



Betreff:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring", Auslegungsbeschluss sowie Auslegungsbeschluss zur Flächennutzungsplan-Änderung "Am Humboldtring" (08/15)

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	25.08.2017
	Eingang 922:	25.08.2017

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
Gremium		
13.09.2017 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		x

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange gemäß § 3 Abs.2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring" und zur Flächennutzungsplanänderung „Am Humboldtring“ (08/15) wird zugestimmt. (gemäß Anlage 4)
2. Der Änderung des Geltungsbereiches wird zugestimmt.(siehe Anlage 3)
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 145 "Am Humboldtring" ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (siehe Anlagen 6 und 7).
4. Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung "Am Humboldtring" (08/15) mit dem Änderungsblatt des Landschaftsplans (Konfliktanalyse-Eingriffsregelung) ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (siehe Anlage 10).
5. Der Übersicht der Kernpunkte zum städtebaulichen Vertrag (siehe Anlage 9) wird zugestimmt. Der daraus zu entwickelnde städtebauliche Vertrag ist der Stadtverordnetenversammlung vor der Entscheidung zur Planreife nach § 33 BauGB vorzulegen.

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplätze erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
		1		1	40	geringe

Fortsetzung zu finanziellen Auswirkungen

Realisierungskosten:

Die voraussichtliche Höhe der zu erwartenden Realisierungskosten wird vorläufig eingeschätzt mit:

Kostenposition	geschätzter Aufwand in €	betroffener Fachbereich
Geh- und Radwege	ca. 54.250	5410003/7852000
Planungskosten Verkehrsfläche	ca. 5.425	5410003/7852000
öffentl. Grünfläche	ca. 470.000	5510000/7852000

Folgekosten

Mögliche Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen entstehen. Mit der Umsetzung der Planung ist ab 2021/2022 zu rechnen.

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

Kostenposition	geschätzter Aufwand in €	betroffener Fachbereich
Planstraße A, Geh- und Radwege	ca. 2.115,30 Euro/Jahr	5410003/5221200
öffentliche Grünflächen	ca. 26.673,75 Euro/Jahr	5510000/5221100

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Fläche für Gemeinbedarf Kita/Schule. Hier ist die Realisierung eines temporären Schulgebäudes inklusive Freianlagen bereits nach § 34 BauGB genehmigt. Entstehende Kosten sind im Zuge dieser Genehmigung bereits berücksichtigt, sodass aus diesem Bebauungsplan heraus für den Bereich keine Folgekosten zu erwarten sind.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, einen Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 145 "Am Humboldtring" sowie parallel der Flächennutzungsplan-Änderung "Am Humboldtring" (08/15) herbeizuführen.

Die finanziellen Auswirkungen sowie die nähere Erläuterung zur Erforderlichkeit der Beschlussvorlage ergeben sich aus den folgenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

Anlage 1	Finanzielle Auswirkungen	(2 Seiten)
Anlage 2	Kurzeinführung	(4 Seiten)
Anlage 3	Lageplan Änderung Geltungsbereich	(1Seite)
Anlage 4	Abwägungsvorschlag Träger öffentlicher Belange	(32 Seiten)
Anlage 5	Übersicht der wesentlicher städtebaulicher Konzeptschritte	(1 Seite)
Anlage 6	Entwurf Bebauungsplan - Planzeichnung	(1 Plan)
Anlage 7	Begründung	(163 Seiten)
Anlage 8	städtebauliches Konzept	(1 Seite)
Anlage 9	Übersicht der Kernpunkte zum Städtebaulichen Vertrag	(5 Seiten)
Anlage 10	Entwurf Flächennutzungsplan-Änderung	(8 Seiten)
Anlage 11	Konfliktpapier Landschaftsplan	(1 Seite)

Es ist eine Übersicht der wesentlichen städtebaulichen Konzeptschritte als Anlage beigefügt. Sollte sei- tens der Ausschussmitglieder Interesse an näheren Informationen dazu sowie zu den in der Abwägung erwähnten Simulationen bestehen, so können diese während der üblichen Dienstzeiten im Bereich 462 Verbindliche Bauleitplanung eingesehen werden.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: B-Plan Nr. 145 "Am Humboldtring"/FNP-Änderung "Am Humboldtring" (08/15) Auslegungsbeschluss

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen? Nein Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe? Nein Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten? Nein Ja Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 54100 und 55100 Bezeichnung: Gemeindefstraße u. öff. Grün /Landschaftsbau - Erschließung B-Plan 145 "Am Humboldtring".

5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
Ertrag neu							
Aufwand laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
Aufwand neu							
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Ergebnishaushalt neu							
Abweichung zum Planansatz	0	0	0	0	0	0	0

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis 2022 in der Höhe von insgesamt Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
Investive Einzahlungen laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
Investive Einzahlungen neu	0	0	0	0	0	0	0	0
Investive Auszahlungen laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
Investive Auszahlungen neu	0	0	0	0	0	27.125	502.550	529.675
Saldo Finanzhaushalt laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Finanzhaushalt neu	0	0	0	0	0	-27.125	-502.550	-529.675
Abweichung zum Planansatz						-21.125	-502.550	-529.675

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. Bezeichnung gedeckt.

8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan? Nein Ja
 Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von Vollzeiteinheiten verbunden.
 Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt? Nein Ja
9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt. Nein Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Verkehrsanlage

Produkt / Konto 5410003 / 7852000 (Bau) bzw. 7221200 (Unterhaltung)

angesetzte Herstellungskosten: 250 €/qm

angesetzte Unterhaltungskosten: 1,10 €/qm/Jahr

Herstellungskosten:

Geh- und Radwege: 217 qm > 54.250 €

Unterhaltungskosten:

Planstraße A, Geh- und Radwege: 1923 qm > 2115,30 €/Jahr.

Planungskosten Verkehrsflächen: > 10% der Bausumme = 5.425 €

Aufgrund der Fertigstellung im Jahr 2022 fallen die Folgekosten (Unterhaltungskosten) erst im Jahr 2023 an und werden aus dem jährlich zur Verfügung stehenden Budget gedeckt.

Grünflächen

Produkt/ Konto 5510000/ 7852000 (Bau) bzw. 5221100 (Unterhaltung)

Herstellungskosten Grünflächen: (810 qm x 264 €/qm) + (1830 qm x 140 €/qm) = 470.000 €

Unterhaltungskosten Grünflächen: 11.855 x 2,25€/ qm = 26.673,75 € /Jahr

Herstellung erst ab 2022 geplant

Anlagen:

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen
(Interne Pflichtanlage!)
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

Kurzeinführung

Bebauungsplan Nr. 145 „Am Humboldtring“

Auslegungsbeschluss sowie Auslegungsbeschluss zur Flächennutzungsplan-Änderung „Am Humboldtring“ (08/15) sowie zur Änderung des Landschaftsplans

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.04.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 145 „Am Humboldtring“ gefasst sowie die Einleitung der Änderung des Flächennutzungsplans „Am Humboldtring“ (08/15) im Parallelverfahren beschlossen (DS 14/SVV/0783).

Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes in Form von Geschosswohnungsbau sowie eines Kita/Schulstandortes.

Die wesentlichen weiteren Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses sind die Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange des Parks Babelsberg und die damit einhergehende Staffelung der Gebäudehöhen von West nach Ost von drei auf fünf Geschosse. Die vorhandene Wohnbebauung des Zentrum-Ost soll geschützt und Ergänzungen sollen nur so geplant werden, dass sie keine signifikante Beeinträchtigung des vorhandenen Wohngebietes darstellen.

Des Weiteren sollen Einblicke in den Park Babelsberg unter Berücksichtigung von lärmindernden Maßnahmen der Bebauung ebenso ermöglicht werden, wie die Herstellung von Sicht- und Raumbezügen zwischen Gebietsinnerem und Havelufer. Zudem soll die Möglichkeit zur Situierung von kleinteiliger, der Öffentlichkeit dienenden Bebauung (z.B: Ufer-Pavillon, Café) im Bereich des Havelufers ermöglicht werden sowie die öffentlich nutzbaren Wegeverbindungen zum Havelufer und den Sichten zur Innenstadt ausgebaut werden.

Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung

Zusammenfassung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplan-Änderung erfolgte in der Zeit vom 14.09.2015 bis zum 16.10.2015. Zusätzlich wurde der Öffentlichkeit im Rahmen einer von der Investorin durchgeführten Informationsveranstaltung am 14.09.2015 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Es gingen 4 schriftliche Stellungnahmen ein. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Erschließung des Gebietes und mögliche Belastungen der Anwohner durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen; die befürchtete Verschärfung der Stellplatzsituation innerhalb der Anliegerstraßen durch die wachsende Anzahl der Einwohner des Gebietes sowie den Verlust der Grünflächen und dem Lebensraum von Vögeln.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und wie folgt in den jeweiligen Verfahren berücksichtigt.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan:

Die genannten Belange sind für die Ebene der Flächennutzungsplanung nicht relevant. Sie werden auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt (siehe unten).

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Hinsichtlich der Erschließungssituation wurde im Verlauf des Verfahrens eine Verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet. Es wurden verschiedene Erschließungsvarianten geprüft und eine Vorzugsvariante ermittelt, die im Bebauungsplan umgesetzt wurde. Die Stellplätze des neuen Wohngebietes müssen entsprechend der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt ermittelt und innerhalb der Grundstücksgrenzen nachgewiesen werden. Der gegenständliche Bebauungsplan sieht derzeit sowohl oberirdische Stellplätze als auch Tiefgaragen vor. Eine Beeinträchtigung der bisherigen Stellplatzsituation in den Anliegerstraßen ist daher nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Überplanung der Grünstrukturen werden im

Bebauungsplan entsprechende interne Ausgleichsmaßnahmen etwa durch die Festsetzung von Pflanzungen sichergestellt. Auf einer externen Ausgleichsfläche erfolgt ein entsprechender Waldausgleich. Hinsichtlich des Artenschutzes wurden naturschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt deren Ergebnisse in einem städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden sollen, so z:B. das Anbringen von Nistkästen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 09.09.2015 wurden 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf sowie zur Flächennutzungsplan-Änderung aufgefordert.

Es gingen insgesamt 16 Stellungnahmen ein. Davon hatten 4 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange keine Hinweise und Anregungen. Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf:

- die Lärmbelastung durch die Nuthestraße und die Notwendigkeit der Erstellung eines entsprechenden Schalltechnischen Gutachtens
- die Lage von havelseitigen Teilflächen des Geltungsbereichs im Einflussgebiet des HQ 100- Risikogebietes (HQ 100 - hundertjähriges Hochwasser)
- die wasserseitige Abgrenzung des Geltungsbereiches
- der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Park Babelsberg und die durch die Bebauung, insbesondere des WA1 befürchtete Beeinträchtigung des Denkmals
- die Ablehnung der FNP-Änderung von Grün- zu Wohnbaufläche und der damit einhergehenden Möglichkeit der Bebauung der Flächen des WA1 auf Grund denkmalpflegerischer Belange mit Hinblick auf den Park Babelsberg und die Erhaltung von Sichten zwischen dem Park und der Stadt Potsdam,
- das Vorkommen von Wald nach Landeswaldgesetz innerhalb des Geltungsbereichs und dem damit verbundenen notwendigen Ausgleich des Eingriffes
- Hinweis auf die Lage im kampfmittelbelasteten Gebiet
- Hinweise der Versorger, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs verschiedener Versorgungsleitungen befinden

Die Stellungnahmen wurden geprüft und wie folgt in den jeweiligen Verfahren berücksichtigt.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan:

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind insbesondere die Belange der Denkmalpflege relevant, da mit der Flächennutzungsplan-Änderungen Bauflächen in Sichtbeziehungen „hineinplant“ werden. Der Änderungs-Entwurf wird jedoch nicht geändert, weil dieser Konflikt sowie weitere ebenen-spezifische Konflikte auf Ebene des Bebauungsplans gelöst werden (siehe unten).

Berücksichtigung im Bebauungsplan

1. Lärmbelastung durch die Nuthestraße

Im Zuge des Verfahrens wurde ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse in Form von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

2. Teilweise Lage im HQ 100-Risikogebiet (hundertjähriges Hochwasser) und wasserseitige Änderung des Geltungsbereichs

Die betroffenen HQ 100-Risikoflächen werden im Geltungsbereich dargestellt. Auf Grund des hier genannten Sachverhaltes in Verbindung mit dem nachgewiesenen Vorkommen von Bibern im Uferbereich der Havel wird vorsorglich auf die planungsrechtliche Ermöglichung von Bebauung in Form eines Cafés oder Pavillons am Havelufer verzichtet.

Die Geltungsbereichsgrenze wird geringfügig im Bereich des südwestlichen Havelufers angepasst, so dass keine Flächen der Bundeswasserstraßen überplant werden.

3. Denkmalpflegerische Belange

Im Dezember 2015 fand ein Abstimmungstermin mit der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten (SPSG), dem Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Landesamt für Umwelt (LfU), der Vorhabenträgerin und der Verwaltung statt, um die unterschiedlichen Belange sowohl der Denkmalpflege, des Immissionsschutzes, des Städte- und Wohnungsbaus als auch die wirtschaftlichen Aspekte einer Bebauung zu diskutieren und konstruktive Lösungsvorschläge der Beteiligten zu erhalten. Das Ziel einer Annäherung der Standpunkte bis hin zu einer Einigung konnte dabei nicht erreicht werden.

Die Planung wurde dahingehend überarbeitet, dass die Baumasse im WA1 reduziert und der Hauptbaukörper des WA1, parallel zur Nuthestraße, noch weiter nach Süden verschoben wurde. Dadurch treten die Gebäude weiter in den Hintergrund und es entsteht ein größerer Puffer zwischen Park Babelsberg und der geplanten Bebauung.

4. Vorkommen von Wald nach Landeswaldgesetz

Für die Inanspruchnahme von Waldflächen wird ein Waldausgleich in Form von Aufforstungsmaßnahmen stattfinden, zu deren Umsetzung sich die Vorhabenträgerin vertraglich verpflichten wird. Die genaue Art und der Umfang der Maßnahmen sowie die Lage werden Regelungsbestandteil des städtebaulichen Vertrags zwischen der Vorhabenträgerin und der Landeshauptstadt sein.

Zusammenfassend ergeben sich aus den Abwägungsvorschlägen zu den eingegangenen Stellungnahmen Änderungen und Ergänzungen die in Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Begründung eingearbeitet sind. Außerdem wurden eine Verkehrstechnische Untersuchung, eine Hydrologische Stellungnahme mit Aussagen zu Versickerungsmöglichkeiten sowie eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet, deren Ergebnisse in die Begründung und textlichen Festsetzungen eingeflossen sind.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die förmliche Beteiligung von 20 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 26.08.2016 bis zum 04.10.2016.

Es gingen 16 Stellungnahmen ein; davon enthielt eine keine Hinweise und Anregungen.

Bei den Trägern öffentlicher Belange, die sich nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf:

- die wiederholte Bekräftigung der Ablehnung der FNP-Änderung von Grün- zu Wohnbaufläche und der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung der Flächen auf Grund denkmalpflegerischer Belange im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zum Park Babelsberg, die Erhaltung der Sichten zwischen Park und der Stadt Potsdam sowie die befürchtete Beeinträchtigung des Parks als Denkmal,
- die Ergänzung und Überarbeitung des Schalltechnischen Gutachtens und der daraus resultierenden Festsetzungen z.B. zu den Lärmpegelbereichen und deren Darstellung sowie der Prüfung der Möglichkeit einer Lärmschutzwand,
- den Verweis, dass auch die uferseitigen Flächen, die als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind, als Wald nach Landeswaldgesetz eingestuft sind und ein Hinweis auf den damit verbundenen notwendigen Ausgleich des Eingriffes.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und wie folgt in den jeweiligen Verfahren berücksichtigt.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan:

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind insbesondere die Belange der Denkmalpflege relevant, da mit der Flächennutzungsplan-Änderungen Bauflächen in Sichtbeziehungen „hineinplant“ werden. Der Änderungs-Entwurf wird jedoch nicht geändert, weil dieser Konflikt sowie weitere ebenen-spezifische Konflikte auf Ebene des Bebauungsplans gelöst werden (siehe unten).

Berücksichtigung im Bebauungsplan

1. Denkmalpflegerische Belange

Diesbezüglich fanden weitere Gespräche im Februar und Juni 2017 mit SPSG und BLDAM und teilweise unter Beteiligung des Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur (MWFK) statt, die jedoch ebenfalls ergebnislos verliefen. Es konnte keine Einigung oder Kompromisslösung erreicht werden.

Die Planung wurde nochmals überarbeitet und die Baumassen des WA1 weiter reduziert. Dadurch konnte das WA1 noch weiter von der Nuthestraße abgerückt und so die Grünzone zwischen der Nuthestraße und der künftigen Bebauung weiter verbreitert werden.

Dadurch wird die vom Park Babelsberg ausgehende Grünverbindung über die Nuthestraße hinweg unter Aufnahme der Langen Sicht Richtung Havel weitergeführt. Die Wahrnehmbarkeit der hier ohnehin nur dreigeschossigen Bebauung wird durch die zunehmende Entfernung, die festgesetzte dunkle Farbgebung und die verstärkte Eingrünung weiter minimiert.

2. Schalltechnische Festsetzungen

Die Aussagen zum Schallschutz wurden einvernehmlich mit dem Landesamt für Umwelt (LfU) abgestimmt und entsprechend des Abstimmungsergebnisses einzelne Festsetzungen geändert bzw. konkretisiert.

3. Vorkommen von Wald nach Landeswaldgesetz

Es wurden wiederholt die Flächen des Geltungsbereiches benannt, die als Wald eingestuft werden. Für die Inanspruchnahme von Waldflächen wird ein Waldausgleich in Form von Aufforstungsmaßnahmen stattfinden. Für die Flächen, die durch die Baumaßnahmen betroffen sind wird der Waldausgleich vertraglich mit der Vorhabenträgerin geregelt. Die genauer Art und der Umfang der Maßnahmen sowie die Lage werden Regelungsbestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen der Landeshauptstadt und der Vorhabenträgerin sein.

Zusammenfassend ergeben sich aus den Abwägungsvorschlägen der eingegangenen Stellungnahmen Änderungen und Ergänzungen, die in Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung eingearbeitet sind.

Hinweis städtebauliches Konzept/Simulationen:

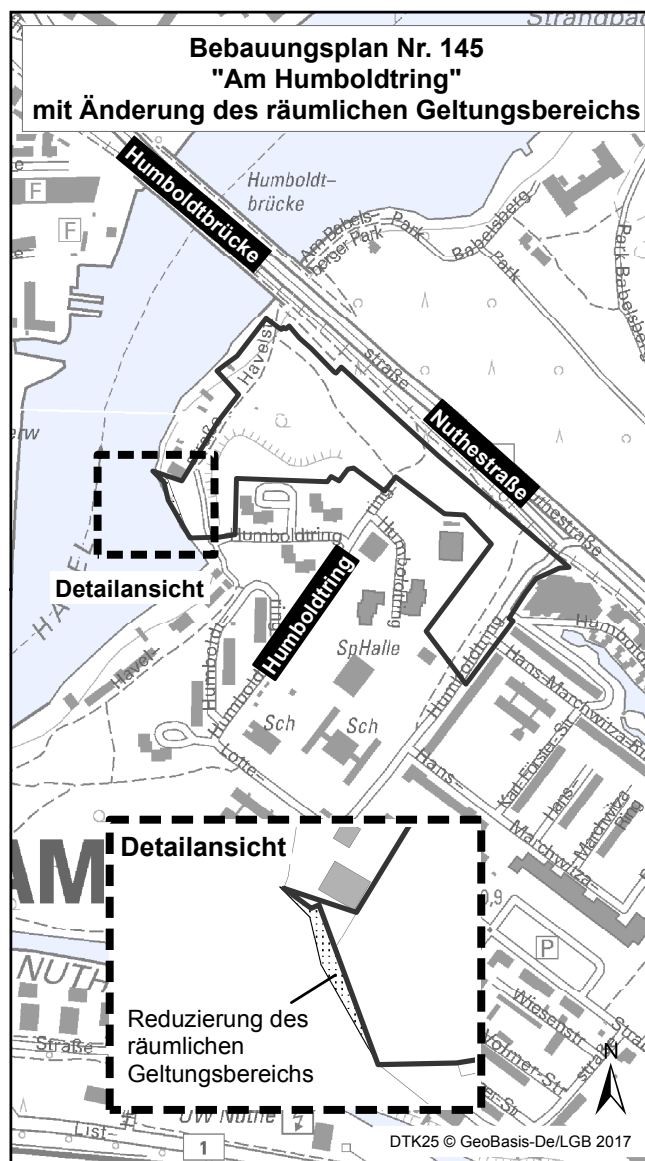
Es ist eine Übersicht der wesentlichen städtebaulichen Konzeptschritte als Anlage 5 beigefügt.

Hinweis zum städtebaulichen Vertrag:

Den Unterlagen liegt die Übersicht der Kernpunkte des städtebaulichen Vertrages (Anlage 9) bei, die im weiteren Verfahren konkretisiert und detailliert ausgearbeitet werden. Der Vertrag ist der Stadtverordnetenversammlung vor der Entscheidung zur Planreife nach § 33 BauGB vorzulegen

Empfehlung der Verwaltung

Sofern die Stadtverordnetenversammlung den Abwägungsvorschlägen zustimmt, kann der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 145 Am Humboldtring" sowie zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung „Am Humboldtring" (08/15) gefasst werden.



Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 07.07.2017)

Beteiligungszeitraum mit Schreiben vom 26.08.2016 bis 04.10.2016

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen **keine Einwände oder Hinweise** zum Entwurf des Bebauungsplans geäußert:

- Energie und Wasser Potsdam GmbH

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

- Deutsche Post AG
- Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH
- Stadtwerke Potsdam GmbH

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum Entwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung genommen:

(Die Texte geben den Inhalt der Originalstimmungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und ggf. teilweise gekürzt.)

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Schreiben vom 19.09.2016) Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden mit Schreiben vom 23.09.2015 mitgeteilt. Der nun vorgelegte Bebauungsplanentwurf ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.
2	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (Schreiben vom: 23.09.2016) 1. Formale Hinweise Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.</p> <p>2. Regionalplanerische Belange</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nach Grundsatz 2.1.1 im „Vorzugsraum Siedlung“ des integrierten Regionalplanes 2020 der Region Havelland-Fläming. Die „Vorzugsräume Siedlung“ sollen für die Siedlungsentwicklung in der Region genutzt und in ihnen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden.</p> <p>Außerdem ist das Planvorhaben räumlichen Funktionsschwerpunkten des Oberzentrums Potsdam sowie für die Grundversorgung der Stadtteile Potsdam-Mitte sowie Babelsberg gemäß der Grundsätze 2.2.1 und 2.2.2 des Regionalplanes Havelland-Fläming zugeordnet. In diesen räumlichen Funktionsschwerpunkten sollen bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge bzw. von Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. Weitere Planelemente des Regionalplanes Havelland-Fläming sind nicht betroffen.</p>	
3	<p>Bbg Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege (Schreiben vom: 30.08.2016)</p> <p>Im Bereich des o.g. Vorhabens sind derzeit keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1 (1), 2 (1)-(2) registriert.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind an die bauausführenden Firmen weiterzugeben.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan enthält unter Punkt 3.8.1. entsprechende Hinweise.</p> <p>Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p>

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Auflage</p> <p>Ungeachtet dessen können während der Bauausführung im gesamten Vorhabensbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt BbgDSchG § 11, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG§11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 <4>). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG §7 <3>).</p> <p>Die bauausführenden Firmen sind über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.</p> <p>Der Beginn der Erdarbeiten ist der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.</p> <p>Unsere Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß BbgDSchG § 17 (1)-(4).</p>	
4	<p>Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege (Schreiben vom 10.10.2016)</p>	<p>Vorbemerkung: Hinsichtlich des Bebauungsplanes fand ein umfangreicher Abstimmungsprozess mit den denkmalpflegerischen Belangen statt. Im Folgenden werden die, seitens der Verwaltung, durchgeführten Maßnahmen und Abstimmungen, auf die z.T. in der Stellungnahme u.a. Bezug genommen wird kurz zusammengefasst dargestellt.</p>

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>(Abkürzungen: SPSG - Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg; BLDAM – Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum; LfU – Landesamt für Umwelt; MWFK –Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur; LHP Landeshauptstadt Potsdam</p> <p>05 bis 07/2014 Durchführung eine zweistufigen Workshopverfahrens zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes</p> <p>11/2014 3-D- Simulation des Workshopergebnisses im Stadtmodell und unter Berücksichtigung der Sichten aus dem Park Babelsberg</p> <p>02/2015 Ballonsimulation der geplanten Höhen vor Ort und Vorstellung der Simulation im SBV-Ausschuss</p> <p>09 bis 10/2015 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>12/2015 Abstimmungsgespräch mit BLDAM, SPSG, LfU, LHP und Investor</p> <p>09 bis 10/2016 Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>02 und 07/ 2017 2 weitere Abstimmungsgespräche mit SPSG, BLDAM, MWFK, LHP und Investor</p>
4.1	<p>Der Bebauungsplan Nr. 145 „Am Humboldtring“ und die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Humboldtring“ (08/15) sehen eine Erweiterung der bisherigen Wohnbaufläche in nordwestlicher Richtung in den Bereich der letzten noch verbliebenen unbebauten Fläche des sog. Vorparkgeländes des Babelsberger Parks vor. Dieser Bereich war bislang als Grünfläche im Flächennutzungsplan festgelegt. Von dem geplanten Vorhaben sind Belange des Umgebungs-schutzes des Denkmals Park Babelsberg, des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft (Denkmalbereichssatzung vom</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgte eine umfangreiche Auseinandersetzung und Auseinandersetzung mit den vorgebrachten Belangen und Einwänden der Denkmalpflege. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wurde ein detaillierter Vorschlag erarbeitet mit dem Ziel, die Belange des Denkmalschutzes mit den Interessen der Grundstückseigentümerin und der Landeshauptstadt Potsdam, in einen angemessenen Ausgleich zu bringen.</p> <p>Die denkmalpflegerischen Belange haben für die zukünftige städtebauliche Entwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam einen hohen Stellenwert, de-</p>

