alten (vormaligen) Babelsberger Str. 12 - 13. Für den Standort des Mineralöllagers und der dazugehörigen Umfüllstation liegen Untersuchungsergebnisse aus den Jahren 1992 und 1994 vor, welche eine starke Mineralölkontamination des Bodens belegen. Für die Fläche Nr. 8 (Flur 18, Flurstück 3) wurde am 26.03.2001 zwischen der Stadt Potsdam und dem Rechtsnachfolger des VEB Minol eine erste Sanierungsvereinbarung zur Sicherung des Geländes und zur Untersuchung der Fläche abgeschlossen.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 A wird die Lage der beiden Altlastenflächen in der Planzeichnung als "Hinweis ohne Normcharakter" zu informativischen Zwecken gezeigt. Zur Visualisierung der Begrenzungen der Altlastenflächen wird das Planzeichen 15.12. der Anlage zur Planzeichenverordnung verwendet - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Nutzungen belastet sind. Im Rahmen des Be-

bauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center" gehen rechtliche Wirkungen von dieser zeichnerischen Darstellung nicht aus.

C. GRÜNORDNUNG - EINGRIFF UND AUSGLEICH

C.0. Einführende Erläuterungen

In den Jahren 1995/1996 wurde für den damaligen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 37 ein GOP (Grünordnungsplan) - GOP 95 - erarbeitet.³¹

Der überwiegende Teil der im Bebauungsplanentwurf 37 A zur Festsetzung vorgesehenen Flächen ist mittlerweile bebaut. Die Bauflächen entsprechen nach dem Maß der Nutzung im wesentlichen den in den Jahren 1995 bis 1997 vorgesehenen Planungen, so dass es in Bezug auf **Konfliktanalyse** und auf **Art und Maß der Ausgleichsleistungen** keine gravierenden Differenzen zwischen aktueller Planung und Aussagen und Ergebnissen des GOP 95 gibt.

Für den Gesamtgeltungsbereich des vormaligen Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 hat zu den grünordnerischen Belangen - Eingriff- und Ausgleich - bereits ein Abwägungsprozess stattgefunden (Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung vom 04.09.1996). Das Ergebnis des Abwägungsprozesses hat Eingang in die grünordnerischen Regelungen des städtebaulichen Vertrags vom 25.11.1996 gefunden. Das Verfahren zum Bebauungsplanentwurf 37 A ist zwar nun ein eigenständiges Verfahren. Es ist jedoch der städtebaupolitische Wille der Plangeberin, die Entscheidungen zum grünordnerischen Ausgleich aus den früheren Verfahrensschritten des Bebauungsplanverfahrens Nr. 37 im Bebauungsplanverfahren Nr. 37 A beizubehalten. Das ist insofern unproblematisch, als die naturschutzfachliche 'Abwägungsmasse' des Bebauungsplans 37 A nicht größer sein kann, als diejenige des Altgeltungsbereiches Nr. 37. Eine naturschutzfachliche Bilanz im Bebauungsplanverfahren Nr. 37 A wird nicht zu fachlichen Anforderungen an **Ausgleich- bzw. Ersatz** führen können, welche umfangreicher wären, als diejenigen fachlichen Anforderungen, die der Abwägung zum Altgeltungsbereich Nr. 37 zugrunde lagen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 A müssen somit Maßnahmen der Vermeidung, der Minderung und des Ausgleichs nicht neu abgeleitet und entwickelt werden. Es ist lediglich erforderlich, die Aussagen und Ergebnisse des GOP 95 in das aktuelle Verfahren zu transformieren. Hierzu wurden zwei Dokumente erarbeitet: **(1)** Fortschreibung des Grünordnungsplanes (GOP), I. Teil - 'Aktualisierung der vorliegenden Bilanzgrundlagen'³² (im folgenden: GOP-Fortschreibung 2000) und **(2)** hierauf basierend eine Fortschreibung des Grünordnungsplanes, II. Teil - 'Aktualisierung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für den Teilbebauungsplan Nr. 37 A'³³ (im folgenden: GOP-Fortschreibung 2001).

Auf den Befunden dieser beiden Studien beruht Kapitel C. Die GOP-Fortschreibung 2001 verzichtet darauf, neue, weiterführende oder auch alternative Festsetzungsvorschläge zu entwickeln,

³¹ Planungsgruppe Landschaft + Stadt/Prof. Dipl.-Ing. W. Pridik + Partner: Grünordnungsplan (Entwurf) zum Bebauungsplan Nr. 37 "Potsdam-Center", Marl und Werder/Havel, Dezember 1995.

³² C. Matull für *urbanistica berlin*: Fortschreibung des Grünordnungsplanes (GOP), I. Teil I - 'Aktualisierung der vorliegenden Bilanzgrundlagen', Berlin 2000.

³³ C. Matull für *urbanistica berlin*: Fortschreibung des Grünordnungsplanes, II. Teil - 'Aktualisierung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für den Teilbebauungsplan Nr. 37 A, Berlin 2001.

da das grundlegende Abwägungsgerüst, das zu den Regelungen des städtebaulichen Vertrags vom 25.11.1996 führte, nicht geändert wird.

Die GOP-Fortschreibung 2001 enthält eine auf den aktuellen Geltungsbereich Nr. 37 A beschränkte **Zusammenfassung von abwägungsrelevanten Aussagen des GOP 95** zum vormaligen Bestand 1995 und zur planungsspezifischen Konfliktanalyse, die zur Bestimmung von naturschutzfachlichen Maßnahmen geführt haben. Die GOP-Fortschreibung 2001 wird dann mit einer **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz** abgeschlossen.

Die Abwägungsentscheidung zum Altgeltungsbereich Nr. 37 - die letztlich (mit der Ausnahme von Baumpflanzungen) zu einem **Verzicht auf Ersatzmaßnahmen** außerhalb des Altgeltungsbereiches führte - beengt den Abwägungsspielraum zum Bebauungsplanverfahren 37 A nicht, solange die Bilanz des Bebauungsplanentwurfs 37 A einen besseren oder zumindest ähnlich guten Kompensationsgrad ausweist, wie die Bilanz zum Altgeltungsbereich 37.

Für die Bauflächen des Bebauungsplans 37 A sind besonders hohe bauliche Dichten charakteristisch, welche Ausgleichsmaßnahmen am Objekt bzw. innerhalb der Bauflächen praktisch ausschließen. Dementsprechend war es aufgrund grundlegender Plausibilitätsabwägungen folgerichtig, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 37 A einen überdurchschnittlich großen Anteil öffentlicher Grünflächen einzubeziehen, die ein entsprechendes Ausgleichspotenzial bilden können. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs 37 A sind die **prinzipiellen** Proportionen zwischen Bauflächen und öffentlichen Potenzialflächen für den Ausgleich der Eingriffe im Lichte der Abwägungsentscheidung vom 04.09.1996 im Wesentlichen angemessen.

Die nachfolgenden Kapitel gliedern sich wie folgt: Kap. **C. 1** enthält eine zusammenfassende Beschreibung und Bewertung des Altbestandes 1995 entsprechend der Befunde des GOP 95. Kap. **C. 2** enthält die Quantifizierung des Eingriffs im Bebauungsplanentwurf Nr. 37 A nach Schutzgütern. Danach folgt in Kap. **C. 3** die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für den Bebauungsplanentwurf Nr. 37 A. Die dort angegebenen **Defizite** im Verhältnis zur Vollkompensation ("1 : 1-Ausgleich") der Eingriffe, d. h. das Volumen des in der Abwägungsentscheidung zurückgestellten Teils des Vollausgleichs, beruhen auf den "Abwägungsquoten" (= fachgutachterlich ermittelte Vollkompensation minus der in der Abwägung zurückgestellten grünordnerischen Belange) der Abwägungsentscheidung vom 04.09.1996. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, welche diese Quoten ermöglichen, sind in Kap. **C. 4** wiedergegeben. Diese zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beruhen auf Festsetzungsvorschlägen aus der GOP-Fortschreibung 2001, welche wiederum ausschließlich Inhalte des GOP 95 aufgreifen³⁴. In Kap. **C. 5** wird auf die Regelungen des städtebaulichen Vertrags vom 25.11.1996 Bezug genommen. Eine eigenständige UVP wurde im Rahmen des Verfahrens nicht durchgeführt. Erläuterungen hierzu, speziell in Bezugnahme auf die aktuelle Novellierung des BauGB i.V.m. der Änderung des UVP Gesetzes vom 27.07.2001, finden sich in Kap. **C.6**.

Es wird dasjenige monetäre Kompensationsvolumen angegeben, welches - **zusätzlich** zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen - für den Ausgleich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 37 A einzusetzen ist, um - stets und ausschließlich bezogen auf das Eingriffsvolumen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 A - die Realisierung des in der Abwägungsentscheidung vom 04.09.1996 bestimmten gesamten Ausgleichsvolumens zu sichern.

³⁴ Die GOP-Fortschreibung 2001 hat hier Festsetzungsvorschläge aus dem GOP 95 konkretisiert und präzisiert.

Des Weiteren ist bei den folgenden Ausführungen das folgende zu beachten:

Zum ISES-Auf-/Abfahrohr im Brückenpark

Die Planänderung - bezogen auf den Planstand 05.11.1997 des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 - zur planungsrechtlichen Sicherung des ISES-Auf-/Abfahrohrs zur und von der Langen Brücke wurde durch ein Verfahren gemäß § 125 Abs. 2 BauGB n. F. gesichert. Im Kontext dieses Verfahrens fasste die Stadtverordnetenversammlung am 15.09.1999 einen Abwägungsbeschluss i. S. v. § 1 Abs. 6 BauGB (DS 99/0737/1). Die von der zusätzlichen Straßenverkehrsfläche verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden 1999 durch eine Umweltverträglichkeitsstudie³⁵ (UVS) abschließend ermittelt und bewertet. Aufgrund des Abwägungsbeschlusses vom 15.09.1999 führt der Eingriff nicht zu Veränderungen innerhalb des für den Bebauungsplan Nr. 37 A zugrundezulegenden Abwägungsgerüsts, sondern ggf. lediglich zu monetären Kompensationen.³⁶

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 A "Potsdam-Center" südlich der Bahntrasse

Im Abwägungsbeschluss vom 04.09.1996 entschied die Plangeberin mit Verweis auf die bestehenden Versiegelungen und sonstigen Belastungen des Bodenstandorts im vormaligen Altbestand 1995, dass im Geltungsbereich des vormaligen Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 südlich der Bahntrasse keine nennenswerten neuen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erkennen seien. Ausgleichs- und Ersatzforderungen des GOP 95 wurden in der städtebaulichen Argumentation somit zurückgewiesen. Folglich ist die Frage des Ausgleichs von Eingriffen im Bereich Bahnhof Süd seit der Abwägung zum GOP 95 abgeschlossen. Da das Abwägungsgerüst vom 04.09.1996 fortbesteht, gibt es im Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center" für diesen Bereich keinen weiteren naturschutzfachlichen Handlungsbedarf.

C.1 Beschreibung und Bewertung des Altbestandes 1995 durch den GOP 95

Der GOP 95 enthält eine umfangreiche Bestandsbeschreibung und -bewertung, deren wichtigste Ergebnisse nachfolgend wiedergegeben werden. Dabei ist die Unterscheidung zwischen den Flächen des Bebauungsplans 37 A und den Flächen weiterer künftiger Teil-B-Pläne (wie z. B. 37 B) aus schutzgutspezifischen Gründen nicht immer möglich.

C.1.1 Bestand - Boden/Relief

Das Gebiet liegt im Niederungsbereich der Nuthe, welcher von Talsandflächen geprägt ist. Demzufolge ist von relativ geringen Geländebewegungen auszugehen. Mächtige Aufschüttungen zur wirtschaftlichen Erschließung der ehemals vernäbten Flächen, der Bau des Bahndammes, andere Straßen- und Schienenbauarbeiten haben das natürliche Kleinrelief jedoch überformt und nivelliert. Besonders deutlich wird das an der hart abbrechenden Uferböschung an der Neuen Fahrt und den starken Erhöhungen im Bereich der Langen Brücke.

³⁵ *urbanistica berlin* (im Auftrag der Stadtverwaltung Potsdam - Tiefbauamt): Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) - Entwurf zum BA 5.1 'Brückenpark' der Innerstädtischen Entlastungsstraße (ISES), Berlin 1999.

³⁶ vgl. *urbanistica berlin*: Fortschreibung des Grünordnungsplanes (GOP), I. Teil I - 'Aktualisierung der vorliegenden Bilanzgrundlagen', S. 30 f.

Die Geländehöhen liegen deshalb zwischen 29,00 m über HN an der Nuthe und 38,00 m über HN an der Kreuzung Heinrich-Mann-Allee und (alter) Babelsberger Straße. Das Gelände erreicht in Höhe der Langen Brücke seine größte Erhebung und fällt in Richtung Nuthe ab.

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

Eine weitere Beeinträchtigung des Bodenlebens und eine erhebliche Störung des Bodenhaushaltes wurde durch die teilweise hohen Ausmaße der Versiegelung im Altbestand 1995 hervorgerufen. Auch die (vormalige) Bauschutt-Deponie wirkte sich negativ auf den Bodenhaushalt aus. Die teilweise bis 4 m mächtigen Aufschüttungen verhinderten faktisch eine natürliche Bodenentwicklung.

Die Entwässerung des Gebietes seit seiner Besiedelung führte zu einer Veränderung der Bodenstruktur und zum Abbau der im Boden vorhandenen Humusstoffe. Dies wirkte sich zusätzlich zu den bereits benannten Beeinträchtigungen, nachteilig auf die Leistungsfähigkeit des Bodens aus. Als besonders problematisch ist die Lagerung von Bauschutt auf Niederungsböden im Mündungsbereich zu bewerten.

Im Bestandsplan des GOP 95 würde der weitaus größte Teil der Fläche des Bebauungsplanentwurfs 37 A entweder als Gebäudefläche, Verkehrsfläche oder (überwiegend) als Gleisanlage erfaßt. Lediglich die jetzt zur Festsetzung vorgesehenen öffentlichen Grünflächen bildeten schon im Altbestand 1995 größere und zusammenhängende Vegetationsstandorte. Dort sind nennenswerte biologische und chemisch-physikalische Bodenfunktionen zu erwarten, während innerhalb der Bauflächen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 A eine starke bis sehr starke anthropogene Vorbelastung der Bodenfunktionen überwiegt.

C.1.2 Bestand - Wasser

Das Plangebiet wird von zwei Seiten durch Gewässer berührt. Die Nuthe im Norden weist im Mündungsbereich noch einen naturnahen Ufergehölzbestand auf. Zusammen mit dem zur Festsetzung vorgesehenen Grünstreifen werden die Nuthe und die Neue Fahrt ausreichend gegenüber den Bauflächen des Bebauungsplanentwurfs 37 A abgepuffert. Der Bereich des Prallhanges vor der Nuthe-Mündung und der Uferbereich der Havel sind durch Spundwände und Steinschüttungen weitgehend technisch ausgebaut. Es besteht die begründete Vermutung, dass aus belasteten Bodenschichten Stoffe ausgewaschen und in die Flüsse gespült werden. Überdies fließt auch das belastete oberflächennahe Grundwasser in die beiden Flüsse.

Das Grundwasser ist im Plangebiet vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Grundwasserstände sind unmittelbar von der Havel abhängig. Der Flurabstand des obersten Grundwasserleiters liegt angrenzend an Nuthe und Havel unter 2,00 m und steigt mit der Geländeerhöhung in Richtung alte Babelsberger Straße auf 2 bis 5 m.

Die Grundwasserfließrichtung ist auf die Havel ausgerichtet, wobei die Nuthe als Quasi-Sammler zu betrachten ist. Der oberste geschützte Grundwasserleiter ist in Tiefen > 20 m zu erwarten. Die Grundwasserneubildungsrate ist gering.

C.1.3 Bestand - Klima/Luft

Das Plangebiet liegt auf Grund topographischer Gegebenheiten in einem Kaltluftsammelgebiet. Dadurch liegen die Temperaturen durchschnittlich um 1° C unter den Werten der Potsdamer Wetterstation (bei Kaltlufteinbrüchen in Strahlungs Nächten um bis zu 5° C). Ein Kaltluftabfluss ist für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Nahezu das gesamte Stadtgebiet von Potsdam ist besonders inversionsgefährdet und weist insgesamt eine schlechte Durchlüftung auf. Mit einem häufigeren Auftreten von Talnebeln ist auf Grund der Lage im Niederungsgebiet mit Wasserflächen zu rechnen. Allgemein liegen die Werte der relativen Luftfeuchtigkeit über den Durchschnittswerten.

Im Plangebiet selbst sind aufgrund der räumlichen Nähe zu den windoffenen Gewässerflächen trotz der Lage im inversionsgefährdeten Gebiet mittlere Durchlüftungsverhältnisse (ermittelt nach Inversionshäufigkeit, Windgeschwindigkeiten und Kaltluftstauung) gegeben.

Aus bioklimatischer Sicht ist die Innenstadt von Potsdam besonders belastet wegen der geringen Durchlüftung und hohen Wärmeentwicklung. Die Uferzonen der Havel und die Nutheniederung sind zwar besser durchlüftet, sie können jedoch aufgrund des hohen Feuchteangebotes auch bioklimatisch ungünstig wirken.

In Bezug auf das Bioklima sind im Plangebiet die unterschiedlich hoch versiegelten Flächen zu unterscheiden. Am Bahnhofsvorplatz und an ähnlich hoch versiegelten Flächen (Bebauung, Straßen, Gleise, Stellplätze, Gewerbeflächen usw.) ist eine hohe Wärmebelastung zu erwarten. Demgegenüber ist die Wärmebelastung an den Gewässerufeln und in den Gehölzbeständen gering.

Das Plangebiet hat für die Frischluftzufuhr in der Potsdamer Innenstadt eine hohe Bedeutung, da in seinem Bestand ein relativ hoher Anteil unbebauter oder mit niedriger Vegetation bewachsener Flächen vorhanden ist, es relativ wenig Emissionsherde gibt (außer Verkehr) und eine, wenn auch gestörte Verbindung zu weiteren Kalt- und Frischluftstehungsgebieten nutheaufwärts besteht. Die Nuthe ist eine wesentliche Transportbahn für Austauschluftbewegungen. Beeinträchtigungen dieser Funktion bestehen im bebauten Kreuzungsbereich von Bahngleisen und Nutheschnellstraße.

C.1.4 Bestand - Flora/Fauna/Biotope

Flora

Im ufernahen, grundwasserbeeinflussten Niederungsbereich, der ursprünglich von Torf bedeckt war, stellt **Erlen-Bruchwald** die heutige potentiell natürliche Vegetation (HPNV) dar. Die reale Vegetation weicht auf Grund der anthropogenen Nutzung stark bis sehr stark davon ab. Lediglich die Gehölzbestände im Bereich der Nuthemündung bilden eine Reminiszenz an die HPNV.

Vegetationskundliche Bestandserfassungen im Herbst 1993 und im Frühjahr 1994 stellten im Untersuchungsgebiet 148 Arten wildwachsender Farn- und Blütenpflanzen fest. Unter den im Gebiet gefundenen Pflanzenarten war eine im Land Brandenburg gefährdete Art vertreten: Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*) - Kategorie 3 (gefährdet) der Roten Liste von Brandenburg. Sie konnte vereinzelt im ufernahen Bereich der Nuthe sowie südlich der Langen Brücke gefunden werden.

