



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 36-2  
„Leipziger Straße / Brauhausberg“,  
2. Änderung Teilbereich  
Max-Planck-Straße 14 - 16A  
der Landeshauptstadt Potsdam  
Begründung**

Datum: 03.12.2020

Planungsstand: Satzungsexemplar

Art des Plans / Verfahrens: Textbebauungsplan / Vereinfachtes Verfahren gemäß  
§ 13 BauGB

**Impressum:**

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung

Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Hegelallee 6 – 10

14461 Potsdam

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	3
<b>A Planungsgegenstand .....</b>	<b>5</b>
A.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung .....	5
A.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	6
A.3 Planverfahren .....	8
<b>B Planinhalt und Planfestsetzungen .....</b>	<b>9</b>
B.1 Planungsüberlegungen.....	9
B.1.1 städtebauliche Planungen und Konzepte .....	9
B.1.2 Projektplanung.....	9
B.1.3 Erforderliche Satzungsänderungen .....	10
B.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltaspekte der Planänderung .....	11
B.2.1 Erhöhung des Versiegelungsgrades .....	12
B.2.2 Verlegung der Tiefgaragenzufahrt.....	13
B.2.3 Nahrungshabitat Fledermausquartier .....	14
B.2.4 Konzept zur Niederschlagsentwässerung .....	15
B.2.5 Schallgutachten .....	16
B.2.6 Artenschutzfachbeitrag - Ökologische Baubegleitung .....	18
B.2.7 Stellungnahme zur Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 Leipziger Straße / Brauhausberg, Teilbereich Max-Planck-Straße 14 - 16A.....	19
B.3 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	22
B.3.1 Maß der baulichen Nutzung .....	23
B.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche.....	25
B.3.3 Verkehr .....	25
B.3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	27
<b>C Auswirkungen der Planänderung .....</b>	<b>30</b>
C.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur .....	30
C.2 Auswirkungen auf die Umwelt .....	30
C.3 Soziale Auswirkungen .....	31
C.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....	31
C.5 Finanzielle Auswirkungen.....	31
C.5.1 Verfahrenskosten .....	31

---

C.5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten, Grunderwerb .....	31
<b>D</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>32</b>
D.1	Übersicht über die Beteiligungsverfahren.....	32
D.1.1	Förmliche Beteiligung .....	32
<b>E</b>	<b>Abwägung – Konfliktbewältigung .....</b>	<b>37</b>
E.1	Abwägungsbelange .....	37
E.2	Abwägung der betroffenen Belange .....	37
E.2.1	Ergebnisse städtebaulicher Planungen .....	37
E.2.2	Belange des Wohnens .....	38
E.2.3	Belange des Verkehrs .....	38
E.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	39
E.2.5	Belange Umwelt- und Naturschutzes und des Klimas.....	39
E.2.6	Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Denkmalpflege.....	40
E.2.7	Private Belange der Grundstückseigentümer .....	40
<b>F</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>42</b>

## A Planungsgegenstand

### A.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung

Mit dem Ursprungsbebauungsplan 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes „Brauhausberg“ aus dem Jahr 2013 geschaffen. Ziel ist es, die brachgefallenen Flächen am Fuß des Brauhausbergs städtebaulich neu zu ordnen, um neue Wohnbauflächen in zentraler Lage zu schaffen. Die städtebauliche Planung sah ursprünglich vor die ehemalige Schwimmhalle sowie das Terrassenrestaurants „Minsk“ abzureißen.

Nachdem die Stadtgesellschaft im Jahr 2018 erneut über die stadtbildprägende und identitätsstiftende Bedeutung des Terrassenrestaurants „Minsk“ am Brauhausberg diskutierte, änderte die Landeshauptstadt Potsdam ihre städtebaulichen Ziele zur Entwicklung dieses Areals. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36-2 ist daher der Erhalt des Gebäudes des ehemaligen Terrassenrestaurants und die Sicherung der öffentlichen Nutzung als museales Ausstellungsgebäude. Zudem sollen die Blick- und Erschließungsachse über die bestehende Treppenanlage am Brauhausberg freigehalten und die erforderliche Verkehrsfläche für einen Buswendehammer am westlichen Ende der Max-Planck-Straße geschaffen werden. Der Bebauungsplan 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“, 1. Änderung, Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplan.

Im Zusammenhang mit den Planungen für den Bereich des Museums im ehemaligen „Terrassenrestaurant Minsk“ wurde ein grundstücksübergreifendes Freiraumkonzept erstellt. Dieses sieht die Anlage eines Stadtplatzes zwischen dem Museum und den angrenzenden Wohngebäuden (WA 3) vor. Die versiegelte Fläche des Quartiersplatzes soll mit ca. 375 m<sup>2</sup> auf der Fläche des im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA 3 liegen. Der Bereich des Quartiersplatzes soll von Verkehr freigehalten werden. Die ursprüngliche Planung sah jedoch vor, dass dort die Zufahrt für die zur Deckung des Stellplatzbedarfes der Wohnbebauung erforderliche Tiefgarage liegt. Entsprechend wurde die Zufahrt zur Tiefgarage im Ursprungsbebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die geplante Zufahrt zur Tiefgarage der Wohnbebauung ist durch die 1. Planänderung nun nicht mehr realisierbar.

Aufgrund der geänderten städtebaulichen Ziele reagierte der Projektträger und passte seine Planung zur Umsetzung der Wohnbebauung im festgesetzten WA 3 an diese an. Die Zufahrt zur Tiefgarage zu den Wohngebäuden musste neu geplant werden. Sie liegt weiterhin innerhalb des WA 3 jedoch einen Hof weiter westlich der an die ursprünglich festgesetzten Zufahrt anschließenden Gebäude. Ohne die hier vorliegende 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes können die erforderlichen Stellplätze für die geplante Wohnbebauung nicht in einer Tiefgarage geschaffen werden und es müssten die mit dem Ursprungsbebauungsplan erteilten Baurechte Privater durch die Erforderlichkeit oberirdischer Garagengeschosse erheblich eingeschränkt werden. Zur erfolgreichen Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 36-2 und consequenten Folge seiner 1. Änderung sowie zur Berücksichtigung der Hinweise aus der Projektplanung sind für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 daher folgende Änderungen textlicher Festsetzungen vorgesehen:

- a. Die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen (z. B. Garagen, Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen) sollen die zulässige Grundfläche um bis zu 80% überschreiten dürfen.
- b. Die Terrassen sollen die überbaubare Grundstücksfläche überschreiten dürfen, sofern die zulässige Grundfläche in Summe um nicht mehr als 250 qm überschritten wird.
- c. Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze zulässig sein.

Die erneute Änderung ist städtebaulich vertretbar. Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 36-2 werden nicht berührt, im Übrigen gelten der Planinhalt und die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Ursprungsbebauungsplanes fort. Die geplanten Änderungen sind von minderm Gewicht und haben keine Auswirkungen auf übergeordnete raumordnerische und regionale Ziele und Grundsätze (LEP H-R) oder stadtentwicklungspolitische Rahmenplanungen (FNP) und Konzepte (z.B. wohnungspolitisches Konzept, Einzelhandelskonzept, Potsdamer Baulandmodell) der Landeshauptstadt Potsdam. Die beabsichtigte vereinfachte Änderung ist auch nicht von Regelungen der Verordnung zu den Pufferzonen der UNESCO-Welterbestätte betroffen. Die planerische Ausgangssituation wird ausführlich in der [Begründung des Ursprungsbebauungsplanes](#) sowie für den Bereich der 1. Änderung in der [Begründung zum Änderungsbebauungsplan](#) aufgezeigt.

Unter Berücksichtigung des § 2a BauGB beschränkt sich die vorliegende Kurzbegründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes daher ausschließlich auf die Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der beabsichtigten Planänderung sowie die Behandlung und Bewertung ihrer Umweltaspekte.

## A.2 Räumlicher Geltungsbereich

Zur räumlichen Einordnung werden im Folgenden die Geltungsbereiche des Ursprungsbebauungsplans, der 1. Änderung sowie – der hier relevanten – 2. Änderung des Bebauungsplans beschrieben.

### **Ursprungsbebauungsplan BP 36-2**

Der ca. 7 ha große räumliche Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ umfasst Grundstücksflächen zwischen der Leipziger Straße, der Heinrich-Mann-Allee, der Straße Brauhausberg und der Straße Am Havelblick. Die amtliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte im Amtsblatt Nr. 13/2017 der Landeshauptstadt Potsdam, der Ursprungsbebauungsplan ist seit dem 28.12.2017 rechtsverbindlich. Zu Informationszwecken wurden die Planzeichnung, die Begründung, die Textlichen Festsetzungen sowie die Zusammenfassende Erklärung auf den Internetseiten der Landeshauptstadt eingestellt ([www.potsdam.de/rechtsqueltige-bebauungsplaene](http://www.potsdam.de/rechtsqueltige-bebauungsplaene)).

### **1. Änderung, Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick**

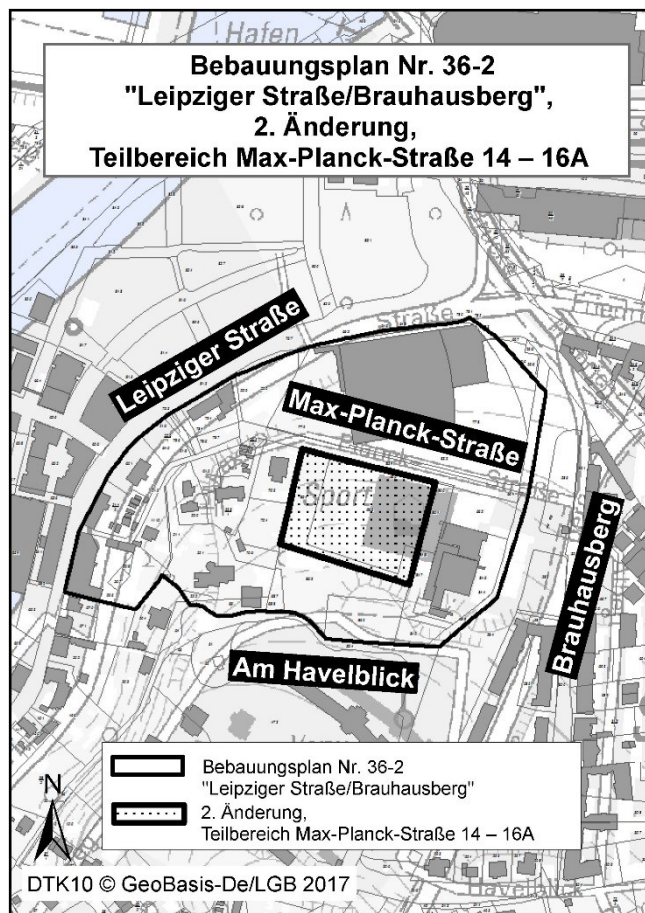
Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 03.04.2019 den Oberbürgermeister beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße/Brauhausberg“ zu ändern, so dass das 1. Änderungsverfahren für den Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick durchgeführt worden ist. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das Gelände des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“, die südlich bis südwestlich anschließende Grünanlage und die dort gelegenen Wohnbauflächen. an der

Straße „Am Havelblick“ sowie die Max-Planck-Straße. Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 16. September 2020 den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst. Planzeichnung und Begründung sowie die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2, Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick sind ebenfalls auf den Internetseiten der Landeshauptstadt Potsdam einsehbar ([www.potsdam.de/rechtsgueltige-bebauungsplaene](http://www.potsdam.de/rechtsgueltige-bebauungsplaene)).

## 2. Änderung, Teilbereich Max-Planck-Straße 14-16A

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36-2 betrifft einen ca. 8.600 m<sup>2</sup> großen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes südlich der Max-Planck-Straße, der außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung liegt und westlich an diesen angrenzt. Im Ursprungsbebauungsplan ist dieser Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet WA 3 festgesetzt. Es handelt sich um die Grundstücke Max-Planck-Straße 14, 14 A, 15, 15A, 16 und 16A.

Von der 2. Änderung des Textbebauungsplanes sind folgende Flurstücke eines privaten Grundstückseigentümers betroffen:



Gemarkung Potsdam, Flur 6, Flurstücke 566, 848, 850, 854

### A.3 Planverfahren

Das Planänderungsverfahren wird vorbehaltlich der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam durchgeführt. Ein gesonderter Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Planverfahrens ist nicht erforderlich.