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>30.10.1996, ABl. für die Stadt Potsdam vom 21.11.1996) sowie der Kategorie „Engere Pufferzone UNESCO“ des „Beiplans Denkmalschutz“ des Flächennutzungsplans Potsdam betroffen.</p>	<p>nen allerdings nicht immer in Gänze entsprochen werden kann. Das Interesse der Landeshauptstadt, Wohnungsneubau für weite Kreise der Bevölkerung zu schaffen und somit insbesondere bei gut erschlossenen, innenstadtnahen Flächen den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten, hat ebenfalls eine hohe Priorität. Wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist es, diesen innerstädtischen Siedlungsbereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens sind verschiedene Schritte und Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden (Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam) und Trägern öffentlicher Belange (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege und Stiftung Preußische Schlösser und Gärten) durchgeführt worden.</p> <p>Wesentlicher Dissens bei der Beurteilung der vorliegenden Planung ist die Bebauung des nördlichen, zum Havelufer orientierten Planbereichs (WA1). Sowohl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege (BLDAM), als auch die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten (SPSG) lehnen eine Bebauung in diesem Bereich, der im wirksamen FNP der Landeshauptstadt Potsdam als Grünfläche dargestellt ist, grundsätzlich ab. Mit einer Bebauung in diesem Bereich würden die letzten noch verbliebenen historischen Sichtverbindungen zwischen den Hochpunkten des Park Babelsberg und der Stadtsilhouette unterbrochen.</p> <p>Im Verlauf der Abstimmung wurde das städtebaulich-architektonische Konzept mehrfach begutachtet und im Zuge dessen durch die Eigentümer überarbeitet, um die Verträglichkeit mit dem Denkmalschutz zu gewährleisten.</p> <p>Die Vertreter des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten haben dabei weder durch Gegen Darstellungen noch durch Fachgutachten o. ä. belegen können, dass eine tatsächliche, nicht hinnehmbare Betroffenheit konkreter Flächen und der denkmalpflegerischen Belange durch die geplante Bebauung besteht. Auch wurden keine alternativen Lösungsvorschläge zur Kompromissfindung unterbreitet.</p> <p>Die Planung wird geändert. Planzeichnung und Begründung werden überarbeitet und ergänzt.</p>
4.2	<p>Bereits in unseren Stellungnahmen vom 19. Dezember 2014 und 12. Oktober 2015 haben wir auf die dabei bestehenden denkmalfachlichen Bedenken hingewiesen und eine Bebauung in dem betreffen-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung wird im Kap. B.2.5 (Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange) der gesamte Abstimmungsprozess beschrieben. Dazu gehörten</p>

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>den Gebiet abgelehnt. Eine Simulation der zu erwartenden Bauhöhen vor Ort am 04. April 2015 bestätigte die negativen Auswirkungen auf den Park Babelsberg. Charakteristisch für den ab 1833 von Peter Joseph Lenné und Fürst Pückler geschaffenen Park Babelsberg innerhalb der Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft ist seine Lage auf einem hügeligen Gelände und die sich daraus ergebenden vielfältigen An- und Aussichten. Mit der Errichtung des Flatowturms und der Ausformung des umgebenen Wegenetzes 1853-1856, der Erweiterung des Parks nach Süden ab 1865 und der um 1880 erfolgten kompositorischen Einbeziehung des Havelhauses entstand ein komplexes Sichtengefüge zwischen dem Park und der Stadt Potsdam. Innerhalb des Parks waren die Aussichten durch Wegeführungen, die Anordnung von Plätzen und die Stellung von Gehölzen gartenkünstlerisch inszeniert. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Wahrnehmung der Stadt in der Wechselwirkung mit dem unbebauten Landschaftsraum. Die letzte, heute noch verbliebene unbebaute Fläche des stadtsseitigen, südwestlich der Nuthestraße gelegenen Vorparkgeländes des Babelsberger Parks war ursprünglich Teil der südwestlich dem Park vorgelagerten Nuthewiesen, die als freie Landschaft zusammen mit einer Vielzahl von Sichtverbindungen zwischen dem Park Babelsberg und der Stadt Potsdam den landschaftlich geprägten Übergang vom Park zur Stadt bildeten.</p>	<p>neben der formellen Beteiligung der relevanten Behörden innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB insbesondere die Durchführung eines Workshopverfahrens, eine Ballonsimulation vor Ort sowie ein ergänzender Abstimmungsprozess mit allen beteiligten Akteuren.</p> <p>Die Ergebnisse der im Rahmen des Workshops durchgeführten Ballonsimulation werden durch die Landeshauptstadt anders als durch das BLDAM interpretiert. Nach Ansicht der Landeshauptstadt wird hier deutlich, dass bei der bereits im Workshopverfahren unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange festgelegten max. Gebäudehöhe von 42 m über NHN für den nördlichen Planbereich (dies entspricht max. 3 Geschossen und einer max. Höhe von 10,5 m über Geländeoberfläche; die dahinterliegende Bebauung des Zentrum Ost hat in diesem Bereich eine Gebäudehöhe von ca. 21,5 m über Geländeoberfläche) und unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation, keine wesentliche Störung der Sichten und keine nachteiligen Auswirkungen auf den Park Babelsberg zu erwarten sind. Die geplante Höhe der Bebauung liegt deutlich unter der des Zentrum-Ost. Der Blick wird deutlich auf die bestehenden Hochhäuser gelenkt und die Neubebauung wird nur nachrangig wahrgenommen.</p> <p>Die Planung wird geändert. Planzeichnung und Begründung werden überarbeitet und ergänzt.</p>
4.3	<p>Mit dem Bau des Wohngebietes Zentrum-Ost und der Wohnbebauung entlang der Nuthestraße (sog. Baller-Schlange), die sich wie ein baulicher Querriegel vor den Park setzen, wurden diese geschützten Sichtbeziehungen bereits erheblich beeinträchtigt. Allein der Bereich, in dem der B-Plan Nr. 145 realisiert werden soll, ist bisher unbebaut geblieben und hier haben sich auch die historischen Sichtverbindungen erhalten. Deshalb sind für diesen Bereich, in besonderem Maße die Belange des Umgebungsschutzes für den Babelsberger Park zu berücksichtigen.</p> <p>Der Bereich des B-Plangebietes markiert sich gegenwärtig von wichtigen Aussichtspunkten des Parks (u.a. Flatowturm, Bismarckbrücke, verschiedene Abschnitten des Drives) als deutliche Lücke zwischen der geschlossenen Bebauung auf beiden Seiten der Havel, die als bauliche Riegel unmittelbar vor dem Park in Erscheinung treten und lediglich im Bereich des Gewässers auf Grund dieser größeren Lücke keine durchgehende bauliche Wand bilden. Mit der im B-Plan Nr. 145</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des Abwägungs- und Abstimmungsprozesses sind verschiedene Maßnahmen zur Gewährleistung der Verträglichkeit der Planung mit der Denkmalpflege ergriffen worden.</p> <p>Sollte im Bebauungsplanvorentwurf die Bauhöhe noch durch die Festsetzung von Geschossigkeiten geregelt werden, ist nunmehr zur Sicherung der absoluten Bauhöhen die Festsetzung max. Bauhöhen in m über NHN vorgesehen. Weiterhin wird die Überschreitung der max. Bauhöhen durch technischen Einrichtungen (z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenaufgänge etc.) ausgeschlossen. Diese Festsetzung gewährleistet die Vermeidung einer uneinheitlichen und damit störenden Dachlandschaft.</p> <p>Zur Erhöhung der Verträglichkeit der Planung mit der Denkmalpflege wurden die Baugrenzen zum Erhalt eines weiteren Fächers der Sichten (3,0 - 4,5 m von der Baugrenze zur Uferkante) zurückgenommen.</p> <p>Die Baugrenzen parallel zur Nuthestraße wurden zuerst um 10 m und zuletzt</p>

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>vorgesehenen Bebauung entlang der Nuthestraße würde diese Lücke trotz der geplanten gestaffelten Bauhöhe von fünf Vollgeschossen im WA 3 zu drei Vollgeschossen im WA 1 weitestgehend geschlossen und die bauliche Abriegelung des Parks zur Stadt in südwestlicher Richtung vervollständigt. Diese abriegelnde Wirkung kann, wie in der Begründung zum B-Plan im Abschnitt 2.5 - Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange - auf Seite 28 beschrieben, auch nicht durch eine „dunkle, differenzierte Farbigkeit mit geringem Reflektionswert“ der Neubauten und eine „maximale Gebäudelänge von 30 Metern“ oder die Aufteilung der Bebauung in drei Teile verhindert werden. Insbesondere von den erhöht liegenden Punkten im Park wird auch das in der Höhe reduzierte Bauvolumen als erhebliche bauliche Verdichtung wahrgenommen. Damit wäre die letzte noch erhalten gebliebene landschaftliche Blicköffnung zwischen dem Park Babelsberg und der Stadt Potsdam zerstört.</p>	<p>noch einmal um weitere 10 m zurückgenommen. Der Abstand zur Nuthestraße vergrößerte sich demnach insgesamt auf 50 m und lässt nunmehr einen breiten Korridor zur Begrünung zu. Durch das Abrücken der Bebauung von der Nuthestraße und die Anlage einer privaten Grünfläche mit entsprechenden festgesetzten Pflanzmaßnahmen treten die Gebäude noch weiter in den Hintergrund. Der Grünbezug vom Park Babelsberg über die Lange Sicht Richtung Havelufer wird somit aufgenommen, gestärkt und weitergeführt. Weiterhin soll auf Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde eine dunkle, differenzierte und somit wenig reflektierende Farbigkeit für die Fassaden festgesetzt werden.</p> <p>Die festzusetzenden Maßnahmen führen in der Summe zu einer Minimierung der Beeinträchtigung der denkmalpflegerischen Belange innerhalb des kritisierten nördlichen Planbereichs. Dem BLDAM ist es weder durch Gegendarstellungen noch durch Fachgutachten o. ä. der Nachweis gelungen, dass eine tatsächliche, nicht hinnehmbare Betroffenheit von konkreten Flächen und der denkmalpflegerischen Belange durch die geplante Bebauung in dem strittigen Bereich besteht.</p> <p>Die Planung wird geändert. Planzeichnung und Begründung werden überarbeitet und ergänzt.</p>
4.4	<p>Bereits in unserer Stellungnahme vom 12. Oktober 2015 haben wir eine Bebauung außerhalb der festgeschriebenen Bebauungsgrenze des noch gültigen Flächennutzungsplans denkmalfachlich abgelehnt. Diese Position wird vom BLDAM auch weiterhin aufrechterhalten. Wir lehnen die 8. Änderung des Flächennutzungsplans "Am Humboldttring" (08/15) sowie eine Bebauung (auch mit geminderter Bauhöhe), die über die bestehende Grenze des noch gültigen Flächennutzungsplans hinaus reicht, ab. Mit der Erweiterung der Wohnbaufläche im Allgemeinen Wohngebiet 1 ist auch eine Fortsetzung der Bebauung in Richtung Havel verbunden, mit der die letzten noch verbliebenen historischen Sichtverbindungen zwischen dem Babelsberger Park und der Stadt unterbrochen bzw. weiter gestört werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Landeshauptstadt Potsdam besteht, aufgrund der zunehmenden Einwohnerzahl, ein dringender Wohnraumbedarf. Die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung (Quartalsbericht 1/2016 der Stadtverwaltung Potsdam) zeigen, dass dieser Zuwachs stärker ist als bisher angenommen. Während die Stadtverwaltung im Jahr 2011 für die Fortschreibung des „Stadtentwicklungskonzepts Wohnen“ (STEK Wohnen) von 172.000 Einwohnern für 2020 und das Landesamt für Statistik für 2030 von 187.300 Einwohner in Potsdam ausging, werden jetzt von der Stadtverwaltung bis 2030 ca. 192.000 Einwohner und bis 2035 sogar 197.000 Einwohner und somit ein Zuwachs von ca. 30.000 Einwohnern für Potsdam prognostiziert (Zunahme der Bevölkerungszahl um 9 % bis 2020, um 18 % bis 2030 und um 21 % bis 2035). Spürbar ist dieser Einwohnerzuwachs insbesondere auf dem Wohnungsmarkt, der durch einen starken Nachfragedruck, v. a. im Hinblick auf preisgünstige Mietwohnungen, geprägt ist.</p> <p>Wesentliche Bedenken des Landesdenkmalamtes für Denkmalpflege sowie der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten liegen in der Bebauung des nördlichen Planbereichs, der sich derzeit im FNP der Landeshauptstadt Pots-</p>

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>dam außerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Flächen befindet. Vor dem Hintergrund der beschriebenen wohnungspolitischen Entwicklungen sind allerdings die zur Bebauung vorgesehenen bzw. von Bebauung freizuhaltenen Flächen im FNP heute in Teilen anders zu bewerten als im Rahmen des Aufstellungsverfahrens (seit 2005) und zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des FNP im Jahr 2013.</p> <p>Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt innerhalb des Plangebiets ein Quartier mit ca. 270 Wohneinheiten zu errichten. Das Vorhaben wird als wichtiger Baustein in der Gesamtstrategie "Wohnungsneubau" in der Landeshauptstadt Potsdam gesehen. Dies ist in der Evaluierung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen 2009, die im Jahr 2014 veröffentlicht wurde, sowie in der aus dem August 2015 stammenden Anlage zur Mitteilungsvorlage "Wohnbaupotenziale der Landeshauptstadt Potsdam" erkennbar. Innerhalb des nördlichen Planbereichs (WA1) sollen ca. 1/3 der geplanten Gesamtgeschossfläche (WA1-WA3) ermöglicht werden (8.130 qm GF von insgesamt 27.370 qm GF). Würde diese Teilfläche nicht zur Entwicklung der Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, könnten ca. 80 Wohneinheiten nicht realisiert werden.</p> <p>Die Landeshauptstadt Potsdam hat sich mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan für die geplante Entwicklung ausgesprochen, entsprechend sollen die Flächen im nördlichen Planbereich, die im FNP als Grünfläche dargestellt werden, in einem FNP-Änderungsverfahren als Wohnbaufläche dargestellt werden (s. Kapitel A.3.4).</p> <p>Dennoch sollen bei der Entwicklung der Flächen zu einem Wohnstandort mit ergänzender sozialer Infrastruktur neben den besonderen landschaftlichen und städtebaulichen Qualitäten und Restriktionen des Gebietes - die Lage in Havelnähe sowie die immissionsstarke Nuthestraße - insbesondere die Sichten aus dem Babelsberger Park Berücksichtigung finden.</p> <p>Insgesamt wird bei Umsetzung der durch die Regelungen der verbindlichen Bauleitplanung zulässigen Nutzungsmaße (Beschränkung der Bauhöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen) von keiner wesentlichen Störung des Denkmalbereichs und somit von einer denkmalverträglichen Entwicklung im Plangebiet ausgegangen.</p> <p>Die Planung wird geändert. Planzeichnung und Begründung werden überarbeitet und ergänzt.</p>

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5	<p>Landesbetrieb Forst Brandenburg (Schreiben vom 07.09.2016)</p> <p><u>Bebauungsplan</u> Einwendungen:</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 145 „Am Humboldtring“ sind Waldflächen im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April, Amtsblatt für Brandenburg - Nr.44 vom 10.November 2010 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 33]), betroffen.</p> <p>Betroffen im Bebauungsplan Nr. 145 „Am Humboldtring“ sind in der Flur 19 die Flurstücke 30, 31 (teilweise), 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 (teilweise), 46 und 152, der Gemarkung Babelsberg.</p> <p>Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. Der Entwurf des Bebauungsplanes steht einer Genehmigung nach §8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG derzeit gleich. d.h. es handelt sich im Entwurfsstadium nicht um einen forstrechtlich qualifizierten B-Plan.</p> <p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 33]) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des §8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne“ vom 14.08.2008 i.V.m. § 8 Abs. 2 LWaldG</p> <p>Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahme von Befreiungen): Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohn-</p>	<p>Das Thema der Waldumwandlung soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abschließend geklärt werden (waldrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans), um sicherzustellen, dass der Bebauungsplan vollzugsfähig ist. Dazu werden die Waldflächen zunächst grafisch dargestellt, sodass eine eindeutige Zuordnung erfolgen kann. Auf dieser Grundlage ist die Abgrenzung mit dem Landesbetrieb Forst noch einmal abschließend abzustimmen. Im Anschluss ist durch die Forstbehörde der Kompensationsfaktor für die Waldumwandlung zu benennen.</p> <p>Auf Grundlage des mindestens zu erbringenden Kompensationsfaktors von 1:1 wurden seitens des Investors bereits Flächen für die notwendige Erstaufforstung anderer Waldflächen gefunden. Die Sicherung von Erstaufforstungsflächen wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans angestrebt. Die Flächen werden dann im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor festgeschrieben. Eine entsprechende Beschreibung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt bei der angestrebten waldrechtlichen Qualifizierung in der Begründung zum Bebauungsplan.</p>

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>bauliche Entwicklung geschaffen werden. Die dabei überplante Waldfläche erfordert im weiteren Bauplanungsverfahren oder im konkreten Bauantragsverfahren eine dauerhafte Umwandlung von Wald.</p> <p>Es bestehen zwei Möglichkeiten die geplante Waldinanspruchnahme entsprechend § 8 LWaldG zu regeln.</p> <p>1.) Waldrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans, in dem schon im Bebauungsplan die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 Abs. 3 LWaldG festgesetzt werden. Dies würde ein anschließendes Waldumwandlungsverfahren entbehrlich machen.</p> <p>2.) Ist in einem Bebauungsplan gem. § 30 BauGB, der die Anforderungen des § 8 Abs. 2, Satz 3 LWaldG (waldrechtliche Qualifikation) nicht erfüllt, eine vom Wald abweichende bauliche Nutzung als zulässig festgesetzt, so kann der Investor die Waldumwandlung und die damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im späteren Baugenehmigungsverfahren beantragen.</p> <p>Sofern die o.g. Variante 1 durch den Vorhabensträger favorisiert wird, bedarf es einer Festsetzung und hinreichend bestimmten Beschreibung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 Abs. 3 LWaldG im B-Plan. Dazu wäre zunächst die Inanspruchnahme von Wald im weiteren Verfahren quantitativ (Fläche) und Flurstücksbezogen zu ermitteln und darzustellen. Im Weiteren erfolgt die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsverhältnisses nach § 8 Abs. 3 LWaldG durch die untere Forstbehörde. Nachdem dieses vorliegt sind durch den Investor geeignete Flächen und die Durchführbarkeit (vertragliche Sicherung) nachzuweisen und textlich hinreichend bestimmt im B-Plan darzustellen.</p>	

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
6.1	<p>LfU (Schreiben vom 30.09.2016)</p> <p><u>Bebauungsplan / Belange des Immissionsschutzes:</u> Mit dem B-Plan Nr. 145 "Am Humboldtring" sollen, direkt an der Nuthestraße zwischen Wohngebiet Zentrum- Ost und der grünen Uferzone der Havel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnbebauung und einer KITA/ Schule geschaffen werden. Das -Landesamt für Umwelt (LfU) wurde im B-Planverfahren bereits im Rahmen des Vorentwurfs beteiligt. In der Stellungnahme wurde die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens gefordert. Dieser Forderung wurde nachgekommen.</p> <p>In der jetzt vorliegenden Planung wurde die Anordnung der Baufelder gegenüber dem Vorentwurf teilweise geändert. Entlang der Nuthestraße wird eine durchbrochene Riegelbebauung mit lärmzugewandten Bereichen und abgeschirmten Blockinnenbereichen dargestellt. Die Planung geht davon aus, dass schutzbedürftige, zum Schlafen dienende, Räume und Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Die maximalen Gebäudehöhen staffeln sich von maximal dreigeschossig im Nordwesten (WA1) bis maximal fünfgeschossig im Südosten (WA 3). Das westlich an den Humboldtring angrenzende, vormals als WA 4 festgesetzte Baufeld, soll jetzt als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung KITA/ Schule festgesetzt werden. Die im Vorentwurf angedachte kleinteilige untergeordnete Bebauung im Uferbereich wird nicht mehr weiterverfolgt.</p> <p>Der Forderung meiner Stellungnahme vom 14. 10. 2015 nach einem schalltechnischen Gutachten wurde nachgekommen. In dem den Planunterlagen beiliegenden schalltechnische Gutachten (Bericht Nr.: 81706_ 4 des Ingenieurbüro acouplan GmbH vom 05.08.2016) wird die Verkehrslärmbelastung für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans ermittelt.</p> <p>Nach den Berechnungen des Gutachtens liegen die Beurteilungspegel an den, dem Verkehrslärm der Nuthestraße + Tramlinie zuge-</p>	<p>Aufgrund der Stellungnahme wurde am 19. Oktober 2016 ein telefonisches Abstimmungsgespräch mit dem LfU durchgeführt. Im Rahmen eines Telefongesprächs wurde die Festsetzungssystematik erläutert und gemeinsam diskutiert. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehenen Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten und kein inhaltlicher Überarbeitungsbedarf besteht. Aufgrund der Stellungnahme wurden die textlichen Festsetzungen 5.2 und 5.3 zur besseren Lesbarkeit zu der TF 6.2 zusammengefasst. Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 (neu 6.1) wurde zur besseren Lesbarkeit redaktionell dahingehend geändert, dass der Begriff "schutzbedürftige Aufenthaltsräume" um Beispiele ergänzt wurde. Die Abwägung wurde an das LfU mit Bitte um Bestätigung versandt. Das LfU hat sich mit vom Schreiben vom 9. Dezember 2016 die Abwägung bestätigt.</p> <p>Die Planung wird geändert. Planzeichnung und Begründung werden überarbeitet und ergänzt.</p>

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>wandten Fassaden im WA 1 (Baufeld 1) bei am Tag 64 dB(A) und in der Nacht 57 dB(A). An der Ost- und Westfassade des WA 1 werden Beurteilungspegel von am Tag 58 bis 60 dB(A) und in der Nacht 51 bis 55 dB(A) ermittelt. Eine parallele Untersuchung mit Lärmschutzwand 2,5 m Höhe über Fahrbahn ergab hier Beurteilungspegel, bei denen</p> <p>- entlang der zur Nuthestraße gerichteten Fassaden eine Pegelabnahme von 2 dB(A) am Tag und 2 bis 3 dB(A) in der Nacht zu verzeichnen ist und</p>	
6.2	<p>- an der östlichen Fassadenseite des Baufeldes 1 eine Pegelabnahme von 2 bis 4 dB(A) am Tag und 2 bis 3 dB(A) in der Nacht zu verzeichnen ist. An den Ostfassaden werden mit Lärmschutzwand Beurteilungspegel für die Nacht erreicht, die im Bereich zwischen 49 und 50 dB(A) liegen und damit die nach der VDI- Richtlinie 2719 ab einem A-bewerteten Außengeräuschpegel $L_{m} > 50$ dB(A) notwendigen zusätzlichen Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer nicht notwendig werden lassen. Hier muss ich feststellen, dass ich den Aussagen des Gutachters, dass durch die Lärmschutzwand eine nicht relevante Reduzierung der Lärmbelastung erfolgt und sie deshalb nicht empfohlen wird, nicht folgen kann. Die hier aufgezeigte Pegelabnahme und die dadurch mögliche Orientierung von Aufenthaltsräumen ohne zusätzliche Belüftung nicht nur in den Blockinnenbereich, sondern auch zur Ostfassade sollte Anlass zur Errichtung einer Lärmschutzwand geben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Errichtung einer Schallschutzwand kann kein ausreichendes Schutzniveau für eine Wohnnutzung erreicht werden. Zwar könnten Pegelabnahmen von 2 bis 4 dB(A) am Tag und 2 bis 3 dB(A) in der Nacht erreicht werden, die nächtlichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete würden jedoch weiterhin flächendeckend überschritten werden.</p> <p>Zwar können im Einzelfall die Orientierungswerte der DIN 18005 im Rahmen der Abwägung überschritten werden. Je weiter im Rahmen dieser Abwägung von diesen Orientierungswerten abgewichen wird, umso gewichtiger müssen demgegenüber die städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat der Plangeber die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihm zu Gebote stehen (vgl. BVerwG, Urt. V. 22.03.2007 - 4 CN 2.06). In diesem Zusammenhang ist auch das Bedürfnis des ruhigen Schlafes bei teilgeöffnetem Fenster im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, da es nach derzeitiger Rechtsprechung zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse gehört. Daher sollte grundsätzlich zuerst - zumindest für einen Teil der Aufenthaltsräume - angestrebt werden, dass Fenster unter Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete teilgeöffnet werden können (s. hierzu auch BVerwG v. 29.11.2012 – 4C 8.11). Aus diesem Grund wären in den Baufeldern 2, 3, 5 und 5a (Baufelder mit der Bezeichnung b, c, d und e) trotz Errichtung einer Schallschutzwand weitere passive Maßnahmen, wie z. B. besondere Fensterkonstruktionen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich.</p> <p>Nur durch die Festsetzung schallgedämmter Lüftungseinrichtungen sowie besonderer Fensterkonstruktionen für einen Anteil der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume kann den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen werden, da bei Verzicht dieser Maßnahmen in Verbindung mit der Errichtung einer Lärmschutzwand nur das Schutzniveau</p>