Die Bewertung nach der Zugehörigkeit zu soziologisch-ökologischen Gruppen (KUNICK 1974) führt im GOP 95 zu folgendem Ergebnis: "Auffallend sind die Häufungen der Arten der Wälder, Saum- und Gebüschgesellschaften (Gruppen 1-3) sowie der Unkrautgesellschaften (Gruppen 12-15). Darin wird deutlich, dass im Untersuchungsgebiet sowohl naturnahe Waldbereiche als auch stärker gestörte Bereiche zu finden sind. Auch die Arten der Grünlandgesellschaften (Gruppe 9) sind stark vertreten, was auf die relativ großen Rasenflächen zurückzuführen ist."

Die Zusammensetzung der Bestandsvegetation spiegelt sich auch in der Beschreibung der vorhandenen Biotope wieder. Zu ergänzen ist an dieser Stelle, dass innerhalb des vormaligen Gesamtgeltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 zahlreiche besonders erhaltenswerte Bäume, Baumgruppen oder Baumreihen vorhanden waren. Drei Solitärbäume sind eingetragene Naturdenkmale (2 Ex. *Quercus robur*, 1 Ex. *Quercus cerris*). Diese beiden erstgenannten Naturdenkmale liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 37 A. Die Zerreihe wurde aus dem Status des Naturdenkmals entlassen und gefällt.

Biotope

Die Erfassung der Biotope wurde 1994 nach der Kartieranleitung Brandenburg durchgeführt. Es handelte sich um nachfolgende Bestände:

Biotyp	Zahlen-code	relativer Anteil am Plangebiet	Gesamtfläche im Plangebiet	davon:	
				voll versiegelt	teilversiegelt
Baumreihen, lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen überwiegend heimische Baumarten	071422*	0.16 %	520 qm	-	-
Sportplatz	10171	0.24 %	780 qm	290 qm	-
Freiflächen im Siedlungsbereich	10160	0.25 %	840 qm	60 qm	-
alte Baumreihen und Baumgruppen	07150*	0.27 %	900 qm	-	-
Einzel- oder Reihenhaussiedlung	12123	0.32 %	1.070 qm	340 qm	-
Baumreihen, mehr o. weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend nichtheimische Baumarten.	071423*	0.35 %	1.160 qm	-	-
Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten.	071421*	0.36 %	1.200 qm	-	-
Vorwälder trockener Standorte, Robien-Vorwald	082814	0.57 %	1.900 qm	-	-
Gartenbrache	10113	0.63 %	2.100 qm	-	-
Baumreihen	07142*	0.65 %	2.140 qm	-	-
Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen und Baumreihen, von Bäumen überschirmt	07132*	1.00 %	3.280 qm	-	-
Müll-, Bauschutt- und sonstige Deponien	12141	1.15 %	3.820 qm	-	-
Pappel - Weiden - Weichholzauewälder	08120*	1.53 %	5.080 qm	-	-
städtische Ruderalfluren	10122	3.11 %	10.310 qm	-	-
Vorwälder frischer Standorte, ohne Hauptbaumart	082828	6.19 %	20.520 qm	-	-
Industrieflächen	12125	6.37 %	21.110 qm	21.110 qm	-
Gärtnerisch gestaltetes Abstandsgrün mit Gehölzen	10192	7.24 %	24.000 qm	780 qm	-
Parkplätze	12133	9.14 %	30.270 qm	4.570 qm	10.240 qm
Straßen	12131	16.74 %	55.450 qm	55.450 qm	-
Gleisanlagen	12134	21.44 %	71.020 qm	2.160 qm	68.860 qm
Gewerbe-, Handel- und Dienstleistungsflächen	12126	22.28 %	73.810 qm	53.010 qm	-
Gesamt:	-	99.99 %	331.280 qm	137.770 qm	79.100 qm
				41,59 %	23,88 %

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass in der Bestandssituation im vormaligen Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 zusammen ca. 2/3 aller Flächen voll- bzw. teilversiegelt gewesen sind.

Der unversiegelte Bodenanteil - und damit der Anteil tatsächlicher oder potenzieller Vegetationsflächen - umfasste lediglich 114.410 qm. Ein naturschutzrechtlicher Schutzstatus besteht - abge-

sehen vom Baumschutz durch die BaumSchVO (Baumschutzverordnung) - für den Pappel-Weiden-Weichholzauewald (08120). Dieser Biotoptyp ist in Brandenburg als 'extrem gefährdet' einzustufen und wird daher direkt durch § 32 BbgNatSchG geschützt.

Der Auebestand, auf 1,35 % der Fläche des ehemaligen Plangebiets Nr. 37, befindet sich im Mündungsbereich der Nuthe und damit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans 37 A. Der GOP 95 beschreibt den vormaligen Bestand wie folgt: "Im Mündungsbereich sind größere Feuchtwaldbereiche vorhanden. Sie haben ein durchschnittliches Alter von ca. 40-50 Jahren, jedoch fallen vereinzelt Altbäume mit einem Alter von 150-200 Jahren auf. Die vorhandenen Bäume (Silber-Weiden, Schwarz-Erlen und Pappeln) sind Reste des in der Nuthemündung ehemals vorhandenen Auenwaldes (Weichholzaue). Die Feuchtwaldbereiche haben unterschiedliche Ausprägungen. Im Süd-Osten sind neben Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und Silber-Weide (*Salix alba*) als prägende Arten im Unterwuchs verstärkt Esche (*Fraxinus excelsior*), Erle (*Alnus glutinosa*) und Ahorn (*Acer spec.*) zu finden. Die Krautschicht wird charakterisiert durch das Auftreten von Riesen-Goldrute (*Solidago gigantea*), Kleinblütigem Springkraut (*Impatiens parviflora*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Sumpf-Ziest (*Stachys palustre*) und Pfennigkraut (*Lysimachia nummularia*). Große Gebiete sind mit Hopfen (*Humulus lupulus*) und Zaun-Winde (*Calystegia sepium*) überwachsen. Im nordwestlichen Teil dominieren neben der Silber-Weide (*Salix alba*) vermehrt Pappeln (*Populus nigra*, *Populus spec.*). Das Vorkommen von Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Eschenblättrigen Ahorn (*Acer negundo*) zeigt stärkere Störungen in der Standortqualität an (standortuntypischer Stoffeintrag). Der Jungaufwuchs wird hauptsächlich durch Ahorn (*Acer spec.*) gebildet. Brennnessel (*Urtica dioica*), Springkraut (*Impatiens parviflora*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*) bestimmen die Krautvegetation.

Starke Nährstoffeinträge haben zur Ansiedlung nitrophiler Pflanzengesellschaften geführt. Durch die Lagerung von Bauschutt werden vegetationsfähige Flächen beseitigt und die restlichen Vegetationsflächen in ihrer Entwicklung und Ausprägung beeinträchtigt. Der Ausbau der Gewässer und die Uferbefestigung verhindert eine naturnahe Ausprägung des Ufersaumens".³⁷

Neben dem Auebestand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 37 A beinahe alle Biotop-typen vertreten, die auch im ursprünglichen Bestandsplan des GOP 95 kartiert wurden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 A fehlen von den im ursprünglichen Bestandsplan des GOP 95 erfaßten Biotoptypen der **Tab. C.1** lediglich der 'Sportplatz' (10171) und das 'weitgehend verbaute Fließgewässer' (01124).

Die jetzigen SO 2, SO 3 und SO 4 bestanden vormalig im wesentlichen aus Gleisanlagen (12134) und aus Straßenverkehrsflächen (12131, 12133). Des Weiteren waren in den Randbereichen Baumbestände des Biotoptyps 07132 ('Laubgebüsch, von Bäumen überschirmt') anzutreffen. Die Flächen des Bahnhof-Südbereichs bestanden im wesentlichen aus hochversiegelten Gewer-

³⁷ Planungsgruppe Landschaft + Stadt/Prof. Dipl.-Ing. W. Pridik + Partner, a. a. O., S. 37.

be- und Industrieflächen (12125, 12126). Nur am Westrand gab es Gehölzbestand (07132, 07142).

In der Kette aus uferbegleitenden öffentlichen Grünflächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 37 A zur Festsetzung vorgesehen sind, zeigt sich, dass in diesem Bereich die Vegetationsbestandsflächen mit höherem und höchstem Schutzbedarf liegen (08282, 08120, 10192). Zum anderen befanden sich vormals in den zukünftigen Grünflächen Bereiche, die sich aus der Perspektive der Jahre 1994/95 in höchstem Maß für eine landschaftsökologische Aufwertung im Zuge von Kompensationsmaßnahmen eigneten. Es handelte sich vor allem um nicht mehr benötigte 'Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen' (12126), in geringem Umfang um Parkplatz- und Straßenverkehrsflächen (12133, 12131) und um die 'Bauschuttdeponie' im Mündungsbereich der Nuthe (12141).

Diese Ausgleichspotenziale wurden lediglich im Bereich mit der vormaligen Planbezeichnung 'Brückenpark' durch Planungsänderungen reduziert (ISES-Auf- und Abfahrrohr). Nordöstlich der Langen Brücke können diese Potenziale jedoch uneingeschränkt ausgeschöpft werden.

Fauna

Im Rahmen des GOP 95 wurde eine avifaunistische Kartierung durchgeführt, die sich auf mehrere Begehungen im Monat April beschränkte. Das Ergebnis war eine Liste nachgewiesener Brutvogelarten mit der wahrscheinlichen Anzahl von Revieren innerhalb des Untersuchungsgebietes. Es handelte sich um folgende Arten:

Brutvogelart		mögliche Reviere
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	3
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	2
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	1
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	6
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	2
Amsel	<i>Turdus merula</i>	12
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	4
Mönchgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	6
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	4
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	5
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	8
Nebelkrähe	<i>Corvus corone cornix</i>	2
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	1
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	>2
Feldperling	<i>Passer montanus</i>	2
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	2
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	3
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	5
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	2
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	1

Die folgenden Arten wurden durch den GOP 95 als solche Arten benannt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen **könnten**, die aber während der erneuten Begehungen im Jahre 2001 nicht nachgewiesen werden konnten: Sumpfrohrsänger, Gelbspötter, Grauschnäpper, Trauerschnäpper, Pirol, Schwanzmeise, Eichelhäher, Stockente, Mandarinente.

Die gebüsch- und baumreichen Flächen innerhalb des Untersuchungsraums des GOP 95 sind als avifaunistisch wertvoll einzuschätzen. Insofern sind die Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches 37 A, die an Nuthe und Neuer Fahrt liegen, von potentieller avifaunistischer Bedeutung. Der GOP 95 resümiert, "dass das Artenspektrum stark von der typischen Zusammensetzung natürlicher Wälder abweicht. Vor allem (...) Arten mit sehr spezifischen Ansprüchen an den Lebensraum fehlen im Untersuchungsgebiet." Als Ursachen werden die folgenden Gründe angegeben: "Durch die geringe Größe und somit Fehlen einer Pufferzone wirken Einflüsse von den Randbereichen wesentlich schneller und stärker auf das Untersuchungsgebiet; wie z. B. Schadstoffeinträge, Licht und Lärm. So kann in der geringen Größe eine Ursache für das Fehlen der sonst charakteristischen Waldarten gesehen werden. (...) Durch die völlige Einbettung in das Siedlungsgebiet besitzt das Gebiet nur eine eingeschränkte Verbindung zur offenen Landschaft."

Im Bereich der Kleinsäuger sind keine besonderen Vorkommen zu berücksichtigen. Auch bei den Amphibien vermerkt der GOP 95 keine besonderen Vorkommen, was auf die Strömungsgeschwindigkeit der Nuthe einerseits und das Fehlen geeigneter Laichsubstrate und Habitatstrukturen zurückgeführt wird.

C.1.5 Bestand - Landschaftsbild/Erholungsfunktion

Der GOP 95 untersuchte und bewertete die Nutzungsstrukturen (Lage und Bedeutung im kulturhistorischen und aktuellen Funktionsgeflecht der Stadt) sowie die rein phänomenologischen Strukturen des Geltungsbereiches - das Orts- und Landschaftsbild. Die Nutzungsstrukturen wurden wie folgt zusammenfassend bewertet:

"Die qualitative Bedeutung des Plangebietes ergibt sich aus der Lage zur historisch gewachsenen Stadt und zu den umgebenden bevölkerungsreichen Wohngebieten. Die bestehende, aus den räumlichen Gegebenheiten abgeleitete verkehrstechnische und ökonomische Erschließung ist wesentlicher Faktor für die weitere Entwicklung des Gebietes. Die heterogene Gestaltung des Plangebietes und die Einbindung in die umgebende Landschaft bieten eine Vielzahl von Entwicklungsmöglichkeiten. Die Flächen weisen mit ihrer Lage zu den Fließgewässern und naturnahen Bereichen ein hohes Potenzial für die wohnungsnaher Erholung auf, die aktuelle Erholungseignung ist jedoch sehr gering."

In bezug auf die prägenden Orts- und Landschaftsstrukturen des Bestands wird folgendes zusammengefasst:

"Das Orts- und Landschaftsbild ist im Planungsraum insgesamt als mäßig attraktiv zu bewerten. Grund sind die ungeordneten Strukturen der Freiräume und großen versiegelten Flächen ohne räumliche Gliederung. Auch die Baustruktur ist abgesehen von einigen denkmalgeschützten Gebäuden nicht besonders attraktiv, was auf die Zerstörung im zweiten Weltkrieg und die Errichtung von kaum gegliederten Gewerbehallen zurückzuführen ist. Demgegenüber weist das Gebiet jedoch aufgrund seiner gewässernahen Situation

ein hohes Entwicklungspotenzial für die Schaffung eines attraktiven Orts- und Landschaftsbildes auf".

Im Zusammenhang mit dem neuen Geltungsbereich Nr. 37 A ist festzuhalten, dass dort einerseits sowohl der Verkehrsknotenpunkt an der Langen Brücke, die Ufersituation von 'Neuer Fahrt' und 'Nuthemündung', als auch - mit den Bahnhofsbereichen 'Nord' und 'Süd' - besonders prägende verkehrliche, landschaftliche und auch bauliche Gestalt- und Funktionselemente des ehemaligen Gesamtgeltungsbereichs Nr. 37 enthalten sind. Hier bekommt der Gesamtbereich Potsdam-Center eine wesentliche Prägung. Im wesentlichen sind die Gegensätze zwischen hoher Versiegelung / dichter und relativ hoher Bebauung auf der einen Seite und vergleichsweise ausgedehnten und beinahe naturnahen Bereichen in Gewässernähe andererseits vertreten.

C.2 Quantifizierung des Eingriffs im Bebauungsplanentwurf Nr. 37 A "Potsdam-Center" - Schutzgut Boden

C.2.1 Quantifizierung des Eingriffs - Bilanz des GOP 95

Der GOP 95 ermittelte für den vormaligen Gesamtgeltungsbereich Nr. 37 - nach Berücksichtigung von Vermeidung, Minderung und Ausgleich - Kompensationsdefizite in allen Schutzgutbereichen, die dann - entsprechend seiner Methodik - als **Flächendefizite** quantifiziert wurden. Unter der fachlich allgemein akzeptierten Annahme, dass Maßnahmen zugunsten eines Schutzgutbereiches i. d. R. auch jeweils allen anderen Schutzgütern dienen, wurde das größte festgestellte Einzeldefizit - in diesem Fall 'Boden' - für die Quantifizierung von Kompensationsmaßnahmen herangezogen.

Auch in der Konfliktbeschreibung und der Bilanzierung selbst 'arbeitet' der GOP 95 hauptsächlich in diesem vergleichsweise klar erfassbaren Schutzgutbereich, in welchem die Flächen des Bestands denen der Planung unter Zuhilfenahme von Versiegelungsfaktoren gegenübergestellt wurden. Aus dem GOP 95 ist die nachfolgende Tabelle "Darstellungen des Grünordnungsplanes bzw. Bebauungsplanes mit dem jeweiligen Anteil versiegelbarer oder nicht versiegelbarer Flächen" übernommen. Die Tabelle C.3 ist der Schlüssel für die Bilanzfortschreibung 2001.

Tab. C.3: Darstellungen des GOP 95/Bebauungsplans Nr. 37 (alle Angaben in qm; Quelle: GOP 95, S. 81 f.)					
Darstellung	Gesamtfläche	Versiegelungsfaktor	Produkt	versiegelbare Fläche gesamt	nicht versiegelbare Fläche
Baufelder/priv. Grundstücksflächen					
Gebäude	77.780	1.0	77.780	77.780	-
Private Grünflächen	9.070	0.3	2.721	2.720	6.350
WA: nicht überbaubare Grundstücksflächen (ohne Tiefgaragen)	9.990	0.2	1.998	2.000	7.990
SO/GE: nicht überbaubare Grundstücksflächen (ohne Tiefgaragen)	16.110	1.0	16.110	16.110	-
Tiefgaragen	16.200	1.0	16.200	16.200	-
Zwischensumme 1:	129.150			114.810	14.340
Verkehrsflächen					
Straßenverkehrsflächen (ohne Zweckbestimmung)	118.670	0.9	106.803	106.800	11.870
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	5.830	1.0	5.830	5.830	-
Bahngelände	6.350	0.3	1.905	1.900	4.450
Zwischensumme 2:	130.850			114.530	16.320
Öffentliche Grünflächen					
Parkanlage 'Brückenpark'	3.760	0.15	564	560	3.200
Parkanlage 'Uferpromenade'	3.310	0.3	993	990	2.320
Parkanlage 'Stadtplatz'	2.600	0.7	1.820	1.820	780
Parkanlage 'Niederungspark'	27.220	0.15	4.083	4.080	23.140
Parkanlage Spielplatz	1.440	0.25	360	360	1.080
Parkanlage 'Umgebungsschutz Naturdenkmale'	4.240	0.15	636	640	3.600
Maßnahme Weichholzauenwald	22.940 (neu: 8.420)	-	-	-	22.940
Maßnahme Nutheufer	5.770	-	-	-	5.770
Zwischensumme 3:	71.280			8.450	62.830
Gesamtsumme:	331.280			237.790	93.490

Relevant sind folgenden Schlüsselwerte für den ehemaligen Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans 37:

- Größe Gesamtgeltungsbereich: 331.280 qm
- Versiegelung vor Eingriff: 146.420 qm
- Versiegelung nach Eingriff: 237.790 qm
- Versiegelungsgrad vor Eingriff: 44 %
- Versiegelungsgrad nach Eingriff: 72 %
- Versiegelungszuwachs durch Eingriff: 91.370 qm (+ 62.4 %)

Die Bilanzierung der GOP-Fortschreibung 2001 knüpft an diese ursprüngliche Bilanzierung an. Deshalb ist es notwendig, die Art der vormaligen Bestandsflächen 1995 innerhalb des jetzigen Geltungsbereiches Nr. 37 A zu bestimmen.