Das Planverfahren wird auf der Grundlage des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Die vereinfachte Änderung berührt die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 36-2 nicht, sondern

- ändert diesen lediglich für den Teilbereich des Allgemeine Wohngebiets WA 3 ab.
- Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch die Planung nicht begründet. Die geplante Änderung führt zu einer maximalen Neuversiegelung von rd. 1.120 m<sup>2</sup>. Damit bleibt das Vorhaben in jedem Fall unter der Einsatzgrenze des Punktes 18.8 in Verbindung mit 18.7.2 des Anhangs 1 des UVPG von 20.000 m<sup>2</sup> bis 100.000 m<sup>2</sup>.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung gemeinschaftlicher Schutzgüter (FFH- oder Natura 2000 Gebiete) im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bestehen nicht.
- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist in der gewählten Verfahrensart nicht erforderlich, ebenso keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Gleichwohl erfolgt gemäß § 1a Absatz 3 BauGB im Rahmen der Abwägung auch eine Behandlung und Bewertung der Umweltaspekte der Planung.

Zum einen sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes zu betrachten, dies sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Zum anderen ist das Artenschutzrecht im Rahmen des Planverfahrens zu beachten. Es ist in jedem Fall sicherzustellen, dass keinesfalls gegen das Tötungs- und Störungsverbot des § 44 Bundesnaturschutzgesetz verstoßen wird.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ für den Teilbereich „Max-Planck-Straße 14-16A“ wird als Textbebauungsplan aufgestellt.

Die vorliegende 2. Planänderung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte im Rahmen der Behördenbeteiligung in ihrer Stellungnahme vom 09.11.2020 mit, dass kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming stellt mit Schreiben vom 22.10.2020 fest, dass regionalplanerische Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.



## **B Planinhalt und Planfestsetzungen**

### **B.1 Planungsüberlegungen**

#### **B.1.1 städtebauliche Planungen und Konzepte**

Dem Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ liegt ein städtebaulicher Entwurf für den Bereich „Brauhausberg“ aus dem Jahr 2013 zugrunde. Diese Planungsüberlegungen wurden in den Jahren 2018/2019 für den Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick durch Planungen für den Bereich des Museums im ehemaligen „Terrassenrestaurant Minsk“ in den Grundzügen geändert. Diese Planungsüberlegungen beinhalten auch ein grundstücksübergreifendes Freiraumkonzept, das die östliche Teilfläche des Geltungsbereichs der vorliegenden 2. Änderung einschließt. In diesem Bereich ist die Anlage eines Quartiersplatzes und damit die anteilige Versiegelung einer Fläche von ca. 375m<sup>2</sup> geplant.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 36-2 für den Teilbereich Max-Planck-Straße 14 - 16A reagiert auf die geänderten städtebaulichen Ziele.

#### **B.1.2 Projektplanung**

Entsprechend des § 49 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen Verkehr zu erwarten ist, die in der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam festgesetzten erforderlichen Stellplätze für Kfz und Fahrräder herzustellen. Gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.12.2018 werden für das allgemeine Wohngebiet jeder Wohnung 0,5 Stellplätze sowie 2 Fahrradstellplätze zugewiesen. Zur Deckung des Stellplatzbedarfes im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die Errichtung einer Großgarage erforderlich, d. h. die Nutzfläche beträgt mindestens 1.600 m<sup>2</sup>. Gemäß § 2 und 3 der Brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung (BbgGStV) erfordert eine Großgarage getrennte, jeweils mindestens 2,75 Meter breite Zu- und Abfahrten, sowie einen mindestens 0,80 m breiten Gehweg.

Da die Herstellung von oberirdischen Stellplätzen aufgrund der damit verbundenen Versiegelung zu größeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie größeren Immissionsbelastungen durch den Parkierungsverkehr führt, soll die Stellplatzanlage auch unter Berücksichtigung der bisherigen städtebaulichen Ziele weiterhin als Tiefgarage errichtet werden.

Die erforderlichen Belichtungs- und Belüftungsschächte für die Tiefgarage sollen bevorzugt im Kiesstreifen an den Gebäudeaußenwänden angeordnet werden.

Die im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesene Fahrbahnbreite der Zufahrten zur Erschließung der ausgewiesenen Tiefgaragenfläche von 3,00 m ist für die Errichtung einer Großgarage zu gering und würde nur eine ca. 40% kleinere Tiefgarage (Mittelgarage < 1.000 m<sup>2</sup>) ermöglichen. Der Nachweis der gemäß Stellplatzverordnung erforderlichen Stellplätze wäre hierdurch auf dem Grundstück des allgemeinen Wohngebietes WA 3 nicht mehr möglich.

Der Projektträger passte zudem seine Planung zur Umsetzung der Wohnbebauung im festgesetzten WA 3 an das grundstücksübergreifende Freiraumkonzept für das künftige Museum im ehemaligen „Terrassenrestaurant Minsk“ an. Die Lage der Zufahrt zur Tiefgarage (TG) zu den Wohngebäuden musste neu geplant werden. Sie liegt weiterhin

innerhalb des WA 3 jedoch einen Hof weiter westlich der an die ursprünglich festgesetzten Zufahrt anschließenden Gebäude.

Zudem plant der Projektträger eine Vergrößerung der zu den Wohnungen gehörenden Terrassenflächen. Dies verspricht eine deutlich erhöhte Wohnqualität für die Bewohner der betroffenen Wohneinheiten – im Besonderen für Familien – und belebte, identitätsstiftende Außenräume mit einer hohen Akzeptanz in der Mietergemeinschaft.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 36-2 für den Teilbereich Max-Planck-Straße 14 - 16A reagiert auch auf die geänderte Projektplanung, da die Anpassung als grundsätzlich sinnvoll für eine geordnete städtebauliche Entwicklung angesehen wird. Die geplante Änderung entspricht den städtebaulichen Zielen und ist vertretbar.

### **B.1.3 Erforderliche Satzungsänderungen**

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Grundflächen orientieren sich eng an dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden städtebaulichen Konzept. Die dort vorgesehenen Baukörper und geplanten Gebäudegrößen wurden übernommen und durch die festgesetzten Baufenster nur ein geringer Spielraum eingeräumt. Das städtebauliche Konzept für den Gesamtbereich wurde nicht geändert, daher sollen die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen je Baufeld nicht erhöht werden. Mit der Änderung soll jedoch die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche für Hauptanlagen durch Terrassen in Summe um bis zu 250m<sup>2</sup> überschritten werden darf und auch eine entsprechende Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen zulässig ist.

Die derzeit je Baufeld planungsrechtlich gesicherte maximale Grundfläche für Hauptanlagen (GR I) von in Summe 2.910m<sup>2</sup> soll künftig zudem durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (GR II) maximal um den Faktor 0,75, statt um den bislang zulässigen Faktor von 0,5, überschritten werden. Mit dieser Änderung soll zum einen die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, dass das grundstücksübergreifende Freiraumkonzept der geänderten städtebaulichen Planung umgesetzt werden kann. Zum anderen werden die Hinweise der Projektplanung berücksichtigt, die der grundsätzlichen Stärkung der Qualität des Wohngebiets dienen. Die Überschreitung um den Faktor 0,75 bleibt unter dem in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Höchstwert von 0,8 und der bereits im Ursprungsbebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 getroffenen Regelung für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 4 sowie für die Gemeinbedarfsfläche.

Mit der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans wird somit die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Erhöhung der Versiegelung von insgesamt 1.165 m<sup>2</sup> anstatt der vorhabenspezifisch erforderlichen 1.125m<sup>2</sup> geschaffen [geplant sind derzeit GR I zuzüglich max. 250m<sup>2</sup> für Terrassen und GR II zuzüglich max. 875m<sup>2</sup> für die Außenanlagenplanung]. Durch den gewählten Faktor 0,75 soll ein geringfügiger Spielraum für die konkrete Umsetzung der Planung in Höhe einer zusätzlich versiegelbaren Fläche von max. 40 m<sup>2</sup> belassen werden.

Nach den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes sind gemäß textlicher Festsetzung 14 Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten im allgemeinen Wohngebiet WA 3 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze zulässig. Mit der 2. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlegung der Tiefgaragenzufahrt und zur

Errichtung der Tiefgarage in Form einer Großgarage geschaffen werden. Mit Aufstellung des Textbebauungsplanes wird die Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes nicht geändert. Die dort gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze werden wirkungslos.

Durch die beschriebene Beschränkung des Umfangs der 2. Planänderung soll gewährleistet werden, dass das Ergebnis der Umweltprüfung des Ursprungsbebauungsplans in seiner Gesamtbetrachtung weiterhin seine Gültigkeit behält. Eine Beschreibung und Bewertung der Umweltaspekte der Planänderung wird vorgenommen.

## B.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltaspekte der Planänderung

Das Baugesetzbuch schreibt in § 1a Baugesetzbuch (BauGB) mit Verweis auf das Naturschutzrecht grundsätzlich vor, wie die Beschreibung und Bewertung der Umweltaspekte im Rahmen der Bauleitplanung zu erfolgen hat. Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 14 BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist ebenfalls in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor Planänderung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 36-2, Teilbereich Max-Planck-Straße 14 - 16A, stand die ehemalige Schwimmhalle „Am Brauhausberg“, die Fläche war im Bestand fast vollständig versiegelt. Nach deren Rückbau hat sich auf der sandigen Fläche ein lückiger Aufwuchs, vorrangig aus Robinien (*Robinia pseudoacacia*), gebildet. An der südwestlichen Grenze des Baugebiets stehen zwei Ahornbäume (*Acer spec.*), südlich wird das Baugebiet von einer Mauer begrenzt.

Der Bebauungsplan 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ gibt den planungsrechtlich zulässigen Rahmen einer Bebauung im Bereich der vorliegenden Planänderung vor. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Bereich der 2. Änderung sechs viergeschossige Wohngebäude mit einer Grundfläche von jeweils 485 m<sup>2</sup> zu errichten. Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen (GR I) beträgt in Summe maximal 2.910m<sup>2</sup> und die Grundfläche für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO (GR II) in Summe maximal 1.455 m<sup>2</sup>. Durch die Planänderung soll eine Erhöhung der **Versiegelung** von maximal 1.165 m<sup>2</sup> zugelassen werden [siehe Kap. B 1.3].

**Niederschlagswasser** ist gemäß § 54 Abs. 4 Satz 1 Brandenburgisches Wassergesetz zu **versickern**, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Das Plangebiet liegt innerhalb der erweiterten

Trinkwasserschutzzone (Trinkwasserschutzzone III) und in der Nähe zur Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerkes Potsdam-Leipziger Straße. Daher sieht der Ursprungsbebauungsplan mit seiner textlicher Festsetzung 20 vor, dass in den allgemeinen Wohngebieten das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Ausnahmsweise ist eine durch Rückhaltung des Oberflächenwassers gedrosselte, verzögerte Einleitung zulässig, sofern im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich ist.

Zudem enthält der Ursprungsbebauungsplan ein **Pflanzgebot** für den Bereich der vorliegenden Planänderung. Gemäß textlicher Festsetzung 22 ist im allgemeinen Wohngebiet WA 3 je angefangener 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen bzw. zu erhalten. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche, d. h. die Fläche außerhalb der Baugrenzen (abzüglich der Fläche G) beträgt im Bereich der Planänderung ca. 4.590 m<sup>2</sup>; d.h. im Bereich der Planänderung sind mindestens 19 Bäume zu pflanzen.

Von der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** mit der Bezeichnung `G` (1.830 m<sup>2</sup>) liegt eine ca. 1.100 m<sup>2</sup> große Teilfläche im Bereich der Planänderung. Diese Teilfläche ist von der geplanten Erhöhung der Versiegelung nicht betroffen. Die Fläche wurde jedoch in den Geltungsbereich einbezogen, da sie zum privaten Baugrundstück gehört. Die textliche Festsetzung Nr. 17 des Ursprungsbebauungsplanes bleibt vollumfänglich umsetzbar, eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Planänderung nicht begründet [vgl. Kap. A.3]. Eine Behandlung und Bewertung der Umweltaspekte der Planung ist jedoch erforderlich. Insbesondere ist das **Artenschutzrecht** im Rahmen des Planverfahrens zu beachten. Es ist in jedem Fall sicherzustellen, dass keinesfalls gegen das Tötungs- und Störungsverbot des § 44 Bundesnaturschutzgesetz verstoßen wird.

Bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planänderung sind folgende Schutzgüter zu betrachten:

- Boden- und Grundwasserschutz, Tiere und Pflanzen, Klima und Lufthygiene (Erhöhung des Versiegelungsgrades)
- Schutz vor Verkehrslärm (Verlegung der Tiefgaragenzufahrt tiefer in das Wohngebiet hinein; Planung einer Großgarage)

### **B.2.1 Erhöhung des Versiegelungsgrades**

Vor Beschreibung und Bewertung der Umweltaspekte ist die mit der Planänderung verbundene Erhöhung der Versiegelung des Bodens zu ermitteln. Bei der Ermittlung der maximal überbaubaren Grundfläche ist planungsrechtlich in die Fläche der Hauptanlagen (GR I) sowie die Flächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (GR II = Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) zu unterscheiden.

Die Ermittlung der Grundfläche wurde **vorhabenbezogen** durch öffentlich bestellte Vermesser vorgenommen [Derksen & König: BV Wohnen am Brauhausberg, Max-Planck-Straße / Brauhausberg, Potsdam, 28.05.2020].

Im rd. 8.600 m<sup>2</sup> großen Bereich der Planänderung sind entsprechend den Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan in Verbindung mit § 19 Absatz 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgende Grundflächen zulässig:

GR I (Hauptanlagen) = konkrete Baufeldfestsetzung der GR in m <sup>2</sup> =	max. 2.910 m <sup>2</sup>
GR II (Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) = 0,5 * GR I =	max. 1.455 m <sup>2</sup>
<i>Grundfläche insgesamt</i>	<i>max. 4.365 m<sup>2</sup></i>

Folgende **vorhabenbezogene** Erhöhung der maximal zulässigen Grundfläche soll durch die Planänderung zugelassen werden:

Vergrößerung der Terrassenflächen zusätzlich max. 250 m <sup>2</sup>	GR I <sub>NEU</sub> max. 3.160 m <sup>2</sup>
Geänderte TG- und Außenanlagenplanung zusätzlich max. 875 m <sup>2</sup>	GR II <sub>NEU</sub> max. 2.330 m <sup>2</sup>
<i>Grundfläche PLANUNG insgesamt</i>	<i>max. 5.490 m<sup>2</sup></i>

Auf einen unterschiedlichen Versiegelungsgrad baulicher Anlagen hinsichtlich Versickerungsfähigkeit und Luftaustausch wurde nicht abgestellt, die Flächen gehen jeweils zu 100% in die Berechnung ein.

Durch eine angepasste Anwendung der im Ursprungsbebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzung Nr. 7 auch auf das allgemeine Wohngebiet WA 3, d. h. Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung genannten Anlagen um den Faktor 0,75, ergeben sich folgende planungsrechtlich zulässige Grundflächen:

GR I <sub>NEU</sub>	max. 3.160 m <sup>2</sup>
GR II <sub>NEU</sub> (Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) = 0,75 * GR I <sub>NEU</sub> =	max. 2.370 m <sup>2</sup>
Grundfläche <sub>NEU</sub> insgesamt	max. 5.530 m <sup>2</sup> .

Zur Bewertung der Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf das Schutzgut Boden liegt eine fachliche Stellungnahme vor [Stefan Bernard Landschaftsarchitekten: Stellungnahme zur Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 Leipziger Straße / Brauhausberg, Teilbereich Max-Planck-Straße 14 - 16A, Berlin, 06.10.2020.]. Die Inhalte dieser Stellungnahme werden in Kap. B 2.7 zusammengefasst dargelegt.

Die Beurteilung der Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort muss im Rahmen der Bauausführungsplanung erfolgen. Für den vorliegenden Änderungsbereich liegt ein entsprechendes vorhabenbezogenes Niederschlagsentwässerungskonzept vor [Ingenieurgesellschaft Scheel mbH: Regenwasserbehandlungskonzept zum Bauvorhaben Wohnen am Brauhausberg, BA I, Berlin, 21.04.2020.]. Daraus wird deutlich, dass das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Versickerungsgebot trotz der geplanten Erhöhung des Versiegelungsgrades eingehalten werden kann. Der Inhalt des Konzeptes wird in Kap. B 2.4 kurz zusammengefasst.

## B.2.2 Verlegung der Tiefgaragenzufahrt

Im Zusammenhang mit den Planungen für den Bereich des Museums im ehemaligen „Terrassenrestaurant Minsk“ wurde ein grundstücksübergreifendes Freiraumkonzept erstellt. Der Bereich des Quartiersplatzes soll von Verkehr freigehalten werden. Die im Bereich des

künftigen Quartiersplatzes ursprünglich geplante Zufahrt zur Tiefgarage für die Wohnbebauung Max-Planck-Straße 14-16A ist durch Überplanung mit dem Bebauungsplan 36-2, 1. Änderung Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick, nicht mehr realisierbar.

Die Projektplanung musste geändert und die Tiefgaragenzufahrt von der ursprünglich vorgesehenen Lage in der Nähe des Einmündungsbereichs Max-Planck-Straße / Brauhausberg tiefer in das Wohngebiet hinein verlegt werden. Zudem soll die Tiefgarage als Großgarage errichtet werden, um den Bewohnern der künftigen Wohnbebauung ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Ein Parkdruck in die angrenzenden Straßen soll durch eine ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen in der Tiefgarage vermieden werden.

Zur Ermittlung der schalltechnischen Belange und Bewältigung möglicher Konflikte wurde im Rahmen der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das entsprechend der vorliegenden Planänderung aktualisiert wurde [Akustikbüro Dahms GmbH: Schalltechnisches Gutachten, Schallimmissionsprognose zur Ermittlung der Beurteilungspegel Verkehrs- und Gewerbelärm für die Sanierung des MINSK und den geplanten Neubau von Mehrfamilienhäusern in Potsdam, 04.08.2020.]. Auf Basis der berechneten Beurteilungspegel wurden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gutachterlich ermittelt [DR. ZAUFT Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH: Schallschutznachweis, Genehmigungsplanung, Nachweis gegen Außenlärm, Bauvorhaben Wohnen am Brauhausberg, Potsdam, 21.07.2020.]. Das Ergebnis dieser Untersuchungen wird in Kap. B.2.5 beschrieben.

### **B.2.3 Nahrungshabitat Fledermausquartier**

Im Verfahren zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurden durch Artenschutzsachverständige mehrere Sommer- und Winterquartiere verschiedener Fledermausarten nachgewiesen, die europaweit nach besonderen Artenschutzbestimmungen geschützt sind. Ein bedeutendes unterirdisches Quartier ist Bestandteil des südwestlich an das allgemeine Wohngebiet WA 3 angrenzenden Freiraums. Ein zweites Quartier wurde im südlich angrenzenden Freiraum erfasst. Die gesamte Parkanlage stellt ein wichtiges Jagdgebiet für Fledermäuse dar und ist von hoher Bedeutung. Die Jagdaktivitäten der Fledermäuse erfolgten insbesondere am Kaiser-Wilhelm-Blick, im Bereich der Straße Am Havelblick sowie im Bereich der Treppen südlich des Minsk. Der dauerhafte Erhalt der Fledermaushabitate wurde im Ursprungsbebauungsplan durch die entsprechenden Festsetzungen planungsrechtlich gesichert (öffentliche und private Grünflächen, Maßnahmenfläche `K` einschließlich der textlichen Festsetzung 18).

Ergänzend zu den Vorgaben des Planungsrechts ist vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Im Vorfeld der Errichtung der Wohngebäude im Bereich der vorliegenden Planänderung (Vorhabengrundstück) wurde das Grundstück am 17.08.2020 artenschutzfachlich begutachtet, die Auswirkungen der geplanten Erhöhung des Versiegelungsgrades wurden dabei gesondert geprüft [Artenschutzsachverständige S. Jabczynski: Protokoll zur

ökologischen Baubegleitung, Potsdam, 17.08.2020]. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in Kap. B.2.6 beschrieben.

#### **B.2.4 Konzept zur Niederschlagsentwässerung**

Der Ursprungsbebauungsplan 36-2 schafft bereits das erforderliche Planungsrecht zur Bebauung des Teilbereichs Max-Planck-Straße 14 - 16A. Im Verfahren der 2. Planänderung war der Nachweis zu führen, dass die im Ursprungsbebauungsplan getroffene textliche Festsetzung 20 trotz des erhöhten Versiegelungsgrades weiterhin eingehalten werden kann. Aufgrund der fortgeschrittenen Projektplanung wurde auf eine separate Beauftragung eines Entwässerungskonzeptes für diesen Teilbereich des Angebotsbebauungsplanes verzichtet, da der entsprechende Nachweis bereits erbracht wurde.

Für den Bereich der vorliegenden Planänderung liegt ein vorhabenbezogenes Regenwasserbehandlungskonzept vor [Ingenieurgesellschaft SCHEEL mbH: Regenwasserbehandlungskonzept zum Bauvorhaben Wohnen am Brauhausberg, BA I, Berlin, 21.04.2020]. In der ergänzenden Stellungnahme vom 02.12.2020 wird ausdrücklich bestätigt, dass die textliche Festsetzung 20 des Bebauungsplanes 36-2 trotz der künftig zulässigen höheren Versiegelung umgesetzt werden kann [Ingenieurgesellschaft Scheel mbH, Aktennotiz 02.12.2020, Thema: BP 36-2, 2. Änderung, ergänzende belastbare Stellungnahme zum Entwässerungskonzept].

Die Gutachter stellen fest, dass aufgrund der planungsrechtlich zulässigen hohen städtebaulichen Dichte, verbunden mit einem hohen Versiegelungsgrad, eine oberflächige Versickerung ausgeschlossen werden muss. Für eine entsprechende funktionsfähige Versickerungsanlage steht im allgemeinen Wohngebiet WA 3 nicht ausreichend Platz zur Verfügung.

Anstelle einer oberflächigen Versickerung soll das auf Gebäuden und versiegelten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser über Filtersubstratrinnen gesammelt und Rigolen zur Versickerung zugeführt werden.

Die einschlägigen Normen und Regelwerke der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) wurden bei der Planung der Versickerungsanlagen zugrunde gelegt, dies sind die DIN 1986-100 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“ sowie die Regelwerke DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“.

Die Notwendigkeit einer Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers vor Einleitung in die geplanten Versickerungsanlagen wurde aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet geprüft. Dafür wurden für die Einleitpunkte die Belastungen aus den angeschlossenen Flächentypen sowie aus der Luft zugeordnet und dem Schutzbedürfnis des benutzten Gewässers (Grundwasser in einer Trinkwasserschutzzone III) gegenübergestellt.

Die Gutachter haben nachgewiesen, dass der innerhalb der Wasserschutzzone III anzusetzende Grenzwert der Belastung mit hydraulischen Sedimentationsanlagen, die entsprechend der jeweiligen kritischen Regenspenden dimensioniert sind und somit auch die erforderliche Rückhaltung ermöglichen, eingehalten werden kann. Zudem wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Schutzzone III Einzelfallregelungen erforderlich sind.

Es ist davon auszugehen, dass auch andere Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren nachweisen können, dass das Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht und bei Bedarf durch Rückhaltung verzögert eingeleitet werden kann.

Die bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben zur Niederschlagsentwässerung im allgemeinen Wohngebiet WA 3 können auch durch die geplante Erhöhung des Versiegelungsgrades eingehalten werden. Eine Änderung der textlichen Festsetzung 20 des Ursprungsbebauungsplanes ist nicht erforderlich.

### **B.2.5 Schallgutachten**

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes befindet sich in einer von Verkehrslärm belasteten Umgebung. Östlich und westlich verlaufen die Richtungsfahrbahnen der Bundesstraße 2 („Leipziger Dreieck“), des Weiteren befindet sich der Potsdamer Hauptbahnhof weniger als 500 Meter nördlich des vorliegenden Änderungsbereiches. Zudem erzeugt das nördlich der Max-Planck-Straße gelegene Sport- und Freizeitbad „blu“ Freizeit- und Verkehrslärm. Diese Lärmquellen sind ebenso wie die Zufahrt der geplanten Tiefgarage im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 3 im Bebauungsplanverfahren sowie bei der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen. Weiterhin hat auch die Hanglage des Grundstücks einen Einfluss auf die Art und Qualität des einwirkenden Außenlärms.