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		von Mischgebieten gewährleistet werden kann. Da durch die Festsetzung besonderer Fensterkonstruktionen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in den entsprechenden Baufeldern vollumfänglich gewährleistet werden können, ist die planungsrechtliche Sicherung einer Lärmschutzwand hierfür nicht erforderlich. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.
6.3	<p>Für die Baufelder 4 und 6 (WA2 und WA 3) werden im Gutachten an der zur Nuthestraße ausgerichteten Fassadenseite Beurteilungspegel von tags 67 bis 68 dB(A) und nachts 60 bis 61 dB(A) berechnet. An den Ost- und Westfassaden liegen die Beurteilungspegel am Tag bei 59 bis 67 dB(A) und in der Nacht bei 52 bis 58 dB(A) im Baufeld und bis 59 dB(A) im Baufeld 6. Die parallele Untersuchung mit Lärmschutzwand 2,5 m Höhe über Fahrbahn ergab hier Beurteilungspegel die um höchstens 1 dB geringer ausfallen.</p> <p>Hier muss jedoch berücksichtigt werden, dass im Baufeld IV (entsprechend WA 2) eine IV geschossige Bebauung vorgesehen ist. Nach Angaben des Gutachters sind die jeweils höchsten maßgeblichen Außenlärmpegel angegeben, so dass die Lärmschutzwand hier keinen Einfluss mehr auf die Pegel haben kann. Das sagt aber nichts über die Pegelabnahme im Bereich des Erdgeschosses aus. Eine genaue Abschätzung kann hier erst durch eine geschossweise Beurteilung erfolgen.</p> <p>In den Blockinnenbereichen der Baufelder werden die Orientierungswerte für den Tag [55 dB(A)] eingehalten und in der Nacht [45dB(A)] im Baufeld 1 und 4 um bis zu 4 dB(A) überschritten, im Baufeld 6 eingehalten bzw. unterschritten.</p> <p>Durch den Gutachter werden Vorschläge zu textlichen Festsetzungen im B-Plan unterbreitet: Die Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt durch den Gutachter auf Grundlage der Beurteilungspegel I Nacht durch Addition von 13 dB.</p> <p>Die Verwendung des Nachtbeurteilungspegels wird dadurch begründet, dass diese Pegel um weniger als 10 dB unter den Tagesbeurteilungspegeln liegen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des Gutachtens wurde der jeweils höchste Beurteilungspegel bezogen auf alle Geschossebenen pro Fassadenabschnitt ermittelt. Diesem Vorgehen liegt die Annahme zu Grunde, dass im Rahmen der Realisierung ein bewertetes Luftschalldämmmaß pro Fassadenabschnitt über alle Geschosse umgesetzt wird. Die Festsetzung bewerteter Luftschalldämmmaße pro Geschossebene wird als nicht zielführend beziehungsweise vollzugsfähig angesehen, weshalb die gutachterlich ermittelten bewerteten Luftschalldämmmaße anhand der jeweils höchsten Beurteilungspegel pro Fassadenabschnitt für alle Geschosse festgesetzt werden. Von einer unverhältnismäßigen Härte gegenüber dem Vorhabenträger ist hierbei nicht auszugehen.</p> <p>Auch bei Errichtung der Lärmschutzwand müssten die im Bebauungsplan vorgesehenen passiven Lärmschutzmaßnahmen - wie z. B. die Ausrichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume - zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse vorgesehen werden, da auch mit Errichtung der Lärmschutzwand die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tagsüber um bis zu 12 dB(A) und nachts um bis zu 13 dB(A) überschritten werden würden. Selbst wenn durch die Errichtung der Lärmschutzwand in den unteren Geschossebenen größere Pegelabnahmen erreicht würden, könnten die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet werden. Da durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und diese trotz Lärmschutzwand weiterhin erforderlich wären, ist diese für die Konfliktlösung nicht zielführend.</p> <p>Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass durch die Errichtung einer Lärmschutzwand ein Schutzniveau entsprechend der Orientierungswerte für Mischgebiete weitestgehend gewährleistet werden kann. Ferner wird davon ausgegangen, dass dieses Schutzniveau nicht ausreichend für die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in einem allgemeinen Wohngebiet ist. Insbesondere betrifft dies das Bedürfnis des ruhigen Schlafes bei teilgeöffnetem Fenster, weshalb in allen Baugebieten weitere Maßnahmen zu sichern sind. Vor diesem Hintergrund stehen die Pegelreduzierungen der Lärmschutzwand nicht</p>

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		im Verhältnis zu ihrem Nutzen. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.
6.4	Entsprechend der Vorschläge des Gutachters wurden textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Dazu folgende Anmerkungen: - Die unter dem Punkt 5.1 getroffene Festsetzung zur Anordnung von schutzbedürftigen Räumen trifft als Festsetzung für Gebäude entlang der Nuthestraße, meines Erachtens genauso für das WA 2 Baufeld 4 zwischen den Punkten E, F, G, H zu.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 (Baufeld 4 und 5) ist sowohl eine halboffene Blockrandbebauung als auch ein Solitär im Innenhof geplant. Bei Solitargebäuden ist eine Festsetzung bezüglich der Ausrichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nicht zielführend, da diese über keine lärmabgewandte Seite verfügen. Diese Festsetzung wäre nur für die halboffene Blockbebauung sinnvoll, da die zur Nuthestraße ausgerichteten Fassaden von Verkehrslärm betroffen sind. Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzung für einen bestimmten Anteil schutzbedürftiger Aufenthaltsräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen sowie besonderen Fensterkonstruktionen zu versehen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in beiden Bebauungstypen unabhängig von ihrer zeitlichen Realisierung gewährleistet werden und daher als zielführender für die Konfliktlösung angesehen. Ferner wird so auch ein Schutzniveau gewährleistet, welches unabhängig von der zeitlichen Realisierung der einzelnen Baufelder ist. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.
6.5	Die textlichen Festsetzungen unter dem Punkt 5.3 legen die notwendigen Luftschalldämmmaße für Büronutzungen fest, evtl. wäre es übersichtlicher, wenn man diese Festsetzung mit der TF. Punkt 5.1 verbindet, indem gesagt wird, dass für solche Nutzungen ein Lärmpegelbereich tiefer anzusetzen ist [also statt 45 nur 40 dB(A) usw.]	Dem Hinweis wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen 5.2 und 5.3 werden zu einer Festsetzung (TF 6.2) zusammengefasst. Die Planung wird geändert. Planzeichnung und Begründung werden überarbeitet und ergänzt.
6.6	- Noch in der Einleitung zum Gutachten heißt es für die lärmzugewandte Seite. Es wird davon ausgegangen, dass Ruheräume auf der ruhigen, lärmabgewandten Seite angeordnet werden bzw. die Planungen und Festsetzungen eine entsprechende Anordnung vorsehen". Dementsprechend sollte auch eine Festsetzung lauten, dass Schlaf- und Kinderzimmer in den Baufeldern 1 (WA1), 4 (WA 2) und 6 (WA 6) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden müssen. - Die TF 5.4 trifft entsprechend Gutachten für die Baufelder, 2 = WA 1, 3 = WA 1 sowie 5 = WA 3 und 5a = WA 3 zu, d.h. es betrifft die im Schallschatten gelegenen Baufelder. Baufeld WA 2 gehört hier meines Erachtens nicht dazu.	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 (neu 6.1) wird um Schlaf- und Kinderzimmer ergänzt. Aufgrund der zuvor erläuterten Problematik der verschiedenen Bautypologien im WA 2 wird eine Festsetzung bezüglich der Ausrichtung der Aufenthaltsräume als nicht zielführend angesehen. Die Planung wird geändert. Planzeichnung und Begründung werden überarbeitet und ergänzt.

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
6.7	- Die TF 5.5 ist zu ergänzen. Ziel der Planung ist es die Außenwohnbereiche in den leisen, lärmabgewandten Bereich zu legen. Deshalb sollte das auch festgesetzt werden. Mit der Gebäudewand verbundene Außenwohnbereiche entlang der Nuthestraße sollten ausgeschlossen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Baugesetzbuch bzw. die Baunutzungsverordnung ermächtigen den Plangeber nicht zum Ausschluss baulich verbundener Außenwohnbereiche. Demgegenüber können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Maßnahmen festgesetzt werden, die ein ausreichendes Schutzniveau zur Nutzung der Außenwohnbereiche gewährleisten. Selbst mit einer Einfachverglasung kann ein Schutzniveau erreicht werden, die eine laut Rechtsprechung erforderliche ungestörte Kommunikation gewährleistet. Ein darüberhinausgehender Regelungsbedarf ist derzeit nicht erkennbar. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.
6.8	- Nach der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird im Bereich östlich des Baufeldes c {Gutachten Baufeld 3) WA 1 eine Tiefgarage vorgesehen. Nähere Angaben dazu existieren noch nicht.	Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig. Der Ordnungsgeber mutet daher den Anwohnern selbst in Wohngebieten, vgl. § 12 Abs. 2 BauNVO, prinzipiell zu, dass mit einer zulässigen Nutzung verbundene Abstellen und Einparken von Kraftfahrzeugen und das damit einhergehende Lärmaufkommen hinzunehmen ist. Zudem ist davon auszugehen, dass Garagen- oder Stellplatzemissionen heutzutage auch in Wohnbereichen zu den „Alltagserscheinungen“ gehören und daher grundsätzlich hinzunehmen sind, wenn sie durch die zur Deckung des Stellplatzbedarfs notwendigen Anlagen verursacht werden (vgl. OVG Saarland, Beschluss vom 08.12.2010, Az. 2 B 308/10). Daher sind Auswirkungen einer Tiefgaragenanlage, die aufgrund der Stellplatzpflicht als notwendige Nebenanlage zu der auf dem Baugrundstück zulässigen Wohnbebauung errichtet werden, grundsätzlich zu dulden. Da die vorgesehene Tiefgarage allein dem durch das neue Wohngebiet ausgelösten Bedarf dienen soll, sind im Hinblick auf die vom Ordnungsgeber mit § 12 BauNVO verfolgte Intention die von der Tiefgarage ausgehenden Immissionen grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen. Gewerbliche Nutzungen, die nicht der Versorgung des Gebiets dienen, sind aufgrund der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen, weshalb ein aus den gewerblichen Nutzungen verursachter Quell- und Zielverkehr ausgeschlossen werden kann. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.
6.9	Abschließend: - Meines Erachtens ist durch die Lärmschutzwand durchaus eine Abnahme der Lärmpegel zu verzeichnen, die sich wahrscheinlich auch auf die unteren Geschosse der übrigen Baufelder auswirkt. Hier wäre unter Umständen eine zusätzliche Betrachtung notwendig. Aber auch schon die dargestellten Pegelabnahmen sollten Anlass zur Errichtung der Lärmschutzwand geben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der telefonischen Abstimmung konnte ein Einvernehmen bezüglich der eingeschränkten Wirksamkeit der Lärmschutzwand erreicht werden. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass weitere Maßnahmen erforderlich wären und daher die Wirksamkeit der Lärmschutzwand nicht im Verhältnis zu den erreichbaren Pegelminderungen steht. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
6.10	- Die Textlichen Festsetzungen zum Punkt Immissionsschutz sollten nochmals überprüft werden.	Aufgrund der Stellungnahme wurden die textlichen Festsetzungen 5.2 und 5.3 zur besseren Lesbarkeit zu der TF 6.2 zusammengefasst. Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 (neu 6.1) wurde zur besseren Lesbarkeit redaktionell dahingehend geändert, dass der Begriff "schutzbedürftige Aufenthaltsräume" um Beispiele ergänzt wurde. Ein darüberhinausgehender Überarbeitungsbedarf resultierte aus der Stellungnahme nicht, da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vollumfänglich gewährleistet werden können. Die Planung wird geändert. Planzeichnung und Begründung werden überarbeitet und ergänzt.
6.11	- Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung zu kennzeichnen.	Die ermittelten Lärmpegelbereiche werden als Anlage in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Begründung wird ergänzt.
7.1	<p>LBV – Landesamt für Bauen und Verkehr (Schreiben vom 27.09.2016)</p> <p><u>Bebauungsplan / Verkehrliche Belange</u></p> <p>Den von ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 1. November 2005, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 45, vom 16. November 2005, S. 1058) geprüft.</p> <p>Die, gegenüber dem B-Plan-Vorentwurf vom September 2015 zwischenzeitlich in die Planungsunterlagen eingearbeiteten Änderungen, Ergänzungen und Aktualisierungen habe ich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese betreffen im Wesentlichen</p> <ul style="list-style-type: none"> - geringfügige Änderungen in der Baufensterdarstellung - die Einarbeitung der Ergebnisse der zwischenzeitlich durchgeführten verkehrstechnischen Untersuchung, einschließlich der Darstellung einer Vorzugsvariante zur straßenseitigen Erschließung mit Anbindung an das übergeordnete Straßennetz - die Ergänzung von Aussagen zu Lärmimmissionen und Maß- 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p>

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>nahmen zum Lärmschutz.</p> <p>Das Grundanliegen der Planung, die vorhandene Wohnbebauung im Wohngebiet Zentrum-Ost in Richtung Havelufer abzurunden, sowie 3- bis max. 5-geschossige Wohngebäude zu errichten, wurde gegenüber dem Vorentwurf nicht geändert.</p> <p>Gegen den vorliegenden B-Plan-Entwurf (Stand August 2016) bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung weiterhin keine Einwände.</p> <p>Die geplante bauliche Entwicklung am ausgewiesenen Standort wird aus verkehrlicher Sicht positiv bewertet da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sich das Planungsgebiet im zentrumsnahen Bereich befindet - eine räumliche Zuordnung der Nutzungen Wohnen, Nahversorgung, Kita/Schule erfolgen soll - das Vorhaben der baulichen Verdichtung/Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung dient - das Planungsgebiet in fußläufiger Entfernung an das Netz des ÖPNV angebunden ist (Straßenbahn, Bus) - die Einbindung in vorhandene Fuß- und Radwege vorhanden ist und weiter ausgebaut werden soll - eine gute Erreichbarkeit des Potsdamer Hauptbahnhofs und damit eine günstige Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr sowohl zu Fuß, mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bestehen. <p>Die Planung steht im Einklang mit den verkehrspolitischen Zielen des Landes, verkehrsvermeidende/ verkehrsreduzierende Strukturen zu entwickeln und die Nutzung umweltverträglicher Verkehrsarten durch attraktive Einbindung in vorhandene ÖPNV- sowie Geh- und Radwegenetze zu fördern.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschraubersonderlandeplätzen) sowie Segelflug- und Modellfluggeländen in der Zuständigkeit der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV) und außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen. Durch die festgesetzte maximal zulässige 5-</p>	

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>geschossige Wohnbebauung wird die Bauhöhe der Umgebungsbebauung weit unterschritten (z. T. 14-geschossige Punkthäuser im angrenzenden Wohngebiet).</p> <p>Aufgrund der v. g. Bauhöhenfestsetzung gehe ich davon aus, dass zur Errichtung der Gebäude keine Baugeräte großer Höhe zum Einsatz kommen werden, die Luftfahrthindernisse darstellen könnten.</p> <p>Eine Berührung ziviler luftrechtlicher Belange ist demnach nicht erkennbar. Durch den vorliegenden B-Plan-Entwurf werden zum Zuständigkeitsbereich des LBV (obere Schifffahrts- und Hafenbehörde des Landes) gehörende Belange der Binnenschifffahrt (Schifffahrt auf Landesgewässern und Binnenhäfen) und des Schienenpersonennahverkehrs ebenfalls nicht berührt.</p> <p>Abschließend weise ich darauf hin, dass eine Beurteilung des vorliegenden B-Plan-Entwurfs hinsichtlich einer möglichen Berührung straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers liegt.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	
8	<p>SPSG – Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin Brandenburg (Schreiben vom 12.10.2016)</p> <p>Vorgelegt wurde erneut zur Stellungnahme der Bebauungsplan Nr. 145 „Am Humboldtring“, sowie die Flächennutzungsplanänderung „Am Humboldtring“ (08/1 5) mit einer Ausdehnung der Wohnbaufläche nach Nordwesten zu Lasten der bislang im Flächennutzungsplan festgelegten Grünflächen am Ufer. Die SPSG wird als TÖB gemäß BauGB beteiligt.</p>	<p>Vorbemerkung: Hinsichtlich des Bebauungsplanes fand eine umfangreiche Auseinandersetzung mit den denkmalpflegerischen Belangen statt. Im Folgenden werden die, seitens der Verwaltung, durchgeführten Maßnahmen und Abstimmungen, auf die z.T. in der Stellungnahme u.a. Bezug genommen wird kurz zusammengefasst dargestellt. (Abkürzungen: SPSG - Stiftung preußische Schlösser und Gärten; BLDAM – Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum; LfU – Landesamt für Umwelt; MWFK –Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur; LHP Landeshauptstadt Potsdam</p> <p>05 bis 07/2014 Durchführung eine zweistufigen Workshopverfahrens zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes</p> <p>11/2014 3-D- Simulation des Workshopergebnisses im Stadtmodell und unter Berücksichtigung der Sichten aus dem Park Babelsberg</p>

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>02/2015 Ballinsimulation der geplanten Höhen vor Ort und Vorstellung der Simulation im SBV-Ausschuss</p> <p>09 bis 10/2015 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>12/2015 Abstimmungsgespräch mit BLDAM, SPSG, LfU, LHP und Investor</p> <p>09 bis 10/2016 Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>02 und 07/ 2017 2 weitere Abstimmungsgespräche mit SPSG, BLDAM, MWFK, LHP und Investor</p>
8.1	<p>Die SPSG hat bereits vor dem Workshop-Verfahren und vor der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 145 mit Schreiben vom 20.06.2013 und 17.12.2014 mitgeteilt, dass bei einer Ausdehnung des Bebauungsplans nach Nordwesten zu Lasten der bislang im Flächennutzungsplan festgelegten Grünflächen am Ufer eine erhebliche Beeinträchtigung des Denkmals Parks Babelsberg und damit der UNESCO-Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ auf Grund der Abriegelung der Sichten gegeben sein wird. Im Schreiben des Baubeigeordneten vom 18.02.2014 auf unser Schreiben vom 20.06.2013 hin teilte er mit, dass er „die Angelegenheit zunächst im Wettbewerb [Workshop] ohne Sie [SPSG] und im Streitfall im Wege einer Dissenzentscheidung der Ministerin weiterzuverfolgen“ beabsichtige. Die SPSG wurde damit wohl absichtsvoll durch die LH Potsdam nicht am Workshop-Verfahren und damit auch an der Analyse oder gar der Festsetzung der denkmalpflegerischen Vorgaben zum Workshop-Verfahren beteiligt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es fand eine ausführliche Auseinandersetzung mit den vorgebrachten Belangen und Einwänden der Denkmalpflege statt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wurde ein detaillierter Vorschlag mit dem Ziel erarbeitet, die Belange des Denkmalschutzes mit den Interessen der Grundstückseigentümerin und der Landeshauptstadt Potsdam, in einen angemessenen Ausgleich zu bringen.</p> <p>Die denkmalpflegerischen Belange haben für die zukünftige städtebauliche Entwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam einen hohen Stellenwert, denen allerdings nicht immer in Gänze entsprochen werden kann. Das Interesse der Landeshauptstadt, Wohnungsneubau für weite Kreise der Bevölkerung zu schaffen und somit insbesondere bei gut erschlossenen, innenstadtnahen Flächen den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten, hat ebenfalls eine hohe Priorität. Wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist es, diesen innerstädtischen Siedlungsbereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.</p> <p>Als Fachbeteiligte waren im Workshop-Verfahren unterschiedliche Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam vertreten. Zur Vertretung der denkmalpflegerischen Belange hat die Untere Denkmalschutzbehörde am Workshop teilgenommen.</p>

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Die Planung wird geändert. Planzeichnung und Begründung werden überarbeitet und ergänzt.</p>
8.2	<p>Im Rahmen der Simulation am 04.02.2015 durch die LH Potsdam nach Abschluss und auf Grundlage des Workshop-Verfahrens vor Beteiligung gemäß BauGB hat sich die SPSG differenziert ablehnend zu den Bauhöhen und der Ausdehnung der Baufelder über die im Flächennutzungsplan festgesetzten bebaubaren Flächen geäußert. Zuletzt hat die SPSG im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Stellungnahme vom 15.10.2015 den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 145 „Am Humboldtring“, sowie die 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Humboldtring“ (08/15) abgelehnt.</p> <p>Bei einem durch verbindliche Bauleitplanung der LH Potsdam am 03.12.2015 einberufenen Abstimmungsgespräch stellte die SPSG letztmalig ihre Ablehnung gemäß Stellungnahme vom 15.10.2015 dar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange war eine wesentliche Vorgabe im Rahmen des Workshop-Verfahrens ("Die Bebauung soll zur Ufer- und nordöstlich gelegenen Parklandschaft in der Höhe und Gliederung gestaffelt werden."). Weiterhin waren maximale Geschossigkeiten und Orientierungshöhen vorgegeben (Vollgeschosse + Dach/max. 42 m ü. NHN) bis 3 Vollgeschosse + Dach (max. 45 m ü. NHN). Zur Nuthestraße ist die Orientierungshöhe max. 48 m ü. NHN, orientiert an der gegenüberliegenden Bebauung "Ballerschlange"). Diese Höhen sind im Rahmen der Ballon-Simulation überprüft worden.</p> <p>Die Ergebnisse der im Rahmen des Workshops durchgeführten Ballonsimulation sowie die Computersimulationen werden unterschiedlich interpretiert. Die geplante Höhe der Bebauung liegt deutlich unter der des Zentrum-Ost Der Blick wird deutlich auf die bestehenden Hochhäuser gelenkt und die Neubebauung wird nur nachrangig wahrgenommen. Aus Sicht der SPSG wird dadurch jedoch verdeutlicht, wie die geplanten Gebäude das verbliebene "Sichtfenster" stören.</p> <p>Das gesamte Verfahren wurde durch einen intensiven Abstimmungsprozess mit den Vertretern der Denkmalpflege begleitet, in dessen Verlauf das städtebaulich-architektonische Konzept mehrfach begutachtet und im Zuge dessen durch die Grundstückseigentümer überarbeitet wurde, um die Verträglichkeit mit dem Denkmalschutz zu gewährleisten.</p> <p>Vertreter der SPSG, haben dabei weder durch Gegendarstellungen noch durch Fachgutachten o. ä. belegen können, dass eine tatsächliche, nicht hinnehmbare Betroffenheit der denkmalpflegerischen Belange durch die geplante Bebauung in dem strittigen Bereich besteht. Auch wurden keine alternativen Lösungsvorschläge zur Kompromissfindung unterbreitet.</p> <p>Die Planung wird geändert. Planzeichnung und Begründung werden überarbeitet und ergänzt.</p>
8.3	<p>Im Unterschied zu den im Rahmen der Stellungnahme vom 15.10.2015 beurteilten angegebenen Gebäudehöhen und der Angaben im Rahmen der Simulation (Höhenangaben) ergibt sich in der jetzt beantragten Fassung ein Höhenunterschied von ca. 1,00 m, der sich nicht von selbst aus den Unterlagen heraus erklärt. Wir müssen daher davon ausgehen, dass seit der Simulation die geplanten Ge-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist richtig, dass die im Rahmen der Ballonsimulation im nordwestlichen Planbereich dargestellte Höhe nicht mit der max. Gebäudehöhe von 42,0 m über NHN im Rahmen des jetzt vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs übereinstimmt. Bereits im Workshop-Verfahren (2014) war für diesen Planbereich</p>

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>bäudehöhen noch einmal angewachsen sind.</p>	<p>eine max. Gebäudehöhe von 42,0 m über NHN als mit den Belangen des Denkmalschutzes verträglich eingeschätzt worden Diese Einschätzung hat sich aus Sicht der Landeshauptstadt Potsdam im Rahmen der Ballon-Simulation bestätigt. Zum Zeitpunkt der Simulation befand sich das Projekt in einer sehr konzeptionellen Phase, in der noch nicht alle Notwendigkeiten der Gebäudestruktur berücksichtigt werden konnten. Die Höhen blieben daher unter der Maximalvorgabe zurück. Dies ist ein, für einen Workshop ein durchaus übliches Verfahren. Die vorgegebene maximale Gebäudehöhe von 42,0 m über NHN wurde jedoch in keine Phase der Planung überschritten.</p> <p>Im Zuge der fortschreitenden Projektkonkretisierung wurden die Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der mit der Gebäudeplanung einhergehenden bautechnischen Belange angepasst (z.B. Notwendigkeit eines Gebäudesockels, besonderer Deckenaufbau, Dachbegrünung etc.).</p> <p>Es ist daher nicht richtig, dass die geplanten Gebäudehöhen seit der Simulation erhöht worden sind. Die Höhen waren als einzuhaltende Vorgabe in die Aufgabenstellung des Workshop integriert. Diese maximalen Gebäudehöhen wurden nunmehr mit der Feinplanung der Gebäude auch eingehalten und sind zudem als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Hinsichtlich der Argumentation der SPSG ist es vielmehr fraglich warum hier differierende Höhen überhaupt als Argument angeführt werden, wenn doch weithin die Bebauung der Fläche grundsätzlich abgelehnt wird. Es wurde seitens der SPSG keine Gegendarstellung vorgebracht, die ein Auseinandersetzung darüber beinhaltet oder ermöglicht, ob ein Meter mehr oder weniger in der Höhenentwicklung der Gebäude zu eine anderen Betrachtung der grundsätzlichen Bebaubarkeit geführt hätte. Die Planung wird geändert. Planzeichnung und Begründung werden überarbeitet und ergänzt.</p>
8.4	<p>Abhilfe bezüglich der Freihaltung der Sichten bzw. des Sichtenfensters nach Nordwesten zu Lasten der bislang im Flächennutzungsplan festgelegten Grünflächen am Uferweg wird weder hinreichend geschaffen durch ein minimales Zurücknehmen der Bebauung auf 56,50 m und 27,50 m, zuvor waren es 52,00 m und 24,50 m zum Ufer, noch durch die Festsetzung einer „dunklen, differenzierten Farbigkeit“. Ein zugebautes Sichtenfenster, damit ein verlorenes Sichtenfenster kann durch eine „dunkle, differenzierte Farbigkeit“ seine Durchsichtigkeit nicht zurückerhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Investorin wurde eine Variante, auch der SPSG gegenüber, vorgestellt, die ein noch größeres Abrücken der Bebauung von der westlichen FNP-Grenze ermöglicht hätten. Jedoch musste auch hier festgestellt werden, dass diese Variante und deren Auswirkungen auf das Sichtfenster seitens der SPSG nicht kommentiert oder reflektiert wurde.</p> <p>Insofern hat sich die Verwaltung in Abstimmung mit der Investorin für das nun dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept entschieden. Sowohl das Zurücknehmen der Baugrenzen so wie auch die, nach Anregung der Unteren Denkmalbehörde, festgesetzte dunkle, differenzierte und somit wenig reflektierende Farbigkeit sind Maßnahmen, die im Rahmen des Verfah-</p>