C.2.2 Quantifizierung des Eingriffs - Bestandssituation 1995 im Geltungsbereich Nr. 37 A "Potsdam-Center"

Die wichtigsten Flächendarstellungen des GOP-Maßnahmenplans von 1995 - der aufgrund des damaligen Standes der Technik nur in Papierform und nicht in digitalem Dateiformat vorliegt - wurden in die digitale Plangrundlage des Bebauungsplans Nr. 37 A übernommen. Eine belastbare Grundlage für eine verlässliche Flächenermittlung und eine bereichsbezogene Flächenbilanzierung liegt somit vor. Das Ergebnis ist in der nachfolgenden Tab. C.4 zusammengefaßt.

Tab. C.4: Flächenzusammensetzung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 A - Altbestand 1995				
	Größe in qm	Anteil am Geltungsbereich	Versiegelungsannahme des GOP 95 (Versiegelungsfaktor)	Versiegelung in qm
Bauflächen				
Gewerbe-, Handels-, Dienstlsgs.fl. (12126)	28.115	-	1,0	28.115
Industrieflächen (12125)	21.760	-	1,0	21.760
Einzel- und Reihenhaussiedlung (12123)	175	-	0,6	105
Summe:	50.050	30,4 %	-	49.980
Vegetationsflächen				
Vorwälder frischer Standorte (08282)	16.515	-	0,0	0
Pappel-Weiden-Weichholzaue (08120)	4.680	-	0,0	0
gärtnerisch gestalt. Abstandsgrün (10192)	2.780	-	0,15	415
Gartenbrache (10113)	1.655	-	0,15	250
alte Solitäräume o. Baumgruppen (07150)	225	-	0,15	35
Baumreihen (07142)	1.400	-	0,15	210
Laubgebüsch überschirmt (07132)	6.035	-	0,0	0
Vorwälder trockener Standorte (08281)	210	-	0,0	0
Summe:	33.500	20,3 %	-	910
Verkehrsflächen				
Straßen (12131)	40.480	-	0,9	36.430
Parkplätze (12133)	4.260	-	0,9	3.835
Summe:	44.740	27,1 %	-	40.265
teilversiegelte Flächen				
Freiflächen im Siedlungsbereich (10160)	800	-	0,3	240
städtische Ruderalfluren (10122)	1.010	-	0,3	305
Gleisanlagen (12134)	30.220	-	0,3	9.065
Bauschuttdeponie (12141)	4.065	-	0,3	1.220
Summe:	36.095	21,9 %	-	10.830
sonstige Flächen				
Fließgewässer (01123)	480	-	0,0	0
Summe:	480	0,3 %	-	0
Summe:	164.865	100,0 %	-	101.985

Die **vormaligen** Bestandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches Nr. 37 A besaßen somit eine Versiegelung von etwa 101.985 qm. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 37 A ist 164.865

qm groß. Somit liegt der vormalige Versiegelungsgrad des Altbestands 1995 im Bebauungsplan Nr. 37 A mit 62 % **deutlich** über dem Durchschnitt des ehemaligen Gesamtgeltungsbereiches Nr. 37 (44 %).

Im derzeitigen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 A sind also Flächen zusammengefaßt, die bereits im Altbestand 1995 eine im Kontext des ehemaligen Gesamtgeltungsbereichs überdurchschnittlich hohe Vorbelastung durch Versiegelung aufwiesen. Tatsächliche Vegetationsflächen machten nur rund 20 % des Geltungsbereiches Nr. 37 A aus; Bau- und Verkehrsflächen umfaßten zusammen ca. 57 % des Geltungsbereiches (vgl. Tab. C.4, Spalte 3).

Die Situation des Altbestands des 37 A war also ganz wesentlich durch Versiegelung geprägt, obwohl in ihm mit der Promenade an der Neuen Fahrt und den Grünflächen im Nuthemündungsbereich gleichzeitig auch der wesentliche Teil der Entwicklungs- und Grünausgleichsflächen des vormaligen Gesamtgeltungsbereiches Nr. 37 enthalten sind.

In der Tab. C.5 wird dargestellt, aus welchen Biotopflächenanteilen sich die Bauflächen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 A im Jahre 1995 zusammensetzten. Das wiederum ermöglicht dann quantifizierbare Aussagen darüber, wo die Schwerpunkte des Eingriffs durch den Bebauungsplanentwurf Nr. 37 A liegen (bzw. lagen) und wo der Eingriff im wesentlichen ausgeglichen werden kann.³⁸

Tab. C.5: Zusammensetzung der Flächen des Bebauungsplans Nr. 37 A (Altbestandsbiotope in qm)

Biotope des GOP 95	Bauflächen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 A										Summe	
	SO2	SO3	SO4	SO5	SO6	SO7	SO8	Bahn	Verk.	V.b.Zw.		Grünfl.
Bauflächen												
Gewerbefl. 12126	-	-	-	-	-	1.450	-	-	10.955	4.595	11.115	28.115
Industriefl. 12125	-	-	-	2.685	3.530	-	1.960	45	-	13.540	-	21.760
Einzelhaussiedl. 12123	-	-	-	-	-	-	-	-	175	-	-	175
Vegetationsflächen												
Vorwald frisch 08282	-	-	-	-	-	-	-	-	330	-	16.185	16.515
Weichholzaue 08120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.680	4.680
Abstandsgrün 10192	-	-	-	-	-	-	-	-	400	-	2.380	2.780
Gartenbrache 10113	-	-	-	-	-	-	-	-	1.655	-	-	1.655
Baumgruppen 07150	-	-	-	-	-	-	-	-	225	-	-	225
Baumreihen 07142	-	-	-	740	-	-	-	-	405	255	-	1.400
Laubgebüsche 07132	2.845	-	-	810	-	-	390	-	1.200	790	-	6.035
Vorwald trocken 08281	-	-	-	-	-	-	-	-	210	-	-	210
Verkehrsflächen												
Straßen 12131	4.735	770	15	-	-	-	1.240	1.190	32.530	-	-	40.480
Parkplätze 12133	765	-	-	-	-	-	-	-	3.185	-	310	4.260
Teilvers. Flächen												
Freiflächen 10160	-	-	-	-	-	-	-	-	800	-	-	800
städt. Ruderalflur 10122	-	-	-	-	-	-	-	-	1.010	-	-	1.010
Gleisanlagen 12134	2.540	2.950	5.110	-	-	-	1.070	-	17.110	1.440	-	30.220
Bauschuttdep. 12141	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.065	4.065
sonst. Flächen												
Fließgew. 01123	-	-	-	-	-	-	-	-	480	-	-	480
Summe:	10.885	3.720	5.125	4.235	3.530	1.450	4.660	1.235	70.670	20.620	38.735	164.865

Werden in der Tab. C.6 den Biotopflächen des Altbestands wieder die Versiegelungsfaktoren des GOP 95 zugeordnet - wie in der Tab. C.4, Spalte 4 - so erhält man für die Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 37 A den Versiegelungsgrad des Altbestands 1995.

³⁸ In der Tab. C.5 werden also die in der Tab. C.4 aufgelisteten Biotopflächen und die Flächenfestsetzungen des B-Plans 37 A quasi wie zwei Planfolien übereinander gelegt.

	Bauflächen des Bebauungsplanentwurfs 37 A											Summe
	SO2	SO3	SO4	SO5	SO6	SO7	SO8	Bahn	Verk.	V.b.Zw.	Grünfl.	
Gesamtfläche:	10.885	3.720	5.125	4.235	3.530	1.450	4.660	1.235	70.670	20.620	38.735	164.865
Versiegelungsanteil	5.710	1.580	1.550	2.795	3.530	1.450	3.395	1.115	49.280	18.605	12.975	101.985
Versiegelungsgrad	52 %	42 %	30 %	66 %	100 %	100 %	73 %	90 %	70 %	90 %	34 %	62 %
	60 %											

Die künftigen Sondergebietsflächen des Geltungsbereiches Nr. 37 A wiesen im Altbestand also einen Versiegelungsgrad von durchschnittlich 60 % auf. Höchste Versiegelungsgrade - bis zu 90 % - bestanden auf den zukünftigen 'Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung' und auf den zur Festsetzung vorgesehenen Bahnflächen (SO 8 und Flächen unter der 'Langen Brücke' wurden hier nicht als Bahnflächen gewertet).

Für die Bilanz des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 A wird nun noch die künftige Versiegelung seiner Teilflächen benötigt. Diese wird im folgenden Abschnitt ermittelt.

C.2.3 Quantifizierung des Eingriffs - Planungssituation im Geltungsbereich

Nr. 37 A "Potsdam-Center"

Der Bebauungsplanentwurf setzt sich aus den folgenden Flächenfestsetzungen zusammen:

	Größe in qm	Anteil am Geltungsbereich	Versiegelungsannahme des GOP 95 (Versiegelungsfaktor)	Versiegelung in qm
Sondergebiet (SO)				
SO2	10.885	-	1,0	10.885
SO3	3.720	-	1,0	3.720
SO4	5.125	-	1,0	5.125
SO5	4.235	-	1,0	4.235
SO6	3.530	-	1,0	3.530
SO7	1.450	-	1,0	1.450
SO8	4.660	-	1,0	4.660
Summe:	33.605	20,4 %	-	33.605
Bahnflächen				
Wasserturm	45	-	1,0	45
Gleiskörpererweiterung	1.190	-	0,3	355
Summe:	1.235	0,7 %	-	400
Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung				
südl. Friedrich-Engels-Straße	1.595	-	1,0	1.595
Bahnhof Süd	17.585	-	1,0	17.585
Bahnhof-Nord	1.440	-	1,0	1.440
Summe:	20.620	12,5 %	-	20.620
Verkehrsflächen				
alle	70.670	-	0,9	63.605
Summe:	70.670	42,9 %	-	63.605
öffentliche Grünflächen				
Brückenpark	2.510	-	0,15	375
Parkanlage Uferpromenade	3.310	-	0,3	995
Parkanlage Niederungspark	12.880	-	0,15	1.930
Maßnahme Weichholzauenwald	20.035	-	0,0	0

Summe:	38.735	23,5 %	-	3.300
Summe:	164.865	100,0 %	-	121.530

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 A ergibt sich eine maximal zulässige Versiegelung von 121.530 qm oder knapp 74 % der Gesamtfläche. Dieser Wert beruht auf den Versiegelungsannahmen des GOP 95. In vielen Fällen ist die inzwischen baulich realisierte Versiegelung geringer als 100 %.

C. 2.4 Quantifizierung des Eingriffs - Bodenbilanz im Geltungsbereich Nr. 37 A "Potsdam-Center"

In der Tab. C.8 werden die zuvor ermittelten Versiegelungsgrade des Altbestands 1995 denen der Planung gegenübergestellt:

	Bauflächen des Bebauungsplanentwurfs 37 A												Summe
	SO2	SO3	SO4	SO5	SO6	SO7	SO8	SO gesamt	Bahn	Verk.	V.b.Zw.	Grünfl.	
Gesamtfläche in qm	10.885	3.720	5.125	4.235	3.530	1.450	4.660	33.605	1.235	70.670	20.620	38.735	164.865
Versiegelung Bestand in qm	5.710	1.580	1.550	2.795	3.530	1.450	3.395	20.010	1.115	49.280	18.605	12.975	101.985
Versiegelung Planung in qm	10.885	3.720	5.125	4.235	3.530	1.450	4.660	33.605	400	63.605	20.620	3.300	121.530
Differenz in qm	5.175	2.140	3.575	1.440	0	0	1.265	13.595	715	14.325	2.015	9.675	19.545
Entwicklung:	+ 91 %	+ 135 %	+ 231 %	+ 52 %	+/- 0 %	+/- 0 %	+ 37 %	+ 68 %	- 64 %	+ 29 %	+ 11 %	- 75 %	+ 19 %

Die Versiegelung wird innerhalb des Geltungsbereiches Nr. 37 A um etwa 19 % bzw. ca. 19.500 qm im Vergleich zur Situation im Altbestand 1995 zunehmen.

Von besonderem Interesse sind einzelne Entwicklungen in den Teilbereichen des Bebauungsplans Nr. 37 A. Rückläufige Versiegelungsgrade sind nur bei den Bahnflächen und im Bereich der zur Festsetzung vorgesehenen öffentlichen Grünflächen zu erwarten. Im Bereich der Bahnflächen ist der Rückgang quantitativ beinahe zu vernachlässigen (minus 715 qm). Dagegen beträgt der Versiegelungsrückgang im Bereich der öffentlichen Grünflächen immerhin 9.675 qm, wobei die zusätzlichen Eingriffe durch das ISES-Auffahrrohr im Brückenpark bereits berücksichtigt sind. Die zur Festsetzung vorgesehenen öffentlichen Grünflächen des Geltungsbereiches 37 A beinhalten somit ein substantielles Ausgleichspotenzial.

Der Eingriff geschieht hingegen vor allem in zwei Bereichen: Bei den zur Festsetzung vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen des Geltungsbereiches Nr. 37 A beträgt der Versiegelungszuwachs ca. 14.300 qm, bezogen auf den vormaligen Altbestand. Diese Flächen werden vor allem im Bereich der Friedrich-List-Straße (vormals Planstraßen 1 b und 1 c), der (neuen) Babelsberger Straße (vormals Planstraße 2) und der Planstraße 5 a versiegelt, wohingegen die Heinrich-Mann-Allee, die Friedrich-Engels-Straße und das ISES-Auf-/Abfahrrohr faktisch nicht zusätzliche Eingriffe erzeugen.

Die Sondergebietsflächen SO 2 bis SO 8 führen insgesamt zu einer zusätzlichen Versiegelung von 13.595 qm. Den flächenmäßig größten Anteil daran hat das SO 2 mit 5.175 qm.

Die zusätzliche Versiegelung - bezogen auf die Bestandssituation des Jahres 1995 - innerhalb des Geltungsbereiches Nr. 37 A wird also im wesentlichen - und zu etwa gleichen Teilen - durch die Sondergebietsflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen erzeugt. Nach dem relativen Versiegelungszuwachs können jedoch die Sondergebietsflächen eindeutig als Hauptverursacher des Eingriffs ausgemacht werden (Zunahme der Versiegelung im Gesamtdurchschnitt der Sondergebietsflächen: 68 % / Verkehrsflächen: 29 %).

C.2.5 Quantifizierung des Eingriffs - Fazit

Die Bilanz wird durch Versiegelungszuwächse auf der einen, und durch Entsigelung auf der anderen Seite geprägt. Im Gesamtergebnis ergibt sich im Geltungsbereich Nr. 37 A eine Zunahme von 19 % gegenüber der Versiegelungssituation im Altbestand von 1995. Das entspricht einer Fläche von etwa 19.545 qm (beinahe so viel wie alle zur Festsetzung vorgesehenen Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung des Geltungsbereiches Nr. 37 A). Es wurde festgestellt, dass der Versiegelungszuwachs zu annähernd gleichen Teilen auf die Sondergebiete und die öffentlichen Verkehrsflächen des Geltungsbereiches Nr. 37 A zurückgeht.

Das Ergebnis von insgesamt 19.545 qm Zuwachsversiegelung besteht im Detail faktisch aus **Neuversiegelungen** im Umfang von 29.935 qm und einer **Entsigelungsleistung** von insgesamt 10.390 qm (davon 9.675 qm in den öffentlichen Grünflächen des 37 A). Das Konfliktpotenzial des Eingriffs kann durch vertraglich fixierte Leistungen in öffentlichen Grünflächen also um etwa 1/3 gemindert bzw. ausgeglichen werden.

In der nachfolgenden Tab. C 9 werden noch einmal die Entwicklungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37/GOP 95 und des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 A in Bezug auf die Bodenbilanzen verglichen.

Tab.C.9: Gegenüberstellung der Bilanzen 37/37 A/verbleibende künftige (Rest-) Bebauungsplan Nr. 37 B/37 C.			
	Bebauungsplan 37 (1995)	Bebauungsplan 37 A (2001)	künftiger (Rest-) Bebauungsplan 37
Geltungsbereichsgröße:	331.280 qm	164.865 qm	166.415 qm
Versiegelungsgrad vor Eingriff	44 %	62 %	27 %
Versiegelungsgrad nach Eingriff	72 %	74 %	70 %
Versiegelung vor Eingriff	146.420 qm	101.985 qm	44.435 qm
Versiegelung nach Eingriff:	237.790 qm	121.530 qm	116.260 qm
absoluter Versiegelungszuwachs:	91.370 qm	19.545 qm	71.825 qm
relativer Versiegelungszuwachs:	62,4 %	19,2 %	161,6 %

Die Tab. C.9 zeigt, dass der Geltungsbereich Nr. 37 A in etwa die Hälfte der ehemaligen Flächen des Gesamtgeltungsbereiches 37 umfasst. Im Geltungsbereich Nr. 37 A ist auch nur wenig mehr als die Hälfte der für den Gesamtgeltungsbereich angenommenen Gesamtversiegelung (nach Eingriff) angesiedelt. Die übrigen Zahlen unterscheiden sich deutlich voneinander. Für den Geltungsbereich Nr. 37 A ist - bezogen auf den vormaligen Gesamtgeltungsbereich Nr. 37 - eine weit überdurchschnittliche Versiegelung im Altbestand 1995 charakteristisch. Folglich ist der Versiegelungszuwachs und damit auch das Eingriffsvolumen ebenso deutlich unterdurchschnittlich. Im Geltungsbereich Nr. 37 A nimmt die Versiegelung mit der Planrealisierung um weniger als 20 % zu,

während für den vormaligen Gesamtbereich Nr. 37 eine Zunahme von mehr als 62 % prognostiziert wurde.

Das Einkaufszentrum am Bahnhof als Kernstück des Bebauungsplans mit einer hohen baulichen Dichte und mit dem Erschließungsknoten an der Langen Brücke ist somit unter dem Aspekt der naturschutzrechtlichen Kompensation **nicht** der eigentliche Problemschwerpunkt innerhalb des ehemaligen Gesamtgeltungsbereiches Nr. 37. Das wird bei Betrachtung der rechten Spalte der Tab. C.9 besonders deutlich. Dort wird eine Bodenbilanz des künftigen "Rest-Bebauungsplans" Nr. 37 B aus der Differenzbildung von vormaligem Bebauungsplan Nr. 37 und neuem Bebauungsplan Nr. 37 A vorweggenommen. Auf Grund unterdurchschnittlicher Bestandsversiegelung wäre in künftigen "Rest-Bebauungsplänen" Nr. 37 B/37 C mit einem weit überdurchschnittlichen Eingriffsvolumen und entsprechenden Kompensationsbedarfen zu rechnen, sollte dort ein Bauprogramm entsprechend der vormaligen Planungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 (Planstand November 1997) realisiert werden. Die Diskussion hierüber kann hier nicht vorweggenommen werden.

Als Fazit läßt sich ziehen, dass der Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs 37 A weit besser kompensierbar ist, als es der GOP 9 5 für den Gesamteingriff im vormaligen Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 37 prognostizierte.