Bereits im Verfahren der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus der Sicht des Lärmschutzes Rechnung getragen. Zur Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen der Planung (Verkehrs- und Freizeitlärm) wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt [ISU-Plan, Bebauungsplan Nr. 36-2, „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Schalltechnische Untersuchung, Berlin, 2015]. Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung ergaben eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tages- und Nachtzeitraum, maßgeblich verursacht durch die Verkehrslärmemissionen des „Leipziger Dreiecks“. Im Ergebnis wurden bauliche und technische Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die sowohl Grundrissbindungen als auch die Festsetzung bewerteter Luftschalldämmmaße von Außenbauteilen und auch die Errichtung einer Lärmschutzwand umfassen [BP 36-2, immissionsschutzrechtliche Festsetzungen].

Bei der Planung konkreter Bauvorhaben im vorliegenden Änderungsbereich ist bislang die folgende immissionsschutzrechtliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans einzuhalten:

„26 Zum Schutz vor Lärm muss ... entlang der Straße Brauhausberg im allgemeinen Wohngebiet WA 3 bei Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern ... von der Straße Brauhausberg abgewandt sein.“

Entlang der Straße Brauhausberg sah das städtebauliche Konzept zum Ursprungsbebauungsplan einen schallrobusten Städtebau in Form eines viergeschossigen Gebäuderiegels vor, der die dahinter liegende Wohnbebauung im WA 3 gegen Verkehrslärm abschirmen sollte. Gemäß der geänderten städtebaulichen Planung im Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick soll nun das „Terrassenrestaurant Minsk“ erhalten bleiben, die abschirmende Bebauung ist nicht mehr realisierbar. Der Baukörper des „Terrassenrestaurant Minsk“ weist entsprechend der ursprünglich geplanten Bebauung ebenfalls eine Höhe von ca. 54m über NHN auf, der Abstand des Gebäudes zur Max-Planck-Straße beträgt jedoch rund 25m, anstatt des 3m Abstands der ursprünglich geplanten abschirmenden Bebauung.



Zur Ermittlung der schalltechnischen Belange und Bewältigung möglicher Konflikte wurde im Rahmen der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das bereits die veränderte Lage der Tiefgaragenzufahrt berücksichtigt [Akustikbüro Dahms GmbH: Schalltechnisches Gutachten, Schallimmissionsprognose zur Ermittlung der Beurteilungspegel Verkehrs- und Gewerbelärm für die Sanierung des MINSK und den geplanten Neubau von Mehrfamilienhäusern in Potsdam, 04.08.2020.]. Auf Basis der berechneten Beurteilungspegel wurden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gutachterlich ermittelt [DR. ZAUFT Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH: Schallschutznachweis, Genehmigungsplanung, Nachweis gegen Außenlärm, Bauvorhaben Wohnen am Brauhausberg, Potsdam, 21.07.2020.].

Im Verfahren der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans ist zu prüfen, ob die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen ausreichen, um den aus der Planänderung (Errichtung einer Großgarage sowie Verlegung der Tiefgaragenzufahrt, Wegfall eines Teils der abschirmenden Bebauung auf dem Nachbargrundstück) abzuleitenden Schallschutzerfordernissen zu genügen.

Die Tiefgaragenzufahrt liegt weiterhin an der Max-Planck-Straße und innerhalb des WA 3, jedoch einen Hof weiter westlich der an die ursprünglich festgesetzten Zufahrt anschließenden Gebäude. Aus der Schallimmissionsprognose geht hervor, dass die geplante Verlegung der Tiefgarageneinfahrt „im Vergleich zum einwirkenden Verkehrslärm als nachrangig zu betrachten ist. Die Grenzwerte der TA Lärm werden durch die Tiefgarage nicht überschritten“ [DR. ZAUFT, S. 7].

Im Schallschutzgutachten wird ferner aufgezeigt [DR. ZAUFT, S. 7], dass bei entsprechender Materialwahl für Außenwände diese in Verbindung mit Wärmedämmverbundsystem einen ausreichenden Schallschutz gegen den Außenlärm gewährleisten.

Zudem wurden die erforderlichen Fenster-Schalldämm-Maße gutachterlich ermittelt [DR. ZAUFT, S. 7/8]. An den zum Innenhof ausgerichteten Fassaden betragen die Werte 30 dB(A) und an den Fassaden der beiden westlich gelegenen Baufelder entlang der Max-Planck-Straße 32 dB(A). Der höchste Wert wird für die beiden östlich gelegenen Baufelder angegeben, hier betragen die Werte an der zur Max-Planck-Straße ausgerichteten Fassade jeweils 35 dB(A) und an den zum künftigen Quartiersplatz beziehungsweise zur Straße Brauhausberg ausgerichteten Fassaden 33 dB(A) und 35 dB(A).

Moderne, insbesondere bei Neubauten gewählte Fensterkonstruktionen weisen im Allgemeinen ein Schalldämmmaß größer 30-40 dB(A) auf. Eine Einhaltung der nach der 24. BImSchV für allgemeine Wohngebiete empfohlenen Innenpegel ist demnach bei geschlossenen Fenstern möglich. Entsprechend der textlichen Festsetzung 26 sind Schlafräume und Aufenthaltsräume zudem an der von der Straße Brauhausberg abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Von der Festsetzung einer Belüftung der Schlafräume durch schallgedämmte Lüfter an den straßenseitigen Fassaden wurde daher abgesehen.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ist festzustellen, dass die getroffene textliche Festsetzung 26 bei der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung auch weiterhin einen ausreichenden Schallschutz gewährleistet. Eine darüberhinausgehende immissionsschutzrechtliche Regelung wird durch die geplante 2. Änderung nicht ausgelöst.

## B.2.6 Artenschutzfachbeitrag - Ökologische Baubegleitung

Im Vorfeld der Errichtung der Wohngebäude im Bereich der vorliegenden Planänderung (Vorhabengrundstück) wurde das Grundstück am 17.08.2020 artenschutzfachlich begutachtet, die Auswirkungen der geplanten Erhöhung des Versiegelungsgrades wurden dabei gesondert geprüft. Bereits im August 2019 erfolgte eine Begehung mit Detektoruntersuchung. Das Ergebnis dieser Bestandserfassung sowie empfohlene Maßnahmen zum Ausgleich des Habitatverlust sind dem vorliegenden Bericht zu entnehmen [Artenschutzsachverständige S. Jabczynski: Protokoll zur ökologischen Baubegleitung, Potsdam, 17.08.2020].

Bei der Begehung wurde die Fläche abgelaufen und mit einem Fernglas auf Lebensstätten streng und besonders geschützter Tierarten untersucht.

Folgende besonders geschützte Arten konnten nachgewiesen werden:

- Fuchs (*Vulpes vulpes*), in Form von zwei Bauen und frischen Spuren,
- Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*) und Haussperlings (*Passer domesticus*), mehrere Exemplare auf Nahrungssuche, keine Brutstätten
- Wildbienen, Brutzellen in der Mauer an der südlichen Grundstücksgrenze

Folgende streng geschützte Arten wurden nachgewiesen:

- Fledermäuse, insbesondere die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), wenige Jagdflüge, keine Quartierseignung im Gebiet

Die Gutachter kommen zu dem Schluss, dass es sich um ein Jagdhabitat für Fledermäuse mit einer geringen Bedeutung handelt. Die Fledermäuse weichen bei Störungen auf südlich angrenzende bekannte Jagdhabitats aus, die eine genügende Nahrungsgrundlagen bieten. Sie stellen zudem fest, dass auch die mit der 2. Planänderung einhergehende Erhöhung der Versiegelung keine negativen Auswirkungen auf die Fledermausfauna hat.

Der Fuchs unterliegt in Brandenburg dem Jagdrecht und darf bejagt und vom Baugrundstück vertrieben werden.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung ist festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden.

Als Maßnahmen zum Ausgleich des Habitatverlust werden benannt:

- Begrünung der Dächer und Freiflächen, um Nahrungshabitats der betroffenen Fledermaus- und Vogelarten zu schaffen.
- Bei einem Verlust der Lebensstätten von Wildbienen im Zuge einer Mauersanierung sind geeignete Kompensationsmaßnahmen, zum Beispiel das Aufhängen von Insektenhotels, umzusetzen.

Im Rahmen der Vorbereitung der Schadstoffsanierung im ehemaligen Terrassenrestaurant Minsk (ohne Bunker) wurden nach artenschutzrechtlicher Prüfung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Kompensationsmaßnahmen festgelegt, die dauerhaft im vorliegenden Änderungsbereich umgesetzt werden sollen. Für den Verlust der Niststätten von Gebäude- und Höhlenbrütern sollen im Bereich Dachflächen der viergeschossigen Gebäude, die zu begrünen sind, insgesamt sechs Nischenbrüterkästen angebracht werden. Es ist geplant, dass diese Nistkästen den Gebäudebrütern zur Brutsaison 2022 zur

Verfügung stehen [Artenschutzsachverständige Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski: Ersatzquartierkonzept, Planung von artenschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen für die nachgewiesenen Niststätten der Gebäudebrüter im Außen- und Innenbereich des Minsk im Jahr 2019, Potsdam, 04.10.2019].

### **B.2.7      Stellungnahme zur Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 Leipziger Straße / Brauhausberg, Teilbereich Max-Planck-Straße 14 - 16A**

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planänderung wurde eine fachliche Stellungnahme abgegeben [Stefan Bernard Landschaftsarchitekten: Stellungnahme zur Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 Leipziger Straße / Brauhausberg, Teilbereich Max-Planck-Straße 14 - 16A, Berlin, 06.10.2020.].

Gemäß § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die nach geltendem Planungsrecht zulässigen Eingriffe werden in Kap. B.2 beschrieben, der Ursprungsbebauungsplan gibt hierfür den Rahmen vor. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Eingriffe werden in der Stellungnahme gutachterlich betrachtet und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

Grundlage für die Maßnahmenvorschläge ist die im Vergleich zum derzeitigen Planungsrecht geplante Erhöhung des Versiegelungsgrades vom bisher heranzuziehenden Faktor 0,5 auf den Faktor 0,75, d.h. eine Erhöhung der Grundfläche und somit der Versiegelung um maximal 1.165 m<sup>2</sup> [siehe Kap. B.2.1].

Der Gutachter stellt fest, dass die vorliegende Planänderung tendenziell zu Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts und des Mikroklimas führt und Lebensräume der Tiere und Pflanzen verkleinert werden.

Die Planänderung lässt keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholungswert erwarten. Die Prüfung hat zudem ergeben, dass die geplante Tiefgarage aufgrund des vorliegenden Grundwasserabstands von mehr als 10 m unter der Geländeoberfläche nicht in das Grundwasser eingreift. Auch verbleiben trotz der geplanten Erhöhung des Versiegelungsgrades und Verlegung der Tiefgaragenzufahrten ausreichend Flächen im Plangebiet zur Umsetzung der im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Pflanzgebote (textliche Festsetzungen Nr. 17 und Nr. 22). Im Bereich der vorliegenden Planänderung können weiterhin 27 Bäume angepflanzt werden.

Die Beschreibung des Eingriffs, die Art der Auswirkung sowie gutachterlich empfohlene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind der folgenden tabellarischen Übersicht zu entnehmen [Quelle: Stefan Bernard Landschaftsarchitekten: Stellungnahme zur Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 Leipziger Straße / Brauhausberg, Teilbereich Max-Planck-Straße 14 - 16A, Berlin, 06.10.2020, S. 11/12.].