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>rens ergriffen wurden, um die Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit den Belangen der Denkmalpflege zu erhöhen.</p> <p>Die Verschiebung der Baugrenzen zugunsten einer festzusetzenden öffentlichen Grünfläche, in Verbindung mit der weiteren Rücknahme der Bebauung im Bereich der Humboldtbrücke unterstützt in Kombination mit der festgesetzten Höhenstaffelung eine weitestgehende Offenhaltung des Sichtenfächers.</p> <p>Die Planung wird geändert. Planzeichnung und Begründung werden überarbeitet und ergänzt.</p>
8.5	<p>Der vorgelegte Bebauungsplan Nr. 145 und die damit verbundene Flächennutzungsplanänderung enthält keine Veränderung in den entscheidenden Punkten unserer bisher erfolgten Beurteilung. Vielmehr sollen für den denkmalrechtlich kritischsten Punkt, die Ausdehnung der Baugrenze über den gültigen Flächennutzungsplan (Darstellung Stand 30.01.2013/ 15.10.2015/ 30.08.2016) hinaus, durch Änderung des Flächennutzungsplans bauleitplanerisch nun die notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es sind durchaus Änderungen der Planung in dem besonders von der SPSG kritisierten nordwestlichen Planbereich vorgenommen worden.</p> <p>Sollte im Bebauungsplanvorentwurf die Bauhöhe noch durch die Festsetzung von Geschossigkeiten geregelt werden, ist nunmehr zur Sicherung der absoluten Bauhöhen die Festsetzung max. Bauhöhen in m über NHN vorgesehen. Weiterhin wird die Überschreitung der max. Bauhöhen durch technischen Einrichtungen (z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenaufgänge etc.) ausgeschlossen. Diese Festsetzung gewährleistet die Vermeidung einer uneinheitlichen und damit störenden Dachlandschaft.</p> <p>Zur Erhöhung der Verträglichkeit der Planung mit der Denkmalpflege wurden die Baugrenzen zum Erhalt eines weiteren Fächers der Sichten (3,0 - 4,5 m von der Baugrenze zur Uferkante) zurückgenommen.</p> <p>Die Baugrenzen parallel zur Nuthestraße wurden zuerst um 10 m und zuletzt noch einmal um 10 m zurückgenommen. Der Abstand zur Nuthestraße vergrößerte sich demnach insgesamt auf 50 m und lässt nunmehr einen breiten Korridor zur Begrünung zu. Durch das Abrücken der Bebauung von der Nuthestraße und die Anlage einer privaten Grünfläche mit entsprechenden festgesetzten Pflanzmaßnahmen treten die Gebäude noch weiter in den Hintergrund. Der Grünbezug vom Park Babelsberg über die Lange Sicht Richtung Havelufer wird somit aufgenommen, gestärkt und weitergeführt.</p> <p>Weiterhin soll auf Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde eine dunkle, differenzierte und somit wenig reflektierende Farbigkeit für die Fassaden festgesetzt werden.</p> <p>Die Summe der festzusetzenden Maßnahmen zu einer denkmalverträglichen Bebauung innerhalb des kritisierten nördlichen Planbereichs. Der SPSG ist es weder durch Gegendarstellungen noch durch Fachgutachten o. ä. der Nachweis gelungen, dass eine tatsächliche, nicht hinnehmbare Betroffenheit der</p>

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		denkmalpflegerischen Belange durch die geplante Bebauung in dem strittigen Bereich besteht. Die Planung wird geändert. Planzeichnung und Begründung werden überarbeitet und ergänzt.
8.6	<p>Die jetzt beabsichtigte Veränderung des Flächennutzungsplans geht hinter die Abwägung zu unserer Stellungnahme zum Flächennutzungsplan vom 23.06.2006 zurück, wo wir bereits auf die notwendige Freihaltung hingewiesen haben, der die LH Potsdam dann auch gefolgt ist und dieses im Flächennutzungsplan bis zur beabsichtigten jetzigen Flächennutzungsplanänderung auch immer berücksichtigt hat. In der Begründung zum FNP vom 30.01.2013, der dann auch rechtskräftig wurde heißt es dann noch unter 6. Berücksichtigung des Umwelt-, Natur- und Denkmalschutzes „Im Ergebnis kam es in zahlreichen Fällen zu einer Neubewertung von ursprünglich für die Bebauung vorgesehenen Flächen und Rücknahme der Nutzungsabsichten zu Gunsten der Intentionen des Landschaftsplans. Beispielfhaft zu nennen sind der Verzicht auf eine bauliche Inanspruchnahme des sog. Potsdamer Fensters (ehemaliger Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6) an der Humboldtbrücke...“</p> <p>Dadurch war zwischen LH Potsdam und SPSG ein abschließender Konsens erzielt worden, der im Sinne eines Kompromisses durch die besagte „Neubewertung“ bereits die äußerste Grenze für eine zulässige Bebauung in Richtung Havel festgelegt hat, und zwar unter Beteiligung der Denkmalfachbehörde. Dieser Kompromiss wird nun aufgekündigt, ohne dass dafür jenseits der wirtschaftlichen Verwertung der Flächen zwingende Gründe ersichtlich sind.</p> <p>Aus den Belangen des Umgebungsschutzes des Denkmals Park Babelsberg, aus den Belangen des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft (Denkmalbereichssatzung vom 30.10.1996, Amtsblatt für die Stadt Potsdam vom 21.11.1996) sowie der Kategorie „Engere Pufferzone UNESCO“ des „Beiplans Denkmalschutz“ des Flächennutzungsplans Potsdam wird die Ausdehnung der Baugrenze in Richtung Ufer weiterhin abgelehnt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Als besonderer Belang wird der in der Stadt bestehende dringende Wohnraumbedarf gesehen, der aufgrund der zunehmenden Einwohnerzahl Potsdams vorliegt. Die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung (Quartalsbericht 1/2016 der Stadtverwaltung Potsdam) zeigen, dass dieser Zuwachs stärker ist als bisher angenommen. Während die Stadtverwaltung im Jahr 2011 für die Fortschreibung des „Stadtentwicklungskonzepts Wohnen“ (STEK Wohnen) von 172.000 Einwohnern für 2020 und das Landesamt für Statistik für 2030 von 187.300 Einwohner in Potsdam ausging, werden jetzt von der Stadtverwaltung bis 2030 ca. 192.000 Einwohner und bis 2035 sogar 197.000 Einwohner und somit ein Zuwachs von ca. 30.000 Einwohnern für Potsdam prognostiziert (Zunahme der Bevölkerungszahl um 9 % bis 2020, um 18 % bis 2030 und um 21 % bis 2035).</p> <p>Spürbar ist dieser Einwohnerzuwachs insbesondere auf dem Wohnungsmarkt, der durch einen starken Nachfragedruck, v. a. im Hinblick auf preisgünstige Mietwohnungen, geprägt ist.</p> <p>Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen sind auch die zur Bebauung vorgesehenen bzw. von Bebauung freizuhaltenen Flächen heute anders zu bewerten als im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des FNP (seit 2005) und zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Jahr 2013.</p> <p>Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt innerhalb des Plangebiets ein Quartier mit ca. 270 Wohneinheiten zu errichten. Das Vorhaben wird als wichtiger Baustein in der Gesamtstrategie "Wohnungsneubau" in der Landeshauptstadt Potsdam gesehen. Dies ist in der Evaluierung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen 2009, die im Jahr 2014 veröffentlicht wurde, sowie in der aus dem August 2015 stammenden Anlage zur Mitteilungsvorlage "Wohnbaupotenziale der Landeshauptstadt Potsdam" erkennbar.</p> <p>Die Wohnbaufläche innerhalb des Plangebiets teilt sich in drei Flächen WA1, WA2 und WA3 auf. Der nordwestliche Teilbereich WA1 befindet sich innerhalb der im FNP als Grünfläche dargestellten Fläche, deren Bebauung von der SPSG grundsätzlich abgelehnt wird. Allerdings soll hier ca. 1/3 der geplanten Gesamtgeschossfläche ermöglicht werden (8.130 qm GF von insgesamt</p>

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>27.370 qm GF). Würde diese Teilfläche nicht zur Entwicklung der Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, könnten ca. 80 Wohneinheiten nicht realisiert werden (Berechnungsansatz: GF/100 = 1 WE).</p> <p>Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Bauvorhaben sowohl städtebaulich, mit Hinblick auf die Ausnutzung einer innenstadtnahen, verkehrstechnisch gut erschlossenen Wohnbaupotenzialfläche als auch unter dem reinen wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkt für die Landeshauptstadt von Bedeutung ist. Durch das Projekt kann ein großer Teil des dringend benötigten Wohnraumes in innenstadtnaher Lage gedeckt werden. Auf Grund der Größe des Projektes und der geplanten Dichte ist auch eine Umsetzung des dringend benötigten mietpreis- und belegungsgebunden Wohnungsbaus sowie eine nennenswerte Anzahl von Kita- und Grundschulplätzen zu entsprechend des „Potsdamer Baulandmodells“ (vorbehaltlich der Angemessenheitsberechnung) zu erwarten. Da die Kommune gehalten ist, bezahlbaren Wohnraum in ausreichendem Maße für alle Bevölkerungsschichten bereit zu stellen, es in zentralen Lagen derzeit nur wenige Flächen dieser Größe gibt, die vergleichbare Erträge erwarten lassen, wird die Entwicklung dieser Fläche als unbedingt notwendig erachtet. Die Planung wird geändert. Planzeichnung und Begründung werden überarbeitet und ergänzt.</p>
8.7	<p>Begründung:</p> <p>Das Vorhaben soll unmittelbar angrenzend an den Denkmalsbereich Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft (Denkmalsbereichssatzung vom 30.10.1996, Amtsblatt für die Stadt Potsdam vom 21.11.1996) errichtet werden. Als räumlicher Geltungsbereich der Denkmalsbereichssatzung ist unter § 1, 3. Anstrich der Park Babelsberg genannt. Der Park Babelsberg wurde als Denkmal eingetragen, weil hier eine für die Welt einmalige Komposition architektonisch und gartenkünstlerisch gestalteter Landschaft erhalten ist.</p> <p>Nach § 4 der Denkmalsbereichssatzung Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft unterliegen die historischen Park- und Siedlungsgrundrisse, die Silhouetten und optischen Bezüge der einzelnen Teilgebiete, einschließlich der vom sachlichen Geltungsbereich erfassten baulichen Anlagen, Straßenräume und Grünflächen mit ihrer das äußere Erscheinungsbild tragenden Substanz den Schutzvorschriften des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg im sachlichen Geltungsbereich (§ 2) der Satzung sind die historischen Parkgrundrisse, die das äußere Erscheinungsbild tragende und den Denkmalwert charakterisierende Substanz der Parkanlagen und weiterer im</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Stellungnahme wird die besondere Lage des Plangebiets unmittelbar gegenüber dem Park Babelsberg, der Teil des Denkmalsbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft ist, beschrieben.</p> <p>In der Begründung wird im Kap. B 2.5 (Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange) der gesamte Abstimmungsprozess zusammengefasst. Dazu gehörten neben der formellen Beteiligung der relevanten Behörden innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB insbesondere die Durchführung eines Workshopverfahrens, eine Ballonsimulation vor Ort sowie ein ergänzender Abstimmungsprozess mit allen beteiligten Akteuren.</p> <p>Ziel des Abstimmungsprozesses war eine gemeinsame lösungsorientierte Diskussion des Projektes, unter Berücksichtigung der Belange der verschiedenen Beteiligten zu führen und eine städtebaulich und denkmalpflegerisch vertretbare Lösung zu finden.</p> <p>Die Planung wird geändert. Planzeichnung und Begründung werden überarbeitet und ergänzt.</p>

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Text bzw. auf der Kalte definierter Bereiche, die durch planmäßige Verteilung der Gebäude und Anlagen entwickelte räumliche Struktur sowie die Silhouetten und aufeinander wirkenden optischen Bezüge in den ausgewählten Teilbereichen geschützt.</p> <p>Die historischen Grundrisse sind bestimmt durch die durch planmäßige Verteilung der Gebäude und Anlagen entwickelte räumliche Struktur und die Silhouetten und aufeinander wirkenden optischen Bezüge in den ausgewählten Teilbereichen (§ 2). Näher bestimmt wird der Schutzgegenstand durch die historisch gewachsene Fläche der Parks (§ 2 Abs. 2 a), das planmäßig angelegte Wegesystem der Parks mit ihren Sichten und Ausblicken (§ 2 Abs. 2 b) und die in das Entwurfskonzept einbezogene Wechselwirkung zwischen Bau und künstlerisch gestalteter Natur (§ 2 Abs.3 a).</p> <p>Der Park Babelsberg, ab 1833 von Peter Joseph Lenné und Fürst Pückler angelegt, nimmt innerhalb der Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft eine wichtige Position ein, da das hügelige Gelände mit seiner südöstlichen Lage wechselseitige An- und Aussichten sowohl von Glienicke/ Sacrow als auch von der Stadt Potsdam und der umgebenden Landschaft ermöglicht. Die komplexen wechselseitigen Sichtbeziehungen zwischen der Stadt Potsdam und dem Park Babelsberg entwickelten sich insbesondere mit der Erweiterung des Parks in Richtung Süden ab 1865, der Errichtung des Flatowturmes und des umgebenden Wegenetzes 1853-1856 sowie der nachträglichen Einbeziehung des Havelhauses in das Sichtengefüge um 1880. im Park werden die Sichten durch planmäßig verteilte Gehölzgruppen, Wegeführungen und Aussichtsplätze gartenkünstlerisch strukturiert und inszeniert.</p>	
8.8	<p>Die weitere Ausdehnung der geplanten Baumassen des Vorhabens „Am Humboldtring“ nach Nordwesten führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung, insbesondere der Sichten vom Flatowturm, vom Drive im Bereich des Havelhauses und des a-ha-Grabens sowie vice versa von der Neuen Fahrt in Richtung Park Babelsberg und Flatowturm. Es schiebt sich die geplante Bebauung auch in der geänderten Bauhöhe als Verlängerung der Bebauungslinie in das einzig noch erhaltene landschaftliche Sichtenfenster. Dieses wichtige Sichtenfenster ist die letzte noch erhaltene landschaftliche geprägte Blicköffnung zwischen dem Park Babelsberg und der Stadt Potsdam. Als letztes</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung wird im Kap. B 2.5 (Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange) der gesamte Abstimmungsprozess beschrieben. Dazu gehörten neben der formellen Beteiligung der relevanten Behörden innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB insbesondere die Durchführung eines Workshopverfahrens, eine Ballonsimulation vor Ort sowie ein ergänzender Abstimmungsprozess mit allen beteiligten Akteuren.</p> <p>Ziel des Abstimmungsprozesses war eine gemeinsame lösungsorientierte Diskussion des Projektes, unter Berücksichtigung der Belange der verschiedenen Beteiligten zu führen und eine städtebaulich und denkmalpflegerisch</p>

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Relikt ist es umso schutzwürdiger, als durch den Bau des Wohngebietes Zentrum-Ost, der Schnellstraße und der Humboldtbrücke ab den 1970er Jahren, auch damals bereits gegen die Voten der Staatlichen Schlösser und Gärten Potsdam-Sanssouci, der Funktionsvorgängerin der heutigen SPSG - die Sichtenkonzeption aus dem Park Babelsberg in Richtung Stadtsilhouette bereits stark entwertet wurde.</p>	<p>vertretbare Lösung zu finden.</p> <p>Dabei wurde seitens der Plangeber insbesondere auf die Bebauung des in der Stellungnahme benannten nordwestlichen Planbereichs eingegangen, der im geltenden Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist. Das städtebaulich-architektonische Konzept wurde mehrfach begutachtet und im Zuge dessen durch die Eigentümer überarbeitet, um die Verträglichkeit mit dem Denkmalschutz zu gewährleisten (z. B. Reduzierung und Zurücknahme von Bauebietsfestsetzungen und Baugrenzen, Festsetzung von Gebäudeoberkanten).</p> <p>Insbesondere für diesen Bereich wurde die genannte Ballonsimulation (4. Februar 2015) durchgeführt und in einer Dokumentation dargestellt. Hier wird deutlich, dass bei der bereits im Workshopverfahren unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange festgelegten max. Gebäudehöhe von 42 m über NHN (dies entspricht max. 3 Geschossen und einer max. Höhe von 10,5 m über Geländeoberfläche (die dahinterliegende Bebauung des Zentrum Ost hat in diesem Bereich eine Gebäudehöhe von ca. 21,5 m über Geländeoberfläche) und unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation, keine Störung der Sichten und keine nachteiligen Auswirkungen auf den Park Babelsberg zu erwarten sind.</p> <p>Durch das weitere Abrücken der Bebauung von der Nuthestraße und die Anlage einer privaten Grünfläche mit entsprechenden festgesetzten Pflanzmaßnahmen treten die Gebäude noch weiter in den Hintergrund. Der Grünbezug vom Park Babelsberg über die Lange Sicht Richtung Havelufer wird somit aufgenommen, gestärkt und weitergeführt.</p> <p>Im Rahmen des umfangreichen Abstimmungs- und Arbeitsprozesses, in den das Landesdenkmalamt und die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin Brandenburg (SPSG) einbezogen wurden, ist es den Kritikern nicht gelungen nachzuweisen, dass die geplante Bebauung nachweislich die Sicht beeinträchtigen würde. So wurden weder Gegendarstellungen noch Fachgutachten o. ä. erstellt, noch wurden alternative Lösungsvorschläge zur Kompromissfindung unterbreitet.</p> <p>Die Planung wird geändert. Planzeichnung und Begründung werden überarbeitet und ergänzt.</p>
8.9	<p>Die SPSG hat im Rahmen des bereits stattgefundenen Aushandlungsprozesses um eine Bebauung an dieser sensiblen Stelle unmittelbar angrenzend an den Denkmalbereich bereits erhebliche Zugeständnisse gemacht. War eine Bebauung zunächst nur in weiterem Abstand zur Nuthestraße und nur in Höhe der Fahrbahn der Schnell-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Bebauung innerhalb des Plangebiets in Höhe der Fahrbahn der Nuthestraße war zu keinem Zeitpunkt eine Option, da dies bei einer durchschnittlichen Geländehöhe im Plangebiet von ca. 31,50 m über NHN und einer</p>

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>straße vorstellbar, ist die SPSG im Rahmen der konkreteren denkmalpflegerischen Analyse und unter Würdigung des besonderen Stellenwertes von weiterem Wohnungsbau in der LH Potsdam Kompromisse eingegangen, indem die Fortsetzung der riegelartigen Bebauung analog der „Nutheschlange“ bis zur Ausdehnung des gültigen Flächennutzungsplans akzeptiert wurde. Eine Bebauung über die bestehende Grenze des Flächennutzungsplans hinaus aber wurde und wird weiterhin abgelehnt.</p>	<p>Höhe der Fahrbahn von ca. 32,0 - 35,0 m eine maximal eingeschossige Bebauung bedeuten würde. Dies ist aus städtebaulicher sowie aus ökonomischer Sicht nicht sinnvoll.</p> <p>Ein größerer Abstand zur Nuthestraße ist im südlichen Plangebiet aufgrund der geringen Grundstückstiefe nicht möglich. In dem von der SPSG insbesondere kritisierten nördlichen Planbereich hingegen ist der Abstand zur Nuthestraße innerhalb des Abstimmungsverfahrens mehrfach vergrößert worden. Hier ist nunmehr ein Abstand von ca. 50 m einzuhalten. Die nicht mehr zur Bebauung vorgesehene Fläche soll nun als private Grünfläche mit entsprechenden Vorgaben zur Eingrünung festgesetzt werden.</p> <p>Innerhalb des nördlichen Planbereichs (WA1) sollen ca. 1/3 der geplanten Gesamtgeschossfläche (WA1-WA3) ermöglicht werden (8.130 qm GF von insgesamt 27.370 qm GF). Würde diese Teilfläche nicht zur Entwicklung der Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, könnten ca. 80 Wohneinheiten nicht realisiert werden. Auf eine grundsätzliche Bebauung der Flächen soll aufgrund der wohnungspolitischen Situation in der Landeshauptstadt nicht verzichtet werden. Bei Umsetzung der durch die Regelungen der verbindlichen Bauleitplanung zulässigen Nutzungsmaße wird von einer minimalen Störung des Denkmalbereichs und somit insgesamt von einer denkmalverträglichen Entwicklung im Plangebiet ausgegangen.</p> <p>Die Planung wird geändert. Planzeichnung und Begründung werden überarbeitet und ergänzt.</p>
9	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 27.09.2016)</p> <p>zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 16.10.2015, AZ.:2502-236327 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nachgeschaltete Genehmigungsverfahren. Sie sind den bauausführenden Firmen weiterzugeben. Der Grundstückseigentümer bzw. die bauausführenden Firmen haben im Vorbereitung der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren eigenständig die notwendigen Informationen zur Leitungsbeständen einzuholen. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p> <p>In der Stellungnahme vom 16.10.2015 wurde mitgeteilt:</p> <p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom Deutschland GmbH. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der</p>

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, Dresdner Straße 78A/B, 01445 Radebeul (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
10	<p>E.DIS AG (Schreiben vom 30.09.2016)</p> <p>wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 05.09.2016 und teilen Ihnen mit: Als Anlage erhalten Sie die Bestandspläne mit unseren eingezeichneten Verteilungsanlagen. Bitte überprüfen Sie die beigefügten Bestandspläne gemäß Tabelle im Formular „Bestandsplan-Auskunft“ auf Vollständigkeit und beachten Sie die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS AG. Die Hinweise sind Bestandteil dieser Bestandsplan-Auskunft. Eine Kopie der als Anlage beiliegenden „Bestandsplan-Auskunft“ senden Sie uns bitte unterzeichnet als Empfangsbestätigung zu. Die Bestandsplan-Auskunft hat eine Gültigkeit von 8 Wochen. Im Bereich des Vorhabens befinden sich Fernmeldekabel der E.DIS AG. Die Bestandsplan-Auskunft beschränkt sich auf das in der Anfrage angegebene Baufeld. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplan-Auskunft erforderlich.</p> <p>Die Lage unserer Verteilungsanlagen ist vor Baubeginn mittels handgeschachteter Quergrabungen genau zu ermitteln. Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf E. DIS AG eigene Versorgungsanlagen. Wir möchten Sie weiterhin darauf hinweisen, dass im oben genannten Bearbeitungsgebiet Versorgungsanlagen der Energie und Wasser Potsdam GmbH vorhanden sind. Da unser Verteilernetz laufend erweitert bzw. geändert wird, ist eine erneute Einweisung erforderlich, wenn die Bauarbeiten nach dem 30.11.2016 begonnen werden. Wir übergeben Ihnen folgende Richtlinien und Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Verteilungsanlagen:</p> <p>- „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS AG“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nachgeschaltete Genehmigungsverfahren. Sie sind den bauausführenden Firmen weiterzugeben. Der Grundstückseigentümer bzw. die bauausführenden Firmen haben im Vorbereitung der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren eigenständig die notwendigen Informationen zur Leitungsbeständen einzuholen. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p>
11	<p>NBB – Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (Schreiben vom 12.09.2016)</p> <p>Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nachgeschaltete Genehmigungsverfahren. Sie sind den bauausführenden Firmen weiterzugeben. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht. Der Grundstückseigentümer bzw. die bauausführenden Firmen haben im Vorbereitung der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren eigenständig die notwendigen Informationen zur Leitungsbeständen einzuholen.</p>

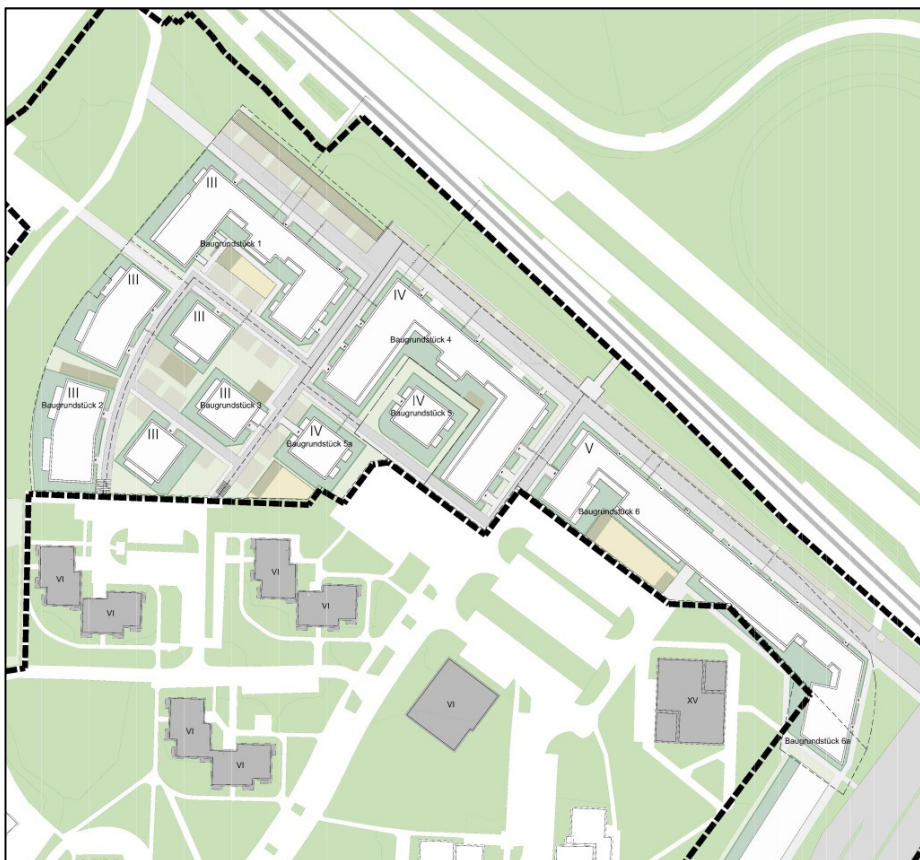
Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.</p> <p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegen. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder</p>	