C.3 Themenkomplex Kompensation

Für den Gesamtgeltungsbereich des vormaligen Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 hat zu den grünordnerischen Belangen - Eingriff- und Ausgleich - ein Abwägungsprozess bereits stattgefunden (Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung vom 04.09.1996). Das Ergebnis des Abwägungsprozesses hat Eingang in die grünordnerischen Regelungen des städtebaulichen Vertrags vom 25.11.1996 gefunden. Das Verfahren zum Bebauungsplanentwurf Nr. 37 A ist zwar eigenständig, doch wird der Abwägungsspielraum faktisch durch früheren Entscheidungen zum Planverfahren des Altgeltungsbereiches Nr. 37 begrenzt, an denen die Plangeberin festhält. Das ist insofern unproblematisch, als die naturschutzfachliche 'Abwägungsmasse' des Bebauungsplans Nr. 37 A natürlich nicht größer sein kann, als diejenige des Altgeltungsbereiches Nr. 37. D.h., eine naturschutzfachliche Bilanz des Bebauungsplans 37 A wird nicht zu fachlichen Anforderungen an **Ausgleich- bzw. Ersatz** führen können, welche umfangreicher wären, als diejenigen fachlichen Anforderungen, die der Abwägung zum Altgeltungsbereich Nr. 37 unterlagen.

Die Abwägungsentscheidung zum Altgeltungsbereich 37 - die letztlich (mit der Ausnahme von Baumpflanzungen) zu einem **Verzicht auf Ersatzmaßnahmen** außerhalb des Altgeltungsbereiches führte - beengt den Abwägungsspielraum zum Bebauungsplanverfahren Nr. 37 A daher nicht, solange die Bilanz des Bebauungsplanentwurfs 37 A einen besseren oder zumindest ähnlich guten Kompensationsgrad ausweist, wie die Bilanz zum Altgeltungsbereich Nr. 37.

C.3.1 Eingriffs-Ausgleichsbilanz - Boden/Relief

Kap. C. 2 zeigt, dass die Ausgangsbedingungen für den Ausgleich im Geltungsbereich Nr. 37 A im Vergleich zum Altgeltungsbereich Nr. 37 und den künftigen 'Rest-B-Plänen' Nr. 37 B/37 C als überdurchschnittlich günstig zu beurteilen sind. Das ist im wesentlichen der schon im Altgeltungsbereich Nr. 37 besonders hohen Versiegelung von durchschnittlich 62 % der Fläche zuzuschreiben. Zwar wird mit dem Bebauungsplan Nr. 37 A ein besonders grundflächenintensives Bauprogramm festgesetzt, doch wirkt sich die Inanspruchnahme hoch vorbelasteter Bodenstandorte erheblich mindernd aus. Der Kompensationsgrad im Geltungsbereich Nr. 37 A liegt somit deutlicher höher als im Altgeltungsbereich Nr. 37. Die Bilanz im Schutzgutbereich Boden/Relief zeigt dies deutlich.

In Kap. C.2.5 wurde die Neuversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches Nr. 37 A mit 29.935 qm beziffert. Zusammen mit einer Bestandsversiegelung von 101.985 qm ergibt sich eine Gesamtversiegelung (Konfliktpotenzial) von 131.920 qm. Unter Berücksichtigung von ausgleichswirksamen Entsiegelungsleistungen von insgesamt etwa 10.390 qm (davon etwa 9.675 qm in den öffentlichen Grünflächen) verbleibt ein **Defizit** im Umfang von etwa 19.545 Bodenversiegelung qm / bzw. knapp **15 %** des Konfliktpotenzials.

C.3.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanz - Wasser

Wie im GOP 95 für den Altgeltungsbereich wird im aktuellen Bebauungsplanstand 37 A von der Annahme ausgegangen, dass ein Bodenwasserhaushaltsdefizit in etwa im Größenordnungsbereich einer Versiegelungsflächenbilanz anzusiedeln ist. Im Geltungsbereich Nr. 37 A sind jedoch aus städtebaulichen Gründen umfangreiche Dachflächenbegrünungen, die zur Steigerung der Retentionsfunktionen geeignet wären, nicht vorgesehen.

Das verbleibende Defizit im Schutzgutbereich Wasser kann jedoch durch die Entsiegelung von ca. 18.000 qm Boden vollständig ausgeglichen werden. Bei einem Konfliktpotenzial von 131.920 qm entspricht dies einem **Defizit** von knapp **14 %**. Das entspricht ca. 18.000 qm Verlust an wasserhaushaltswirksamen Bodenstandorten.

C. 3.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanz - Klima/Luft

Im Geltungsbereich Nr. 37 A spielt die eingriffsbedingte Zunahme der Versiegelung keine herausragende Rolle bei einer tendenziellen Beeinträchtigung der Klimabedingungen, da die Versiegelung innerhalb des Nr. 37 A nur um etwa 19,2 % zunimmt, während für den Altgeltungsbereich Nr. 37 eine Zunahme um 62,4 % (bei etwa doppelt so großer Geltungsbereichsfläche) prognostiziert wurde.

Hauptkonfliktpunkte im Schutzgutbereich Klima sind vielmehr die Nutzungsintensivierung im Verkehr und die Errichtung großvolumiger Baukörper in einem bisher überwiegend offenem Landschaftsraum, dem eine Bedeutung als Frischluftschneise zugesprochen werden muss. Diese Umstände sind praktisch nicht gleichartig kompensierbar. Deshalb kann auch im Geltungsbereich 37 A (so wie im Altgeltungsbereich 37) nur ein relativ hohes Kompensationsdefizit festgestellt werden.

Für den Bebauungsplanentwurf Nr. 37 A wurde die Methodik des GOP 95 beibehalten. D.h., dass die Klimabilanz näherungsweise mit der Entwicklung klima- und ausgleichswirksamer Vegetationsflächen beschrieben wird. Der Bebauungsplan Nr. 37 A führt zu einer zusätzlichen Versiegelung von 29.935 qm. Wird vereinfachend angenommen, dass es sich bei dieser Fläche um klimawirksame Vegetationsflächen handelte, so entspricht diese Fläche dem auszugleichenden Konfliktpotenzial. Die GOP-Fortschreibung 2001 ergab, dass die angesetzten 29.935 qm keineswegs mehrheitlich klimawirksame Vegetationsflächen waren. Die Zahl wird jedoch nicht bereinigt, um dem eingangs geschilderten Umstand Rechnung zu tragen, dass nicht unbedingt die Neuversiegelung, sondern vermutlich die Beeinflussung der Strömungsverhältnisse der zentrale Konfliktpunkt im Schutzgutbereich ist. Die Beeinträchtigung ausgleichender Frischluftbahnen ist in ihrer Auswirkung aber nicht quantifizierbar. Sie führt jedoch tendenziell zu einer Verstärkung nachteiliger Folgen der Versiegelungszunahme und der Vegetationsflächenbeseitigung. Insofern entspricht die Beibehaltung der vollen 29.935 qm als Konfliktpotenzial im Schutzgutbereich Klima einer plausiblen Annäherung an wahrscheinliche Wirkungsbeziehungen.

Dem Konfliktpotenzial von 29.935 qm stehen hauptsächlich ufernahe Entsiegelungs- und Neubeegrünungsleistungen von etwa 10.390 qm gegenüber. Es verbleibt also ein Defizit oder Verlust von rund 19.545 qm ausgleichswirksamer Vegetationsflächen. Diese Fläche entspricht etwa 65 % des Konfliktpotenzials. Das verbleibende Defizit Klima/Luft beträgt somit ca. 65 %.

C.3.4 Eingriffs-Ausgleichsbilanz - Flora/Fauna/Biotope

Auch in diesem Schutzgutbereich liegt das Konfliktpotenzial im Bereich der ermittelten (zusätzlichen) Neuversiegelung von 29.935 qm. Diese Neuversiegelung wurde dabei nicht ausschließlich zu Lasten vormaliger Biotopflächen realisiert, die für das ökologische Funktionsgeflecht des Standortes eine maßgebliche Bedeutung inne hatten. So wurden z. B. auch in großem Umfang Gleisanlagen überbaut, welche vormals nicht zu den landschaftsökologisch wertvollen Flächen des Geltungsbereiches zählten. Die Betrachtung der Tab. C.5 zeigt, dass die Sondergebiets-, Bahn- und Verkehrsflächen des Geltungsbereiches Nr. 37 A in der Bestandssituation von 1995 nicht mehr als 10.255 qm Flächen enthielten, die in der Tabelle als 'Vegetationsflächen' ausgewiesen sind. Nimmt man auch die städtischen Ruderalfluren (Biotoptyp 10122) und die Freiflächen (Biotoptyp 10160) als landschaftsökologisch wertvolle Flächen hinzu, so resultiert ein Konfliktpotenzial von 12.065 qm. Die wertvollen Biotopflächen des Geltungsbereiches Nr. 37 A liegen mehrheitlich außerhalb des Einflusses anlagebedingter Einflüsse. Sie sind deckungsgleich mit den Ausgleichspotenzialflächen des Geltungsbereiches Nr. 37 A.

Als Ausgleichsleistungen sind im Geltungsbereich Nr. 37 A vor allem die Erweiterungs- und Entwicklungsmaßnahmen **innerhalb** der öffentlichen Grünflächen zu werten. Maßnahmen wie 'Begrünung innerhalb der Bau- und Verkehrsflächen', 'Begrünung der Tiefgaragendächer' und 'Fassadenbegrünung' sind zwar sinnvolle zusätzliche Ansätze, weil sie einen unmittelbaren Bezug zum Eingriffsort aufweisen. Auf Grund der Anrechnungsfaktoren des Maßnahmekonzeptes des GOP 95 (die ihre landschaftsökologische Bedeutung widerspiegeln) sind sie quantitativ in der Bilanz nicht ergiebig. Außerdem verhält sich das Maßnahmekonzept des GOP 95 sehr zurückhaltend in Bezug auf Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Sondergebietsbauflächen respektive Begrünungsmaßnahmen am Gebäude.

Als ausgleichswirksame Erstbegrünungsleistungen werden folglich nur 10.390 qm angesetzt, die sich hauptsächlich im Zusammenhang mit der Aufhebung von 'Kaufland'flächen sowie der Lagerfläche an der Nuthemündung ergeben. Als Defizit verbleiben somit - bei einem Konfliktpotenzial von 12.065 qm - Biotopflächen in der Größenordnung von etwa 1.675 qm. Das entspricht einem relativen Kompensationsdefizit von knapp **14 %**.³⁹

C.3.5 Eingriffs-Ausgleichsbilanz - Landschaftsbild/Erholungsfunktion

Veränderungen des Landschaftsbildes sind prinzipiell weder quantifizierbar noch qualitativ eindeutig einzuordnen. Sie sind daher auch - nach objektivierbaren Maßstäben - nicht ausgleichbar. Als "Ausgleich" ist daher auch die 'landschaftsgerechte Neugestaltung' einer Örtlichkeit möglich. Der primär um Konservierung bemühte Ansatz der Eingriffsregelung steht im Schutzgutbereich Landschaftsbild/Erholungsfunktion nicht im Vordergrund.

Im Geltungsbereich Nr. 37 A wurden die besonders kritischen Baumassen des Altgeltungsbereiches Nr. 37 - hohe und langgestreckte Baukörper insbesondere im Bereich des SO 2, SO 3 und SO 4 - realisiert. Die Baukörper können von bestimmten Wahrnehmungspunkten aus in der 'Langen Sicht' liegen. Sie können zudem einen Brückenkopf vis-à-vis zum Stadtschloß bilden, sollte letzteres wieder aufgebaut werden. Das Konfliktpotenzial besteht somit ungemindert fort. Die ehemals im Altgeltungsbereich vorgesehenen Bebauungen im unmittelbaren Uferbereich nördlich der (neuen) Babelsberger Straße (vormals: Planstraße 2) sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 A. Damit entfällt ein substantieller Teil des ursprünglichen Konfliktpotenzials. Statt dessen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 37 A die ufernahen Grünflächen entwickelt. Ihr Nutzwert für Erholungsnutzungen wird wesentlich erhöht.

Insgesamt ist die Bilanz im Schutzgutbereich Landschaftsbild/Erholungsfunktion eher positiv zu beurteilen. Nach Realisierung des besonders kritischen Teils der Baumassen lässt sich feststellen, dass die Fernwirkung des Komplexes nicht in der Weise negativ ausfällt, wie 1995/1997 befürchtet wurde. Dies gilt sowohl für die Wahrnehmung aus den öff. Grünflächen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 A heraus, als auch für die Wahrnehmung von den typischen Potsdamer Höhen aus.

Im Uferbereich sind öffentliche Grünflächen entstanden, denen im künftigen Netzwerk erholungswirksamer Anlagen der Stadt eine wesentliche Bedeutung zukommt. Im Teilbereich **Erholungsfunktion** kann somit ein vollständiger Ausgleich, wenn nicht gar ein Kompensationsüberhang festgehalten werden. Im Teilbereich **Landschaftsbild** ist durchaus eine 'landschaftsgerechte Neugestaltung' zu konstatieren. Verbleibende Defizite sind nicht quantifizierbar und sind als eher **gering** einzuschätzen.

³⁹ Aufgrund der gesonderten Regelungen hierzu im städtebaulichen Vertrag vom 25.11.1996 bleibt die Ausgleichsbilanz gefällter Bäume aus dieser Bilanz ausgeklammert.

C.3.6 Eingriffs-Ausgleichsbilanz - Fazit

In den Schutzgutbereichen verbleiben jeweils Ausgleichsdefizite. Die nachfolgende Tabelle faßt die Defizite zusammen:

Tab. C.10: Ausgleichsdefizite des Geltungsbereiches Nr. 37 A (Befund der GOP-Fortschreibung 2001)					
Geltungsbereich Nr. 37 A	Boden / Relief	Wasser	Klima / Luft	Flora / Fauna / Biotope	Landschaftsbild / Erholung
materielles Defizit:	19.545 qm Verlust von unversiegeltem Boden	18.000 qm Verlust von wasserhaushaltswirksamen Bodenstandorten	19.545 qm Verlust von Klimapotenzialflächen	1.675 qm Verlust von Biotopflächen	nicht quantifizierbar
prozentuales Defizit:	15 %	14 %	65 %	14 %	nicht quantifizierbar
Gesamtdefizit:	19.545 qm (27 %) Verlust von unversiegeltem Boden mit allen Naturhaushaltsfunktionen				

Das größte Flächenteildefizit besteht im Schutzgutbereich Boden (wie: 'Klima / Luft'). Es entspricht einer Bodenversiegelung von insgesamt 19.545 qm. Als gemitteltetes Prozentual-Gesamtdefizit resultieren 27 %.

In Kap. C.0 wurde bereits gezeigt, dass die Voraussetzungen für die Kompensation der Eingriffe im Geltungsbereich Nr. 37 A substantiell günstiger zu beurteilen sind, als im Altgeltungsbereich Nr. 37. Obwohl der Geltungsbereich des Nr. 37 A nur etwa halb so groß wie der Altgeltungsbereich 37 ist, entsteht nur weniger als 1/3 des ursprünglichen Flächendefizits. Das hat - zusammengefaßt - drei Hauptgründe:⁴⁰

- überdurchschnittlich hoher Versiegelungsgrad im Altbestand des Geltungsbereichs Nr. 37 A
- unterdurchschnittlicher Eingriff in wertvolle Biotopflächen im Geltungsbereich Nr. 37 A
- überdurchschnittlicher Anteil an Ausgleichspotenzialflächen im Geltungsbereich Nr. 37 A.

Um für den Geltungsbereich Nr. 37 A den **Vollausgleich** zu erzielen, müssten **außerhalb** des Geltungsbereiches rund 19.000 qm Boden entsiegelt und rekultiviert werden. Eine solche Maßnahme würde zunächst die Primärbodenfunktionen (Speicherung, Filterung, Pufferung) wiederherstellen und damit auch positive Effekte für Wasserhaushalt, Klima und Lufthygiene nach sich

⁴⁰ Die Wertung unter- bzw. überdurchschnittlich bezieht sich jeweils auf den Vergleich mit dem Altgeltungsbereich 37.

ziehen. Eine Rekultivierung entsprechend der Umgebungssituation der gewählten Ersatzfläche kann zur Neugestaltung und Ergänzung von Biotopflächen dienen, so dass auch Defizite im Schutzgutbereich 'Flora / Fauna / Biotope' ausgeglichen werden könnten. Die Entsiegelung und Rekultivierung würde auch der Entwicklung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktionen dienen können.

Dieses ermittelte Flächendefizit von ca. 19.000 qm war bereits - als **Bestandteil** des ursprünglich für den Altgeltungsbereich Nr. 37 ermittelten Kompensationsdefizits von 65.000 qm - Gegenstand des Abwägungsbeschlusses vom 04.09.1996. Dabei wurde der grünordnerische Belang der **Vollkompensation** durch Ersatzleistungen **außerhalb** des Geltungsbereichs (mit Ausnahme der hier nicht berücksichtigten Baumausgleichspflanzungen) in der städtebaulichen Abwägung zugunsten anderer öffentlicher und privater Belange zurückgestellt. Die Stadt Potsdam geht weiterhin **nicht** über den per Abwägungsbeschluss sanktionierten Ausgleichsumfang von 1996 hinaus. In diesem Rahmen bewegen sich die in **Kap. C.4** wiedergegebenen grünordnerischen Festsetzungen, welche aus den Festsetzungsempfehlungen der GOP-Fortschreibung 2001 übernommen werden.