Eingriff		Vermeidung / Ausgleich	Ergebnis
Beschreibung des Eingriffs	Art der Auswirkung		
Zusätzliche Versiegelung max. 1.165 m <sup>2</sup>	<b>Boden:</b> Beeinträchtigung der Bodenfunktionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dachbegrünung (mind. 60 % der Dachflächen = ca. 1.746 m<sup>2</sup>)</li> <li>- Überdeckung von Dächern unterirdischer baulicher Anlagen mit einem Aufbau von mind. 60 cm</li> <li>- Gebot zur Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück</li> <li>- Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau für Wege, Stellplätze und Zufahrten</li> </ul>	Nach Durchführung der Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
Zusätzliche Versiegelung max. 1.165 m <sup>2</sup>	<b>Wasser:</b> Verringerung der Versickerungsfläche um max. 1.165 m <sup>2</sup> Erhöhung des Oberflächenabflusses	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bepflanzung der Freiflächen</li> <li>- Dachbegrünung (mind. 60 % der Dachflächen = ca. 1.746 m<sup>2</sup>)</li> <li>- Überdeckung von Dächern unterirdischer baulicher Anlagen mit einem Aufbau von mind. 60 cm</li> <li>- Gebot zur Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück</li> <li>- Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau für Wege, Stellplätze und Zufahrten</li> </ul>	Nach Durchführung der Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
	<b>Klima und Luft:</b> geringfügige Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse durch zusätzliche Versiegelung / keine erhebliche Beeinträchtigung	Maßnahmen nicht erforderlich.	Keine erhebliche Beeinträchtigung.

Eingriff		Vermeidung / Ausgleich	Ergebnis
Beschreibung des Eingriffs	Art der Auswirkung		
	<b>Tiere und Pflanzen:</b> Verlust von Vegetationsflächen und Lebensräumen (max. 1.165 m <sup>2</sup> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen</li> <li>- Dachbegrünung (mind. 60 % der Dachflächen = ca. 1.746 m<sup>2</sup>)</li> <li>- Überdeckung von Dächern unterirdischer baulicher Anlagen mit einem Aufbau von mind. 60 cm</li> <li>- Montage von 4 Insektenhotels</li> </ul>	Nach Durchführung der Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
Zusätzliche Versiegelung  max. 1.165 m <sup>2</sup>	<b>Landschaftsbild und Erholungswert:</b>  keine erhebliche Beeinträchtigung	Maßnahmen nicht erforderlich.	Keine erhebliche Beeinträchtigung.

Im Ergebnis der Bilanzierung stellt der Gutachter fest, dass bei Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben.

Im Verfahren der 2. Planänderung sollen daher über die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Regelungen hinaus Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Entsprechend den Empfehlungen des Gutachters sollen folgende textliche Festsetzungen getroffen werden [siehe auch Kap. B.3.4.]:

- Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Überdeckung und Begrünung von Dächern unterirdischer baulicher Anlagen (hier insbesondere von Tiefgaragen),
- Dachbegrünung.

Die festgesetzte Erdabdeckung von 60 cm auf den Tiefgaragen wird gutachterlich als ausreichend angesehen, um eine funktionstüchtige belebte Bodenzone zu erhalten. „Aufgrund der hohen Überdeckung ist auch die Pflanzung von mittelgroßen Gehölzen möglich.“ [Stellungnahme zur Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 Leipziger Straße / Brauhausberg, Teilbereich Max-Planck-Straße 14 - 16A, 06.10.2020, S. 8]. Eine Aussage zur erforderlichen Überdeckung zur Dachbegrünung ist der Stellungnahme nicht zu entnehmen.

Die Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) verabschiedete im Jahr 2018 die Dachbegrünungsrichtlinie, die sich mit allen Aspekten der

Dachbegrünung auseinandersetzt, d. h. mit dem richtigen und optimalen Aufbau, der Pflege aber auch der richtigen Planung von Dachbegrünungen. Die Richtlinie ergänzt die einschlägigen Normen VOB und DIN zu landschaftsgärtnerischen Boden-, Pflanz- und Rasenarbeiten sowie zur Pflege von Pflanz- und Rasenflächen. Durch einen Dachbegrünungs-Systemaufbau der dieser Richtlinie entspricht, lässt sich bereits ab einer Substratabdeckung in Höhe von 8 cm eine extensive Dachbegrünung realisieren [z. B. Optigrün: Planungsunterlagen, Krauchwies-Göggingen, 2020, S. 35]. Um ergänzend der Rückhaltung, Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser zu dienen, sind zusätzliche Retentions- und Drainelemente erforderlich.

Die textliche Festsetzung Nr. 20 des Ursprungsbebauungsplan begründet bereits ein Versickerungsgebot, dass für den Bereich der vorliegenden Planänderung einzuhalten ist. Mit vorliegendem Niederschlagsentwässerungskonzeptes wurde nachgewiesen, dass auch nach Umsetzung der vorliegenden Planänderung eine dezentrale Versickerung im Plangebiet erfolgen kann [siehe Kap. B.2.4.]. Eine Änderung oder Ergänzung des bestehenden Versickerungsgebotes ist nicht erforderlich.

Die vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahme der Anbringung von vier „Insektenhotels“ kann aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Projektträger wird jedoch im Zuge der geplanten Mauersanierung vier „Insektenhotels“ unmittelbar an der Stützwand an der südlichen Grundstücksgrenze anbringen [vgl. Kap. B.2.6.]. Dies erfolgt unter Anwendung der gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz (BNatSchG) im Rahmen der ökologischen Baubegleitung und ist bereits mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

### **B.3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36-2 gelten unverändert fort:

- Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung,
- Festsetzungen zur Bauweise,
- Grünfestsetzungen,
- immissionsschutzrechtliche Festsetzungen und
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur verkehrlichen Erschließung sollen ausschließlich für den Teilbereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 3 entsprechend des Änderungserfordernisses angepasst werden. Für alle anderen Bereiche gelten diese Festsetzungen unverändert fort.

Für den Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 sollen die textlichen Festsetzungen Nr. 7 zum `Maß der baulichen Nutzung` und Nr. 14 zum `Verkehr` neu gefasst werden. Ergänzt werden sollen die textlichen Festsetzungen Nr. 7a zum `Maß der baulichen Nutzung` und Nr. 9a zur `Überbaubaren Grundstücksfläche`.

Zum Ausgleich der Auswirkungen der geänderten Planung auf die Umwelt sollen für das allgemeine Wohngebiet WA 3 zudem ergänzende Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen werden, dies sind die textlichen Festsetzungen 19a, 19b und 19c.

Die geplanten Änderungen werden im Folgenden aufgezeigt und begründet.

### B.3.1 Maß der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 7 gemäß Bebauungsplan 36-2	Textliche Festsetzung Nr. 7 gemäß Bebauungsplan Nr. 36-2, 2. Änderung Neufassung
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 und in der Fläche für Gemeinbedarf kann bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen um bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.	In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und in der Fläche für Gemeinbedarf kann bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen um bis zu 80 vom Hundert und im WA 3 um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.

#### **Begründung:**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO*

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen per Gesetz bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Zu diesen Anlagen zählen neben den Flächen für Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Diese gesetzliche Regelung reicht auch für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 nicht aus. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes 36-2 ist es unter anderem ein innerstädtisches, urbanes und dicht bebautes Quartier in zentraler Lage zu entwickeln. Zudem sieht das städtebauliche Konzept zur 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes zwischen dem geplanten Museum im Gebäude des ehemaligen Terrassencafés und den westlich angrenzenden Wohngebäuden (WA 3) die Anlage eines Quartiersplatzes vor. Dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird dabei ein urbaner Charakter mit einem höheren Anteil an versiegelten Flächen als im übrigen Wohngebiet am Brauhausberg zugesprochen.

Durch die Ergänzung der textlichen Festsetzung soll nun auch dem allgemeine Wohngebiet WA 3 eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche (GRZ II) zugestanden werden. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung, da die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen im Ursprungsbebauungsplan bereits den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 sowie der Gemeinbedarfsfläche zugestanden wurde.

Um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele im allgemeinen Wohngebiet WA 3 zu schaffen, wird eine künftig zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen im Umfang von 75% als ausreichend angesehen. Die geplante Erhöhung bleibt unterhalb der in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung angegebenen Höchstgrenze von 80%.

Folgende Flächenbilanz ergibt sich durch diese Planänderung:

<b>WA 3</b>	<b>Ursprungsbebauungsplan 50% Überschreitung</b>	<b>BP 36-2, 2. Änderung 75% Überschreitung</b>
planungsrechtlich zulässige GR I	2.910 m <sup>2</sup>	3.160 m <sup>2</sup>
planungsrechtlich zulässige GR II	1.455 m <sup>2</sup>	2.370 m <sup>2</sup>

Die Erhöhung der zulässigen Grundfläche ist im Rahmen der Abwägung bei der Behandlung und Bewertung der Umweltaspekte zu berücksichtigen.

Die Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets WA 4 liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36-2, der für seinen Geltungsbereich vollständig den Ursprungsbebauungsplan ersetzt. Eine gesonderte Regelung für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 ist daher nicht mehr erforderlich.

<b>Textliche Festsetzung gemäß Bebauungsplan 36-2 keine Regelung</b>	<b>Textliche Festsetzung Nr. 7a gemäß Bebauungsplan Nr. 36-2, 2. Änderung Ergänzung</b>
	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch Terrassen in Summe um bis zu 250 qm überschritten werden.

**Begründung:**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO*

Zur Aufwertung der erdgeschossigen Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sollen erweiterte Terrassen angeboten werden. Die daraus resultierende zusätzliche versiegelte Fläche ist der Grundfläche I zuzuordnen. Aufgrund der Planung des Vorhabenträgers ist eine zusätzliche Grundfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> erforderlich.

Die geplante Änderung ist städtebaulich vertretbar. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche betrifft ausschließlich die Grundfläche von Terrassen. Die Vergrößerung der Terrassenflächen verspricht eine deutliche erhöhte Wohnqualität für die betroffenen Wohneinheiten – im Besonderen für Familien - aber auch für belebte, identitätsstiftende Außenräume mit einer hohen Akzeptanz in der Mietergemeinschaft.

Ein „Windhundrennen“ wird durch diese Festsetzung nicht ausgelöst, da sich das Plangebiet im Eigentum eines privaten Investors befindet. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Grundstücksteilung erfolgen, so liegt es im Interesse des Grundstückseigentümers, eine vertragliche Vereinbarung zur vorhabenbezogenen Planung zu treffen. Es bleibt der privatrechtlich Einigung überlassen eine Entscheidung zu treffen, an welchen Gebäuden eine Überschreitung der Grundfläche durch Terrassen erfolgen soll und an welchen nicht.



### B.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Textliche Festsetzung gemäß Bebauungsplan 36-2 keine Regelung	Textliche Festsetzung Nr. 9a gemäß Bebauungsplan Nr. 36-2, 2. Änderung Ergänzung
	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die überbaubare Grundstücksfläche durch Terrassen überschritten werden, soweit der nach textlicher Festsetzung Nr. 7a zugelassene Umfang der Überschreitung der Grundfläche eingehalten wird.

#### **Begründung:**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO*

Diese Ergänzung ist eine logische Konsequenz aus der ergänzten textlichen Festsetzung Nr. 7a., durch die erweiterte Terrassen ermöglicht und dadurch eine Aufwertung der erdgeschossigen Wohnungen erzielt werden sollen.

Die im Ursprungsbebauungsplan im allgemeinen Wohngebiet WA 3 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen mit einer Fläche von 19m \* 27m annähernd einer Baukörperfestsetzung. Die überbaubaren Grundstücksflächen lassen wenig Raum für Wohngebäude ergänzende bauliche Anlagen. Soll die Errichtung von erweiterten Terrassen zugelassen werden, werden diese die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

### B.3.3 Verkehr

Textliche Festsetzung Nr. 14 gemäß Bebauungsplan 36-2	Textliche Festsetzung Nr. 14 gemäß Bebauungsplan Nr. 36-2, 2. Änderung Neufassung
Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sport- und Freizeitbad" nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den Flächen TGa und St zulässig. Die Anlage von Stellplätzen in der Fläche für den Gemeinbedarf zwischen den Punkten h1-h2 kann bis zu einer Tiefe von max. 3 m ausnahmsweise zugelassen werden.	Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten sind im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sport- und Freizeitbad" nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den Flächen TGa und St zulässig. Die Anlage von Stellplätzen in der Fläche für den Gemeinbedarf zwischen den Punkten h1-h2 kann bis zu einer Tiefe von max. 3 m ausnahmsweise zugelassen werden.