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>nur unvollständig enthalten.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.</p>	
12	<p>Polizeipräsidium Land Brandenburg (Schreiben vom 13.09.2016)</p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Kritisch wird jedoch die Berechnung der zur Verfügung stehenden Kfz-Stellplätze gesehen. Hier sollte nachgebessert werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung wurde der Stellplatzbedarf gemäß Stellplatzsatzung für die Landeshauptstadt Potsdam ermittelt und im Plangebiet nachgewiesen. Die notwendigen Stellplätze sollen in den Planstraßen A und B sowie in Tiefgargen untergebracht werden. Das geplante Stellplatzangebot liegt mit 127 Stellplätzen über dem ermittelten Bedarf von 104 Stellplätzen gem. Stellplatzsatzung. Weitere Ausführungen sind der Begründung in den Kapiteln B 2.2 und B 3.1.2 zu entnehmen.</p> <p>Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p>
13	<p>Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (Schreiben vom 06.09.2016)</p> <p>hiermit stimme ich der geänderten Planung zu. Das Eigentum der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes wird nicht mehr betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p>
14	<p>Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH (Schreiben vom 06.09.2016)</p> <p>Es sind von Seiten unseres Unternehmens keine Planungen oder sonstige Maßnahmen z.B. der Ausbau unserer Streckenführungen (z.Z. Buslinie 694 und N14, Tram 94+99) vorgesehen.</p> <p>Es bestehen unsererseits keine Einwände oder Änderungswünsche gegen die vorliegende Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring" und die Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Die vorhandene verkehrliche Erschließung des Plangebiets mit Anbindung an den ÖPNV (Tram und Bus) ist im Bebauungsplan unter Pkt. 2.5 korrekt dargestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p>

Lfd.Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
15	<p>Zentraldienst Polizei Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 18.10.2016)</p> <p>zur Beplanung des o.g. Gebietes und zur Durchführung des Vorhabens bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich Ihr Planungsbereich in einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger; Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden. Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zu der vorliegenden Munitionsbelastung.</p> <p>Der Hinweis ist an die bauausführenden Firmen weiterzugeben. Der Grundstückseigentümer hat im Vorbereitung der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren eigenständig die notwendigen Nachweise und Munitionsfreiheitsbescheinigungen zu beantragen.</p>



**Workshopergebnis Juli 2014
Grundlage Aufstellungsbeschluss und Beteiligung gemäß § 3
Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB September/Oktober 2015**



**Überarbeitung September/Oktober 2016 zur Beteiligung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB**



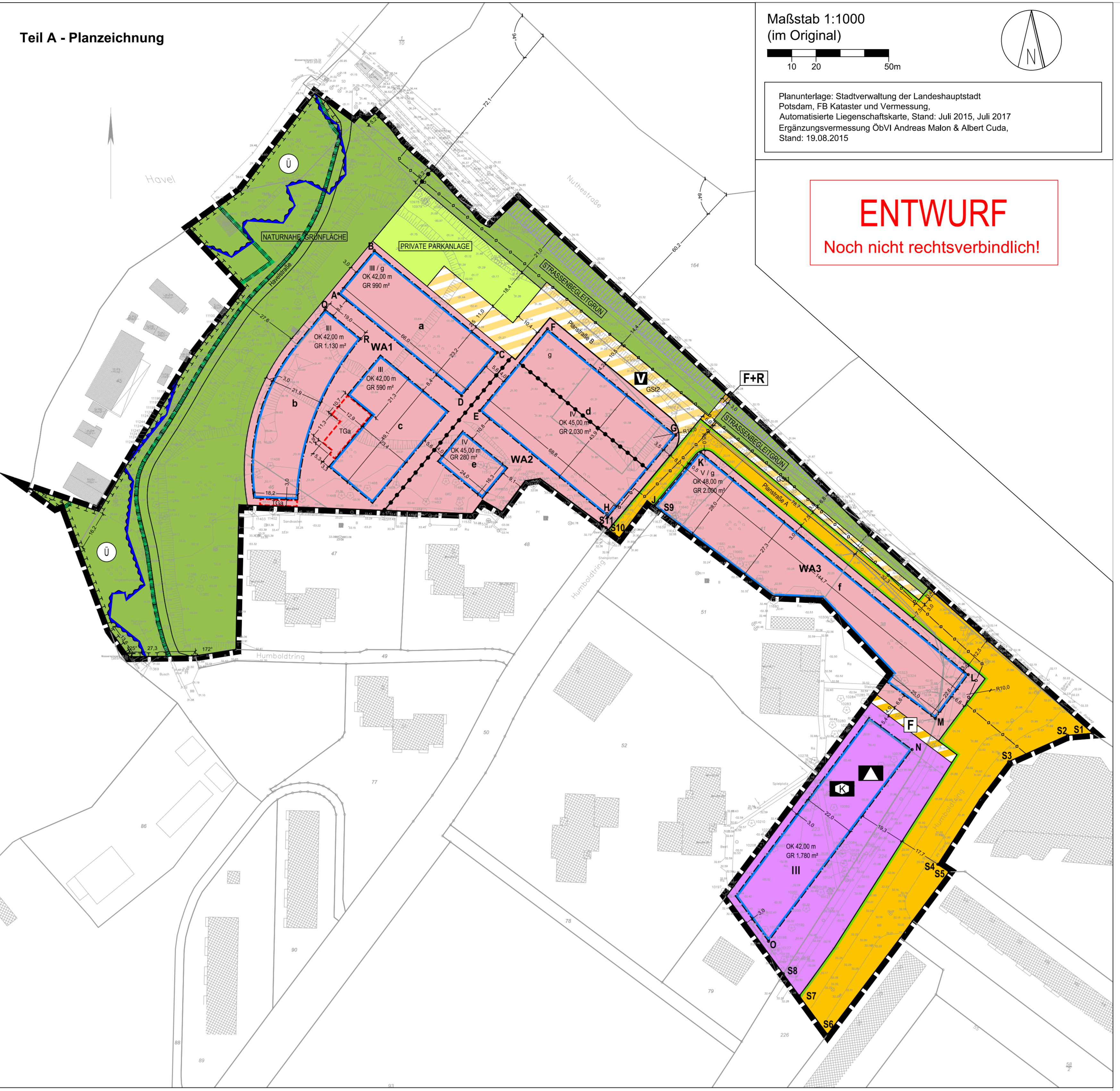
**Überarbeitung Juni 2017 zur erneuten Beteiligung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(aktueller Stand)**

Teil B - Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der Bauutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind nur zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsläden (Convenience-Store) entsprechen.
2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen
2.1. Innerhalb der Baugelände WA2 und WA3 können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Treppenhäuser und Aufzugsanlagen bis zu einer Grundfläche von 20 % der Dachfläche und einer Höhe von 2 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie mindestens 2,5 m hinter die Außenkante der Außenwand des jeweiligen Gebäudes zurücktreten.
2.2. Auf den Dachflächen des obersten zulässigen Vollgeschosses sind Dachterrassen unzulässig.
2.3. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind Garagen und Carports unzulässig.
2.4. Nur in dem allgemeinen Wohngebiet WA1 sind oberirdische Stellplätze zulässig, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
2.5. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bauutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig.
2.6. In den allgemeinen Wohngebieten sind Tiefgaragen einschließlich Erdüberdeckung vollständig unterirdisch anzulegen. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Oberkante der Tiefgarage inklusive Erdüberdeckung gegenüber der Geländeoberfläche um bis zu 50 cm zugelassen werden.
3. Verkehrsflächen
3.1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
3.2. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten S1, S2, S3, S4, S5 und S6, zwischen den Punkten S7 und S8, zwischen den Punkten S9 und J sowie zwischen den Punkten S10 und S11 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
4. Geh- Fahr und Leitungsrechte
4.1. Die Planstraße B und die Fläche GS1 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Potsdam und der Versorgungsträger zu belasten.
4.2. Die Planstraße B ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
4.3. Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine 4,0 m breite Fläche in Verlängerung der Planstraße B bis Anschluss an die öffentliche ufernahe Grünfläche mit einem Geh und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
5.1. In allen Baugeländen sowie innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie Stellplatzflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
5.2. Die mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als naturnahe Grünfläche zu erhalten und zu entwickeln.
5.3. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche ist, entlang der Havelstraße, gewässerabgewandt, in einer Breite von 5 m ein geschlossener Waldsaum aus Sträuchern gemäß Pflanzliste zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
5.4. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die naturnahe Ufervegetation zu sichern, zu erhalten und zu entwickeln.
6. Immissionschutz
6.1. Zum Schutz vor Lärm muss in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 in Gebäuden entlang der Baugrenze zwischen den Punkten A, B, C und D sowie entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten J, K, L, M, N und O mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit je mindestens einem Fenster von den Verkehrsflächen abgewandt sein.
6.2. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Überwachungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnliches ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB entlang der zu den Verkehrsflächen ausgerichteten Außenwände im allgemeinen Wohngebiet WA1 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten B und C, im allgemeinen Wohngebiet WA2 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten F, G und H, im allgemeinen Wohngebiet WA3 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten J, K, L, M, N und O; 40 dB entlang der zu den Verkehrsflächen ausgerichteten Außenwände im allgemeinen Wohngebiet WA1 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten A und B, entlang der Baugrenze zwischen den Punkten C und D; im allgemeinen Wohngebiet WA2 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten E und F sowie innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf entlang der Baugrenze zwischen den Punkten O und P; 35 dB an den übrigen Außenwänden in den allgemeinen Wohngebieten ausgenommen der, der Geltungsbereichsgrenze zugewandten Außenwände im allgemeinen Wohngebiet WA3 aufweisen.
6.3. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und sonstigen Arbeitsräumen ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB entlang der zu den Verkehrsflächen ausgerichteten Außenwände im allgemeinen Wohngebiet WA1 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten B und C, im allgemeinen Wohngebiet WA2 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten F, G und H sowie im allgemeinen Wohngebiet WA3 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten J, K, L, M, N und O; 35 dB entlang der zu den Verkehrsflächen ausgerichteten Außenwände im allgemeinen Wohngebiet WA1 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten A und B, entlang der Baugrenze zwischen den Punkten C und D; im allgemeinen Wohngebiet WA2 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten E und F sowie innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf entlang der Baugrenze zwischen den Punkten O und P; 30 dB an den übrigen Außenwänden in den allgemeinen Wohngebieten ausgenommen der, der Geltungsbereichsgrenze zugewandten Außenwände im allgemeinen Wohngebiet WA3 aufweisen.
6.4. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
7.1. Innerhalb der Baugelände sind Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, mit mindestens 0,8 m Erdabdeckung unterhalb der Geländeoberkante auszuführen.
7.2. Mindestens 60 % der Dachflächen (Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachflächenneigung von weniger als 15°) jeder baulichen Hauptanlage sind extensiv zu begrünen, die Bepflanzungen sind zu erhalten, und zu erhalten.
7.3. In den Baugeländen WA1, WA2 und WA3 ist pro 200 m² nicht überbaubare Fläche mindestens 1 großkröniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und zu erhalten.

- 7.4. Auf der Gemeinbedarfsfläche ist pro 200 m² nicht überbaubare Fläche mindestens 1 großkröniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und zu erhalten.
7.5. Zur Gliederung der Stellplätze innerhalb der Planstraße B ist pro 4 Stellplätze mindestens 1 großkröniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und zu erhalten.
7.6. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 2 Kraftfahrzeuge an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) gemäß Pflanzliste einzuzüchten.
8. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BbgBO
8.1. Innerhalb der Baugelände sind die Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachflächenneigung von weniger als 15° auszubilden.
8.2. Dacheindeckungen oder Abdeckungen von Bestandteilen des Daches sind nur in matten, nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien zulässig.
8.3. Die Außenwandflächen von Fassaden sind als Putzfasaden auszuführen.
8.4. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 müssen die zur Huthestraße ausgerichteten Außenwandflächen eine dunkle, differenzierte Farbgebung mit geringem Reflexionswert (Hellglanzwert v und Hellbezugswert/reflexionsfaktor Y) aus folgenden Farbpaketen nach dem Natur Color System Index, Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm Sweden 1999 aufweisen:
8.5. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie bündig in die Dacheindeckung integriert sind oder unmittelbar auf den Dachflächen liegen.
Nachrichtliche Übernahme
1. Versorgungslösungen
2. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG
3. Bauliche Anlagen längs der Bundesstraße
Hinweise
1. Munitionslast
2. Artenschutzzielweis
3. Hochwassergefährdung
4. Barrierefreies Bauen
5. Denkmalschutz
6. Immissionschutz
7. Versorgungsleitungen
8. Bei Anwendung von textlichen Festsetzung mit Bindungen für Bepflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
Pflanzliste Hecken
Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Craetagus in Sorten
Prunus avicolaria
Salix alba
Salix pentandra
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra
Ulmus minor
Ulmus rostrata "New horizon"
Pflanzliste Hecken
Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Ligustrum vulgare
Ribes alpinum
Pflanzliste Kletterpflanzen
Clematis vitalba
Hedera helix
Lonicera caprifolium
Jungermannie
Echte Weinrebe
Weinrebe Wäldform
Feldahorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Liguster
Johannisbeere
Feldahorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Liguster
Johannisbeere
Waldrebe
Efeu
Echtes Geißblatt
Jungfernnrebe
Echte Weinrebe
Weinrebe Wäldform

Teil A - Planzeichnung



Maßstab 1:1000 (im Original)
10 20 50m
Planunterlagen: Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, FB Kataster und Vermessung, Automatisierte Liegenschaftskarte, Stand: Juli 2015, Juli 2017

ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich!

Verfahrensvermerke

- 1. KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom
2. AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
3. BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. örtlich bekannt gemacht worden.

Nachrichtliche Übernahmen

- Unterirdische Hauptversorgungsleitung (Fernwärmeleitung Vorlauf/Rücklauf)
Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG
Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Hinweise

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (HQ 100/100jährliches Hochwasser) gemäß Hochwasserrisikokarte des Landes Brandenburg, Stand Januar 2014
Maßgabe in Meter



Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldttring"

- Planzeichenerklärung
Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung
WA1 Allgemeines Wohngebiet mit Angabe der Nummerierung

- Maß der baulichen Nutzung
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III
GR 795 m² zulässige Grundfläche als Höchstmaß in m² (§ 19 BauNVO); z.B. 795 m²
OK 48,00 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN (§ 16 BauNVO); z.B. 48,00 m

- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
9 Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

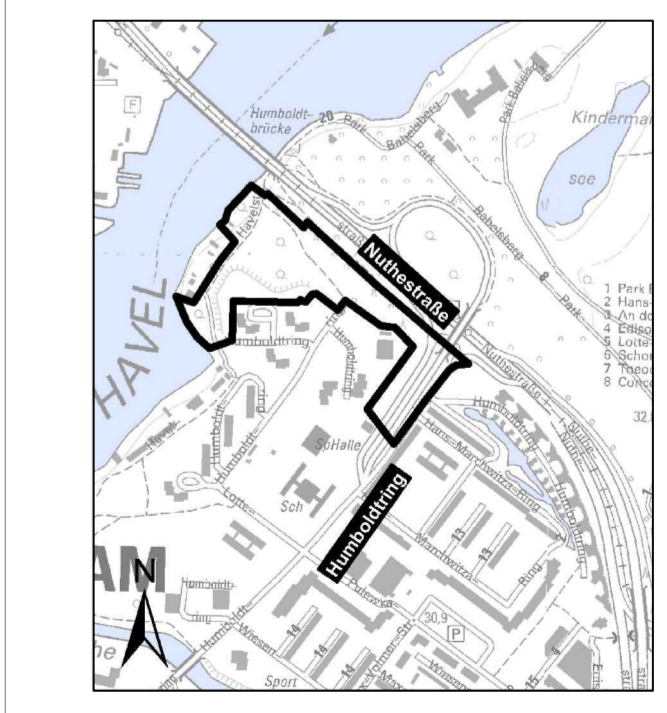
- Flächen für den Gemeinbedarf
Flächen für den Gemeinbedarf
Kindertagesstätte
Schule

- Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg
Fußweg
GS1 Gemeinschaftsstellplatzanlage
Verkehrsberuhigter Bereich

- Grünflächen
Öffentliche Grünfläche, z.B. naturnahe Grünfläche
Private Grünfläche, z.B. private Parkanlage

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung des Maßes der Nutzungen



Übersichtsplan (ohne Maßstab) zum Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldttring"
DTK10: © GeoBasis-DE/LGB 2014

Stand: 1. August 2017
Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und 3 (2) BauGB
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 145
"Am Humboldttring"**

Begründung

Datum: 01.08.2017

Planungsstand: Entwurf

Art des Plans / Verfahrens: qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB / Regelverfahren

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Hegelallee 6 – 10
14461 Potsdam

INHALTSVERZEICHNIS

A.	PLANUNGSGEGENSTAND	6
1	Anlass und Erforderlichkeit	6
2	Beschreibung des Plangebiets	7
2.1	Räumliche Lage	7
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.3	Gebiets- / Bestandssituation	7
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
2.5	Erschließung	8
3	Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	10
3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10
3.2	Landschaftsplanung	12
3.3	Überörtliche Fachplanungen	13
3.4	Flächennutzungsplan	13
3.5	Stadtentwicklungskonzepte	15
3.6	Benachbarte Bebauungspläne	19
3.7	Sonstige Satzungen	19
3.8	Weitere relevante Bestimmungen	20
B.	PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN	23
1	Ziele und Zwecke der Planung	23
2	Entwicklung der Planungsüberlegungen	23
2.1	Planungsalternativen	23
2.2	Verkehrskonzept und Erschließung	24
2.3	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	25
2.4	Landschaftsplanerisches Konzept	28
2.5	Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange	28
3	Fachplanungen	35
3.1	Verkehrstechnische Untersuchung	35
3.2	Hydrologische Untersuchung	37
3.3	Schalltechnische Untersuchung	41
4	Begründung der Festsetzungen	42
4.1	Art der baulichen Nutzung	42
4.2	Maß der baulichen Nutzung	44
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	52
4.4	Bauweise	52
4.5	Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und bestimmten Nebenanlagen	53
4.6	Verkehrsflächen	54
4.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	56

4.8	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	56
4.9	Immissionsschutz	58
4.10	Festsetzungen zum Lärmschutz	63
4.11	Grünflächen	69
4.12	Anwendung örtlicher Bauvorschriften	71
4.13	Nachrichtliche Übernahmen	73
4.14	Hinweise (ohne Normcharakter)	74
5	Energieeffizienz	76
6	Flächenbilanz	78
C.	UMWELTBERICHT	79
1	Einleitung	79
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	79
1.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	79
1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	87
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	87
2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	87
2.2	Schutzgut Boden	87
2.3	Schutzgut Wasser	90
2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene	93
2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	95
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	105
2.7	Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	107
2.8	Schutzgut Kultur und andere Sachgüter	110
3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	112
4	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	112
4.1	Eingriffsbewertung und Bilanzierung	112
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	116
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	117
6	Zusätzliche Angaben	118
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	118
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	118
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	118
D.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	120
1	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	120
2	Auswirkungen auf die Umwelt	121
3	Soziale Auswirkungen	121

3.1	Kostenbeteiligung für die Herstellung sozialer Infrastruktur	121
3.2	Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum	123
4	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	123
5	Finanzielle Auswirkungen	124
5.1	Verfahrenskosten	124
5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	124
6	Bodenordnung	125
E.	VERFAHREN	126
1	Übersicht über den Verfahrensablauf	126
2	Überblick über die Beteiligungsverfahren	126
2.1	Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden	126
2.2	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen	127
F.	ABWÄGUNG – KONFLIKTBEWÄLTIGUNG	130
1	Abwägung der geprüften Planungsalternativen	130
2	Abwägung der betroffenen Belange	130
2.1	Abwägung städtebaulicher Belange	131
2.2	Abwägung der Umweltbelange	133
2.3	Abwägung der sozialen Belange	135
2.4	Abwägung der Belange der Infrastruktur	135
G.	STÄDTEBAULICHER VERTRAG	138
H.	RECHTSGRUNDLAGEN	139
I.	ANLAGEN	140
1	Textliche Festsetzungen	140
2	Städtebaulicher Entwurf	147
3	Verkehrstechnische Untersuchung	147
4	Schalltechnisches Gutachten	147
5	Hydrologische Untersuchung	147
6	Biotopkartierung	147
7	Eingriffsbilanzierung	147
8	Faunistische Gutachten	147
9	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	147

A. Planungsgegenstand

1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Landeshauptstadt Potsdam hat am 01.04.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 "Am Humboldtring" und zur Änderung des Flächennutzungsplans "Am Humboldtring" (08/15) im Parallelverfahren gefasst.

Durch die beiden Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnbebauung sowie Errichtung einer Kita/Schule geschaffen werden. Damit kann ein innerstädtischer Siedlungsbereich städtebaulich aufgewertet und die oberzentrale Funktion der Landeshauptstadt Potsdam gestärkt werden.

Wesentliche städtebauliche Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses sind:

- die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine verträgliche städtebauliche Entwicklung des Geländes als Wohnquartier (Allgemeines Wohngebiet),
- die Staffelung der maximalen Gebäudehöhen nach der Empfehlung der Denkmalpflege von Nordwest Richtung Südost von drei bis fünf Geschossen,
- die baulich differenzierte Gestaltung der Bebauung entlang der Nuthe-Schnellstraße,
- Ermöglichung von Einblicken in das Gebiet vom Park Babelsberg aus, unter Berücksichtigung lärmindernde Maßnahmen,
- Nutzung der sich aus der ufernahen Lage ergebenden naturräumlichen Qualitäten des Ortes; es sollen Sicht- und Raumbezüge aus dem Gebietsinneren zum Bereich Havelufer und zurück hergestellt werden,
- Weitequalifizierung der Uferbereiche und der Bereich des Havelübergangs und eine kleinteilige der Öffentlichkeit dienende Bebauung (z. B. Ufer-Pavillon, Café) soll im ufernahen Bereich ermöglicht werden,
- Ausbau der öffentlich nutzbaren Wegeverbindungen zum Ufer bzw. den Uferbereichen mit Sichten zur Innenstadt,
- die Berücksichtigung der visuellen Beziehungen zwischen dem Park Babelsberg und der Stadtansicht, die sich durch den Neubau des Wohngebietes Zentrum-Ost verändert,
- Schutz der vorhandenen Wohnbebauung des Zentrums–Ost, Ergänzungen sind nur so zu planen, dass signifikant Beeinträchtigungen des vorhandenen Wohngebietes vermieden werden,
- darüber hinaus soll angestrebt werden, mindestens 10 % der geplanten Wohnungen als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau zu errichten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Flächen der Landeshauptstadt Potsdam sowie Flächen, die von einer privaten Eigentümerin erworben worden sind. Sowohl die Landeshauptstadt Potsdam als auch der Grundstücksentwickler möchten an diesem Standort ein sozial, ökologisch und wirtschaftlich tragfähiges städtebauliches Konzept, das dem Ort angemessen ist, entwickeln. Um eine frühzeitige Abstimmung zwischen der Landeshauptstadt Potsdam, der Eigentümervertretung und dem Gestaltungsrat der Landeshauptstadt Potsdam über die Entwicklung des Areals zu erreichen, wurde 2014 ein städtebauliches Workshopverfahren durchgeführt. Der Prozess wurde beratend begleitet durch Sachverständige zu Denkmalpflege, Landschaftsplanung, Immobilien, Bauleitplanung und Schallschutz. Die Entwurfsaufgabe bewegt sich damit im Spannungsfeld einer wirtschaftlich tragfähigen baulichen Auslastung, denkmalpflegerischer Belange sowie hoher Anforderungen an die Einbindung in die Umgebung und den Umgang mit den gegebenen Strukturen im Umfeld.

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Wohnbaustandortes in Abrundung des bestehenden Wohngebiets Zentrum-Ost. Geplant ist die Errichtung von Geschosswohnungsbau und Stadtvillen mit ca. 270 Wohneinheiten. Zusätzlich sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung sozialer Infrastruktur geschaffen werden. Vorgesehen ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita/Grundschule.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das ca. 4,6 Hektar große Plangebiet grenzt direkt an die Nuthestraße und befindet sich zwischen dem Wohngebiet Zentrum-Ost (Bebauungsstruktur aus den 1960er und 1970er Jahren) und der grünen Uferzone der Havel. Damit ist die Umgebungssituation des Plangebietes an drei Seiten sehr unterschiedlich. Von Südwesten trifft die Straße "Humboldtring" auf das Plangebiet. Der "Humboldtring" umschließt das Plangebiet in seinem weiteren Verlauf und erschließt somit das Plangebiet auch im Nordosten.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 9/1 (teilweise), 30, 31 (teilweise), 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 (teilweise), 43/2 (teilweise), 45 (teilweise), 46, 152, 164 (teilweise), 186 (teilweise), 223, 224, 225 und 226 (teilweise) der Flur 19 in der Gemarkung Babelsberg. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha (Abb. 1 und 2).

Die ufernahen Grünflächen, der Grünzug entlang der Nuthestraße sowie die Flächen entlang der Haupteerschließungsstraße "Humboldtring" sind im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam, die übrigen Flächen befinden sich im Privateigentum.

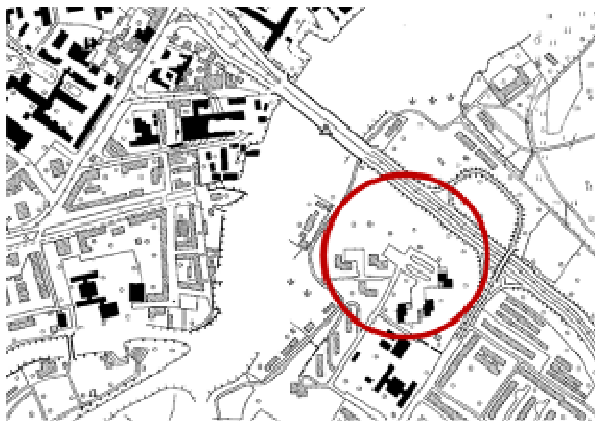


Abb. 1: Lage im Stadtraum

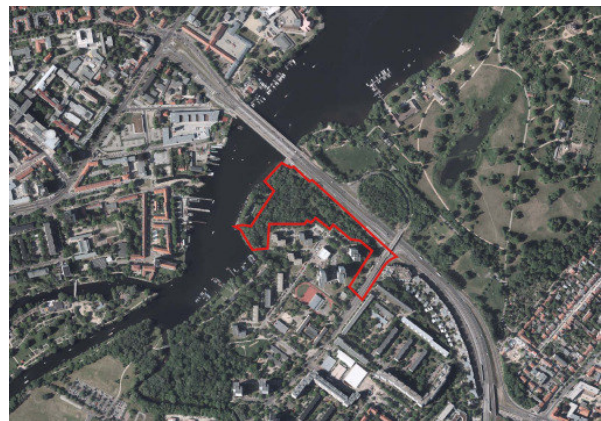


Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich

2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Der Standort liegt in günstiger Lage zur Innenstadt und zum Stadtteil Babelsberg, ist gut erschlossen und stellt ein wichtiges Wohnungsbaupotenzial nach dem wohnungspolitischen Konzept dar.