C.4 Zeichnerische und textliche grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 A "Potsdam-Center"

C.4.1 Zeichnerische grünordnerische Festsetzungen

Folgende **Darstellungen** (Festsetzungsempfehlungen) aus der GOP-Fortschreibung 2001 werden als zeichnerische **Festsetzungen** bzw. nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplanentwurf Nr. 37 A übernommen:⁴¹

Tab. C.11 Grünordnerische zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans 37 A	
Z 1	<p>Festsetzung einer zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche am gesamten Nordweststrand des Geltungsbereiches, entlang der 'Neuen Fahrt' und der 'Nuthe'. Die Fläche beinhaltet die Flächen südwestlich der 'Langen Brücke' (mit Ausnahme der Verkehrsflächenfestsetzungen der an die Havel herangeführten ISES-Trasse und des 'Auf-/Abfahrohrs' zur/von der Heinrich-Mann-Allee) und sämtliche nördlich der neuen Babelsberger Straße (vormals: Planstraße 2) gelegenen Flächen des Geltungsbereiches.</p> <p>Flächen unter Brückenbauwerken werden als öffentliche Grünflächen kenntlich gemacht, um die erwünschten Grünverbindungsfunktionen zu verdeutlichen.</p> <p>Von Südwest in Richtung Nordost erhalten Abschnitte der Grünfläche die folgenden Zweckbestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> öffentliche Grünfläche 'Brückenpark' öffentliche Grünfläche 'Uferpromenade' öffentliche Grünfläche 'Entwicklungsfläche Weichholzaue' (2 Teilflächen) öffentliche Grünfläche 'Anpflanzungsfläche Weichholzaue' (2 Teilflächen) öffentliche Grünfläche 'Niederungspark' <p>Der 'Brückenpark' ist die festzusetzende Grünfläche südwestlich der Langen Brücke. Die 'Uferpromenade' ist die angrenzend festzusetzende Grünfläche unter und nordöstlich der Langen Brücke bis zur Begrenzung des Landschaftsschutzgebietes. Die 'Entwicklungsfläche Weichholzaue' (es handelt sich um zwei Teilflächen) wird im Plan durch das Zeichen 13.1. der Anlage zur PlanzV 90 ('T-Linien') gekennzeichnet. Zwei 'Anpflanzungsflächen Weichholzaue', gekennzeichnet durch Kreislinien (PlanzV 90 Nr. 13.2.1.), schließen sich südlich an den Weichholzauewald an. Der 'Niederungspark' besteht aus den sonstigen nicht bezeichneten öffentlichen Grünflächen des Geltungsbereiches. Er teilt den Weichholzauewald (Entwicklungs- und Anpflanzungsflächen) und stellt die Verbindung zwischen der Nuthemündung und dem nördlichen Teil des Geltungsbereiches eines künftigen Bebauungsplans Nr. 37 B "Babelsberger Straße" her.</p> <p><u>Kurzbegründung:</u> Die Festsetzung dient dem Schutz und der Entwicklung der Landschaftsstrukturen insbesondere im Uferbereich von Havel und Nuthe, der landschaftsgerechten Einbindung neu entstehender Siedlungsstrukturen in den Landschaftsraum, der Versorgung der Bevölkerung mit erholungswirksamen Freiflächen und Grünstrukturen und der Entwicklung der Grünverbindungsfunktionen (Uferwanderweg). Die Festsetzung gilt ferner dem Schutz und der Entwicklung der Artenreservoirs bestehender ufernaher und gehölzgeprägter Biotope.</p>

⁴¹ Es sei noch einmal darauf verwiesen, dass die GOP-Fortschreibung 2001 prinzipiell darauf verzichtet, neue, weiterführende oder auch alternative Festsetzungsvorschläge zu entwickeln, da entsprechend des politischen Willens der Plangeberin das grundlegende grünordnerische Abwägungsgerüst, das zu den Regelungen des städtebaulichen Vertrags vom 25.11.1996 führte, unangetastet bleibt.

z 2	<p>Die Begrenzung des durch Rechtsverordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg, Nr. 230/33 vom 20.03.1996 festgesetzten Landschaftsschutzgebiets 'Nuthetal - Beelitzer Sander' ist im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Der Bebauungsplan beinhaltet Teilflächen des LSG in seinem Nordbereich (künftige öffentliche Grünflächen).</p> <p><u>Kurzbegründung:</u> Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan zu übernehmen, sofern ihre Darstellung für die Beurteilung der städtebaulichen Gesamtsituation zweckdienlich oder notwendig ist. Die Wertigkeit gewässernaher Landschaftsstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs wird durch die nachrichtliche Übernahme des LSG bekräftigt.</p>
z 3	<p>Nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope sind im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Im Geltungsbereich liegen Bestände, die gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 5 BbgNatSchG als geschützt gelten können. Es handelt sich um den Pappel-Weiden-Weichholzauenwald (Flächen nahe Nuthemündung)..</p> <p><u>Kurzbegründung:</u> Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan zu übernehmen, sofern ihre Darstellung für die Beurteilung der städtebaulichen Gesamtsituation zweckdienlich oder notwendig ist. Die Wertigkeit gewässernaher Landschaftsstrukturen wird durch die nachrichtliche Übernahme landesgesetzlich geschützter Biotope bekräftigt.</p>
z 4	<p>Nach Landesdenkmalrecht geschützte Objekte sind nachrichtlich darzustellen. Im Geltungsbereich liegen zwei Objekte, die entsprechend nachrichtlich zu übernehmen sind. Es handelt sich um bauliche Reste des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerks Potsdam: die ehemalige Spritzhalle im künftigen SO 6 und der Wasserturm (1894) auf dem Bahnhofsvorplatz des Bahnhofssüdbereichs.</p> <p><u>Kurzbegründung:</u> Die Sicherung und Integration von denkmalgeschützten Objekten in Siedlungserweiterungen ist nicht nur legitimer Selbstzweck, sondern auch ein Beitrag zur Wahrung der Ortsidentität und zur Entwicklung des Ortsbildes. Die nachrichtliche Übernahme ist zur Beurteilung der städtebaulichen Gesamtsituation notwendig.</p>
z 5	<p>Das BauGB sieht die Kennzeichnung von Flächen vor, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Der Geltungsbereich des 37 A schneidet mit der Friedrich-List-Straße/ISES (vormals Planstraße 1 c) eine solche Fläche an. Es handelt sich um die Altlastenfläche VF 8 der Altlastenuntersuchung von 1995. Der 'erhebliche' Umfang der Kontamination ist durch Erkundungen hinreichend belegt.</p> <p><u>Kurzbegründung:</u> Die Kennzeichnung dient der Umweltvorsorge außerhalb des Geltungsbereichs. Der Bebauungsplan zeigt somit, dass eine Nutzung/Bebauung betroffener Flächen mit eventuellen Gefahren für Umwelt und Gesundheit verbunden sein kann. Die Kennzeichnung erkundeter Altlasten ist somit als erster Schritt zur Sanierung zu betrachten.</p>
z 6	<p>Im Geltungsbereich sind Bäume mit den nachfolgenden Kartiernummern aus dem GOP 95 als zu erhaltender Baumbestand festzusetzen: 49, 54, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157 (Pappel-Gruppe aus 4 Bäumen), 673, 675. Die ersten beiden Standorte liegen im 'Brückenpark', die Standorte 150-157 in der Grünfläche mit der Planbezeichnung 'Uferpromenade', die letzten beiden Standorte liegen im künftigen SO 7 bzw. auf der Grenze zur an das SO 7 angrenzenden 'Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung'.</p>

	<p>Kurzbegründung: Die Festsetzung dient dem Schutz und der Entwicklung des Landschafts- und Ortsbildes. Im Geltungsbereich 37 A befindet sich ein Bestand aus Einzelbäumen und Baumgruppen, dem z. T. ein ortsbildprägender Charakter zugesprochen werden kann. Generell besteht zwar ein Bestandsschutz im Rahmen der BaumSchVO, die Entfaltung einer ortsbildprägenden Wirkung ist jedoch ein übergeordnetes städtebauliches Schutzgut, das vom Zielsystem der BaumSchVO intentional nicht abgedeckt wird. Prägender Baumbestand ist also im Bebauungsplan festzusetzen, soweit die Erhaltung mit den Planungszielen vereinbar ist.</p>
Z 7	<p>Im Geltungsbereich sind Gehölzbestände in der Böschung des Brückenparks zur Langen Brücke zu erhalten, soweit die Böschung nicht durch Verkehrsflächen des ISES-Auffahrohrs beansprucht wird.</p> <p>Kurzbegründung: Die Festsetzung dient der visuellen Abschirmung des Brückenparks gegenüber dem Kraftfahrzeugverkehr auf der Langen Brücke und somit einer verbesserten Einfügung der kleinen und besonders immissionsbelasteten Grünfläche in die Umgebung.</p>
Z 8	<p>Innerhalb der öffentlichen Grünflächen des Geltungsbereiches sind im Nahbereich der Nuthemündung zwei Flächen mit Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen. Die Flächen erhalten die Planbezeichnung 'Entwicklungsfläche Weichholzaue'.</p> <p>Kurzbegründung: Die Festsetzung dient der Entwicklung wertvoller Biotopflächen. Sie sichert einen Weichholzaubenbestand. Das Entwicklungsziel dieses Bestands wird durch eine ergänzende textliche Festsetzung näher definiert. Die Entwicklung der ufernahen Biotope ist auch von städtebaulichem Interesse. Die standortgerechte Entwicklung der Vegetation verweist dauerhaft auf die naturräumliche Nähe zu den Havelseen. Der naturnahe Charakter ist ein wichtiger Bestandteil der Ortsidentität, der auch im Zuge der Siedlungsentwicklung zu bewahren ist.</p>
Z 9	<p>Innerhalb der öffentlichen Grünflächen des Geltungsbereiches südlich der vorgenannten Flächen 'Entwicklungsfläche Weichholzaue' werden zwei Anpflanzungsflächen mit der Planbezeichnung 'Anpflanzungsfläche Weichholzaue' festgesetzt.</p> <p>Kurzbegründung: Die Festsetzung dient der Erweiterung des bestehenden Weichholzaubenwaldes im Bereich von vormals baulich genutzten Flächen. Das Entwicklungsziel wird durch eine ergänzende textliche Festsetzung näher definiert. Das städtebauliche Erfordernis besteht in der angemessenen landschaftsräumlichen Einbindung neu entstandener großvolumiger Baustrukturen. Die Restbestände der Niederungslandschaft im Nuthemündungsbereich können durch die festgesetzte Erweiterung gegenüber zukünftigem Nutzungsdruck abgepuffert werden. Unter Berücksichtigung des künftigen Bebauungsplans Nr. 37 B stellt dies einen wichtigen Beitrag zum Ausgleich von Beeinträchtigungen durch zunehmende Siedlungstätigkeit dar.</p>
Z 10	<p>In der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Bahnhofsvorplatz Süd mit Straßenbahnhaltestelle/Busbahnhof' wird entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festzusetzen. Die Breite der Fläche beträgt 5 m. Die Anpflanzungsfläche verläuft von der nordöstlichsten Ecke der Verkehrsfläche 62 m in südlicher Richtung. Regelungen zur Bepflanzung enthält eine ergänzende textliche Festsetzung. Die Fläche erhält die Planbezeichnung 'A 1'.</p> <p>Kurzbegründung: Die Festsetzung dient der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Anpflanzungsfläche sorgt für eine räumliche Fassung des Bahnhofsvorplatzes bzw. für eine sinnvolle Gliederung innerhalb der Nutzungen südlich der Bahnflächen. Inmitten dieser baulich hoch verdichteten bzw. versiegelten Flächen werden die Vegetationsbestände zusammen mit den überschirmenden Baumpflanzungen des Vorplatzes für einen positiven raum-ästhetischen Kontrast sorgen.</p>

C.4.2 Textliche grünordnerische Festsetzungen

Folgende Festsetzungsempfehlungen aus der GOP-Fortschreibung 2001 werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf übernommen:

Tab. C.12 Grünordnerische zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans 37 A	
TF C.1	<p>Die Fläche zum Anpflanzen mit der Planbezeichnung 'A 1' ist dicht mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1 a bis 1 d zu bepflanzen.⁴² Pro 100 qm sind 2 Heister oder große Sträucher (Pflanzgröße 150-200), 25 mittlere Sträucher (Pflanzgröße 100-150) und 40 kleine Sträucher (Pflanzgröße 60-100) zu pflanzen. Der Anteil von Koniferen darf 20 % der verwendeten Gehölze nicht überschreiten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.</p> <p><u>Rechtsgrundlage:</u> § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. v. m. Nr. 25 a) BauGB</p> <p><u>Kurzbegründung:</u> Die Festsetzung dient der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Anpflanzungsfläche sorgt für eine räumliche Fassung des Bahnhofsvorplatzes bzw. für eine sinnvolle Gliederung innerhalb der Nutzungen südlich der Bahnflächen. Die Vegetationsbestände werden inmitten dieser baulich hoch verdichteten bzw. versiegelten Flächen zusammen mit den 41 Baumpflanzungen auf dem Vorplatz für einen stadträumlich positiven Kontrast sorgen. Die Beschränkung des Anteils von Koniferen dient der Sicherung eines standortgerechten Erscheinungsbildes der Pflanzung.</p>
TF C.2	<p>In den Sondergebieten SO 2 bis SO 6 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Unversiegelt bleibende Flächen sind mit Stauden und/oder Sträuchern und Gehölzen der Pflanzlisten 1 a bis 1 g zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.</p> <p><u>Rechtsgrundlage:</u> § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. v. m. Nr. 25 a) BauGB</p> <p><u>Kurzbegründung:</u> Die Festsetzung dient der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der landschaftsökologischen Mindestqualifizierung der Bauflächen. Die Baufläche SO 7 wird von der Festsetzung ausgenommen, da überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstücksflächen auf ihr nicht festgesetzt werden.</p>
TF C.3	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Befestigungen von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ausschließlich in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Ausnahmen hiervon sind für Zufahrten zulässig, die vorwiegend dem LKW-Verkehr dienen. Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.</p> <p><u>Rechtsgrundlage:</u> § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> <p><u>Kurzbegründung:</u> Die Festsetzung dient der Umweltvorsorge, die gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB ebenfalls ein städtebauliches Ziel darstellt. Erhöhungen des Wasserrückhaltevermögens, Steigerungen der örtlichen Grundwasserneubildungsrate und eine wirksame Reduzierung der Vorflut ist nicht ohne Minimierung der Versiegelung zu erreichen (vgl. § 1 a Abs. 1 BauGB). Das Minderungsgebot in Bezug auf die Bodenversiegelung gilt nicht allein für den Umfang, sondern auch für die Intensität von Bodenversiegelungen. Auf undurchlässige Flächenbefestigungen ist zu verzichten, wo immer teildurchlässige Befestigungen als ebenso zweckmäßig einzustufen sind und wasserhygienische Bedenken (bspw. Altlastenmobilisierung) nicht entgegenstehen. Die Zweckmäßigkeit teildurchlässiger Flächenbefestigungen kann generell für untergeordnete Verkehrsflächen angenommen werden (geringe bis mittlere tägliche Verkehrsbelastung DTV, geringe bis mittlere Fahrgeschwindigkeiten, geringe Anteile an Schwerlastverkehr).</p>

⁴² Die Pflanzlisten zu den grünordnerischen textlichen Festsetzungen sind im Anhang der Begründung wiedergegeben.

TF C.4	<p>In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das Erhaltungsgebot gilt nicht im Zusammenhang mit notwendigen Erschließungswegen und Treppenanlagen.</p> <p><u>Rechtsgrundlage:</u> § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> <p><u>Kurzbegründung:</u> Die Festsetzung dient der visuellen Abschirmung des Brückenparks gegenüber Kraftfahrzeugverkehr auf der Langen Brücke und folglich der optimierten Einfügung der kleinen und besonders emissionsbelasteten Grünfläche in die Umgebung.</p>
TF C.5	<p>Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Planbezeichnung 'Entwicklungsfläche Weichholzaue', sind zu einem Waldbestand der Weichholzaue zu entwickeln. Es wird die Verwendung der Arten der Pflanzlisten 2 a und 2 b empfohlen. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig.</p> <p><u>Rechtsgrundlage:</u> § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1 a Abs. 1 BauGB</p> <p><u>Kurzbegründung:</u> Die Festsetzung dient der Sicherung und langfristigen Entwicklung eines naturnahen Auwaldrestbestandes. Die Flächen sind Bestandteil der öffentlichen Grünflächen des Geltungsbereiches. Sie dienen damit auch der Erholung. Im Gegensatz zu den übrigen öffentlichen Grünflächen des Geltungsbereiches steht hier jedoch der Naturschutz im Vordergrund. Daher sind Beschränkungen einer möglichen Erholungsnutzung notwendig. Das Entwicklungsziel: 'dauerhafte Sicherung eines Weichholzaubenbestandes' erfordert regelmäßige selektive Eingriffe in den Bestand, die nicht abschließend im Bebauungsplanverfahren festzulegen sind. Daher ist die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplans notwendig.</p>
TF C.6	<p>Die Flächen zum Anpflanzen mit der Planbezeichnung 'Anpflanzungsfläche Weichholzaue' sind zu entsiegeln und dicht mit Sträuchern und Bäumen der Pflanzliste 2 a und 2 b zu bepflanzen. Pro 100 m² sind 6 Heister oder große Sträucher (Pflanzgröße 150-200), 20 mittlere Sträucher (Pflanzgröße 100-150) und 35 kleine Sträucher (Pflanzgröße 60-100) zu pflanzen. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig.</p> <p><u>Rechtsgrundlage:</u> § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 a) BauGB und § 1 a Abs. 1 BauGB</p> <p><u>Kurzbegründung:</u> Die Festsetzung unterstützt das Ziel der langfristigen Sicherung des Weichholzaubenwaldbestandes. Die Flächen dienen dazu, die bestehende Auwaldbestockung zu erweitern und sinnvoll zu ergänzen. Die Anpflanzungsflächen puffern die bestehende Bestockung gegenüber Nutzungseinflüssen des 'Niederungsparkes' ab und beeinflussen die Alters- und Höhenschichtung am Ort in positiver Weise. Sie sind damit auch ein wichtiger Beitrag zum örtlichen Faunenschutz. Daher sind auch hier Einschränkungen der Erholungsnutzung und die Einbeziehung der Flächen in ein Entwicklungs- und Pflegekonzept eines Landschaftspflegerischen Begleitplans notwendig.</p>
TF C.7	<p>Die öffentliche Grünfläche mit der Planbezeichnung 'Niederungspark' ist zu einer Parkanlage mit dem Charakter der Flußniederungen zu entwickeln. Es wird die Verwendung der Arten der Pflanzlisten 2 a und 2 b - außerhalb des Landschaftsschutzgebietes auch Pflanzlisten 1 a bis 1 d - empfohlen.</p> <p><u>Rechtsgrundlage:</u> § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 a) BauGB</p> <p><u>Kurzbegründung:</u> Die Festsetzung dient der Versorgung der Bevölkerung mit erholungswirksamen Freiflächen und Grünstrukturen. Innerhalb des Niederungsparkes sind die Erholungsfunktionen zu konzentrieren. Es gelten geringere Restriktionen als in den vorgenannten Entwicklungs- und Anpflanzungsflächen. Im Niederungspark ist auch die Anlage größerer Landschafts- bzw. Nutzrasenflächen und die Errichtung eines Spielplatzes möglich. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen nahe der Nuthemündung ist insgesamt eine sehr enge Abstimmung zwischen den Erfordernissen des Naturschutzes und denen der Erholungseignung notwendig. Daher wird empfohlen, auch die Fläche mit der Planbezeichnung 'Niederungspark' in einen Landschaftspflegerischen Begleitplan zu den Vorrangflächen des Naturschutzes (Flächen der Planbezeichnung 'Entwicklungsfläche Weichholzaue' und 'Anpflanzungsfläche Weichholzaue') miteinzubeziehen.</p>

TF C.8	<p>Die öffentliche Grünfläche mit der Planbezeichnung 'Brückenpark' ist unter Schonung des Vegetationsbestandes zu einem Ufergrünzug entlang der Havel (Neue Fahrt) zu entwickeln. In Ufernähe ist der Wanderweg der öffentliche Grünfläche mit der Planbezeichnung 'Uferpromenade' aufzunehmen und parallel zum Ufer der Havel fortzuführen. Der Wanderweg ist durch Wege- und Treppenverbindungen an die Heinrich-Mann-Allee und die ISES-Trasse (vormals: Planstraße 1 a) anzubinden. Alle nicht versiegelten Flächen sind dauerhaft mit Landschaftsrasen sowie Gehölzen der Pflanzlisten 1 a bis 1 d zu begrünen.</p> <p><u>Rechtsgrundlage:</u> § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 a) BauGB</p> <p><u>Kurzbegründung:</u> Die Festsetzung dient der Versorgung der Bevölkerung mit erholungswirksamen Freiflächen und Grünstrukturen, der Entwicklung der Grünverbindungsfunktionen (Uferwanderweg) sowie der landschaftsgerechten Einbindung neu entstehender Siedlungsstrukturen in den Landschaftsraum. Der Brückenpark übernimmt hauptsächlich die Aufgabe, die Verknüpfung der genannten Wegebeziehungen herzustellen. Die Aufenthaltsqualität ist wegen der Einflüsse aus Straßen- und Bahnverkehr deutlich eingeschränkt. Auch die landschaftsökologische Bedeutung des Brückenparks ist vor diesem Hintergrund und wegen der weitgehend isolierten Lage nicht mit der Qualität der übrigen öffentlichen Grünflächen des Geltungsbereiches Nr. 37 A zu vergleichen.</p>
TF C.9	<p>Im Sondergebiet SO 5 sind Dachflächen innerhalb der Fläche 'QRSTQ' im Umfang von mindestens 300 qm dauerhaft zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.</p> <p><u>Rechtsgrundlage:</u> § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB</p> <p><u>Kurzbegründung:</u> Die Festsetzung dient der Entwicklung des Ortsbildes. Die Dachfläche über den Parkgeschossen ist öffentlich begehbar, aber für den Kfz-Verkehr nicht zugänglich. Es besteht daher die Möglichkeit, den zur Verfügung stehenden Raum zu gestalten, zumal sich der Ort quasi als Aussichtsplattform oberhalb des Bahnhofsvorplatzes anbietet und schon entsprechend genutzt wird. Mit einer anteiligen Begrünung besteht die Möglichkeit, die Aufenthaltsqualität dort wesentlich zu erhöhen. Die Bestimmung der Mindestflächengröße entspricht in etwa den bereits bestehenden Begrünungen. Die planungsrechtliche Sicherung eines Mindestmaßes ist erforderlich, um die gewünschte städtebauliche Zielsetzung zu erreichen (die Fläche 'QRSTQ' ist insgesamt ca. 1.700 qm groß).</p>
TF C.10	<p>Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p><u>Rechtsgrundlage:</u> § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p> <p><u>Kurzbegründung:</u> Für die Kompensation von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bedeutet dies zwangsläufig, dass auch Verkehrsgrünflächen bzw. Baumpflanzungen in den oben bezeichneten Verkehrsflächen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Grünflächen und Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen sind ausschließlich Gegenstand der Regelungen städtebaulicher Vertragsvereinbarungen. Das bedeutet jedoch auch, dass in den Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 37 A weitere (zusätzliche) grünordnerische Maßnahmen realisiert werden können. Des Weiteren dient die Festsetzung der Klarstellung. Die der Planzeichnung zugrundeliegende Vermessergroundlage beinhaltet z. T. innerhalb der geplanten Straßenverkehrsflächen Linien, die ohne diese Klarstellung für verbindliche Festsetzungen gehalten werden könnten. Derartige Festsetzungen sind jedoch nicht beabsichtigt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist Gegenstand bzw. Ergebnis in den, dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten bauaufsichtlichen Verfahren.</p>

Die Pflanzlisten, auf die in den grünordnerischen Festsetzungen verwiesen wird, werden im Anhang der Begründung wiedergegeben.