#### **Begründung:**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 12 Abs. 6 BauNVO*

Um einen sparsamen Umgang mit Boden zu gewährleisten und die Errichtung von Stellplätzen und Garagen räumlich zu steuern, wurde durch textliche Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan bestimmt, dass Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sowie in der Fläche für

Gemeinbedarf nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze zulässig sind.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 soll in der räumlich beschränkenden textlichen Festsetzung Nr. 14 nicht mehr genannt werden. Somit sind Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie außerhalb der gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze zulässig.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fahrbahnbreite von 3m ist zur Erschließung der ausgewiesenen Tiefgaragenfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 zu gering und würde nur eine ca. 40% kleinere Tiefgarage (Mittelgarage < 1000m<sup>2</sup>) ermöglichen. Der Nachweis der gemäß Stellplatzverordnung der LHP erforderlichen Stellplätze wäre hierdurch auf dem Grundstück nicht mehr möglich.

Die erforderliche Großgarage mit einer Nutzfläche von 1.600 m<sup>2</sup> erfordert gemäß §§ 2 und 3 BbgGStV getrennte, mindestens 2,75m breite Zu- und Abfahrten sowie einen mindestens 0,80m breiten Gehweg. Die Gesamtbreite der Tiefgaragenzufahrt beträgt somit mindestens 6,3m (Nettomaß). Damit die gemäß Stellplatzverordnung erforderlichen Stellplätze unter Berücksichtigung der Forderungen der BbgGStV geschaffen werden können, sollen künftig Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten im allgemeinen Wohngebiet WA 3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze zulässig sein.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist der Nachweis zu führen, dass die geplante Lage der Ein- und Ausfahrten nicht zu Lärmbelastigungen der Bewohner führt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt sein.

Ein entsprechender Nachweis wurde bereits geführt [DR. ZAUFT Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH: Schallschutznachweis, Genehmigungsplanung, Nachweis gegen Außenlärm, Bauvorhaben Wohnen am Brauhausberg, Potsdam, 21.07.2020.]. Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ist festzustellen, dass die im Ursprungsbebauungsplan getroffene textliche Festsetzung Nr. 26 bei der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung auch weiterhin einen ausreichenden Schallschutz gewährleistet. Eine darüberhinausgehende immissionsschutzrechtliche Regelung wird durch die geplante 2. Änderung nicht ausgelöst [vgl. Kap. B.2.5].

Mit Aufstellung des Textbebauungsplanes wird die Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes in dem Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung nicht geändert. Die dort gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze werden zum Teil wirkungslos, soweit sie die Zufahrt und den Bereich zwischen dem ehemaligen Terrassenrestaurant und dem südöstlichen Baufeld im vorliegenden Geltungsbereich betreffen. Der Umfang der zusätzlichen Versiegelung des Bodens durch die Fläche von Stellplätzen und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten wird durch die textliche Festsetzung Nr. 7 beschränkt.

Die Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets WA 4 liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36-2, der für seinen Geltungsbereich vollständig den Ursprungsbebauungsplan ersetzt. Eine gesonderte Regelung für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 ist daher nicht mehr erforderlich.

### B.3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Textliche Festsetzung gemäß Bebauungsplan 36-2 keine Regelung	Textliche Festsetzung Nr. 19a gemäß Bebauungsplan Nr. 36-2, 2. Änderung Ergänzung
	Die Befestigung von Wegen, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Stellplätze und deren Zufahrten in Garagengeschossen und Tiefgaragenzufahrten. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.

Mit dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) konkretisiert das Land die rechtlichen Vorgaben der EU-Richtlinie 2000/60/EG und des Wasserhaushaltsgesetzes. § 54 Abs. 4 BbgWG schreibt vor, dass das Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. Grundsätzlich bleibt die Art der Versickerung (Flächenversickerung, Mulden- oder Rigolensystem) der Entscheidung des Eigentümers vorbehalten. Für den Bereich der vorliegenden Planänderung weist das standort- und vorhabenbezogene Niederschlagsentwässerungskonzept nach, dass eine dezentrale Versickerung möglich ist, eine Flächen- und Muldenversickerung dabei jedoch nicht angewendet werden kann [vgl. Kap. B.2.4.].

Die textliche Festsetzung Nr. 20 des Ursprungsbebauungsplanes begründet bereits ein Versickerungsgebot für allgemeine Wohngebiete, somit auch für den Bereich der vorliegenden Planänderung. Die Minimierung des Versiegelungsgrades der zu befestigenden Flächen durch die Herstellung von Wegen, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau unterstützt ergänzend zum Versickerungsgebot eine dezentrale Niederschlagswasserversickerung und erzielt eine weitgehende Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt. Die Auswirkungen der mit der 2. Änderung des Bebauungsplans verbundenen Erhöhung der Bodenversiegelung können somit gemindert werden.

Textliche Festsetzung gemäß Bebauungsplan 36-2 keine Regelung	Textliche Festsetzung Nr. 19b gemäß Bebauungsplan Nr. 36-2, 2. Änderung Ergänzung
	Dächer unterirdischer baulicher Anlagen sind zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über den unterirdischen baulichen Anlagen muss mindestens 60 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für oberhalb dieser Dächer angeordnete Terrassen, Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und

	Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. .
--	--

sowie

<b>Textliche Festsetzung gemäß Bebauungsplan 36-2</b> keine Regelung	<b>Textliche Festsetzung Nr. 19c gemäß Bebauungsplan Nr. 36-2, 2. Änderung</b> Ergänzung
	In Summe sind mindestens 60 % der Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind mit einer Erdschicht von mindestens 10 cm zu überdecken und extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsflächen.

**Begründung:**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB*

Diese Festsetzungen sind ebenfalls geeignet, Funktionsverluste des Bodens partiell auszugleichen und die Entwässerung des Grundstücks von anfallendem Niederschlagswasser zu unterstützen. Die Auswirkungen der mit der 2. Änderung des Bebauungsplans verbundenen Erhöhung der Bodenversiegelung können somit gemindert werden.

Durch eine entsprechende Begrünung der Flächen können zudem Nahrungshabitate für die im Plangebiet nachgewiesenen Arten Fledermäuse, Brutvögel und Wildbienen geschaffen werden. Gleichzeitig dienen die Festsetzungen der Sicherstellung eines gut gestaltbaren Wohnumfeldes in den abgeschirmten Innenbereichen.

Die Freiflächen im Plangebiet sollen intensiv begrünt werden, damit ein ansprechendes Wohnumfeld erzielt werden kann. Es wird daher der gutachterlichen Empfehlung gefolgt und eine Erdabdeckung von mindestens 60 cm auf dem Dach der Tiefgarage festgesetzt. Unter Berücksichtigung der mit der Festsetzung einer Dachbegrünung verbundenen Auswirkungen auf die Gebäudeplanung und somit auf die Belange privater Eigentümer, wird hier eine extensive Begrünung als ausreichend erachtet. Eine Erdschicht von 10 cm auf den Dachflächen ist ausreichend, um eine qualitätvolle extensive Begrünung zu ermöglichen. [vgl. Kap. B.2.7]

Bereits bei der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplan 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ wurden für den Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick Regelungen zur Erdabdeckung der Tiefgarage und der Dachflächen getroffen. Die getroffenen Festsetzungen folgen daher dem Grundsatz einer stringenten Vorgehensweise und sind dem Grundstückseigentümer sowie Investor bekannt.

*Hinweise:*

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 WSG-VO (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße) ist in der Trinkwasserschutzzone III das Düngen mit Düngemitteln aller Art, ausgenommen in Haus- und Kleingärten verboten. Dementsprechend ist auch auf eine Startdüngung bei der Anlage der Gründächer zu verzichten.

Im Sinne von Klimaanpassungsmaßnahmen wird zudem empfohlen, mit der Schaffung von Zisternen die Versorgung von Grünflächen zu gewährleisten, ebenso könnte ggf. Grauwasser genutzt werden. Damit würden die Nutzung von Trinkwasser zur Bewässerung vermieden und zugleich die Betriebskosten reduziert werden können.

## **C Auswirkungen der Planänderung**

### **C.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur**

Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ für den Teilbereich Max-Planck-Straße 14-16A orientiert sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an der umgebenden Bebauung und am für diesen Bereich zugrunde liegenden „Städtebaulichen Entwurf Brauhausberg“ aus dem Jahr 2013 sowie des Werkstattergebnisses aus dem Jahr 2019 zur Wiederherstellung des Gebäudes „Minsk“ mit einer musealen Nutzung und Aufwertung der Erlebbarkeit von wertvollen Blick- und Wegebeziehungen.

Die geplante Entwicklung steht im Einklang mit den beabsichtigten Entwicklungszielen und sonstigen beschlossenen städtebaulichen Planungen der Landeshauptstadt Potsdam. Die Regelungen der Verordnung zu den Pufferzonen der UNESCO-Welterbestätte werden von der Planänderung nicht berührt.

Gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam ist ein Nachweis von Stellplätzen auf den Grundstücken zu erbringen. Für die neu zu errichtenden Wohnungen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 3 kann nicht die in der Stellplatzsatzung geforderte Anzahl von (oberirdischen) Stellplätzen auf den Grundstücksfreiflächen geschaffen werden. Mit der Herstellung oberirdischer Stellplätze wären zudem weitaus größere Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufgrund der damit verbundenen Versiegelung und ausgehenden Immissionsbelastungen durch den Parkierungsverkehr verbunden.

### **C.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Wie bereits aufgezeigt ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Gleichwohl erfolgt gemäß § 1a Absatz 3 BauGB im Rahmen der Abwägung auch eine Behandlung und Bewertung der Umweltaspekte der Planung. Zum einen erfolgt eine Betrachtung der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 14 Bundesnaturschutzgesetzes), zum anderen ist das Artenschutzrecht im Rahmen des Planverfahrens zu beachten. Es wurde der Nachweis erbracht, dass keinesfalls gegen das Tötungs- und Störungsverbot des § 44 Bundesnaturschutzgesetz verstoßen werden wird.

Die Planänderung wirkt sich aufgrund der geplanten Erhöhung der Versiegelung insbesondere auf den Boden und die Grundwasserneubildung, auf Tiere und Pflanzen sowie aufgrund der Verlagerung der Zufahrt zu der Tiefgarage auf die Lärmbetroffenheit der Bewohner aus.

Im Ergebnis der gutachterlichen Prüfung besteht durch die Verlegung der Tiefgaragenzufahrt und Planung einer Großgarage kein über die Regelungen im Ursprungsbebauungsplan hinausreichender Bedarf an Schallschutzfestsetzungen.

Artenschutzrechtliche Auswirkungen, insbesondere auf das nahegelegene Jagdquartier der Fledermäuse, konnten nach gutachterlicher Prüfung nicht festgestellt werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und zum partiellen Ausgleich der Auswirkungen auf insbesondere Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, können die Eingriffe als ausgeglichen betrachtet werden.

Die im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 3 geplanten Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Eingriffen in benachbarten Teilflächen des Ursprungsbebauungsplanes sind von der Planänderung nicht betroffen und können weiterhin umgesetzt werden.

### **C.3 Soziale Auswirkungen**

Mit dem vorliegenden Planänderungsverfahren wird kein zusätzlicher Wohnungsbau verfolgt. Daher sind vertragliche Regelungen zur Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur und zur Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum auf Grundlage des Potsdamer Baulandmodells nicht notwendig.

### **C.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur**

Von dem vorliegenden Planänderungsverfahren sind keine Auswirkungen auf die technische Infrastruktur zu erwarten. Mögliche Verlegungsarbeiten an technischen Infrastruktureinrichtungen werden nicht durch die geplanten Änderungen bedingt. Die Planänderung macht darüber hinaus keine umfangreiche Grundstücksneuordnung erforderlich.

### **C.5 Finanzielle Auswirkungen**

#### **C.5.1 Verfahrenskosten**

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

#### **C.5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten, Grunderwerb**

Die Realisierung der Planung verursacht keine Kosten für die Landeshauptstadt Potsdam. Im Geltungsbereich der vorliegenden Planänderung sind keine Flächen für öffentliche Nutzungen festgesetzt. Dementsprechend werden auch keine Grunderwerbskosten anfallen.