Das Zentrum Ost ist überwiegend durch den Geschosswohnungsbau aus den 1960er und 1970er Jahren geprägt. Städtebaulich prägend sind die Punktwohnhochhäuser mit 14 Ge-

schossen, die mit einer Höhe von ca. 82 m über NHN bereits aus der Ferne sichtbar sind. Die Grundstücksflächen der Punkthochhäuser mit ihren umgebenden Freiflächen grenzen an das Plangebiet an. In Richtung Havelufer mit seinem uferbegleitenden naturnahen Grünzug befinden sich weitere Punktwohnhäuser mit sechs Geschossen und einer Höhe von ca. 53 m über NHN, deren Grundstücksflächen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzen. Entlang der Nuthestraße befindet sich die 90er Jahre Bebauung des Architekten Hinrich Baller. Im Bereich des havelseitigen Humboldtrings, zwischen der sechs- und 14-geschossigen Bebauung wurde in den letzten Jahren durch die Errichtung eines sechsgeschossigen Punktwohnhauses die Bebauungsstruktur nachverdichtet.

Das Höhengniveau ist aufgrund von Ablagerungen und Aufschüttungen von Erdmassen im Plangebiet unregelmäßig. Die mittlere Höhenlage im Bereich des Humboldtrings liegt zwischen ca. 31,50 m und 32,50 m über NHN. In Richtung Havelufer verändert sich das Höhengniveau auf unterschiedliche mittlere Höhenlagen von ca. 31 m bis 33 m über NHN.

Mit der Lage des Plangebiets unmittelbar gegenüber dem Park Babelsberg berührt die geplante Bebauung den Denkmalbereich des Denkmals Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft. Das Gebiet befindet sich in der engeren Pufferzone und grenzt im nördlichen Bereich an die Kernzone des Welterbes (Park Babelsberg).

Die Flächen im Geltungsbereich sind derzeit unbebaut und werden im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam zu großen Teilen als Wohnbaufläche W1 und im nordwestlichen Bereich in Richtung Havelufer als Grünfläche dargestellt.

Im Westen grenzt die Havel in Teilen an den Geltungsbereich, ufernah verläuft dort die "Havelstraße" als überörtliche Rad- und Fußwegeverbindung Babelsberg/Potsdamer Innenstadt durch den Geltungsbereich.

Die "Havelstraße" ist daher keine öffentlich gewidmete Straße, sondern stellt den Uferwegverlauf innerhalb der öffentlichen Grünanlage in diesem Bereich dar. Als Weg innerhalb einer öffentlichen Grünanlage ist folglich nicht geplant, diesen Weg als öffentliche Verkehrsanlage für anliegende Grundstücke zu ertüchtigen oder auszubauen. Die Erschließung der im Plangebiet gelegenen Wohngebiete erfolgt über das öffentliche Straßennetz. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches stellt sich als Brachfläche dar, auf der über die Jahre ein Vor- und Stadtwald aufgewachsen ist.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Gebiet ist gegenwärtig als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Bauvorhaben, insbesondere die beabsichtigte Wohnbebauung, sind daher nach aktuellem Planungsrecht nicht zulässig.

2.5 Erschließung

2.5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Südosten durch die Haupteerschließungsstraße "Humboldtring" an den übergeordneten Verkehr angeschlossen. Im weiteren Verlauf schließt der "Humboldtring" über die Verbindung "Friedrich-List-Straße" an die "Nuthestraße" (Landesstraße L40) an.

Im Nordosten des Plangebietes besteht ein direkter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr mit der Straßenbahnverbindung Richtung Zentrum/Hauptbahnhof und Babelsberg. Zusätzlich verkehrt in fußläufiger Entfernung die Stadtbuslinie in Richtung Hauptbahnhof bzw. Babelsberg/Griebnitzsee/Drewitz. Im Nachtliniennetz verkehrt in fußläufiger

Entfernung die Stadtbuslinie mit der Haltestelle Humboldtring/Lotte-Pulewka-Straße in Richtung Hauptbahnhof bzw. Babelsberg/Rehbrücke/Am Stern.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches verläuft die "Havelstraße" als wichtige Uferwegverbindung in Verlängerung vom Park Babelsberg zum Bahnhof Potsdam. Die Verbindung dient dem Rad- und Fußgängerverkehr.

2.5.2 Technische Erschließung

Entlang der "Nuthestraße" verläuft im nordöstlichen Abschluss des Plangebietes innerhalb der Grünfläche die Trasse einer Fernwärmeleitung. Diese quert das Plangebiet westlich des Flurstücks 41 bis zum Anschluss an die innere Erschließungsstraße "Humboldtring"¹.

Das Plangebiet kann im Bereich "Humboldtring" an die medientechnische Erschließung (Wasser, Abwasser, Elektro, Telekom) angeschlossen werden. Dabei sind die nachfolgend bekannten Rahmenbedingungen zu beachten.

2.5.2.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann an die vorhandene Trinkwasserleitung entlang der "Nuthestraße" angeschlossen werden. Trink- und Schmutzwasser liegen parallel zur Fernwärmetrasse. Für das Plangebiet sind die neu zu errichtenden Trinkwasserleitungen durch den Vorhabenträger herzustellen.

2.5.2.2 Abwasser

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes kann an das vorhandene Abwassersystem im Bereich des havelseitigen "Humboldtrings" anschließen. Dabei ist das Höhenniveau zwischen geplanter Geländeoberkante im Plangebiet und dem Bestand im Zentrum Ost zu beachten. Sollte das Gefälle nicht ausreichen, wäre eine Abwasser-Pumpstation zu errichten. Es sind dabei zwei neue Anschlusspunkte im havelseitigen Humboldtring und im östlichen Humboldtring zu schaffen. Zu prüfen ist weiterhin, ob der bestehende Abwasserkanal entlang des havelseitigen Humboldtrings innerhalb der Straßenflächen verlängert wird oder über die bereits hergestellten Hausanschlüsse der Bebauung Humboldtring 41/43 über privatrechtliche Nutzungsverträge angeschlossen werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der Nuthestraße eine Abwasserdruckleitung (Havarielleitung) verläuft, an die jedoch nicht angeschlossen werden kann. Für das Plangebiet sind die neu zu errichtenden Abwasserleitungen durch den Vorhabenträger herzustellen.

2.5.2.3 Regenwasser

Grundsätzlich besteht das Erfordernis, das im Plangebiet anfallende Regenwasser (RW) vor Ort zur Versickerung zu bringen. Nur in Ausnahmefällen, wie zum Beispiel hoch anstehendem Grundwasser können Maßnahmen zur Abführung des Regenwassers in Betracht gezogen werden.

Im Bereich des Brückenkopfes der Humboldtbrücke befindet sich eine Regenwasser-Reinigungsanlage, die das RW der Nuthestraße sedimentiert und in die Havel einleitet. Die Anlage ist fast vollständig ausgelastet, so dass ein weiterer Bedarf einen Ausbau der Anlage bedeutet (Bauzeit inkl. Genehmigung ca. 2 Jahre). Die Einleitgebühren betragen derzeit 1,28 €/m³. Es wird darauf hingewiesen, dass das Bauwerk nicht vor "Inbetriebnahme" der Gebäude, sondern bereits bei Errichtung der Bodenplatte in Betrieb gehen muss.

¹ Leitungsauskunft der Energie und Wasser Potsdam vom 11.08.2015

Die Verwendung von Zink-/Kupferdächern sollte im Plangebiet vermieden werden, um die RW-Belastung mit Schwermetallen zu vermeiden. Alternativ sind kostenintensive Vorreinigungsanlagen durch den Bauträger herzustellen. Die Herstellung von Dachbegrünungen kann grundsätzlich positiv auf die Beseitigung des anfallenden Regenwassers wirken.

2.5.2.4 Fernwärme

Die Versorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die parallel zur Nuthestraße verlaufende Fernwärmetrasse möglich. In Abhängigkeit der konkreten Bebauung und der Erschließung ist zu prüfen, ob der vorhandene Anschluss der Leitungstrasse im Bereich des havelseitigen Humboldtrings genutzt werden kann oder eine Neuerschließung an anderer Stelle im Plangebiet sinnvoll ist. Im Zuge der Leitungsumverlegung oder Neuverlegung sind die Ausdehnungskoeffizienten der Fernwärmeleitungen zu beachten und entsprechend in der Bautechnik und Baulogistik zu berücksichtigen. Eine Umverlegung kann nur außerhalb der Hauptheizperiode in den Sommermonaten stattfinden (Mai-August).

Vor Beginn der Bautätigkeiten ist zu prüfen, ob eine Umverlegung der Fernwärmeleitung erforderlich wird, um die Mindestüberdeckung und Schutzabstände einzuhalten. Grundsätzlich gilt 1 m (allseitig) als Mindestüberdeckung. Die Überbauung der Fernwärmeleitung mit Stellplätzen ist unter Wahrung der Mindestüberdeckung zulässig. Pflanzungen sind innerhalb eines Abstandes von 2,5 m zur Fernwärmetrasse nur mit einer vollständigen Umhüllung mit Wurzelschutzplatten unzulässig. Der seitliche Sicherheitsabstand zu der Fernwärmeleitung gilt auch in lichter Höhe bis zu 4 m, so dass beispielsweise auch Balkone nicht in diesen Bereich hineinragen dürfen.

2.5.2.5 Elektro

Die medientechnische Erschließung für die Elektroversorgung im Plangebiet ist neu zu verlegen. Das vorhandene Trafohaus im Bereich der Havelstraße ist in diesem Zusammenhang umzuverlegen. Die Unterbringung einer Trafostation im Außenraum wird grundsätzlich favorisiert. Eine Unterbringung im Kellergeschoss birgt Konflikte wie Emissionen und Zugänglichkeit.

3 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung

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

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Mit dem LEP B-B wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 ist in Brandenburg am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramms 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der zentralen Orte dienen sollen.

- Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.
- Gemäß § 1 Abs. 4 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion u.a. als Wissenschaftsstandort gestärkt werden. Die sektorale und räumliche Fokussierung ist vorrangig auf spezialisierte Standorte mit innovativen und wettbewerbsfähigen Wachstumsbranchen in ihrer Funktion als Motor für wirtschaftliches Wachstum und die Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche zu richten.
- Der Gewerbeflächenentwicklung soll auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden (§ 5 Abs. 1).
- Gemäß § 5 Abs. 3 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie zum Beispiel Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen im Verbund entwickelt werden (§ 6 Abs. 4).

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen durch die Raum in Anspruch genommen wird oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird. Am 2. Juni 2015 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Land Brandenburg verkündet (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009).

Für die Beurteilung sind insbesondere folgende "Erfordernisse der Raumordnung" relevant:

- Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 im "Gestaltungsraum Siedlung", in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird (Ziel 4.5 LEP B-B). Die Entwicklung neuer gewerblicher Siedlungsflächen wird gemäß Ziel 4.2 LEP B-B durch die Festlegung nicht begrenzt.
- Gemäß Festlegungen des LEP Punkt 2.7 (Z) ist die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum dargestellt.
- Gemäß Festlegungen Pkt. 2.8 (G) sollen auf die Oberzentren die hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge wie Wirtschaft und Siedlung, Einzelhandel, Kultur- und Freizeit, Verwaltung, Bildung, Wissenschaft, Gesundheit, soziale Versorgung mit überregionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu sollen die vielfältigen Angebote an Gütern und Leistungen des spezialisierten höheren Bedarfs dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert bzw. qualifiziert werden. Gemäß Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung sind (zum Beispiel großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten vorwiegend in den zentralen Orten und dort insbesondere in Kernbereichen) zulässig.

Der am 19.07.2016 in den Landesregierungen Berlin und Brandenburg gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z. Z. im Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der vorliegenden Planungsabsicht noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HP verbindlich bleiben.

Regionalplan Havelland-Fläming 2020

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Bescheid vom 18.06.2015 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 16.12.2014 beschlossene Satzung des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 im Einvernehmen mit den fachlich berührten Ministerien gemäß § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) genehmigt. Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt des Landes Brandenburg Nr. 43 ist der Regionalplan am 30.10.2015 in Kraft getreten. Damit liegen rechtskräftige Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor, die gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region entfalten.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Havelland-Fläming 2020 als Vorzugsraum Siedlung gemäß Grundsatz 2.1.1 ausgewiesen. Diese Flächen sollen für die Siedlungsentwicklung in der Region genutzt und in ihnen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden.

Das Planungsziel entspricht damit der regionalplanerischen Siedlungsentwicklung.

Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. ,

3.2 Landschaftsplanung

Im Landschaftsprogramm Brandenburg (2001) ist das Plangebiet als besiedelter Bereich gekennzeichnet. Weitere Aussagen aus dem Landschaftsprogramm, die das Plangebiet betreffen, sind im Umweltbericht (Kapitel C) aufgeführt.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam (als ein Beiplan des Flächennutzungsplans) mit Stand vom 19.09.2012 beinhaltet gemäß § 7 Abs. 1 BbgNatSchG die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das

gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt Potsdam. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Landschaftsplan mit der Beschlussfassung zum Flächennutzungsplan in ihrer Sitzung am 30.01.2013 zur Kenntnis genommen (DS 12/SVV/0696).

Für die planerische Ausgangssituation werden in den Darstellungen des Landschaftsplans unter K 1 - Realnutzung / Biotoptypen, K 3.1 - Biotope, K 6 - Zielkonzept sowie K 7 Konfliktanalyse / Eingriffsregelung die zu berücksichtigenden Aussagen getroffen.

- Im Teilplan K 1 - Realnutzung / Biotoptypen ist eine ufernahe Teilfläche des Plangebiets als Fläche mit Gehölz, Baumgruppen und Laubgebüsch und die restliche Fläche als Wald- und Forstfläche dargestellt.
- Der Teilplan K 3.1 - Biotope stellt die ufernahe Fläche als örtlich bedeutsames Biotop und die restliche Fläche als regional bedeutsames Biotop dar.
- Der Teilplan K 6 - Zielkonzept stellt Anforderungen an die Raumnutzung unter anderem mit Symbolen dar. Relevant für das Plangebiet sind folgende Aussagen:
- Überprüfung der baulichen Entwicklungsabsichten / Trassierung. Planerische Optimierung hinsichtlich Lage, Art und Maß der Nutzung.
- Zulassen der natürlichen Sukzession / Eigenentwicklung.
- Erhalt / Aufwertung / Entwicklung von erholungsrelevanten Freiflächen, Grünzügen- und -strukturen.
- Der Teilplan K 7 - Konfliktanalyse / Eingriffsregelung stellt einen sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan dar.

3.3 Überörtliche Fachplanungen

Direkt an das Plangebiet angrenzend verlaufen entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze die Straßenbahntrasse sowie die Nutheschnellstraße (L40). Beide Verkehrswege sind planfestgestellt.

3.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam vom 30.01.2013 ist das Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt, dessen Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,8 und 1,6 liegen kann. Im nordwestlichen Bereich in Richtung Havelufer ist das Gebiet als Grünfläche dargestellt. (Abb. 3)

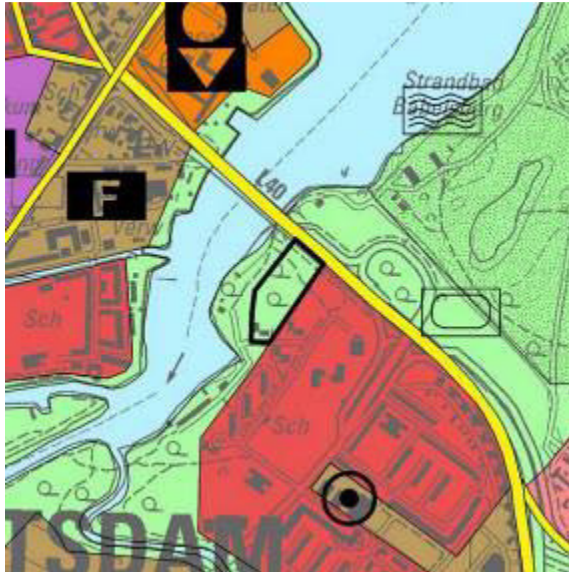


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam (Stand: 30.01.2013)



Abb. 4: Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung "Am Humboldttring" (08/15)

Da der Bebauungsplan im Bereich der dargestellten Grünfläche nicht aus den Darstellungen des wirksamen FNP zu entwickeln ist, soll der FNP für diesen Bereich geändert werden (Abb. 4).

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung "Am Humboldttring" (08/15) soll die dargestellte Grünfläche in Richtung Havelufer in Teilen als Wohnbaufläche dargestellt werden. Das FNP-Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 "Am Humboldttring" durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldttring" ist mit seinen Festsetzungen somit aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelbar.

Darüber hinaus entspricht die Planungsabsicht zur Errichtung von Geschosswohnungsbau an einem innerstädtischen Standort mit Anschluss an ein bestehendes Siedlungsgefüge den Zielen und Leitlinien der Flächennutzungsplanung der Landeshauptstadt Potsdam (FNP Potsdam, 01/2013). Mit der Planung werden die Voraussetzungen für die Wohnraumversorgung der Bewohner gesichert.

Im Hinblick auf die demografische Entwicklung im Zentrum Ost werden mit der Umsetzung der Planung die Grundlagen für eine zukunftsfähige Bevölkerungsstruktur geschaffen.

Nach Aussagen der kleinräumigen Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Potsdam 2014 bis 2035 (Stand 10/2015) ist die derzeitige Bevölkerungsstruktur im Zentrum Ost durch einen überdurchschnittlichen Anteil älterer Menschen gekennzeichnet, der sich im Prognosezeitraum noch weiter verstärken wird. Die sich daraus ergebenden verändernden Ansprüche an Wohnung, Wohnumfeld und Infrastruktur werden beispielsweise durch die Fertigstellung barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigt. Die im Zentrum Ost dringend benötigte zusätzliche soziale Infrastruktur wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Der bestehende Anschluss an den öffentlichen Personenverkehr sowie Geh- und Radfahrverbindungen sichern das Leitziel der "Stadt der kurzen Wege". Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge sind im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Damit können kurze Wege zwischen Wohnen, sozialer Infrastruktur, Handel und Arbeitsplätzen gewährleistet werden. Hohe Erschließungs- und Folgekosten können vermieden werden. Zudem ist die Lage des Plangebietes südlich der Havel im Hinblick auf die verkehrlichen Auswirkungen des Vorha-

bens positiv zu bewerten, da die meisten Arbeitsplätze Potsdams südlich der Havel liegen und damit die Havelquerung auf dem Weg zur Arbeit entfällt.

Die zunehmende Bedeutung des Klimaschutzes (zum Beispiel für die Bauweise, Energienutzung, Verkehr) wird durch die Neubebauung am Humboldtring berücksichtigt werden.

3.5 Stadtentwicklungskonzepte

3.5.1 Wohnungspolitisches Konzept

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) wurde im Jahr 2009 von der Stadtverordnetenversammlung als Handlungsgrundlage für die Wohnungspolitik beschlossen. Hintergrund für die Erstellung des STEK Wohnen war die bereits in den 2000er Jahren spürbare gestiegene Wohnungsnachfrage in der Landeshauptstadt.

Im Jahr 2015 wurde das Stadtentwicklungskonzept Wohnen als wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam fortgeschrieben und am 07.10.2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es beinhaltet 31 Maßnahmen und Instrumente zur positiven Beeinflussung des Wohnungsmarktes.

Maßgeblich für die Versorgungssituation auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt ist sowohl die bisherige als auch die prognostizierte Entwicklung von Angebot und Nachfrage.

Gemäß des statistischen Informationsdienstes Potsdam² wird bis 2035 ein stetes Bevölkerungswachstum erwartet. Im Jahr 2020 werden voraussichtlich 177.750 Einwohner, im Jahr 2030 192.950 Einwohner und im Jahr 2035 198.300 Einwohner in der Landeshauptstadt Potsdam leben. Das bedeutet eine Zunahme der Bevölkerungszahl um 9 % bis 2020, um 18 % bis 2030 und um 21 % bis 2035.

Gemäß aktueller Wohnungsbaupotentialanalyse³ können auf allen erfassten Flächen 16.082 neue Wohnungen entstehen. Für 9.910 Wohnungen besteht bereits Baurecht. Hier können Wohnungen kurzfristig realisiert werden. Ein Teil der Potenzialflächen wird derzeit schon bebaut, die Wohnungen sind in Teilen noch nicht fertiggestellt. Flächen für weitere 5.160 Wohnungen werden derzeit in Bauleitplanverfahren mit hoher Priorität für eine Bebauung vorbereitet. Davon 4.365 Wohneinheiten im Verfahren in Priorität 1 und 795 Wohneinheiten in Priorität 2 (Basis: Prioritätenliste der verbindlichen Bauleitplanung 2015). Unter der Voraussetzung, dass die prioritären Verfahren zeitnah abgeschlossen werden, ist auch für diese Flächen eine kurz - bis mittelfristige Realisierung möglich.

Das Gebiet Zentrum Ost wird ist dem Innenstadtrand mit dem besonderen Merkmal der Havellage zugeordnet. Typisch für den Teilraum sind Mehrfamilienhäuser, insbesondere Plattenbauten aus den Jahren 1971 - 1990.

Im (vergleichsweise kleinen) Raum IVb Zentrum Ost beschränkt sich das Wohnungsangebot weitestgehend auf Plattenbaubestände, die zu einem sehr hohen Anteil bzw. fast zur Hälfte mietpreisgebunden sind (vielfach aber nicht belegungsgebunden). In dem Gebiet ist der Anteil von Mietern mit Migrationshintergrund sowie der Haushalte die Transferleistungen beziehen weit überdurchschnittlich. Somit zeichnet sich eine Konzentration einkommensschwacher Haushalte ab.

In der aus dem August 2015 stammenden Anlage zur Mitteilungsvorlage "Wohnbaupotenziale der Landeshauptstadt Potsdam (2. Fortschreibung der Wohnbaupotenziale der Landeshauptstadt Potsdam) wird die Bebauungsplanfläche als "Fläche im Bauleitplanverfahren Prio-

² Landeshauptstadt Potsdam, Statistischer Informationsdienst 5/2015

³ Wohnungsbaupotenziale der Landeshauptstadt Potsdam, Fortschreibung August 2015

rität 1" und der ID 401-02 aufgeführt. Der Fläche wird ein Potenzial von ca. 200 Wohneinheiten zugeschrieben.

3.5.2 STEK Gewerbe

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

Das STEK Gewerbe wurde am 26.01.2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam als Orientierungsrahmen für die strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik beschlossen (DS 10/SVV/0952). Im Rahmen des STEK Gewerbe wurde der Gewerbeflächenbedarf der Landeshauptstadt Potsdam für den Prognosezeitraum von 2008 bis 2020 ermittelt. Im Ergebnis wurde ein Flächenneubedarf von 39,3 ha bis zum Jahr 2020 ermittelt. Um Unterschiede und Überschneidungen bei den Standortbedingungen, die für einzelne Wirtschaftsgruppen zu erfüllen sind, berücksichtigen zu können, wurden Standorttypen definiert.

Das Stadtentwicklungskonzept Gewerbe enthält keine relevanten Aussagen zum Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 145.

3.5.3 STEK Verkehr

Das Stadtentwicklungskonzept Verkehr wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 2014 beschlossen.

Das Stadtentwicklungskonzept Verkehr ist das Leitbild für die Verkehrsentwicklung sowie für die Investitionsplanung im Zeitraum bis 2025. Ziel der weiteren Verkehrsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Sicherung der Mobilität der Bevölkerung bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastung, insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr.

Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung wird das Szenario Nachhaltige Mobilität als Grundlage der weiteren Entwicklung vorgeschlagen. Werden die in diesem Szenario dargestellten Maßnahmen umgesetzt, wird erreicht, dass der motorisierte Individualverkehr in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 trotz steigender Einwohner- und Beschäftigtenzahl nicht weiter zunimmt.

Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 % auf 23 % sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird aber eine leichte Zunahme prognostiziert.

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

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

Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutet das, verkehrsreduzierende Raumstrukturen zu entwickeln. Umweltbelastungen können vermieden werden, wenn Verkehr erst gar nicht entsteht, Wegelängen verkürzt oder Mehrfachfahrten nicht durchgeführt werden. Dies entspricht

den grundlegenden Prinzipien des Leitbildes der nutzungsgemischten "Europäischen Stadt" sowie der "Stadt der kurzen Wege".

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 "Am Humboldtring" wird den Zielen der Verkehrsentwicklung entsprochen. Das Plangebiet ist besonders gut erschlossen und kann an die vorhandene Infrastruktur anschließen. Die Havelstraße als wichtige Uferwegverbindung in Verlängerung vom Park Babelsberg zum Bahnhof Potsdam stellt eine wichtige Verbindung für den Rad- und Fußgängerverkehr dar. Der Anschluss an den ÖPNV ist fußläufig zu erreichen.

3.5.4 Einzelhandelskonzept

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

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

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

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

- Erhalt/Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion
- Erhalt/Stärkung der polyzentralen Versorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsfunktion
- Erhalt/Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in den Zentren
- Erhalt/Stärkung der Identität der Zentren
- Erhalt/Ausbau kurzer Wege bzw. Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege")
- Erhalt/Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur, insbesondere im Nahrungs-/Genussmittelbereich
- Erhalt/Stärkung der Nahversorgungsstruktur in den Zentren
- Schaffung von Investitions-/Entscheidungssicherheit
- Sicherung von Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Bereichen für Handwerk und produzierendes Gewerbe

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

Die für Potsdam spezifische Sortimentsliste differenziert in zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung und sonstige zentrenrelevante Sortimente als zentrenrelevante Sortimente sowie in nicht-zentrenrelevante Sortimente. Zentrenrelevant sind dabei die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Ein-

kaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmen.