C.5 Exkurs: Monetäre Kompensation der Eingriffe im Rahmen des städtebaulichen Vertrags vom 25.11.1996

In Teil I der Fortschreibung des GOP 95 - GOP-Fortschreibung 2000 - wurden die Grundlagen für die Ermittlung eines flächen- und baufortschrittsbezogenen Kompensationsvolumens im Geltungsbereich des Nr. 37 A gelegt. Der vormalige Gesamtgeltungsbereich Nr. 37 wurde bereits im GOP 95 flächendeckend in 10 Teilgebiete unterteilt. Nach Auswertung des GOP 95, der Abwägung zum GOP 95 vom 04.09.1996 und nach Auswertung des städtebaulichen Vertrags vom 25.11.1996 konnten diesen 10 Teilgebieten des vormaligen Gesamtgeltungsbereiches Nr. 37 in der GOP-Fortschreibung 2000 quantifizierte Kompensationslasten zugewiesen werden. In einem weiteren Schritt wurde für den Zeitpunkt Juli 2000 der Baufortschritt - d.h. der faktische Realisierungsgrad - in den 10 Teilgebieten bestimmt, so dass die jeweils zu leistenden monetären Kompensationen der jeweiligen Verursachergruppen eindeutig bestimmt waren.

Nach der Festlegung des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 37 A wurden die 10 Teilgebiete diesem Geltungsbereich zugeordnet, um die Summe der geldlichen Leistungen zur Kompensation von Eingriffen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 37 A zu bestimmen. Teilgebiete, die vollständig im Geltungsbereich 37 A aufgehen, führen zu vollständiger Anrechnung bei der Bestimmung des Kompensationsvolumens. Aus Teilgebieten, die vollständig außerhalb des Geltungsbereiches 37 A liegen, erwachsen naturgemäß keine Kompensationsmittelansprüche. Für diejenigen Teilgebiete, die anteilig sowohl innerhalb, als auch außerhalb des Geltungsbereiches Nr. 37 A liegen, wurde ermittelt, wieviel des ursprünglichen Baupotenzials (Grundfläche) innerhalb des Geltungsbereiches Nr. 37 A zu lokalisieren ist. Analog dazu wurden prozentual die Kompensationsmittel bestimmt.

C.5.1 Kompensationsvolumen aus den Teilgebieten 1, 4, 7 und 8 (ISES)

Von der ISES - die jetzige Friedrich-List-Straße - sind große Teile im Geltungsbereich 37 A enthalten. Das Teilgebiet 4 'Planstraße Mitte' liegt vollständig im Geltungsbereich; das Teilgebiet 1 'Planstraße West' nur im Bereich des Brückenparks. Das Teilgebiet 7 'Planstraße Ost' liegt fast vollständig innerhalb, und nur das Teilgebiet 8 'Alt Nowawes' befindet sich vollständig außerhalb des Geltungsbereiches Nr. 37 A. Da für die ISES im Prinzip für jeden Teilabschnitt dieselbe Ausstattung an ausgleichswirksamen Verkehrsgrünflächen vorgesehen war, war es hinreichend, zur Kompensationsmittelbestimmung die inbegriffenen Flächenanteile zu planimetrieren.

Die Teilgebiete 1, 4, 7 und 8 beinhalten eine Fläche von insgesamt rund 66.360 qm. Das ist die gesamte ISES des Altgeltungsbereiches Nr. 37. **Im Bebauungsplanentwurf Nr. 37 A sind davon rund 36.775 qm, also etwa 55 % enthalten.**

Die Kompensationsmittel aus dem Verursacherbereich ISES (1.372.500,- DM) können somit für den Geltungsbereich Nr. 37 A zu 55 % abgerufen werden (die Kompensation von Baumfällungen bleibt hier ausgeklammert). Ohne den Baumausgleich sind dies 754.875,- DM.⁴³

Die GOP-Fortschreibung 2000 hat zur Kompensation nicht ausgleichbarer zusätzlicher Eingriffe im Bereich Brückenpark (ISES-Auf-/Abfahrohr) eine Kompensationssumme von 25.500,- DM ermittelt. Auch diese Summe kann abgerufen werden.

Aus dem Verursacherbereich ISES sind dem Geltungsbereich Nr. 37 A Kompensationsmittel im Gesamtumfang von: **780.375,- DM** zuzuordnen (ohne Baumausgleich nach BaumSchVO).

C.5.2 Kompensationsvolumen aus den Teilgebieten 2 und 3

Die Ermittlung des Kompensationsmitteläquivalents für den Bebauungsplan 37 A ist für die Teilgebiete, denen als Verursacher die Grundstückspool Potsdam-Center GbR mbH bzw. deren Rechtsnachfolger zuzuordnen sind, komplexer als für die anteiligen Teilgebiete der (vormaligen) ISES. Während für die Straßenverkehrsflächen jeweils unter sich vergleichbare Flächenanteile in bezug auf Versiegelung und Grünfläche angenommen werden können, sind für die Bauflächen der Teilgebiete deutlich unterscheidbare Grundflächennutzungen charakteristisch. Bei der Ermittlung muss also nicht nur die im Geltungsbereich Nr. 37 A enthaltene **Grundstücksfläche**, sondern auch die jeweils realisierbare **Grundfläche** berücksichtigt werden.

Der Geltungsbereich Nr. 37 A umfasst nicht die Teilgebiete 9 'Gewerbegebiet Johannsenstraße' und 10 'Nuthestraße'. Die Teilgebiete 2, 3, 5 und 6 sind zwar zumindest räumlich Bestandteil des Geltungsbereiches Nr. 37 A, doch bringen nach dem Abwägungsbeschluss vom 04.09.1996 nur die Teilgebiete 3 'Potsdam-Center Nord' und 2 'Heinrich-Mann-Allee' Kompensationsmittel in den Altgeltungsbereich Nr. 37 ein. Im Bebauungsplanverfahren Nr. 37 A wird die Ermittlung des Kompensationsvolumens infolgedessen jetzt ebenfalls auf diese beiden Teilgebiete beschränkt, wobei das Teilgebiet 2 **vollständig** und das Teilgebiet 3 **anteilig** im Geltungsbereich Nr. 37 A enthalten ist.

Vom Teilgebiet 3 'Potsdam-Center Nord' liegen die Sondergebiete SO2 bis SO 4, der Bahnhofsvorplatz (Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung), die neue Babelsberger Straße (vormals: Planstraße 2) anteilig mit 16.485 qm und die Planstraße 5 a im Geltungsbereich Nr. 37 A. Diesen Flächen wurden die zu erwartenden Versiegelungsfaktoren aus dem GOP 95 zugeordnet. Somit konnte das Versiegelungspotenzial dieser Flächen bestimmt werden. Es liegt bei ca. **36.795 qm**. Dies sind rund 37 % des Versiegelungspotenzials des **kompletten** Teilgebiets 3. Für das **komplette** Teilgebiet 3 sieht der städtebauliche Vertrag ein komplettes Kompensationsvolumen von insgesamt 2.275.000,- DM vor, wovon nun **841.750,- DM** (= 37 %) für das Bebauungsplanverfahren Nr. 37 A in Anschlag zu bringen sind. Hinzu kommen alle Mittel des Teilgebiets 2 in Höhe von **125.000,- DM**, so dass dem Verursacherbereich 'Grundstückspool' im Geltungsbereich Nr. 37 A Kompensationsmittel im Gesamtumfang von **966.750,- DM** zuzuordnen sind.

⁴³ *urbanistica berlin* : Fortschreibung des Grünordnungsplans (GOP), II. Teil "Aktualisierung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für den Teilbebauungsplan 37 A", Berlin 2001 (Stand: 29.06.2001), S. 11 (Tab. 2 b)

Zusammen mit dem Kompensationsvolumen von **780.375,- DM** aus dem Eingriffskontext der ISES ergibt sich somit insgesamt ein monetäres Kompensationsvolumen von **1.747.125,- DM**, das den Eingriffen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 37 A zuzuordnen ist.

Baumausgleich nach Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

In allen Teilgebieten des Geltungsbereichs Nr. 37 A ist der Baumausgleich gesondert anhand der vorliegenden Fällanträge zu ermitteln. Je gefällttem Baum ist eine Kompensationssumme von 7.140,- DM anzusetzen.⁴⁴ Der städtebauliche Vertrag vom 25.11.1996 verweist zu diesem Punkt auf den Regelungsbereich der BaumSchVO, welche als Landesrecht unabhängig neben und über dem Bebauungsplan als kommunaler Satzung steht. Deshalb muß der Baumausgleich nicht abschließend im Bebauungsplanverfahren Nr. 37 A geregelt werden.

C.6 Exkurs: Berücksichtigung der Anforderungen des UVPG

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 37 wurde am 03.11.1993 gefasst. Gemäß dem zu diesem Zeitpunkt geltenden UVPG vom 12. Februar 1990 war die Durchführung einer UVP nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der Übergangsvorschrift des § 22 Abs. 2 UVPG in der Fassung vom 18.08.1997 sowie der Übergangsvorschrift des § 25 Abs. 2 Nr. 2 UVPG in der Fassung vom 27.07.2001 bzw. gemäß § 245c Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 27.07.2001 besteht weiterhin formell keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass inhaltlich alle Belange, die Bestandteil einer UVP sind, im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt wurden, auch wenn keine eigenständige UVP erstellt worden ist.

Das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz führt in den verwaltungsbehördlichen Verfahren nicht zu einer Ausdehnung des fachspezifischen Untersuchungsrahmens auf bis dato völlig unberücksichtigte Aspekte der Bauleitplanung. Inhaltlich und methodisch bestehen sogar weitreichende Überschneidungen zwischen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der bei bestimmten Projekten durchzuführenden Umweltverträglichkeitsstudie. So insbesondere im Bereich der biotischen Schutzgutfaktoren (Fauna, Flora) und der abiotischen (Boden, Wasser, Klima). Auch eine Landschaftsbildanalyse ist Bestandteil beider Instrumente.

Explizit können nur 'Kulturgüter und sonstige Sachgüter' sowie 'Mensch' als UVP-spezifische Untersuchungsinhalte gelten, doch können auch hier - wegen des mehr oder weniger anthropozentrischen Ansatzes der bei verwaltungsrechtlichen Verfahren wesentlichen Naturschutz- und Umweltgesetzgebungen - inhaltlich keine eindeutigen Trennungslinien gezogen werden.⁴⁵

Es sind daher durchaus Anwendungsfälle denkbar, wo ein Fachgutachten entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (ein Grünordnungsplan, ein Eingriffsgutachten oder ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag) ein Abwägungsmaterial erbringt, das durch eine Umweltverträglichkeitsstudie nicht, oder zumindest nicht wesentlich ergänzt werden könnte. Die Wahrchein-

⁴⁴ Vgl. a. a. O., S. 10. Im Kontext der Abwägungsentscheidung vom 04.09.1996 ermittelt sich der Betrag von DM 7.140,- DM wie folgt: Basierend auf den Ermittlungen des GOP 95 wurde im städtebaulichen Vertrag vom 25.11.1996 eine Anzahl von 495 zu fällenden Bäumen ermittelt. Für diese ist im Vertrag eine Gesamtkompensationssumme von 3.563.000 DM vereinbart. Dies führt zu der Zahlung von 7.410,- DM pro gefällttem Baum.

⁴⁵ Bspw. ist die Landschaftsbildanalyse niemals wertfrei oder objektiv, sondern stets und ausschließlich an der Rezeption durch den Menschen über seine aktive oder kontemplative Erholungsnutzung orientiert. In der gutachterlichen Praxis hat sich etwa auch die Analyse im Schutzgutbereich Klima / Luft hauptsächlich auf bio-, d.h. humanklimatologische Auswirkungen von Vorhaben konzentriert. Die Beschreibung von Auswirkungen auf die regionale Pflanzensoziologie sind bspw. so gut wie nie zu finden. Selbst die 'Ausstattung' der Landschaft mit einer regionaltypischen Tierwelt wird in der Gesetzgebung bis heute häufig über den Umweg der Definition einer 'menschenwürdigen Umwelt' und erst allmählich immer häufiger als Selbstzweck verankert.

lichkeit, vergleichbare Ergebnisse zu erzielen, ist dann hoch, wenn das zu untersuchende Vorhaben ...

- auf einen Einzelstandort begrenzt ist (das gilt also etwa nicht für ortsübergreifende Bahn- oder Straßentrassen),
- keine komplexen und emissionsintensiven Betriebs- oder Produktionsverfahren beinhaltet,
- keine besonderen Sicherheitsvorkehrungen für Havariefälle erfordert,
- neben dem naturschutzfachlichen Beitrag durch weitere fachspezifische Gutachten begleitet wird (etwa Schallemissionsprognose etc.)

Die genannten Faktoren zeigen indirekt die Grenzen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf. Die Einführung der UVP begründete sich aus der Erkenntnis, dass besonders komplexe und/oder große Vorhaben mit dem Standard eines Grünordnungsplanes oder eines Eingriffsausgleichsgutachtens in ihrer Umweltrelevanz nicht in jedem Fall genügend zu beurteilen sind.

Mit dem UVPG wurden daher erweiterte Normen zur Beurteilung der Auswirkungen bestimmter Vorhaben eingeführt. Mit zunehmender Kenntnis tatsächlicher Wirkungszusammenhänge rückt das UVPG - und das ist der zentrale Punkt bei der Umweltverträglichkeitsprüfung - die so bezeichneten 'Wechselwirkungen' zwischen den zu untersuchenden Schutzgütern weiter in den Vordergrund.

Das Eingriffsvorhaben 'Potsdam Center' ist ohne Frage von einiger Komplexität im verfahrensrechtlichen Sinne. Es beinhaltet städtebauliche Planungskonflikte, deren Lösung die Stadt Potsdam nun seit bald 10 Jahren beschäftigen. Dennoch gelten die oben aufgelisteten Kriterien, nach denen es sich nicht um ein Vorhaben handelt, das der fachlichen Begleitung in der Umweltverträglichkeitsprüfung eigenen Schwerpunktsetzung, Erhebungsdichte und -methodik zwangsläufig bedürfte. Städtebauliche Problemschwerpunkte sind hier also nicht gleichzeitig auch Schwerpunkte mit einer besonderen Umweltrelevanz.

Der GOP zum Eingriffsvorhaben deckt zudem auch wesentliche Inhalte einer UVP ab und verfolgt einen interdisziplinären Ansatz. Die Konfliktdanalyse beschreibt zahlreiche Wechselwirkungen, beschränkt sich also nicht auf eine jeweils separate Betrachtung einzelner Schutzgutbereiche. Das Vorhaben, das nach der im August 2001 in Kraft getretenen aktuellen UVP-Gesetzgebung (ohne Überleitungsvorschrift) wegen der Summe zulässiger Verkaufsflächen nun UVP-pflichtig wäre, berechtigt nicht zum Betrieb von emissionsintensiven oder besonders risikobehafteten Anlagen. Auch weil in unmittelbarer Nähe des Vorhabens keine besonders sensiblen Nutzungen angesiedelt sind (das wären bspw. Kindertagesstätten, Schulen, Krankenhäuser, Senioren- und Pflegeeinrichtungen, ungedeckte Sportanlagen) besteht im Schutzgutbereich 'Mensch' kein außerordentliches Konfliktpotenzial.

Das Vorhaben wurde (dennoch und neben dem GOP) durch einige Fachgutachten begleitet, die in die Abwägungsentscheidungen eingeflossen sind. Insbesondere wurde der Komplex der Kultur- und sonstigen Sachgüter durch Studien zu den Auswirkungen des Gebäudekomplexes auf das Potsdamer Sichtachsen- und Sichtfeldersystem abgedeckt. Der Städtebau wurde daraufhin umfassend diskutiert und auch modifiziert.

Weitere Fachgutachten wurden zu den Sachgebieten Einzelhandel, Verkehr / Immissionsschutz, Klima, Altlasten und Avifauna verfasst.

Abschließend kann deshalb festgehalten werden, dass für den Bebauungsplan Potsdam Center alle notwendigen Umweltbelange in ausreichendem Umfang und außerdem im Rahmen der geltenden gesetzlichen Bestimmungen berücksichtigt worden sind.

D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**A. Festsetzungen zu den Höhen und zu den Kubaturen der Baukörper****TF A.1.1**

Im SO 2 ist im Baufeld 9 entlang der gekrümmten Linie A*B*C* eine Höhe der OK des Firstes der Attika des obersten Vollgeschosses von maximal 56,50 m ü. HN zulässig. Notwendige Technikaufbauten dürfen diese Höhe um maximal 0,5 m überschreiten.