## D Verfahren

### D.1 Übersicht über die Beteiligungsverfahren

#### D.1.1 Förmliche Beteiligung

##### D.1.1.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.10.2020 bis 18.11.2020. Die Ankündigung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 30.09.2020 im Sonderamtsblatt Nr. 16/2020 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gegeben. Im Beteiligungszeitraum wurden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“, 2. Änderung Teilbereich Max-Planck-Straße 14 – 16A einschließlich der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internetportal der Landeshauptstadt Potsdam sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Brandenburg veröffentlicht.

##### *Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung*

Es liegt lediglich eine Stellungnahme vor, in der Bedenken gegen Baumfällungen in der Heinrich-Mann-Allee geäußert werden, die aufgrund einer neuen Straßenbahnspur durchgeführt werden würden. In dem Einwand wird Kritik geübt aufgrund des persönlichen Eindrucks, dass die Natur aus der Stadt immer mehr zurückgedrängt werde und den Belangen des Verkehrs Vorrang gegenüber den Belangen der Menschen und der Umwelt gewährt würde.

Die Äußerung steht nicht im Zusammenhang mit dem vorliegenden Verfahren zum Bebauungsplan „Leipziger Straße / Brauhausberg“, 2. Änderung, Teilbereich Max-Planck-Straße 14-16A. Das Schreiben wurde an den zuständigen Fachbereich Mobilität und Infrastruktur, der die Straßenbaumaßnahmen federführend betreut, weitergeleitet.

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

##### D.1.1.2 Beteiligung von Behörden und Nachbargemeinden

Gleichzeitig mit der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TÖB) sowie die städtischen Fachbereiche wurden über die Planungsziele unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten. Die Ziele der vorliegenden vereinfachten Planänderung haben keine Auswirkungen über die Gemeindegrenzen hinaus, sodass auf eine Beteiligung der Nachbargemeinden verzichtet werden konnte



## ***Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden***

### ***Ortsbild und Denkmalpflege***

#### Verdacht auf Bodendenkmale.

Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.

Der Hinweis ist bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen und hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Bereits der Ursprungsbebauungsplan weist darauf hin, dass die Bestimmungen und Verpflichtungen nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz einzuhalten sind, falls bisher noch unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden sollten. Da die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36-2 in den Grundzügen unverändert fortgelten ist bei der Umsetzung der Planung auch die zugehörige Begründung weiterhin hinzuzuziehen. Eine Ergänzung der vorliegenden Begründung ist daher nicht erforderlich.

#### Erhalt der Durchgrünung zur Bewahrung der landschaftlichen Wirkung des Brauhausbergs als zentralem Bestandteil des Sichtengefüges der UNESCO-Welterbestätte.

Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.

Bereits im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 36-2 wurde die Nachverdichtung im Bereich des Brauhausberges zugunsten der Erhaltung der Grünbestände im Gebiet beschränkt. Aufgrund des Zuschnitts der Wohnbaufläche sowie der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft wurde die durchgängige hangparallele Verbindung der mit gegliederten Gehölzstrukturen bestandenen Grünflächen weitestgehend ungebrochen fortgeführt.

Diese Maßnahmen sind planungsrechtlich gesichert und sind nicht Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2. Die im Ursprungsbebauungsplan für den Bereich der vorliegenden Planänderung festgesetzten Pflanzgebote sind auch nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes vollständig realisierbar. Der Ursprungs-Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zur Begrünung unterirdischer baulicher Anlagen (hier Tiefgaragen) und der Mindesthöhe der Überdeckung der Tiefgaragen mit einer Bodenschicht. Insofern wirkt sich die vorliegende 2. Planänderung positiv auf die Durchgrünung des Brauhausbergs aus.

Die Planänderung steht im Einklang mit den beabsichtigten Entwicklungszielen und sonstigen beschlossenen städtebaulichen Planungen der Landeshauptstadt Potsdam. Die Regelungen der Verordnung zu den Pufferzonen der UNESCO-Welterbestätte werden von der Planänderung nicht berührt.

#### Verzicht auf Festsetzung einer höheren Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für die Tiefgarage in WA3.

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Die mit der 2. Planänderung verbundenen städtebaulichen Ziele ermöglichen es nicht, auf die Festsetzung der höheren Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für die Tiefgarage im WA 3 zu verzichten. Nur so ist es möglich, die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze im Plangebiet in einer Tiefgarage unterzubringen, die als Großgarage errichtet werden soll.

Die gewählte Überschreitung der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten zulässigen Grundfläche um 75% wird als angemessen erachtet und es wurde der Nachweis geführt, dass die damit verbundenen Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen im WA 3 ausgeglichen werden [siehe Kap. B.2.7 Stellungnahme zur Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 Leipziger Straße / Brauhausberg, Teilbereich Max-Planck-Straße 14 - 16A.].

Die Änderung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ II) berührt nicht die Grundzüge der Planung, da die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen, somit auch von Tiefgaragen, im Ursprungsbebauungsplan bereits den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 sowie der Gemeinbedarfsfläche zugestanden wurde. Der Umfang der planungsrechtlich zulässigen Überschreitung beträgt dort maximal 80%.

#### Reduzierung der Höhe der Baukörper

Eine Regelung zur Höhe der baulichen Anlagen ist nicht Inhalt der vorliegenden 2. Planänderung. Der Ursprungsbebauungsplan setzt die zulässige Höhe der baulichen Anlagen für den vorliegenden Teilbereich der 2. Planänderung auf 54 m Ü. NHN fest. Die Grundstückseigentümer haben nach geltendem Planungsrecht einen Anspruch auf diese planungsrechtlich zulässige Bebauung, eine Reduzierung der Bauhöhen würde zu einem Planungsschaden führen.

#### ***Wasserwirtschaft und technische Infrastruktur***

##### Verzicht auf Startdüngungen für Dachbegrünungen.

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs kann die Startdüngung (mit Phosphat) nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Es wird auf eine Regelungsmöglichkeit im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

Zudem gelten die Regelungen des § 3 Nr. 1 WSG-VO (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße), nach dem das Düngen mit Düngemitteln aller Art verboten ist.

##### Die gewählte Mindestdicke der Erdschicht für die Dachbegrünungen von 10 cm ist zu begründen.

Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.

Der Ursprungsbebauungsplan schafft bereits das erforderliche Planungsrecht für die Bebauung des vorliegenden Teilbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes 36-2. Ziel der Planänderung ist ausschließlich, zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele und Einhaltung baurechtlicher Vorschriften (Stellplatzsatzung, Garagenverordnung) die beschränkenden Festsetzungen für Tiefgaragen und Terrassen geringfügig zu verringern, wodurch eine zusätzliche Versiegelung von 1.165 m<sup>2</sup> ermöglicht wird.

Die geplante 2. Änderung des B-Planes Nr. 36-2 ist daher mit geringen Eingriffen verbunden. Unter Berücksichtigung der mit der Festsetzung einer Dachbegrünung verbundenen Auswirkungen auf die Gebäudeplanung und somit auf die Belange privater Eigentümer, wird in diesem Planverfahren eine extensive Begrünung als ausreichend erachtet. Eine Erdschicht von 10 cm auf den Dachflächen ist ausreichend, um eine qualitätvolle extensive Begrünung zu ermöglichen. Um ergänzend der Rückhaltung, Speicherung und Verdunstung

von Niederschlagswasser zu dienen, sind zusätzliche Retentions- und Drainelemente erforderlich.

In Kap. B.2.7 der vorliegenden Kurzbegründung wird bereits die gewählte Mindestdicke der Erdschicht für die Dachbegründung von 10 cm mit Verweis auf die Dachbegrünungsrichtlinie sowie auf einen marktüblichen richtlinienkonformen Dachbegrünungs-Systemaufbau begründet.

#### Bedenken und Anregungen zur konzeptionellen Betrachtung bezüglich der Versickerung.

Der Hinweis wurde im Bebauungsplan bereits berücksichtigt und berührt im Übrigen die nachgeordnete vorhabenbezogene Umsetzung des Bebauungsplans.

Für den auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erbringenden Nachweis der Machbarkeit der vollständigen Versickerung am Standort wurde ein Regenwasserbehandlungskonzept erarbeitet. Es wurde der Nachweis geführt, dass die textliche Festsetzung Nr. 20 des Ursprungsbebauungsplans zur Versickerung und Rückhaltung für eine verzögerte Einleitung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken auch nach Planänderung umsetzbar bleibt.

Eine darüber hinausgehende konzeptionelle Betrachtung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird als nicht zielführend gesehen, da erst auf Ebene der Bauausführungsplanung vorhabenbezogene Informationen vorliegen, die eine differenzierte Auseinandersetzung mit der Regenwasserentsorgung ermöglichen.

#### ***Artenschutz, Grünordnung, Landschaftsbild und Klima***

##### Empfehlung von ergänzenden Maßnahmen zur Anpassung an anstehende ungünstige Klimaverhältnisse (Sommerhitze), wie Fassadenbegrünung, Zisternen zur Bewässerung der Anpflanzungen und allgemeine Möglichkeiten für nachhaltiges Bauen.

Der Empfehlung wird nicht gefolgt.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 36-2, Teilbereich Max-Planck-Straße 14 - 16A, stand die ehemalige Schwimmhalle „Am Brauhausberg“, die Fläche war im Bestand fast vollständig versiegelt.

Der Ursprungsbebauungsplan schafft bereits das erforderliche Planungsrecht zur Bebauung dieses Teilbereichs. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36-2 werden lediglich die beschränkenden Festsetzungen für Tiefgaragen und Terrassen geringfügig verringert, wodurch eine zusätzliche Versiegelung von 1.165 m<sup>2</sup> ermöglicht wird.

In der „Stellungnahme zur Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 Leipziger Straße / Brauhausberg, Teilbereich Max-Planck-Straße 14 – 16“ wird festgestellt, dass die zusätzliche Versiegelung zu geringfügigen Veränderungen lokalklimatischer Verhältnisse führt und daher ergänzende Maßnahmen nicht erforderlich sind. Zudem wurde der Nachweis geführt, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe vollumfänglich gemindert und im Plangebiet ausgeglichen werden können [vgl. Kap. B.2.7]. Darüberhinausgehende Festsetzungen lassen sich nicht begründen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Zisternen zur Grünflächenversorgung) sowie eine Festsetzung des „nachhaltigen Bauens“ sind aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs im Bebauungsplan nicht festsetzbar. Der Ursprungsbebauungsplan lässt grundsätzlich ausreichend Spielräume für die Umsetzung

energieeffizienter Bauformen und der Einhaltung entsprechender energetischer Kennwerte. Diese Planinhalte werden durch die 2. Planänderung nicht berührt.

Aufgrund des bereits bestehenden Baurechts und der fortgeschrittenen Vorhabenplanung können zudem Entschädigungsansprüche des privaten Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers aufgrund eines Planungsschadens nicht ausgeschlossen werden.

### ***Kampfmittel und Munitionsfreigabe***

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren oder Planungen und haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Bereits der Ursprungsbebauungsplan enthält einen Hinweis darauf, dass der Geltungsbereich sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet und damit für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich ist. Da die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36-2 in den Grundzügen unverändert fortgelten ist bei der Umsetzung der Planung auch die zugehörige Begründung weiterhin hinzuzuziehen.

### ***Ergebnis der Behördenbeteiligung***

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen führen nicht zur Änderung des Textbebauungsplanes.