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

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

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

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

Grundsätze – zentrenrelevanter Einzelhandel:

- zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: Großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig;
- Stadtteilzentren: unterhalb der Großflächigkeit zulässig; Ausnahme: nahversorgungsrelevanter und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel auch großflächig bei standortgerechter Dimensionierung
- Nahversorgungszentren: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit zulässig, sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur in Läden (analog § 4 BauNVO); Ausnahme: Lebensmittelbetriebe auch großflächig bei standortgerechter Dimensionierung, nicht großflächiger sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung
- sonstige integrierte Lagen: Nachbarschaftsläden zulässig; Ausnahme: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung, Lebensmittelbetriebe auch großflächig bei Bestehen einer Versorgungslücke und bei standortgerechter Dimensionierung
- Ausnahme für nicht-integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 qm)

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

Grundsätze – nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel:

- in Gewerbegebieten und an gewerblich geprägten Standorten ohne Einzelhandel, auch künftig kein Einzelhandel, d.h. auch kein nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel
- nachgeordnet an nicht etablierten (integrierten und nicht-integrierten) Standorten (auch großflächig) mit unmittelbarer Verkehrsanbindung an das städtische Hauptverkehrsnetz und direkter Nachbarschaft zu Siedlungsbereichen

- Ausnahme: auch in der Innenstadt, aber nur unterhalb der Großflächigkeit
- nur nachrangig in den anderen zentralen Versorgungsbereichen (aber nur nicht großflächig)
- Vermeidung "Leerstandsdomino" auf Grund reinen Verdrängungswettbewerbs – Beachtung der Prognoseergebnisse
- Beachtung maximal zulässiger Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt außerhalb der im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind das Nahversorgungszentrum - Zentrum Ost in einer Entfernung von ca. 700 Metern und das Stadtteilzentrum Babelsberg in einer Entfernung von ca. 1,5 - 2,0 Kilometern. Das Potsdam-Center im Hauptbahnhof ist ca. 1 Kilometer vom Plangebiet entfernt.

Die Einschränkung der im Plangebiet zulässigen der Gebietsversorgung dienenden Läden wird im Kapitel B 4.1. erläutert und soll planungsrechtlich gesichert werden.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Es grenzen keine weiteren Bebauungspläne an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 145 an.

3.7 Sonstige Satzungen

Stellplatzsatzung

Die aktuelle Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam liegt in der Fassung vom 07.03.2012 vor.

Gemäß der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) ist der Nachweis der notwendigen privaten Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung auf dem Grundstück selbst zu führen oder in zumutbarer Entfernung auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist (§ 49 Abs. 2 BbgBO).

Dies soll innerhalb des Plangebietes gemäß dem städtebaulichen Konzept durch eine teilweise Unterbauung mit Tiefgaragen erfolgen. Zudem wird entlang der geplanten Erschließungsstraße (Planstraße A und B) eine oberirdische Stellplatzanlage zugelassen.

Eine finanzielle Ablösung der Stellplatzverpflichtung ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

Kinderspielplatzsatzung

Für das künftige Wohngebiet sind Spielflächen für Kinder gemäß der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23.06.2006 vorzusehen.

Werbesatzung

Die Werbesatzung "Teltower Vorstadt - Waldstadt" und "Innenstadt" der Landeshauptstadt Potsdam in der Fassung vom 27.02.2006 grenzt im Osten und Süden an den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans an.

3.8 Weitere relevante Bestimmungen

3.8.1 Denkmalschutz

Baudenkmale

Für das Plangebiet sind keine Denkmale im Sinne des BbgDSchG⁴ in der amtlichen Denkmalliste des Landes Brandenburg⁵ aufgeführt.

Bodendenkmale

Im Bereich des o.g. Vorhabens sind derzeit keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1 (1), 2 (1)-(2) registriert. Ein archäologischer Fundplatz ist ebenfalls nicht bekannt.

Laut Beiplan Denkmalschutz zum FNP liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 145 "Humboldtring" keine Bodendenkmale vor. Die Verpflichtung, diese Belange im Einzelnen zu prüfen, bleibt davon unberührt, da der Beiplan Denkmalschutz Einzeldenkmale nicht darstellt und nicht ständig nachgeführt wird. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu einem bekannten Bodendenkmal besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bisher nicht bekannte Bodendenkmale auftreten können. Bei Bodeneingriffen ist jederzeit mit dem Auftreten von unbekanntem Bodendenkmalen zu rechnen. Aus diesem Grund sollte in Vorbereitung von Bauvorhaben eine erneute Anfrage zum Denkmalschutz erfolgen. Ungeachtet dessen können während der Bauausführungen im gesamten Vorhabenbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. Nach § 11 Abs. 1 BbgDSchG sind Funde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Denkmalschutzbehörde ist nach § 16 Abs. 1 BbgDSchG die Untere Denkmalschutzbehörde.

UNESCO Welterbe

Mit der Lage des Plangebiets unmittelbar gegenüber dem Park Babelsberg berührt die geplante Bebauung den Denkmalbereich des Denkmals Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft. Das Gebiet befindet sich weitestgehend in der engeren Pufferzone und grenzt im nördlichen Bereich an die Kernzone des Welterbes (Park Babelsberg). Die Kulturlandschaft "Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin" wurde 1990 von der UNESCO in die Liste des Weltkulturerbes der Menschheit aufgenommen. (Abb. 5)

Die visuelle Beziehung zwischen dem Park Babelsberg und der Stadtansicht wurde ab den 1970er Jahren durch den Neubau des Wohngebiets Zentrum-Ost, der Nuthestraße und der Humboldtbrücke nachteilig stark verändert. Die hier noch vorhandenen Freiräume zum Havelufer und zur Nuthestraße sind aus Denkmalgründen schutzwürdig und müssen weitgehend berücksichtigt werden.

⁴ Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz-BbgDSchG) Vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215)

⁵ Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landeshauptstadt Potsdam, Stand: 31.12.2014



Abb. 5: Ausschnitt aus Karte "Pufferzone zur Welterbestätte 'Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin' " mit Ausschnitt aus Legende

Innerhalb der engeren Pufferzone sollen Vorhaben, die eine Neubebauung oder eine bauliche Veränderung der Außenansichten zum Gegenstand haben, einer näheren Überprüfung unterzogen werden.

Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben innerhalb der Pufferzone auch zugleich in der Umgebung des geschützten Denkmalbereiches liegt und eine Veränderung im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BbgDSchG bewirkt, sollen folgende Kriterien berücksichtigt werden:

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

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

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

3.8.2 Hochwassergefährdung

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten unmittelbar an die Havel an. Teilbereiche des Plangebiets werden in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiete mit "Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10oder 20jährliches Ereignis - HQ10)", "Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (10jährliches Ereignis – HQ100)" sowie als Gebiet mit "Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200jährliches Ereignis – HQextrem)" dargestellt.⁶ Die hochwassergefährdeten Bereiche im Plangebiet liegen innerhalb der festgesetzten Grünfläche. Bauflächen werden davon nicht erfasst. Im Rahmen einer hydrologischen Untersuchung werden weiterführende Aussagen getroffen, inwiefern die Hochwassergefährdung Einfluss auf das anstehende Grundwasser innerhalb der festgesetzten Baugebiete hat (siehe Kapitel B. 3.2).

3.8.3 Munitionsfunde

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

3.8.4 Naturschutz/Wald

Zwischen Havelufer und Havelstraße befindet sich ein nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG geschütztes Biotop.

Im Plangebiet befinden sich Flächen, die als Wald i. S. d. LWaldG eingestuft werden.

Für die Inanspruchnahme der Waldflächen ist eine Waldumwandlung und deren Ersatz erforderlich.

Für Bäume im Plangebiet, die außerhalb von Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz liegen, gelten die Vorschriften der Potsdamer Baumschutzverordnung. Bei Vorkommen besonders geschützter Arten sind die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

⁶ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburgs, Die europäische Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL): Erarbeitung der Gefahren- und Risikokarten im Land Brandenburg, <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine verträgliche städtebauliche Entwicklung des Geländes. Geplant ist eine Wohnnutzung, die dem Gebietstyp allgemeines Wohngebiet entspricht und eine Fläche für Gemeinbedarf zur Entwicklung eines Standorts für eine Kindertagesstätte/Grundschule. Die maximalen Gebäudehöhen nach der Empfehlung der Denkmalpflege staffeln sich von Nordwest Richtung Südost von drei bis fünf Geschossen. Die Bebauung entlang der Nuthestraße wird baulich differenziert ausgestaltet werden. Einblicke in das Gebiet vom Park Babelsberg aus sollen ermöglicht werden. Dabei sind lärmindernde Maßnahmen zu berücksichtigen. Die sich aus der ufernahen Lage ergebenden naturräumlichen Qualitäten des Ortes sollen genutzt werden. Es sollen Sicht- und Raumbezüge aus dem Gebietsinneren zum Bereich Havelufer und zurück hergestellt werden.

Die Uferbereiche und der Bereich des Havelüberganges sind in ihrer derzeitigen Struktur zu sichern. Die vorhandenen öffentlich nutzbaren Wegeverbindungen zum Ufer bzw. zu den Uferbereichen mit Sichtbeziehungen zur Innenstadt sollen weitgehend gesichert werden. Die visuellen Beziehungen zwischen dem Park Babelsberg und der Stadtansicht (Freiräume zum Havelufer), die sich ab den 1970er Jahren durch den Neubau des Wohngebiets Zentrum-Ost stark verändert haben, sollen weitgehend berücksichtigt werden.

Die Wohnqualität der vorhandenen Wohnbebauung des Zentrums Ost ist zu schützen. Ergänzungen sind nur so zu planen, dass signifikante Beeinträchtigungen des vorhandenen Wohngebietes vermieden werden.

Die im Aufstellungsbeschluss benannte Qualifizierung der Uferbereiche und des Havelüberganges in Verbindung mit der Herstellung eines Ufer-Pavillons/Cafés ist nicht mehr Ziel der Planung. Im Rahmen der Beteiligungen wurde deutlich, dass die naturschutzfachliche Bedeutung der Uferzone (unter anderem als geschütztes Biotop und Lebensraum des Bibers) sowie die Beeinträchtigung des Bereichs auf Grund seiner Lage im Hochwasserrisikogebiet eines 100jährigen Hochwassers (HQ 100) einer solchen Nutzung entgegen sprechen.

2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

2.1 Planungsalternativen

Bei der Prüfung anderweitig in Betracht kommender Planungsmöglichkeiten sind die Ziele des Bebauungsplans zu prüfen. Das Plangebiet stellt ein wichtiges und verfügbares innenstadtnahes Flächenpotenzial dar, dessen Entwicklungserfordernis aus dem räumlichen und sachlichen Zusammenhang des bereits bestehenden Wohngebietes Zentrum-Ost abgeleitet werden kann.

Das Projekt hat einen hohen Stellenwert für die städtebauliche Entwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam, da auf Basis der Bevölkerungsprognose das Ziel verfolgt wird, bis zum Jahr 2017 ca. 2.600 Wohneinheiten bereitzustellen (siehe Kapitel A. 3.5.1). Das vorliegende Projekt kann mit seinen geplanten ca. 270 WE rund 10 % des Neubaubedarfs decken. Vergleichbare innerstädtische Flächen dieser Größenordnung, die für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen, gibt es derzeit nicht. Daher hat die Landeshauptstadt ein großes Interesse an der Entwicklung dieser Potenzialfläche am Humboldtring.

Mit der Umsetzung des Vorhabens können auch positive Effekte für die bestehende Wohnbebauung am Humboldtring verfolgt werden. Dies betrifft insbesondere Maßnahmen zur Re-

duzierung des Straßenverkehrslärms, ausgehend von der Nuthestraße. Durch die Stellung und Ausrichtung der baulichen Anlagen können lärmindernde Effekte erzielt werden (siehe Kapitel B. 4.9).

Demzufolge bestehen hinsichtlich des Standorts keine Planungsalternativen für die angestrebten Nutzungen.

2.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Funktional und gestalterisch werden für die Erschließung Lösungen angestrebt, bei denen die Flächen als öffentliche Räume wahrgenommen werden und eine gute Orientierung bieten. Die Zuwegung zur Straßenbahnhaltestelle soll erhalten und in ihrer gestalterischen und funktionalen Qualität verbessert werden. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße "Humboldtring". Es ist geplant, dass diese Haupteerschließung öffentlich ist. Ausgehend von der Haupteerschließung sind weitere private Erschließungsstraßen vorgesehen, die der Erschließung der Grundstücke dienen.

Das Erschließungsnetz basiert auf einer hierarchisierten Kombination von Hauptstraßen, befahrbaren Neben- und Anliegerstraßen sowie verknüpften Fuß- und Radwegen, die Verbindungen mit den ankommenden Wegen aus der Umgebung aufnehmen und im Gebiet weiterführen.

Für das Gebiet wird insgesamt eine verkehrsberuhigte Gestaltung angestrebt. Für die Anzahl der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam zu beachten. Die benötigten Stellplätze zur Versorgung der Wohneinheiten werden zum einen im Bereich der parallel zur Nuthestraße verlaufenden Erschließung an der Brückenböschung angeordnet. Zum anderen erfolgt die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen der Baugebiete, die über neu anzulegende private Erschließungsstraßen erschlossen werden sollen. Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt gebietsnah über die Haltestelle der Straßenbahn an der Nuthestraße.

Nach dem Rückbau der Brücke und der Straßenanbindung des Humboldtrings an die Nuthestraße wird dieser Bereich umgestaltet. Die Zufahrt von der Nuthestraße (Überfahrt der Gleisanlage) ist ausschließlich als Rettungszufahrt vorgesehen und wird entsprechend mit Pollern gesichert. Der verbleibende Verkehrsraum kann in der nutzbaren Breite (Straßenquerschnitt) zurück gebaut werden.

Erschließungshierarchien

Die Hauptstraßen stellen die übergeordnete Erschließungsebene für das Gebiet dar. Zunächst werden die bestehenden Straßenverläufe des Humboldtrings aufgenommen. Entlang der Böschung der Brückenauffahrt (parallel zur Nuthestraße) soll eine neu anzulegende Erschließungsstraße die genannten Straßenverläufe des Humboldtrings verbinden.

Die Planstraße A und B dienen der Anbindung der geplanten Baugebiete. Parallel zur Nuthestraße verläuft entlang des Baugebiets WA1 und WA2 die Planstraße B und entlang des Baugebietes WA3 die Planstraße A. In westlicher Verlängerung der Planstraße B führt ein Fuß- und Radweg über die private Grünfläche an die bestehende Havelstraße. Ausgehend von der Haupteerschließung schließen weitere Anlieger- und Nebenstraßen an, die der inneren Erschließung der Baugebiete dienen. Die Anliegerstraßen sind vorwiegend den Bewohnern vorbehalten. Sie erfüllen einen reinen Andienungszweck und haben keine Funktion als Durchfahrt. Die Befahrbarkeit für Müllabfuhr und Feuerwehr ist jedoch zu berücksichtigen.

Ein Großteil der geplanten Straßen soll mit neuen und bestehenden Fuß- und Radwegen verknüpft werden. Hierdurch wird das Wegenetz im Bereich des Planungsgebietes deutlich verdichtet und der Anschluss an vorhandene Rad- und Fußrelationen berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die privaten Straßen innerhalb des Geltungsbereiches entsprechende Baugenehmigungen einzuholen sind, sofern ihre Breite 5 m und mehr beträgt.

Im Zuge des Verfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet (siehe Kapitel B. 3.1). Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

2.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Ziel der städtebaulichen Konzeption ist, die besondere Positionierung des Ortes im Landschaftsraum zu berücksichtigen. Besondere Aufmerksamkeit gilt hierbei der Nähe des Havelufers und des Parks Babelsberg. In diesem Zusammenhang gilt es, die relevanten Sichtbezüge und Sichten in der Konzeption zu berücksichtigen (siehe Kapitel B. 2.5) und die kleinräumigeren Sicht- und Raumbezüge zum Uferbereich und zum Wasser in die städtebauliche und die Freiraumgestaltung einzubeziehen.

Das Quartier ist durch die in den 1960er bis 1990er Jahren entstandene angrenzende Bebauung geprägt, so dass hier ein sensibler Umgang mit dem städtebaulichen Bestand erforderlich wird. Die von hoher Durchgrünung geprägte Wohnqualität der vorhandenen Wohnbebauung des Zentrums Ost ist zu schützen. Ergänzungen sind nur so zu planen, dass signifikante Beeinträchtigungen des vorhandenen Wohngebietes durch zu hohe bauliche Dichten vermieden werden.

Auch die nordöstlich angrenzende Nuthestraße prägt den Ort sowohl optisch und funktional (als Barriere und teilweise als Sichtbehinderung) als auch aufgrund der Lärmauswirkung durch den Verkehr.

Der ufernahe Bereich entlang der Havelstraße soll in seiner Struktur erhalten und gesichert werden. Eine Bebauung ist hier nicht vorgesehen. Zwischen Havelufer und Havelstraße befindet sich zudem ein nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG geschütztes Biotop.

Vorgenannte Zielvorstellungen für das städtebauliche Konzept sind als übergeordnete Zielsetzungen bzw. Anforderungen in die Aufgabenstellung des Workshopverfahrens eingeflossen.

Vorgaben des Workshopverfahrens

Zur Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde 2014 ein Workshopverfahren durchgeführt. Für das Workshopverfahren war, entsprechend der formulierten städtebaulichen Zielvorgaben für die Entwicklung des Gebiets schwerpunktmäßig eine Wohnnutzung vorzusehen.

Ergänzend sind weitere Nutzungen zu berücksichtigen, die der Versorgung des Gebietes dienen sowie Grünflächen mit Spielplatz und Wegeverbindungen. Grundsätzlich gilt der Standort als geeignet für Geschosswohnungsbau mit flexiblen Wohnungsgrößen.

Das Grundstück gliedert sich in mindestens zwei typologisch unterschiedlich zu behandelnde Teilbereiche: den Teil entlang der Nuthestraße und den Teil im rückwärtigen Bereich in Richtung Uferzone und Bestandsbebauung. In diesen Teilbereichen können daher auch die Gebäude- bzw. Wohnungstypen unterschiedlich ausgeprägt sein. Beispielsweise bieten sich Sonderwohnformen für den Bereich entlang der Lärmquelle an, da sich kleinere Wohnungen-

aufgrund der einseitigen von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeausrichtung - hier leichter störungsfrei unterbringen lassen.

Ausgehend von der geplanten Wohnnutzung soll im Plangebiet ein Kitastandort berücksichtigt werden, um den entstehenden Bedarf decken zu können.

Folgenden Rahmenbedingungen soll der städtebauliche Entwurf Rechnung tragen:

- Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet mit 27.000 m² - 28.000 m² BGF Wohnfläche entwickelt werden. Die maximalen Gebäudehöhen berücksichtigen die Vorgaben der Denkmalpflege (von drei bis fünf Geschossen sowie entsprechenden Gebäudehöhen von max. 42 m bis 48 m über NHN).
- Das neue Quartier soll einerseits einen eigenen Charakter erhalten und andererseits die bestehende bauliche und natürliche Umgebung in die Gestaltung räumlich einbeziehen.
- Die Gliederung in einen klaren baulichen Rand in Richtung Nordwest/Nordost und einen aufgelockerten Teil mit Punkthausbebauung im Inneren des Gebietes ist das städtebauliche Leitmotiv.
- Die Bebauung entlang der Nuthestraße soll baulich differenziert ausgestaltet werden. Wie im beiliegenden Entwurf soll sie zu großen Teilen geschlossen ausgeführt werden, so dass lärmabgewandte Bereiche entstehen. Die Grundrisse der Wohnungen müssen so ausgestaltet sein, dass die schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 (Wohn- und Schlafräume, Küchen) lärmabgewandt ausgerichtet sind bzw. dem Lärm angemessen gestaltet werden.
- Einblicke in das Gebiet vom Park Babelsberg aus sollen ermöglicht werden. Durchfahrten bzw. Durchgänge durch die Bebauung entlang der Nuthestraße sollen lärmindernd für die südlich gelegenen Bereiche ausgeführt werden.
- Es sollen Sicht- und Raumbezüge aus dem Gebietsinneren zum Bereich Havelufer hergestellt werden.
- Der innere Bereich des Wohngebietes soll von Verkehrslärm so weit wie möglich freigehalten werden (Erschließungsstraßen- und Parksuchverkehr).

Am Workshopverfahren waren folgende drei Planungsbüros beteiligt:

- Büro Machleidt
- Braun Canton Volleth Architekten
- Löffler Kühn Planungsgemeinschaft

Die im Workshop entstandenen Entwürfe sollen hier kurz beschrieben werden.

Entwurf Büro Machleidt

Unter dem Motiv "Stadtlandschaft" und "Viele Adressen" sieht der Entwurf einen baulichen Rand in Richtung Nordwest/Nordost und einen aufgelockerten Teil mit Punkthausbebauung im Inneren des Gebietes vor. Die klare bauliche Kante der Riegelbebauung in Kombination mit den "Fugen" bzw. Durchbrüchen erzeugt die nötige Mischung aus Differenzierung und Klarheit. Die Erschließung erfolgt über den Humboldtring. Der Bezug zum Uferaum wird durch die entworfene Fächerstruktur herausgestellt. Vor den Gebäuden sollen private Gemeinschaftsgärten entstehen.



Entwurf Braun Canton Volleth Architekten

Der Entwurf greift das Motiv der "Gartenstadt" auf und gliedert das Plangebiet in zwei Zonen. Im Süden, zur Havel orientiert, ist eine zweigeschossige Solitärbauweise vorgesehen. Entlang der Nuthestraße ist aus Lärmschutzgründen eine durchgängige Bebauung mit gestaffelten, IV-VII geschossigen Baukörpern vorgesehen. Die Wohnräume sind zu der lärmabgewandten Seite ausgerichtet. Die Erschließung soll über den Humboldtring erfolgen. Mit der Ausbildung grüner Achsen soll ein "weicher" Übergang zur Havel geschaffen werden. Im Bereich der Solitärebauten ist privates Grün vorgesehen.



Löffler Kühn Planungsgemeinschaft

Unter dem Motiv "Stadt am Wasser" nimmt der Entwurf im Ansatz Bezug zur Wasserlage und stellt eine Verbindung zur Innenstadt her. Entlang der Nuthestraße sieht er einen straßenbegleitenden Baukörper mit einem siebengeschossigen Geschosswohnungsbau vor. Damit soll der Lärmbelastung ausgehend von der Nuthestraße entgegengewirkt werden. In Anlehnung an das englische Reihenhausprinzip ist eine Großform mit vier Geschossen und ruhigem Innenhof angedacht. Die Erschließung ist gebäuderückwärtig angelegt. Die Uferpromenade soll mit einem öffentlichen Charakter entwickelt werden.



Ergebnisse des Workshopverfahrens

Der städtebauliche Entwurf "Machleidt" stellt im Ergebnis des Workshops die Vorzugsvariante der städtebaulichen Entwicklung darstellen (siehe Anhang). Dieser Entwurf ist, einschließlich der allgemeinen städtebaulichen Zielvorgaben, Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 145.

Das ausgewählte städtebauliche Konzept wurde im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens durch das Architekturbüro "VRL ARCHITEKTEN" weiter qualifiziert und bildet weiterhin die Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 145 "Am Humboldtring". Das konkrete Erfordernis zur Qualifizierung bestand insbesondere in der Überarbeitung und Konkretisierung der städtebaulich-architektonischen Gestaltung, der Optimierung der schalltechnischen Maßnahmen sowie der Entwicklung einer qualifizierten Freiflächengestaltung. Bei der Konkretisierung des städtebaulichen Konzepts wurde insbesondere die östliche Riegelbebauung angepasst. Zur Verbesserung der schalltechnischen Wirksamkeit der lärmabschirmenden Bebauung wird anstatt einer Riegelbebauung nunmehr eine halboffene Blockstruktur vorgeschlagen um die Anzahl der lärmabgewandten Seiten zu erhöhen.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird der zu bebauende Bereich des Plangebietes mit einer Wohnbaufläche W1 (GFZ 0,8 - 1,6) dargestellt werden. Die Dichtestufe entspricht der der angrenzenden Wohnbauflächen. Es sind derzeit ca. 270 Wohneinheiten vorgesehen.

2.4 Landschaftsplanerisches Konzept

Die besonderen Merkmale des Stadt- / Landschaftsraumes im Plangebiet sollen in der weiteren Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes Beachtung finden. Dabei bestehen folgende Anforderungen bezüglich der Freiraum- und Grünvernetzung:

- Es wird eine auf das städtebauliche Konzept und die umgebenden Bedingungen abgestimmte Freiraumkonzeption beabsichtigt (wenn möglich durch Integration bestehender Freiraumstrukturen) - Neupflanzungen sollen einen Eingriffsausgleich auf dem Grundstück ermöglichen.
- Schaffung öffentlich nutzbarer Wegeanbindungen an den städtischen Uferweg, die das Quartier mit der Uferzone verzahnen (behutsame Verbesserung des Wasserbezugs).
- Gemeinschaftlich nutzbare, private Freiflächen im Inneren des Wohngebietes und öffentliche Grünflächen zum Beispiel im Bereich der Havelstraße und am Havelufer.
- Vernetzung und Sicherung bestehender Geh- und Radwege im Umfeld (beispielsweise Wegeverbindung von der Straßenbahnhaltestelle bis zum Uferweg).

Mit der Erarbeitung eines Freiraumplans wurden grundsätzliche Annahmen zur Aufteilung des Außenraumes erarbeitet und entsprechend dargestellt (Adam Landschaftsarchitekten, 07/2017).

Der Freiraum gliedert sich in drei Bereiche, die öffentlichen Grünflächen südlich der Nuthesstraße, die den einzelnen Wohngebieten zugeordneten Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie die privaten Grünflächen. Das neue Wohngebiet wird über eine öffentliche, parallel zur Nuthestraße verlaufende Straße erschlossen und an das bestehende Straßennetz am Humboldtring angebunden. An die neue Wohnstraße fügt sich im Südwesten eine private Mischverkehrsfläche an, die von allem Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt genutzt werden soll. Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren, wird die Mischverkehrsfläche aus Betonpflaster hergestellt. Flächen für Fahrräder und Müll sind jeweils in unmittelbarer Nähe zu den einzelnen Hauseingängen zugeordnet. Alle Neubauten erhalten extensive Gründächer, die Großteil der Niederschläge zurückhalten bzw. zeitverzögert abführen um die Kanalisationsnetze zu entlasten und das Kleinklima positiv zu beeinflussen. Eine Baumreihe (heimische, standortgerechte Bäume 1.Ordnung) ist nördlich der neuen Straße vorgesehen. In den privaten Grünbereichen und den Spielplätzen werden 32 Laubbäume gepflanzt. Geschnittene Hecken gliedern und strukturieren die Außenräume und grenzen die privaten Grünflächen von der Mischverkehrsfläche ab.