TF A.1.2

Im SO 2 ist im Baufeld 9 innerhalb der Fläche A*B*C*D*A* das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss (Staffelgeschoss 1) auszuführen. Der Rücksprung des Staffelgeschosses 1 muß - bezogen auf die Außenwand desjenigen darunterliegenden Geschosses, welches vertikal ohne Rücksprünge über die Geländeoberfläche aufragt - entlang der gekrümmten Linie A*B*C* mindestens 1,6 m betragen.

TF A.1.3

Im SO 2 ist im Baufeld 9 entlang der Linie E*A*B*C*F*G*H*E* eine Höhe der OK des Firstes der Attika des unter dem in der TF A.1.2 bestimmten Staffelgeschosses 1 liegenden Staffelgeschosses 2 von maximal 52,30 m ü. HN zulässig.

TF A.1.4

Im SO 2 ist im Baufeld 9 das sich zwischen der Höhe 48,00 m ü. HN - OK Fußboden - und der Höhe 52,30 m ü. HN - OK First befindliche Vollgeschoss als Staffelgeschoss (Staffelgeschoss 2) auszuführen. Der Rücksprung des Staffelgeschosses 2 muß - bezogen auf alle Außenwände desjenigen darunterliegenden Geschosses, welches vertikal ohne Rücksprünge über die Geländeoberfläche aufragt - mindestens 1,6 m betragen.

TF A.1.5

Im SO 2 ist entlang der Linie G*I* eine OK der Traufhöhe von maximal 49,20 m ü. HN zulässig.

TF A.1.6

Im SO 2 ist im Baufeld 10 im durch die Punkte I*K*L*M*N*O*P*Q*R*I* bestimmten Baufenster eine Höhe der OK des Firstes der Attika von maximal 53,30 m ü. HN zulässig.

TF A.1.7

Im SO 2 ist im Baufeld 10 das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoß auszuführen. Der Rücksprung des Staffelgeschosses muß - bezogen auf alle Außenwände des darunterliegenden Geschosses, dessen Außenbegrenzungen durch die Fläche I*K*L*M*N*O*P*Q*R*I* begrenzt wird - mindestens 1,6 m betragen. Gemauerte Luftbalken, die diesen Rücksprung überschreiten, sind ausnahmsweise zulässig. Die gemauerten Luftbalken dürfen über die vertikal aufragenden Außenmauern der darunterliegenden Geschosse nicht horizontal - auch nicht geringfügig - hinausragen.

TF A.1.8

Im SO 3 ist im Baufeld 11 innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster 'A' und 'B' eine Höhe der OK der Traufe von maximal 57,20 m ü. HN zulässig. Technisch notwendige Aufbauten für Aufzugsanlagen und Lüftungsanlagen dürfen diese Höhe um maximal 0,65 m überschreiten.

TF A.1.9

Im SO 3 ist im Baufeld 11 innerhalb der Fläche S*T*U*V*S* eine Höhe der OK von Traufen von maximal 46,90 m ü. HN zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe durch Aufbauten für Aufzugsanlagen und Lüftungsanlagen in geringfügigem Umfang ist ausnahmsweise zulässig.

TF A.1.10

Im SO 3 ist im Baufeld 11 innerhalb der Flächen N*W*X*Q*P*O*N* und Y*Z*A**B**C**D**Y* eine Höhe der OK der Traufen von maximal 43,63 m ü. HN zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe durch Aufbauten für Aufzugsanlagen und Lüftungsanlagen ist nicht zulässig.

TF A.1.11

Innerhalb der Fläche E**F**G**H**E** ist die Errichtung eines Wellendachs zulässig. Die obere Dachfläche des Wellendachs darf an ihren höchsten Punkten eine Höhe von jeweils maximal 46,90 m ü. HN nicht überschreiten.

TF A.1.12

Im SO 4 ist Innerhalb der Fläche C**I**K**L**C** eine Höhe der OK der Traufhöhe von maximal 55,50 m ü. HN zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe durch Aufbauten für Aufzugsanlagen und Lüftungsanlagen ist nicht zulässig.

TF A.1.13

Im SO 4 ist innerhalb der Fläche I**K**M**N**O**Z*A**B**I** eine Höhe der OK der Traufhöhe von maximal 52,25 m ü. HN zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe durch Aufbauten für Aufzugsanlagen und Lüftungsanlagen in geringfügigem Umfang ist ausnahmsweise zulässig.

TF A.1.14

Im SO 4 ist das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszuführen. Der Rücksprung des Staffelgeschosses muß - bezogen auf die Außenwand des darunterliegenden Geschosses - entlang der Südseite und der Nordseite des SO 4 mindestens 2,6 m betragen. Entlang der Ostseite und der Westseite des SO 4 muß der Rücksprung des Staffelgeschosses mindestens 1,5 m betragen. Gemauerte Luftbalken, die diesen Rücksprung überschreiten, sind ausnahmsweise zulässig. Die gemauerten Luftbalken dürfen über die vertikal aufragenden Außenmauern der darunterliegenden Geschosse nicht horizontal - auch nicht geringfügig - hinausragen.

TF A.1.15

Im SO 5 ist eine Höhe der OK der Traufe von maximal 51,10 m ü. HN zulässig. Technisch notwendige Aufbauten für Aufzugsanlagen und Lüftungsanlagen sind ausnahmsweise zulässig. Die Oberkante dieser Anlagen darf eine Höhe von maximal 53,35 m ü. HN nicht überschreiten.

TF A.1.16

Im SO 5 ist Innerhalb der Fläche STQRS eine Höhe der OK des Fußbodens von 39,60 m ü. HN zwingend einzuhalten. Flächen für notwendige Zuwegungen wie Treppen und Rampen sind hiervon ausgenommen.

Rechtsgrundlage der TF A.1.1 bis TF A.1.16: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauN-VO

Zusammenfassende städtebauliche Kurzbegründung zu den TF A.1.1 bis TF A.1.16:

Die textlichen Festsetzungen TF A.1.1 bis TF A. 1.16 dienen der planungsrechtlichen Sicherung der Höhenentwicklung und Kubatur des Bestandes. Insbesondere wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen Geschosse und Aufbauten zugelassen werden können, die das Orts- und Landschaftsbild zusätzlich beeinträchtigen könnten.

TF A.2.0

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagengeschosse und die Flächen von Stellplätzen in Vollgeschossen nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 21 a Abs. 4 Satz Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 21 a Abs. 1 BauNVO

Städtebauliche Kurzbegründung:

Durch die Festsetzung wird die städtebaulich gewünschte Errichtung von Garagengeschossen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erleichtert. Die TF dient der Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes, da durch sie die Errichtung großflächiger ebenerdiger Stellplatzanlagen vermieden werden kann.

TF A.3.0

Im SO 2, im SO 3 und im SO 4 sind Wohnungen nicht zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlage: § 11 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Städtebauliche Kurzbegründung:

Die Vorhaben im SO 2, SO 3 und SO 4 wurden in einer mit Immissionen hochbelasteten Lage errichtet. Die Festsetzung dient der Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

TF A.4.0

Im SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 sind alle Dächer als Flachdächer auszuführen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

Städtebauliche Kurzbegründung:

Durch diese TF werden die städtebaulichen Ziele der Plangeberin in Bezug auf der Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Festsetzung von Höhenbegrenzungen unterstützt. Durch die TF wird in bezug auf die Dachformen jegliche Abweichung vom Bestand ausgeschlossen.

B. Textliche Festsetzungen zur Sicherung des Zulässigkeitsrahmens für ein eingeschränktes Einkaufszentrum

TF B.1

Im SO 2 ist im Baufeld 9 in den Ebenen +1 und +2 und im Baufeld 10 in der Ebene +1 insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 8.400 qm zulässig

TF B.2

Im SO 2 sind im in der Textliche Festsetzung B.1 bestimmten Bereich ausschließlich die im folgenden bestimmten Einzelhandelsbetriebe zulässig:

- Kaufhäuser, Fachmärkte und Einzelhandelsläden für elektrotechnische und elektronische Geräte und deren Zubehör, für Tonträger und für elektronische Medien. Zusätzlich sind im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe fotografische und optische Geräte und deren Zubehör und drucktechnische Erzeugnisse zulässig.
- Kaufhäuser, Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Möbel, Wohnungsausstattung und -dekoration - wie z. B. Beleuchtungskörper, Vorhänge, Gardinen, Boden- und Wandbeläge. Zusätzlich sind im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe Einrichtungsaccessoires - wie z. B. Bilder, Bilderrahmen, Kissen, Korbwaren - zulässig.
- Fachmärkte für Matratzen und Bettwaren. Zusätzlich ist im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe Bettwäsche zulässig.
- Fachmärkte für Spielwaren. Zusätzlich sind im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe babybezogene Waren wie z. B. Kinderwagen zulässig. Babybekleidung ist nicht zulässig.
- Fachmärkte für Fahrräder. Zusätzlich ist im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe Fahrradzubehör zulässig.
- Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Gartenbedarf, Blumen und zoologische Artikel.
- Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Musikinstrumente und Musikalien.
- Ein Fachmarkt für Drogerieartikel mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 qm.
- Ausstellungs- und Verkaufsräume für Kraftfahrzeuge.

TF B.3

Die in der Textlichen Festsetzung B.2 bestimmten Randsortimente dürfen insgesamt maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs - maximal jedoch 100 qm - einnehmen.

TF B.4

Die in der TF B.2 bestimmten Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig, wenn zu ihren Sortimenten die folgenden Warengruppen - letztere auch nur in Teilen - gehören:

- Mode, Bekleidung, Leibwäsche;
- Sportartikel, Sportgeräte, Sportbekleidung, Sportschuhe (außer als Bestandteil des Randsortiments in Fachmärkten für Fahrräder);
- Schuhe, Lederwaren;
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Silberwaren;
- Bekleidungsstoffe, Kurzwaren, Wolle, Handarbeiten;
- Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel;
- Uhren, Schmuck;
- Parfümerie (außer Parfümerieartikel als Randsortiment im Fachmarkt für Drogerieartikel);
- Schreibwaren, Papierwaren.

TF B.5

Die Aufteilung von Fachmärkten in Einheiten unterschiedlicher Anbieter oder Betriebe - "Shop-in-Shop"-System - ist nicht zulässig. Dies gilt nicht, wenn die Betriebe im "Shop-in-Shop"-System Sortimente anbieten, für welche in der textlichen Festsetzung B.2 ausdrücklich Einzelhandelsläden zulässig sind.

TF B.6

Im SO 2 sind im in der Textliche Festsetzung B.1 bestimmten Bereich die folgenden Dienstleistungsbetriebe aus den im folgenden bestimmten Branchen zulässig:

- Medien, Kommunikation, technische Serviceleistungen;
- Finanzen, Versicherungen;
- Reisen, Tourismus, Veranstaltungsservice;
- Beratungsdienste;

- Körperpflege und Gesundheit - wie z. B. Friseur, Sonnenstudio, Kosmetik, physiotherapeutische Angebote, Fitness-Studio;

- Handwerkliche Schnelldienste und Annahmestellen - wie z. B. Schuh- und Schlüsseldienste, Reinigung.

Soweit in den in der textlichen Festsetzung B.6 bestimmten Betrieben zusätzlich auch Einzelhandel betrieben wird, richtet sich die Zulässigkeit der dort angebotenen Sortimente und Warengruppen ausschließlich nach den Regelungen der Textlichen Festsetzungen B.2, B.3 und B.4.

TF B.7

Restaurants und Imbißbetriebe sind im SO 2 regelmäßig zulässig.

TF B.7.1

Vergnügungsstätten sind im SO 2 außer in Ebene +1 zulässig.

TF B.7.2

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im SO 2 zulässig.

TF B.7.3

Im Baufeld 9 sind Büros generell zulässig.

TF B.7.4

Im Baufeld 10 sind Kinos zulässig.

TF B.8

Im SO 3 ist in den Ebenen 0 und +1 insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 1.900 qm zulässig.

TF B.9

Im SO 3 sind im in der Textlichen Festsetzung B.8 bestimmten räumlichen Bereich ausschließlich die im folgenden genannten Einzelhandelsbetriebe zulässig:

- Kaufhäuser, Fachmärkte und Einzelhandelsläden für elektrotechnische und elektronische Geräte und deren Zubehör, für Tonträger und für elektronische Medien. Zusätzlich sind im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe drucktechnische Erzeugnisse zulässig.
- Kaufhäuser, Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Möbel, Wohnungsausstattung und -dekoration - wie z. B. Beleuchtungskörper, Vorhänge, Gardinen, Boden- und Wandbeläge. Zusätzlich sind im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe Einrichtungsaccessoires - wie z. B. Bilder, Bilderrahmen, Kissen, Korbwaren - zulässig.
- Fachmärkte für Matratzen und Bettwaren. Zusätzlich ist im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe Bettwäsche zulässig.
- Einzelhandelsläden für Reisebedarf im Sinne des § 2 Ladenschlussgesetz in der am 01.01.2000 geltenden Fassung.
- Eine Apotheke.
- Ein Einzelhandelsladen für Brillen und optische Erzeugnisse bis zu einer Verkaufsfläche von 100 qm.
- Ein SB-Discount-Markt für Lebensmittel bis zu einer Verkaufsfläche von 600 qm.

TF B.10

Die in der Textlichen Festsetzung B.9 bestimmten Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig, wenn zu ihren Sortimenten die folgenden Warengruppen - letztere auch nur in Teilen - gehören:

- Mode, Bekleidung, Leibwäsche;
- Sportartikel, Sportgeräte, Sportbekleidung, Sportschuhe;
- Schuhe, Lederwaren;
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Silberwaren;
- Bekleidungsstoffe, Kurzwaren, Wolle, Handarbeiten;
- Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel;
- Parfümerie, Uhren, Schmuck;
- Spielwaren, Modellbau, Hobbybedarf;
- Schreibwaren, Papierwaren.

TF B.11

Die in der Textlichen Festsetzung B.9 bestimmten Randsortimente dürfen insgesamt maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs - maximal jedoch 100 qm - einnehmen.

TF B.12

Im in der Textlichen Festsetzung B.8 bestimmten räumlichen Bereich ist die Aufteilung von Fachmärkten in Einheiten unterschiedlicher Anbieter oder Betriebe - "Shop-in-Shop"-System - nicht zulässig. Dies gilt nicht, wenn die Betriebe im "Shop-in-Shop"-System Sortimente anbieten, für welche in der Textlichen Festsetzung 9 ausdrücklich Einzelhandelsläden zulässig sind.

TF B.13

Im SO 3 sind im in der Textlichen Festsetzung B.8 bestimmten räumlichen Bereich die folgenden Dienstleistungsbetriebe aus den im folgenden bestimmten Branchen zulässig:

- Medien, Kommunikation, technische Serviceleistungen;
- Finanzen, Versicherungen;
- Reisen, Tourismus, Veranstaltungsservice;
- Beratungsdienste;
- Körperpflege und Gesundheit - wie z. B. Friseur, Sonnenstudio, Kosmetik, physiotherapeutische Angebote, Fitness-Studio;
- Handwerkliche Schnelldienste und Annahmestellen - wie z. B. Schuh- und Schlüsseldienste, Reinigung.

TF B.14

Soweit in den in der textlichen Festsetzung B.13 bestimmten Betrieben zusätzlich auch Einzelhandel betrieben wird, richtet sich die Zulässigkeit der dort angebotenen Sortimente und Warengruppen ausschließlich nach den Bestimmungen der Textlichen Festsetzungen B.10, B.11 und B.12.

TF B.15

Restaurants und Imbißbetriebe sind im SO 3 im in der Textlichen Festsetzung B.8 bestimmten räumlichen Bereich regelmäßig zulässig. Dies gilt auch für Restaurants und Imbißbetriebe, die regelmäßig Erzeugnisse außer Haus verkaufen.

TF B.16

Im SO 3 sind ausschließlich in der Ebene 0 Vergnügungsstätten mit Spiel- und Sportgeräten sowie Geldspielautomaten bis zu einer Gesamfläche von maximal 1.000 qm zulässig.

TF B.16.1

Im SO 3 sind Serviceanlagen der Deutschen Bahn AG zulässig.

TF B.16.2

Im SO 3 sind Büros und Verwaltungseinrichtungen zulässig.

TF B.16.3

Im SO 3 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

TF B.17

Im SO 4 ist in den Ebenen +1 und +2 ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von maximal 7.000 qm zulässig. Von dieser Verkaufsfläche von maximal 7.000 qm dürfen Flächen, die von anderen Betreibern als vom Betreiber des SB-Warenhauses betrieben werden - Konzessionsflächen - eine gesamte Verkaufsfläche von maximal 320 qm nicht überschreiten. Eine darüber hinaus gehende Aufteilung in Einheiten unterschiedlicher Anbieter und Betriebe im "Shop-in-Shop"-System ist nicht zulässig.

TF B.18

Im SB-Warenhaus sind mindestens 3.500 qm der Gesamtverkaufsfläche von 7.000 qm dem Einzelhandel mit Lebensmitteln vorbehalten.

TF B.19

Auf den gemäß Textlicher Festsetzung B.17 zulässigen Konzessionsflächen sind die folgenden Sortimente nicht zulässig:

- Mode, Bekleidung, Leibwäsche;
- Sportartikel, Sportgeräte, Sportbekleidung, Sportschuhe;
- Schuhe, Lederwaren;
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Silberwaren;
- Bekleidungsstoffe, Kurzwaren, Wolle, Handarbeiten;
- Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel;

- Parfümerie, Uhren, Schmuck;
- Schreibwaren, Papierwaren.
- Foto, Optik.

TF B.20

Im in der Textlichen Festsetzung B.17 bestimmten räumlichen Bereich sind die folgenden Dienstleistungsbetriebe aus den im folgenden bestimmten Branchen zulässig:

- Medien, Kommunikation, technische Serviceleistungen;
- Finanzen, Versicherungen;
- Reisen, Tourismus, Veranstaltungsservice;
- Beratungsdienste;
- Körperpflege und Gesundheit - wie z. B. Friseur, Sonnenstudio, Kosmetik, physiotherapeutische Angebote, Fitness-Studio;
- Handwerkliche Schnelldienste und Annahmestellen - wie z. B. Schuh- und Schlüsseldienste, Reinigung.

TF B.21

Soweit in den in der Textlichen Festsetzung B.20 bestimmten Betrieben zusätzlich auch Einzelhandel betrieben wird, richtet sich die Zulässigkeit der dort angebotenen Sortimente und Warengruppen ausschließlich nach den Bestimmungen der Textlichen Festsetzungen B.18 und B.19.

TF B.21.1

Im SO 4 sind Büros und Verwaltungseinrichtungen zulässig.

TF B.21.2

Im SO 4 sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

TF B.21.3

Im SO 4 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

TF B.22

Die plangenehmigten Eisenbahnbetriebsflächen - Fläche ABCDEFGHIKLMA in der Planzeichnung - werden durch das SO 8 mit der Zweckbestimmung Einzelhandel/Dienstleistung überlagert. Die Überlagerung von Fläche ABCDEFGHIKLMA durch das SO 8 ist *geometrisch* gänzlich kongruent.