## **E Abwägung – Konfliktbewältigung**

### **E.1 Abwägungsbelange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Ergebnisse städtebaulicher Planungen
- Belange des Wohnens
- Belange des Verkehrs
- Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Belange des Klima-, Umwelt- und Naturschutzes
- Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Denkmalpflege
- Private Belange der Grundstückseigentümer

### **E.2 Abwägung der betroffenen Belange**

#### **E.2.1 Ergebnisse städtebaulicher Planungen**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ für den Teilbereich Max-Planck-Straße 14-16A berührt nicht die Grundzüge der Planung. Der Ursprungsbebauungsplan hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes „Brauhausberg“ aus dem Jahr 2013 geschaffen. Ziel ist es, die brachgefallenen Flächen am Fuß des Brauhausbergs städtebaulich neu zu ordnen, um neue Wohnbauflächen in zentraler Lage zu schaffen. Die städtebauliche Planung sah ursprünglich vor die ehemalige Schwimmhalle sowie das Terrassenrestaurants „Minsk“ abzureißen. Nachdem die Stadtgesellschaft im Jahr 2018 erneut über die stadtbildprägende und identitätsstiftende Bedeutung des Terrassenrestaurants „Minsk“ am Brauhausberg diskutierte, änderte die Landeshauptstadt Potsdam ihre städtebaulichen Ziele zur Entwicklung dieses Areals. Das Gebäude des ehemaligen Terrassenrestaurants soll nun erhalten und als museales Ausstellungsgebäude öffentlich genutzt werden. Hierfür wurde ein grundstücksübergreifendes Freiraumkonzept erstellt, das die Anlage eines Stadtplatzes zwischen dem Museum und den westlich angrenzenden Wohngebäuden vorsieht. Zur Umsetzung der neuen städtebaulichen Ziele wurde der Ursprungsbebauungsplan für den Teilbereich „Am Brauhausberg / Am Havelblick“ erstmals geändert.

Der Bereich des geplanten Stadtplatzes soll von Verkehr freigehalten werden. Die versiegelte Fläche des geplanten Platzes liegt anteilig im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Planänderung. Hier sah der Ursprungsbebauungsplan die Zufahrt der Tiefgarage vor, die zur Deckung des Stellplatzbedarfes der Wohnbebauung im WA 3 erforderlich ist. Die geplante Zufahrt zur Tiefgarage der Wohnbebauung widerspricht der neuen städtebaulichen Zielplanung und ist durch die 1. Planänderung auch planungsrechtlich nicht mehr realisierbar.

Ohne die hier vorliegende 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes können die erforderlichen Stellplätze für die geplante Wohnbebauung nicht in einer Tiefgarage geschaffen werden und es müssten die mit dem Ursprungsbebauungsplan erteilten Baurechte Privater durch die Erforderlichkeit oberirdischer Garagengeschosse erheblich eingeschränkt werden.

Die vorliegende 2. Planänderung dient der erfolgreichen Umsetzung der vorliegenden städtebaulichen Konzepte und des Ursprungsbebauungsplanes 36-2 für den Teilbereich Max-Planck-Straße 14-16 A.

Die geplanten Änderungen sind von minderem Gewicht und haben keine Auswirkungen auf übergeordnete raumordnerische und regionale Ziele und Grundsätze (LEP H-R) oder stadtentwicklungspolitische Rahmenplanungen (FNP) und Konzepte (z.B. wohnungspolitisches Konzept, Einzelhandelskonzept, Potsdamer Baulandmodell) der Landeshauptstadt Potsdam. Die beabsichtigte vereinfachte Änderung ist auch nicht von Regelungen der Verordnung zu den Pufferzonen der UNESCO-Welterbestätte betroffen.

### **E.2.2 Belange des Wohnens**

Zur Aufwertung der erdgeschossigen Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sollen künftig erweiterte Terrassen angeboten werden. Die Vergrößerung der Terrassenflächen verspricht eine deutliche erhöhte Wohnqualität für die betroffenen Wohneinheiten – im Besonderen für Familien - aber auch für belebte, identitätsstiftende Außenräume mit einer hohen Akzeptanz in der Mietergemeinschaft.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Grundflächen orientieren sich eng an dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden städtebaulichen Konzept zur Entwicklung des Brauhausbergs. Die dort vorgesehenen Baukörper und geplanten Gebäudegrößen wurden übernommen und durch die festgesetzten Baufenster nur ein geringer Spielraum eingeräumt. Das städtebauliche Konzept für den Gesamtbereich wurde nicht geändert, daher sollen die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen je Baufeld nicht erhöht werden.

Mit der vorliegenden 2. Planänderung soll die Überschreitung der Grundfläche für Hauptanlagen durch Terrassen im Umfang in Summe um bis zu 250 m<sup>2</sup> geschaffen werden und auch eine entsprechende Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen zulässig sein. Dabei bleibt es der privatrechtlichen Einigung überlassen eine Entscheidung zu treffen, an welchen Gebäuden eine Überschreitung der Grundfläche durch Terrassen erfolgen soll und an welchen nicht.

Die geplante Änderung ist städtebaulich vertretbar und es wurde der Nachweis geführt, dass die damit verbundenen Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen im WA 3 ausgeglichen werden [siehe Kurzbegründung Kap. B.2.7 Stellungnahme zur Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 Leipziger Straße / Brauhausberg, Teilbereich Max-Planck-Straße 14 - 16A.]

### **E.2.3 Belange des Verkehrs**

Die Herstellung von oberirdischen Stellplätzen führt aufgrund der damit verbundenen Versiegelung zu größeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie größeren Immissionsbelastungen durch den Parkierungsverkehr. Bereits der Ursprungsbebauungsplan sieht daher die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen vor.

Die geänderte städtebauliche Zielsetzung zur Errichtung eines Stadtplatzes führt dazu, dass die Tiefgaragenzufahrt von der ursprünglich vorgesehenen Lage in der Nähe des Einmündungsbereichs Max-Planck-Straße / Brauhausberg tiefer in das Wohngebiet WA 3 hinein verlegt werden muss. Zudem soll die Tiefgarage als Großgarage errichtet werden, um den Bewohnern der künftigen Wohnbebauung ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Ein Parkdruck in die angrenzenden Straßen soll durch eine ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen in der Tiefgarage vermieden werden.

#### **E.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes befindet sich in einer von Verkehrslärm belasteten Umgebung. Bei der Planung konkreter Bauvorhaben im vorliegenden Änderungsbereich sind die immissionsschutzrechtliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans unverändert einzuhalten.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist zudem der Nachweis zu führen, dass die geplante Lage der Ein- und Ausfahrten der geplanten Tiefgarage nicht zu Lärmbelastigungen der Bewohner führt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt sein.

Ein entsprechender Nachweis wurde vorhabenbezogen bereits geführt [DR. ZAUFIT Ingenieuresellschaft für Bauwesen mbH: Schallschutznachweis, Genehmigungsplanung, Nachweis gegen Außenlärm, Bauvorhaben Wohnen am Brauhausberg, Potsdam, 21.07.2020.]. Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ist festzustellen, dass die im Ursprungsbebauungsplan getroffene textliche Festsetzung Nr. 26 bei der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung auch weiterhin einen ausreichenden Schallschutz gewährleistet. Eine darüberhinausgehende immissionsschutzrechtliche Regelung wird durch die geplante 2. Änderung nicht erforderlich [vgl. Kap. B.2.5].

#### **E.2.5 Belange Umwelt- und Naturschutzes und des Klimas**

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung ist festzustellen, dass artenschutzrechtliche Belange zwar berührt werden, die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG durch entsprechende Maßnahmen bei der Umsetzung der Planung eingehalten werden können [vgl. Kap. B.2.6].

Die vorliegende 2. Planänderung trifft Regelungen zu Kompensationsmaßnahmen. Dies sind die Begrünung von Dächern und Freiflächen, mit denen Nahrungshabitate für die betroffenen Fledermaus- und Brutvogelarten geschaffen werden. Für den Verlust der Niststätten von Gebäude- und Höhlenbrütern sollen im Bereich Dachflächen der viergeschossigen Gebäude zudem insgesamt sechs Nischenbrüterkästen angebracht werden. Aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs wird die Anbringung der Nischenbrüterkästen im Baugenehmigungsverfahren beauftragt.

Ergänzend dazu besteht die Verpflichtung, zeitnah vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz eingehalten werden [siehe hierzu Kap. B.2.3].

Zur Bewertung der Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf das Schutzgut Boden liegt eine fachliche Stellungnahme vor [Stefan Bernard Landschaftsarchitekten: Stellungnahme zur Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36-2 Leipziger Straße / Brauhausberg, Teilbereich Max-Planck-Straße 14 - 16A, Berlin, 06.10.2020.]. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die zusätzliche Versiegelung zu geringfügigen Veränderungen lokalklimatischer Verhältnisse führt und daher ergänzende Maßnahmen nicht erforderlich sind. Zudem wurde der Nachweis geführt, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe vollumfänglich gemindert und im Plangebiet ausgeglichen werden können [vgl. Kap. B.2.7].

Das Plangebiet liegt innerhalb der erweiterten Trinkwasserschutzzone (Trinkwasserschutzzone III) und in der Nähe zur Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerkes Potsdam-Leipziger Straße. Die Belange des Grundwasserschutzes sind von der Planänderung berührt. Bereits der Ursprungsbebauungsplan enthält ergänzend zum Wasserrecht eine Regelung, dass in den allgemeinen Wohngebieten das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Ausnahmsweise ist eine durch Rückhaltung des Oberflächenwassers gedrosselte, verzögerte Einleitung zulässig, sofern im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich ist.

Für den auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erbringenden Nachweis der Machbarkeit der vollständigen Versickerung von Niederschlagswasser am Standort wurde ein Regenwasserbehandlungskonzept erarbeitet. Es wurde der Nachweis geführt, dass diese Regelung des Ursprungsbebauungsplans [textliche Festsetzung 20] auch nach Festsetzung der 2. Planänderung und der damit verbundenen geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsgrades umsetzbar bleibt.

Mit der 2. Planänderung erfolgt die planungsrechtliche Sicherung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft durch die textlichen Festsetzung 19a, 19b und 19c. Zudem enthält der Ursprungsbebauungsplan ein Pflanzgebot für den Bereich der vorliegenden Planänderung, das auch nach Festsetzung der 2. Planänderung umsetzbar bleibt.

### **E.2.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Denkmalpflege**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36-2 werden die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplanes nicht berührt [vgl. Kap. B.3].

Eine Regelung zur Höhe der baulichen Anlagen ist nicht Inhalt der vorliegenden 2. Planänderung. Der Ursprungsbebauungsplan setzt die zulässige Höhe der baulichen Anlagen für den vorliegenden Teilbereich der 2. Planänderung auf 54 m ü. NHN fest.

Der zur Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange geforderten Reduzierung der Höhe der Baukörper wurde nicht gefolgt. Die Grundstückseigentümer haben nach geltendem Planungsrecht einen Anspruch auf die planungsrechtlich zulässige Bebauung, eine Reduzierung der Bauhöhen würde zu einem Planungsschaden führen.

Der Ursprungs-Bebauungsplan enthielt keine Festsetzung zur Begrünung unterirdischer baulicher Anlagen (hier Tiefgaragen) und der Mindesthöhe der Überdeckung der Tiefgaragen mit einer Bodenschicht. Insofern wirkt sich die vorliegende 2. Planänderung positiv auf die Durchgrünung des Brauhausbergs aus. Die ergänzende Regelung ist daher eine Maßnahme um die Belange des Denkmalschutzes und des UNESCO-Weltkulturerbes angemessen zu berücksichtigen.

### **E.2.7 Private Belange der Grundstückseigentümer**

Der Ursprungsbebauungsplan schafft bereits das erforderliche Planungsrecht zur Bebauung des Teilbereichs Max-Planck-Straße 14 - 16A. Insofern wurden die privaten Belangen der Grundstückseigentümer besonders berücksichtigt. Die beabsichtigte Planänderung löst keinen Planungsschaden aus, sondern verhütet diesen.

Ohne die hier vorliegende 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes können die erforderlichen Stellplätze für die geplante Wohnbebauung nicht in einer Tiefgarage



geschaffen werden und es müssten die mit dem Ursprungsbebauungsplan erteilten Baurechte Privater durch die Erforderlichkeit oberirdischer Garagengeschosse erheblich eingeschränkt werden.

Durch die beabsichtigte Änderung der beschränkenden Festsetzungen für Tiefgaragen und Terrassen wird eine zusätzliche Versiegelung von 1.165 m<sup>2</sup> ermöglicht. Zum Ausgleich der negativen Auswirkungen der Planung wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Begrünung der Dachflächen von Tiefgaragen und Gebäuden sowie die Befestigung von Wegen, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau verursachen erhöhte Baukosten. Bereits bei der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ wurden für den Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick vergleichbare Regelungen getroffen. Die getroffenen textlichen Festsetzungen 19a, 19b und 19c folgen daher dem Grundsatz einer stringenten Vorgehensweise und sind dem Grundstückseigentümer sowie Investor bekannt. Diese Regelungen werden als erforderlich und zumutbar erachtet.

## **F Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39])