TF B.22.1

Im SO 8 sind in der Ebene +1 nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die ausschließlich Reisebedarf im Sinne des § 2 Ladenschlussgesetz in der am 01.01.2000 geltenden Fassung anbieten. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.200 qm.

TF B.22.2

Im SO 8 sind in den Ebenen 0, +1 und +2 nur folgende Dienstleistungsbetriebe aus den im folgenden bestimmten Branchen zulässig: Reisen, Tourismus, Veranstaltungsservice; Finanzen, Versicherungen. Ausnahmsweise sind bahnfremde Dienstleistungsnutzungen zulässig, sofern sie in Bezug auf Art und Größe auf standortangemessene Ausprägung begrenzt bleiben: Medien, Kommunikation, technische Serviceleistungen sowie handwerkliche Schnelldienste und Annahmestellen.

TF B.22.3

Soweit in den Dienstleistungsbetrieben zusätzlich auch Einzelhandel betrieben wird, richtet sich die Zulässigkeit der dort angebotenen Sortimente und Warengruppen ausschließlich nach den Bestimmungen der Textlichen Festsetzung B.22.1.

TF B.22.4

Restaurants und Imbissbetriebe sind im SO 8 regelmäßig zulässig. Dies gilt auch für Restaurants und Imbissbetriebe, die regelmäßig Erzeugnisse außer Haus verkaufen.

TF B.22.5

Im SO 8 sind im Bereich ABCFGHIKLMA Büros regelmäßig zulässig.

TF B.22.6

Die gemäß Eisenbahnrecht zulässigen Nutzungen bleiben von den Textlichen Festsetzungen B.22 bis B.22.5 unberührt.

TF B.23

Im SO 2, im SO 3, im SO 4 und im SO 8 sind solche Einzelhandelsbetriebe, die gemäß der Regelungen in den Textlichen Festsetzungen B.1 bis B.22.4 nicht ausdrücklich zulässig sind, ausnahmslos nicht zulässig.

TF B.24

Im SO 5 - Parkhaus mit Büroüberbauung - sind Park-and-Ride-Stellplätze sowie Büro- und Verwaltungseinrichtungen zulässig.

TF B.24.1

Auf der Fläche NOPQN sind in den Ebenen 0, +1 und +2 nur Büro- und Verwaltungseinrichtungen zulässig.

TF B.24.2

Auf der Fläche STNQRS ist ausschließlich die Errichtung von Garagengeschossen zulässig, deren Gebäudeoberkante entlang der Linie SR maximal die Höhe von 39,45 m über HN erreichen darf.

TF B.25

Im SO 6 – Multifunktionale Veranstaltungshalle – sind zulässig:

- Räume für Messen, Ausstellungen und Kongresse
- Räume für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Vergnügungsstätten.

Rechtsgrundlagen: § 11 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Zusammenfassende städtebauliche Kurzbegründung zu den TF B.1 bis TF B.25

Durch die textlichen Festsetzungen wird die planungsrechtliche Umsetzung des Zulässigkeitsrahmens für ein eingeschränktes Einkaufszentrum gesichert. In bezug auf die Begründung der textli-

chen Festsetzungen kann auf die städtebauliche Argumentation zum Zulässigkeitsrahmen verwiesen werden. Diese ist im Kapitel A.3.3.3 der Begründung enthalten.

Begriffsbestimmungen zu textlichen Festsetzungen B.1 bis B.24.2

Begriffsbestimmungen zu den textlichen Festsetzungen B.1 bis B.24.2 ohne unmittelbaren Normcharakter

1.

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzungen ist die Fläche von Verkaufsräumen gemäß § 2 Abs. 3 Brandenburgische Verkaufsstätten-Bauverordnung (BbgVBauV) vom 21.07.1998 (GVBl. Teil II, S. 524).

2.

Einzelhandelsläden im Sinne dieser Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe, mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 qm, in denen Waren des jeweils bestimmten Sortimentsbereichs, auch nur auswahlweise, angeboten werden.

3.

Fachmärkte im Sinne dieser Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 qm, in denen Waren eines abgegrenzten, zusammenhängenden Sortimentsbereichs überwiegend in Selbstbedienung angeboten werden.

4.

Randsortiment im Sinne dieser Festsetzungen sind Waren, die der Ergänzung des Angebots dienen und sich dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes deutlich unterordnen.

5. Bestimmung der Ebenen:

SO 2, Baufeld 9

Die Ebene +1 ist diejenige Ebene, die von der Ecke Heinrich-Mann-Allee /Babelsberger Straße ebenerdig fußläufig erreicht werden kann.

Die Ebene +2 ist diejenige Ebene, die ausschließlich von den in der Ebene +1 befindlichen Verkaufsflächen aus durch *Treppen, Rolltreppen bzw. ggf. Fahrstühle* fußläufig erreicht werden kann.

SO 2, Baufeld 10

Die Ebene +1 ist diejenige Ebene, die ebenerdig fußläufig von der Ecke Heinrich-Mann-Allee/ Babelsberger Straße - nach Durchquerung des Baufeldes 9 - zu erreichen ist.

SO 3

Die Ebene 0 ist diejenige Ebene, die über den Bahnhofsvorplatz an der Babelsberger Straße ebenerdig fußläufig erreicht werden kann.

Die Ebene +1 ist diejenige Ebene, die über den Bahnhofsvorplatz an der Babelsberger Straße fußläufig nur durch Benutzung einer Treppe, einer Rolltreppe bzw. ggf. Fahrstühle erreicht werden kann.

SO 4

Die Ebene 0 ist diejenige Ebene, die sich unter der Ebene +1 befindet. (In der gegenwärtigen Baustruktur befinden sich in der Ebene 0 lediglich Stellplätze und eine Sparkasse.)

Die Ebene +1 ist diejenige Ebene, die über den Bahnhofsvorplatz an der Babelsberger Straße nach Durchquerung des SO 3 fußläufig nur durch Benutzung einer Treppe, einer Rolltreppe bzw. ggf. Fahrstühle von der Ebene 0 aus erreicht werden kann.

Die Ebene +2 ist diejenige Ebene, die ausschließlich über die in der Ebene +1 befindlichen Verkaufsflächen durch Treppen, Rolltreppen bzw. ggf. Fahrstühle fußläufig erreicht werden kann.

SO 5

Die Ebene 0 ist diejenige Ebene, die von der Ostseite der Heinrich-Mann-Allee aus ebenerdig fußläufig zugänglich ist.

SO 8

Die Ebene 0 ist diejenige Ebene, die vom südlichen Bahnhofsvorplatz (Straßenbahn- und Omnibusbahnhof) aus ebenerdig fußläufig erreicht werden kann.

Die Ebene +1 ist diejenige Ebene, die nur durch Benutzung einer Treppe, einer Rolltreppe bzw. ggf. eines Fahrstuhls von der Ebene 0 aus fußläufig erreicht werden kann.

Des Weiteren kann die Ebene +1 fußläufig vom Parkhaus im SO 5 aus erreicht werden.

C. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

TF C.1

Die Fläche zum Anpflanzen mit der Planbezeichnung 'A 1' ist dicht mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1 a bis 1 d zu bepflanzen. Pro 100 qm sind 2 Heister oder große Sträucher (Pflanzgröße 150-200), 25 mittlere Sträucher (Pflanzgröße 100-150) und 40 kleine Sträucher (Pflanzgröße 60-100) zu pflanzen. Der Anteil von Koniferen darf 20 % der verwendeten Gehölze nicht überschreiten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. v. m. Nr. 25 a) BauGB

TF C.2

In den Sondergebieten SO 2 bis SO 6 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Unversiegelt bleibende Flächen sind mit Stauden und/oder Sträuchern und Gehölzen der Pflanzlisten 1 a bis 1 g zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. v. m. Nr. 25 a) BauGB

TF C.3

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Befestigungen von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ausschließlich in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Ausnahmen hiervon sind für Zufahrten zulässig, die vorwiegend dem LKW-Verkehr dienen. Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF C.4

In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das Erhaltungsgebot gilt nicht im Zusammenhang mit notwendigen Erschließungswegen und Treppenanlagen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. v. m. Nr. 25 a) und b) BauGB

TF C.5

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Planbezeichnung 'Entwicklungsfläche Weichholzaue', sind zu einem Waldbestand der Weichholzaue zu entwickeln. Es wird die Verwendung der Arten der Pflanzlisten 2 a und 2 b empfohlen. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1 a Abs. 1 BauGB

TF C.6

Die Flächen zum Anpflanzen mit der Planbezeichnung 'Anpflanzungsfläche Weichholzaue' sind zu entsiegeln und mit Sträuchern und Bäumen der Pflanzliste 2 a und 2 b zu bepflanzen. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1 a Abs. 1 BauGB

TF C.7

Die öffentliche Grünfläche mit der Planbezeichnung 'Niederungspark' ist zu einer Parkanlage mit dem Charakter der Flußniederungen zu entwickeln. Es wird die Verwendung der Arten der Pflanzlisten 2 a und 2 b - außerhalb des Landschaftsschutzgebietes auch Pflanzlisten 1 a bis 1 d - empfohlen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. v. m. Nr. 25 a) BauGB

TF C.8

Die öffentliche Grünfläche mit der Planbezeichnung 'Brückenpark' ist unter Schonung des Vegetationsbestandes zu einem Ufergrünzug entlang der Havel (Neue Fahrt) zu entwickeln. In Ufernähe ist der Wanderweg der öffentlichen Grünfläche mit der Planbezeichnung 'Uferpromenade' aufzunehmen und parallel zum Ufer der Havel fortzuführen. Der Wanderweg ist durch Wege- und Trepfenverbindungen an die Heinrich-Mann-Allee und die ISES-Trasse (vormals: Planstraße 1 a) anzubinden. Alle nicht versiegelten Flächen sind dauerhaft mit Landschaftsrasen sowie Gehölzen der Pflanzlisten 1 a bis 1 d zu begrünen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) i. v. m. Nr. 20 a) BauGB

TF C.9

Im Sondergebiet SO 5 sind Dachflächen innerhalb der Fläche 'QRSTQ' im Umfang von mindestens 300 qm dauerhaft zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) i. v. m. Nr. 20 a) BauGB

TF C.10

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zusammenfassende städtebauliche Kurzbegründung zu den TF C.1 bis TF C.10⁴⁶:

Die textlichen Festsetzungen dienen zur Qualifizierung der zeichnerisch festgesetzten Grünflächen. Diese Festsetzungen und die Bestimmung der zusätzlichen monetären Kompensation der Eingriffe, welche der Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center" ermöglicht, sichern die Aufrechterhaltung des grünordnerischen Maßnahmenbündels als Ganzes, welches aus der Abwägungsentscheidung der Plangeberin vom 04.09.1996 resultiert und an deren Resultaten die Plangeberin weiterhin festhält.

D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZU GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN**TF D.1**

Die Fläche mit der Planbezeichnung 'G 1' ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Städtebauliche Kurzbegründung:

Die Festsetzung dient der Sicherung der Zufahrt zu der Tiefgaragenein- und -ausfahrt an der östlichen Seite des SO 4. Sie dient des weiteren der Sicherung der temporären provisorischen Verbindung zwischen der (neuen) Babelsberger Straße (vormals: Planstraße 2) und der Anlieferstraße sowie - vermittelt über die Anlieferstraße - der Anbindung an die Friedrich-List-Straße (vormals Bestandteil der Planstraße 1 a).

TF D.2

Die Fläche mit der Planbezeichnung 'G 2' ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Städtebauliche Kurzbegründung:

⁴⁶ Von der Wiedergabe der jeweiligen Einzelbegründung wird an dieser Stelle abgesehen, da diese bereits in Kapitel C.4.2 enthalten sind.

Durch die Festsetzung des oben definierten Rechts wird für die Allgemeinheit die Zugänglichkeit des SO 3 und - vermittelt über das im SO 3 auf der Fläche 'G 3' liegende Gehrecht - die Zugänglichkeit des eigentlichen Bahnhofsbereichs gesichert.

TF D.3

Die Fläche mit der Planbezeichnung 'G 3' ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Städtebauliche Kurzbegründung:

Durch die Festsetzung des oben definierten Rechts wird für die Allgemeinheit der Durchgang durch das SO 3 zum eigentlichen Bahnhofsbereichs gesichert.

TF D.4

Die Fläche mit der Planbezeichnung 'G 4' ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Städtebauliche Kurzbegründung:

Durch die Festsetzung des oben definierten Rechts wird für die Allgemeinheit der Zugang von aus öffentlichem Straßenland zum Baukörper des SO 5 gesichert. Des weiteren wird die fußläufige Zugänglichkeit der Fläche 'STQRS' gesichert.

E. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN VORKEHRUNGEN

TF E.1

Im Sondergebiet SO 2 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile (einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen) die folgenden bewerteten Luftschalldämm-Maße (R_w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

an den südlichen und westlichen Gebäudefassaden bis zum Punkt C* mindestens 45 dB für Wohnungen und mindestens 40 dB für Büros,

an den nördlichen Gebäudefassaden in einer Tiefe bis 20 m, gerechnet vom Punkt C* in Richtung Punkt F*, mindestens 45 dB für Wohnungen und mindestens 40 dB für Büros,

an den nörlichen Gebäudefassaden ab einer Tiefe von 20 m, gerechnet vom Punkt C* in Richtung Punkt F*, mindestens 40 dB für Wohnungen und mindestens 35 dB für Büros.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

TF E.2

Im Sondergebiet SO 3 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile (einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen) die folgenden bewerteten Luftschalldämm-Maße (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

an den südlichen Gebäudefassaden mindestens 45 dB für Wohnungen und mindestens 40 dB für Büros,

an den nördlichen Gebäudefassaden mindestens 40 dB für Wohnungen und mindestens 35 dB für Büros.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

TF E.3

Im Sondergebiet SO 4 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile (einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen) die folgenden bewerteten Luftschalldämm-Maße (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

an den südlichen Gebäudefassaden mindestens 45 dB für Wohnungen und mindestens 40 dB für Büros,

an den nördlichen und östlichen Gebäudefassaden mindestens 40 dB für Wohnungen und mindestens 35 dB für Büros.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

TF E.4

Im Sondergebiet SO 5 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile (einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen) die folgenden bewerteten Luftschalldämm-Maße (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

an den nördlichen und westlichen Gebäudefassaden sowie den südlichen Gebäudefassaden in einer Tiefe bis 45 m, gerechnet vom Punkt N in Richtung Punkt Q, mindestens 40 dB für Büros,

an den südlichen Gebäudefassaden ab einer Tiefe von 45 m, gerechnet vom Punkt N in Richtung Punkt Q, mindestens 35 dB für Büros.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

TF E.5

Im Sondergebiet SO 6 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile (einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen) die folgenden bewerteten Luftschalldämm-Maße ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

an den nördlichen Gebäudefassaden mindestens 40 dB für Büros,

an den westlichen Gebäudefassaden sowie den östlichen Gebäudefassaden in einer Tiefe bis zu 25 m, gerechnet von der nördliche Grenze des SO 6, mindestens 35 dB für Büros,

an den südlichen Gebäudefassaden sowie den östlichen Gebäudefassaden ab einer Tiefe von 25 m, gerechnet von der nördlichen Grenze des SO 6, mindestens 30 dB für Büros.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

TF E.6

Im Sondergebiet SO 7 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile (einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen) die folgenden bewerteten Luftschalldämm-Maße ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

an den nördlichen und süd-westlichen Gebäudefassaden mindestens 45 dB für Wohnungen und mindestens 40 dB für Büros,

an den süd-östlichen Gebäudefassaden sowie den nord-westlichen Gebäudefassaden in einer Tiefe bis zu 20 m, gerechnet von der nördlichen Grenze des SO 7, mindestens 40 dB für Wohnungen und mindestens 35 dB für Büros,

an den nord-westlichen Gebäudefassaden ab einer Tiefe von 20 m, gerechnet von der nördliche Grenze des SO 7, mindestens 35 dB für Wohnungen und mindestens 30 dB für Büros.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

TF E.7

Schlafräume und Kinderzimmer sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen. Diese dürfen das jeweils festgesetzte bewertete Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ des Gesamtbau- teils nicht verringern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Zusammenfassende städtebauliche Kurzbegründung zu den TF E.1 bis TF E.7:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an allen äußeren Fassadenabschnitten der Sondergebiete überschritten. Sowohl auf Grund der städtebaulichen Ausgangssituation als auch auf Grund der städtebaulichen Konzeption ist ein aktiver Lärmschutz in Form von Schallschutzwänden nicht möglich. Auch mit Maßnahmen der Gebäudeanordnung und Grundrissorganisation kann auf Grund der Vielzahl der Immissionen aus sehr unterschiedlichen Richtungen kein wirksamer Immissionsschutz erreicht werden.

Somit ist zum Schutz der Aufenthaltsräume in den Gebäuden die Einhaltung einer bestimmten Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Entsprechende textliche Festsetzungen zu einzuhaltenden Luftschalldämmmaßen von Außenbauteilen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Schlafräume und Kinderzimmer sind darüber hinaus zur Gewährleistung eines ungestörten Schlafs mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

E. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) i.V.m. dem

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 1994 (BGBl. I S. 766).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. April 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. I S. 126)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. S. 208); geänd. durch 1. ÄndG vom 15.12.1993 (GVBl. I S. 510) und durch Art. 3 des Gesetzes z. Änd. d. BbgBauO u. and. G. v. 18.12.1997 (GVBl. I S. 124)

F. ANHANG

Im Zusammenhang mit den Festsetzungsvorschlägen gelten die nachfolgenden Pflanzlisten (Pflanzempfehlungen):

Pflanzliste 1 a (Großkronige Bäume)

Stiel-Eiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Pyramiden-Pappel	Populus nigra 'Italica'
Birken-Pappel	Populus simonii

Pflanzliste 1 b (Mittelgroße Bäume)

Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Sandbirke	Betula pendula
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia

Pflanzliste 1 c (Großsträucher)

Faulbaum	Rhamnus frangula
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus oxyacantha und monogyna

Pflanzliste 1 d (Mittelgroße Sträucher)

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

Pflanzliste 1 e (Ziergehölze / Solitärsträucher)

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

Pflanzliste 1 f (Niedrige Sträucher)

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

Pflanzliste 1 g (Bodendecker)

Zwergmispel in Sorten
Pfaffenhütchen
Efeu
Fünffingerstrauch in Sorten
Sommer-Spiere

Cotoneaster spec. i.S.
Euonymus fortunei
Hedera helix
Potentilla fruticosa i.S.
Spiraea bumalda "Dart's Red"

Pflanzliste 2 a (Bäume)

Schwarz-Erle
Silber-Weiden
Esche
Flatter-Ulme
Lorbeer-Weide
Moor-Birke

Alnus glutinosa
Salix alba
Fraxinus excelsior
Ulmus laevis
Salix pentandra
Betula pubescens

Pflanzliste 2 b (Sträucher)

Grau-Weide
Ohr-Weide
Schwarze Johannisbeere
Faulbaum
Eberesche
Brombeere

Salix cinerea
Salix aurita
Ribes nigrum
Frangula alnus
Sorbus aucuparia
Rubus fruticosus