2.5 Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange

Mit seiner Lage unmittelbar gegenüber dem Park Babelsberg berührt die geplante Bebauung die Umgebung des Denkmalsbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft gemäß Eintragung in der Liste des Kulturerbes der Welt. Schutzgut ist hier der Park Babelsberg als architektonische und gartenkünstlerische Gesamtkomposition mit seinen Sichtbezügen sowie die ihm vorgelagerte Vorfläche auch im Bereich der Uferzone unmittelbar südlich der Humboldtbrücke, einem Relikt der ehemaligen Nuthewiesen. Diese Wiesen bilden den landschaftlichen Vordergrund für die Sichtbezüge und Sichten in und aus dem Park in Richtung Stadt (siehe Kapitel A.3.8.1).

Allerdings wurde die visuelle Beziehung zwischen dem Park Babelsberg und der Stadtansicht ab den 1960er Jahren durch den Neubau des Wohngebiets Zentrum-Ost auf den ehemaligen Nuthewiesen, südlich an das Plangebiet angrenzend, der Wohnbebauung entlang des westlichen Humboldtrings sowie dem Bau der Nuthestraße und -brücke stark verändert. Im Zentrum-Ost befinden sich Punktwohnhochhäuser mit 6 bzw. 14 Geschossen, die bereits aus der Ferne sichtbar sind.

Die Nuthestraße steigt in Richtung Brücke an und liegt bis zu 5 m über den angrenzenden Flächen.

Südöstlich an das Plangebiet grenzt eine mehrere hundert Meter lange durchgängige fünfgeschossige Wohnbebauung aus den 90er Jahren (sogenannte "Baller-Schlange").

Die noch vorhandenen Freiräume zum Havelufer und zur Nuthestraße sind aus Denkmalgründen schutzwürdig und sollen weitgehend berücksichtigt werden.

Vor diesem Hintergrund sind die bedeutendsten Sichten von den Aussichtsplätzen im Park Babelsberg ermittelt worden und sollen im städtebaulichen Konzept Berücksichtigung finden. Dies sind die Sichten von der Generalseiche, von der Bismarckbrücke und vom Flatowturm zur Stadt.

2.5.1 Abstimmungsverfahren

Die Landeshauptstadt Potsdam hat sich mit den vorgebrachten Belangen und Einwänden der Denkmalpflege auseinandergesetzt und mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf einen detaillierten Vorschlag erarbeitet mit dem Ziel, die Belange des Denkmalschutzes mit den Interessen der Grundstückseigentümerin und der Landeshauptstadt Potsdam, in einen angemessenen Ausgleich zu bringen.

Im Rahmen des Verfahrens sind verschiedene, im Folgenden beschriebene Schritte und Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden (Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam) und Trägern öffentlicher Belange (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege und Stiftung Preußische Schlösser und Gärten) durchgeführt worden.

Wesentlicher Dissens bei der Beurteilung der vorliegenden Planung ist die Bebauung des nördlichen, zum Havelufer orientierten Planbereichs (WA1). Sowohl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege (BLDAM), als auch die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten (SPSG) lehnen eine Bebauung in diesem Bereich, der im wirksamen FNP der Landeshauptstadt Potsdam als Grünfläche dargestellt ist, grundsätzlich ab. Mit einer Bebauung in diesem Bereich würden die letzten noch verbliebenen historischen Sichtverbindungen zwischen den Hochpunkten des Park Babelsberg und der Stadtsilhouette unterbrochen.

Weiterhin wurden vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege Bedenken bzgl. einer durchgehenden Bebauung parallel zur Nuthestraße und deren abriegelnder Wirkung geäußert.

Im Verlauf der Abstimmung wurde das städtebaulich-architektonische Konzept mehrfach begutachtet und auf Hinweis der Landeshauptstadt durch die Eigentümer überarbeitet, um die Verträglichkeit mit dem Denkmalschutz zu gewährleisten.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten haben dabei weder durch Gegendarstellungen noch durch Fachgutachten o. ä. belegen können, dass eine tatsächliche, nicht hinnehmbare Betroffenheit der denkmalpflegerischen Belange durch die geplante Bebauung besteht. Auch wurden keine alternativen Lösungsvorschläge zur Kompromissfindung unterbreitet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam lehnt eine Bebauung über die Grenze der Darstellung im FNP hinaus nicht grundsätzlich ab. Sie betont in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden jedoch, dass die Ausbildung der Bebauungskante zur Nuthestraße äußerst sensibel erfolgen müsse. Deshalb sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die Neubebauung im WA3 in Verlängerung der bestehenden Bebauung aus den 90iger Jahren (sogenannte "Baller-Schlange") diese in der mittleren Höhe nicht überragt. Dazu sollte neben der Geschossigkeit auch eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt werden.

Weiterhin sollte im Bebauungsplan für die gesamte Bebauung eine dunkle, differenzierte Farbigekeit mit geringem Reflexionswert vorgegeben werden, um die Wirkung der beabsichtigten Baumasse nicht durch helle oder leuchtende Farben optisch zu betonen, sondern durch kleinflächige, abgetönte Fassadenabschnitte zum Park hin zu reduzieren. Es wird ein entsprechendes Farbspektrum vorgeschlagen. Die Wahl der jeweiligen Farbe des Spektrums soll in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde in Abhängigkeit der konkreten Lage des Gebäudes geprüft werden.

Für die Bebauung parallel zur Nuthestraße sollte zur denkmalverträglichen Einordnung eine maximale Gebäudelänge von 30 Metern vorgegeben werden oder die Bebauung in drei Teile aufgeteilt werden, um eine harte Bauungskante zu vermeiden und den Durchblick in die dahinterliegenden räumliche Ebenen zu ermöglichen.

2.5.1.1 Workshopverfahren

Zur Gewährleistung einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet hat im Jahr 2014 ein 2 stufiges Workshopverfahren stattgefunden, dessen Ergebnis dem nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt (siehe Kapitel B. 2.3). Das Verfahren wurde beratend begleitet durch Sachverständige zu Denkmalpflege (Untere Denkmalbehörde der Landeshauptstadt Potsdam), Landschaftsplanung, Immobilien, Bauleitplanung und Schallschutz.

Zum Schutz der Sichtbezüge und Sichten in und aus dem Park in Richtung Stadt wurden Höhenbeschränkungen für Teilbereiche des Plangebiets vorgegeben (III bis V Geschosse sowie entsprechenden Gebäudehöhen von max. 42 m bis 48 m über NHN) (siehe Kapitel D.1, Abb. 6: Sichten Park Babelsberg).

Im Workshopverfahren hat sich die Jury - zusammengesetzt aus Vertretern der Landeshauptstadt Potsdam und des Gestaltrats Potsdam sowie dem Eigentümer - auf den Entwurf des Büros Machleidt GmbH verständigt (siehe Kapitel B. 2.3). Der Plan sieht die Errichtung von III bis V-geschossigem Geschosswohnungsbau, als aufgelockerte Riegelbebauung entlang der Nuthestraße und eine kleinteilig strukturierte Typologie Richtung Havel und im Inneren des Wohnkomplexes vor. Trotz der Erforderlichkeit den Gebäuderiegel zur Nuthestraße aus Immissionsschutzgründen weitgehend geschlossen auszubilden, werden Einblicke in das Gebiet vom Park Babelsberg aus ermöglicht. Weiterhin werden Sicht- und Raumbezüge aus dem Gebietsinneren zum Bereich Havelufer hergestellt. Der Entwurf sieht eine Bebaubarkeit des gesamten Grundstücks vor und überschreitet dabei die im aktuellen FNP dargestellte Grenze der Wohnbaufläche in Richtung Havel.

Für den nördlichen Planbereich soll eine III-Geschossigkeit, für den mittleren Planbereich eine IV-Geschossigkeit und für den südlichen Planbereich eine V-Geschossigkeit zugelassen werden. Es wurde davon ausgegangen, dass mit der maximalen III-Geschossigkeit in dem nördlichen Planbereich, die Belange der Denkmalpflege hinreichend berücksichtigt werden. Weiterhin soll mit den zwei geplanten Durchlässen entlang der Nuthestraße den Bedenken der Träger, dass hier eine geschlossene, riegelartige Bebauung zum Denkmalbereich entstehen werde, entgegengewirkt werden.

Der städtebauliche Entwurf setzt nach Ansicht der Jury aufgrund der Abstaffelung der Gebäudehöhen zur Uferkante und durch eine klare bauliche Kante der Riegelbebauung in Kombination mit Fugen bzw. Durchbrüchen eine denkmalverträgliche Lösung um. Bereits in der 2. Stufe des Workshopverfahrens erfolgte ein Abrücken der Bebauung im Bereich des WA1 von der Humboldtbrücke um hier einen größeren Grünpuffer zu erzielen.

2.5.1.2 Ballonsimulation vor Ort

Zur Demonstration der Ergebnisse des Workshopverfahrens und der geplanten Gebäudestellungen und Höhenstaffelung der geplanten Bebauung hat am 4.2.2015 eine Ballonsimulation vor Ort stattgefunden.

Teilnehmer waren Vertreter des SBV-Ausschusses, der Verwaltung, des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege sowie der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten. Bei der Begehung wurden die Gebäudehöhen mit Hilfe von Ballons für die Sichten Drive, Havelhaus, Bismarckbrücke und Flatowturm aus dem Park Babelsberg zur Stadt sowie von der Langen Brücke von der Stadt zum Park Babelsberg simuliert. Die simulierten Höhen wurden im Nachgang in fotografisch erfasste Perspektiven projiziert und in einer Präsentation dargestellt. Für diese konzeptionelle Phase der Bearbeitung wurden als Gebäudehöhen ausgehend von der architektonischen Entwürfe Höhen angenommen (40 m bis 47 m über NHN), die unterhalb der im Workshop formulierten Maximalhöhen lagen

Die Ergebnisse der im Rahmen des Workshops durchgeführten Ballonsimulation sowie die Computersimulationen werden unterschiedlich interpretiert.

Aus Sicht des BLDAM sowie der SPSG wird dadurch verdeutlicht wie die geplanten Gebäude das verbliebene "Sichtfenster" stören.

Seitens der LHP wird festgehalten, dass die geplante Höhe der Bebauung deutlich unter der des Zentrum-Ost liegt. Der Blick werde deutlich auf die bestehenden Hochhäuser gelenkt und die Neubebauung würde nur nachrangig wahrgenommen.

Auch wird unterschiedlich bewertet, in welchem Umfang die vorhandene und bestehenbleibende Vegetation die Neubebauung abdeckt. Die fotografische Montage kann nicht hinreichend abbilden, wie die Dichte bzw. Transparenz der Vegetation nach den geplanten Veränderungen sein wird.

Zum Zeitpunkt der Simulation befand sich das Projekt in einer sehr konzeptionellen Phase, in der noch nicht alle Notwendigkeiten der Gebäudestruktur berücksichtigt werden konnten. Dies ist für einen Workshop durchaus übliches Verfahren. Im Zuge der fortschreitenden Projektkonkretisierung wurden die Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der mit der Gebäudeplanung einhergehenden bautechnischen Belange angepasst (z.B. Notwendigkeit eines Gebäudesockels, besonderer Deckenaufbau, Dachbegrünung etc.). Die als Grundlage für den Workshop vorgegebenen maximalen Gebäudehöhen wurden in keine Phase der Planung überschritten.

2.5.1.3 SBV-Ausschusssitzung

Bei der darauffolgenden SBV-Ausschusssitzung am 10.2.2015 wurde den Ausschussmitgliedern die Planung sowie die oben genannte Simulation erläutert. In der anschließenden Diskussion wurde die geplante Bebauung bezüglich der denkmalrechtlichen Belange kontrovers diskutiert. Die Bedenken die von Ausschussmitgliedern vorgetragen wurden bezogen sich erneut grundsätzlich auf die Bebauung im nördlichen Planbereich, der derzeit als Grünfläche im FNP dargestellt ist. Die Bebauung in diesem Bereich fand bei anderen Ausschussmitgliedern Zustimmung, soweit es sich um eine "behutsame" Bebauung handele.

Im Ergebnis fand eine Abstimmung statt, bei der der Stadtverordnetenversammlung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans empfohlen wurde. Ein Antrag auf Freihaltung der nördlichen Plangebietsfläche fand keine Mehrheit.

2.5.1.4 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 1.4.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 beschlossen. Der Beschluss formuliert in Bezug auf die denkmalpflegerischen Belange

- Die maximalen Gebäudehöhen sollen entsprechend der Empfehlung der Denkmalpflege von Südost nach Nordwest von maximal fünf auf maximal drei Geschosse abgestaffelt werden.
- Die Bebauung entlang der Nuthestraße soll baulich differenziert ausgestaltet werden.
- Es sollen Einblicke in das Gebiet vom Park Babelsberg aus ermöglicht werden. Dabei sind lärmindernde Maßnahmen zu berücksichtigen.

- Die sich aus der ufernahen Lage ergebenden naturräumlichen Qualitäten des Ortes sollen genutzt werden.
- Es sollen Sicht- und Raumbezüge aus dem Gebietsinneren zum Bereich Havelufer und zurück hergestellt werden.

2.5.1.5 Frühzeitige Beteiligungen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf der Grundlage des o. g. Beschlusses wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan erstellt und frühzeitig im Zeitraum vom 14.9.2015 bis 14.10.2015 der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt.

Im Rahmen dieser Beteiligung gingen vier Stellungnahmen ein. Anregungen bzw. Bedenken bzgl. denkmalrechtlicher Belange wurden nicht geäußert.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Planung zur Stellungnahme vorgelegt.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, und die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten lehnen in ihren Stellungnahmen eine Bebauung im nördlichen Planbereich weiterhin grundsätzlich ab.

Zudem bestehen Bedenken bzgl. einer geschlossenen Bebauung parallel zur Nuthestraße und deren abriegelnder Wirkung.

2.5.1.6 Ergänzender Abstimmungsprozess 2015

Die Landeshauptstadt Potsdam hat im Sinne der Harmonisierung, abweichend vom regulären Bebauungsplanverfahren, einen ergänzenden Abstimmungsprozess zu dem Thema Denkmalpflege und Weltkulturerbe mit den relevanten Akteuren durchgeführt.

Dazu hat am 03.12.2015 ein Termin der Stadtverwaltung Potsdam mit der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg, dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam, dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz sowie den Eigentümern stattgefunden.

Dieser Termin sollte der erste im Rahmen eines Prozesses sein und den Beteiligten vor allem dazu dienen, eigene Lösungsvorschläge einzubringen und Lösungsvorschläge der übrigen Akteure zu erhalten, die zu einer Einigung zwischen den verschiedenen Positionen beitragen können.

Alle Beteiligten hatten die Gelegenheit, erneut ihre Belange vorzutragen, die im Folgenden zusammengefasst werden.

Landeshauptstadt Potsdam:

Das Projekt hat einen hohen Stellenwert für die städtebauliche Entwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam, da auf Basis der Bevölkerungsprognose das Ziel verfolgt wird, bis zum Jahr 2017 ca. 2.600 Wohneinheiten (WE) bereitzustellen. Das vorliegende Projekt kann mit seinen geplanten ca. 270 WE 10 % des Neubaubedarfs decken.

Auch den denkmalpflegerischen Belangen kommt im Rahmen der geplanten Projektentwicklung eine wichtige Rolle auf Grund des angrenzenden Weltkulturerbes und der damit in Zusammenhang stehenden Sichtbeziehungen zu. Den Schutz dieser Belange sollen die Umsetzung von Maßnahmen (Gebäudestaffelung, Festsetzung der Gebäudehöhen, Festsetzung der geringsten Gebäudehöhen im strittigen nördlichen Planbereich, Gliede-

rung/Durchbrüche der geplanten Riegelbebauung), die innerhalb der vorangegangenen Verfahrensschritte ermittelt und empfohlen wurden, gewährleisten.

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege:

Mit der geplanten Bebauung an der Humboldtbrücke wird die Sicht, die zum Denkmalsbereich Park Babelsberg zu zählen ist, noch weiter eingeschränkt, als es durch die Errichtung der Punkthochhäuser im Zentrum-Ost und der sogenannten "Ballerschlange" bereits geschehen ist. Die Gebäudehöhe der "Ballerschlange" stellt keinen Kompromiss dar, sondern sie wird als zu hoch bewertet. Für das Landesamt ist die im FNP Potsdam dargestellte Wohnbaufläche als Grenze für die geplante Bebauung beizubehalten.

Stiftung Preußische Schlösser und Gärten:

Mit der Zurücknahme der Wohnbaufläche im aktuellen FNP wurde eine Qualität zurückgewonnen. Die Landeshauptstadt Potsdam habe sich mit der Vereinbarung aus dem Jahr 2011 (Festlegung der Pufferzonen) zu ihrer Verantwortung für das Weltkulturerbe bekannt. Entsprechend soll von einer Bebauung im nördlichen Plangebiet grundsätzlich abgesehen werden.

Eigentümer:

Beim Kauf des Grundstücks war noch der alte FNP gültig, in dem die nördliche Grundstücksfläche als Wohnbaufläche dargestellt war. Seit diesem Zeitpunkt sind verschiedene Ansprüche an den Investor herangetragen worden, denen man versucht hat weitestgehend nachzukommen.

Insbesondere stellt der neue FNP einen Teilbereich des Grundstücks als Grünfläche und somit nicht mehr als Baufläche dar. Auch werden mit dem zwischenzeitlich beschlossenen "Wohnungspolitischen Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam" Folgekosten im Bereich der sozialen Infrastruktur zu vereinbaren sein.

Der Eigentümer steht mit der Landeshauptstadt Potsdam in einem diskursiven Prozess. Die Durchführung des Workshopverfahrens hat zu einem guten städtebaulichen Ergebnis geführt, wenngleich die geforderte Abstufung in der Höhenentwicklung und die Reduzierung von Baukörpern zu starken Einschränkungen bei der Nutzbarkeit des Grundstücks und eine Reduzierung der Baumasse bedeuten. Sollte das Ergebnis der weiteren Abstimmungen sein, dass die geplante Bebauung um die zur Havel orientierten Gebäude gemäß den Darstellungen im FNP reduziert werden muss, lässt sich das Gesamtvorhaben nicht mehr wirtschaftlich darstellen.

Seitens des Investors wird angeboten nochmals Vorschläge zu Fassadengestaltung und 3D-Modellierung anzufertigen.

Sowohl das BLDAM als auch die SPSG betonen, dass sie keine Zustimmung zur Bebauung, wie sie im Siegerentwurf des Workshops und im Bebauungsplan-Vorentwurf dargestellt ist, erteilen werden. Die Grenze der Bebaubarkeit des Grundstücks soll der im FNP dargestellten Grenze entsprechen.

Im Ergebnis wurde von Seiten der Landeshauptstadt Potsdam festgestellt, dass keine Annäherung hinsichtlich möglicher Kompromisslösungen gesehen wird, die von allen Beteiligten getragen werden.

Es konnten auch keine Arbeitsaufträge aus der Diskussion abgeleitet werden, die zu einer Überarbeitung und erneuten Vorstellung des Arbeitsstandes führten. Ein vorgesehener zweiter Abstimmungstermin wurde aufgrund dessen verworfen.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zur Beteiligung gem. §4 Abs.2 BauGB wurde das städtebauliche Konzept noch einmal verändert und die Bebauung im WA1 ein weiteres Mal, unter gleichzeitiger Reduzierung der Baumasse, um 10 m nach hinten verschoben. Die Beteiligung fand im September/ Oktober 2016 statt. Auch hier hatten das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, und die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Gelegenheit zur Stellungnahme; wobei an der grundsätzlich ablehnenden Haltung festgehalten wurde.

2.5.1.7 Ergänzender Abstimmungsprozess 2017

Im Februar 2017 und im Juni 2017 fanden weitere Abstimmungstermine u.a. unter Einbeziehung der Leitungsspitzen von Ministerium, Landeshauptstadt, Landesamt für Denkmalpflege sowie Stiftung Preußische Schlösser und Gärten statt. Es wurden nochmals reduzierte städtebaulichen Varianten vorgestellt wurden. Die Reduzierung beinhalten nunmehr ein Abrücken der Bebauung von der Nuthestraße um weitere 10 m auf insgesamt 50 m. Durch die Umstrukturierung in diesem Bereich kommt es zu weiteren Verlusten von Baumassen der insgesamt einer Geschossfläche von 1.500 m² entspricht. Auch hier konnten keine Kompromisslösungen oder Einigungen erzielt werden, das Brandenburgische Landesamt und die Stiftung Preußischer Schlösser und Gärten weiter an ihrer ablehnenden Haltung festhalten.

2.5.1.8 Ergebnis

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit den Anforderungen des Denkmalschutzes wurden mehrfach Änderungen und Anpassungen der Planung in dem besonders kritisierten nördlichen Planbereich vorgenommen.

Sollte im Bebauungsplanvorentwurf die Bauhöhe noch durch die Festsetzung von Geschosigkeiten geregelt werden, ist nunmehr zur Sicherung der absoluten Bauhöhen die Festsetzung max. Bauhöhen in m über NHN vorgesehen. Weiterhin wird die Überschreitung der max. Bauhöhen durch technische Einrichtungen (z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenaufgänge etc.) im WA1 ausgeschlossen. Diese Festsetzung gewährleistet die Vermeidung einer uneinheitlichen und damit störenden Dachlandschaft innerhalb des Sichtenfächers.

Zur Erhöhung der Verträglichkeit der Planung mit der Denkmalpflege wurden die Baugrenzen zum Erhalt eines weiteren Fächers der Sichten (3,0 - 4,5 m von der Baugrenze zur Uferkante) zurückgenommen.

Die Grenzen des Baugebiets bzw. die Baugrenzen parallel zur Nuthestraße wurden zuerst um 10 m und zuletzt noch einmal um weitere 10 m zurückgenommen. Der Abstand zur Nuthestraße vergrößerte sich demnach insgesamt auf 50 m und lässt nunmehr einen breiten Korridor zur Begrünung zu, welcher den Erhalt der Grünverbindung aus dem Park Babelsberg via Lange Sicht Richtung Havel sicherstellt. Die Bebauung tritt durch den großen Abstand von der Nuthestraße, die vorgesehene Eingrünung sowie die Umsetzung der dunklen Farbgebung der Gebäude weit in den Hintergrund, sodass die optische Wahrnehmbarkeit aus dem Park Babelsberg heraus auf ein Minimum reduziert wird.

Durch das Abrücken der Bebauung von der Nuthestraße und die Anlage einer privaten Grünfläche mit entsprechenden festgesetzten Pflanzmaßnahmen treten die Gebäude noch weiter in den Hintergrund. Der Grünbezug vom Park Babelsberg über die Lange Sicht Richtung Havelufer wird somit aufgenommen, gestärkt und weitergeführt.

Das vorliegende städtebaulich- architektonische Konzept und die im Weiteren beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplans stellen das Ergebnis der Abwägung der städtebaulichen Belange dar. Die konkrete Konfliktbewältigung ist im Kapitel F. 2.1.1 dargestellt.

3 Fachplanungen

3.1 Verkehrstechnische Untersuchung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet⁷. Ziel der gutachterlichen Untersuchung war es, die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes, insbesondere der angrenzenden Knotenpunkte unter Beachtung der entstehenden Mehrbelastung durch die Neubebauung zu prüfen. Des Weiteren wurden innerhalb des Konzeptes Erschließungsvarianten erarbeitet, die dem Leitziel der Planung, den inneren Bereich des Wohngebietes weitgehend frei von Verkehrslärm zu halten, Rechnung tragen sollen.

Die bisherige verkehrliche Anbindung des Wohngebietes Zentrum Ost an das übergeordnete Netz wurde umgestaltet. Der Humboldtring ist seit November 2015 vollständig von der Nuthestraße abgehängt, damit läuft der Quell-/Zielverkehr nur noch über die Lotte-Pulewka-Straße und über den Kreisverkehr Babelsberger Straße.

Das Gutachten wird mit Hinblick auf die geänderte städtebaulichen Situation derzeit geprüft. Sollten sich daraus neue Erkenntnisse ergeben fließen diese in die Planung ein.

3.1.1 Verkehrsaufkommen

Für die Bestimmung der durch die im Bebauungsplan ausgewiesene Wohnnutzung generierten Verkehrsnachfrage wurden ca. 270 Wohneinheiten als Einflussgröße zugrunde gelegt. Die zusätzliche Verkehrsnachfrage durch die Errichtung einer Kita wurde anhand der Bruttogeschossfläche abgeschätzt. Insgesamt lässt sich der Kfz Verkehr, der durch das Wohngebiet zusätzlich generiert wird, auf 487 Kfz-Fahrten pro 24h im Mittel für den Gesamtquerschnitt vorabschätzen.

3.1.2 Stellplatzbedarf

Gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam werden bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen 0,5 Kfz Stellplätze pro Wohnung erforderlich. Unter Beachtung der Eingangszahlen zur Wohnnutzung von 196 bis 293 WE ergibt sich somit ein Stellplatzbedarf zwischen 98 und 147 Kfz Stellplätzen. Aufgrund der Nähe zum ÖPNV an der Nuthestraße, der in einer Distanz von weniger als 300 m Luftlinie zu den geplanten Wohneinheiten erreichbar ist, werden 25 Prozent der Stellplätze in Abzug gebracht. Dementsprechend ergibt sich ein abschließender Stellplatzbedarf von 74 bis 110 Kfz Stellplätzen. Die Unterbringung der Stellplätze soll überwiegend entlang der zu errichtenden Planstraße A und B und in Tiefgaragen mit insgesamt ca. 127 Stellplätzen erfolgen.

3.1.3 Verkehre der Kindertagesstätte

Für die Ermittlung der Verkehre, die ggf. durch die Nutzung der Kindertagesstätte generiert werden, wird die geplante Anzahl von 90 Betreuungsplätzen zugrunde gelegt. Im Ergebnis der Untersuchung werden 46 Kfz-Fahrten pro 24 h im Mittel pro Fahrtrichtung aufgrund der Kita Nutzung vorabgeschätzt. Die Berechnung wurde exemplarisch für die mittelfristige Nutzung des Standortes mit sozialer Infrastruktur vorgenommen.

⁷ W&K Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Infrastruktur mbH, Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plangebiet Nr. 145 "Am Humboldtring" in der LH Potsdam, Verkehrliche Vorabschätzung (Stand 03/2016)

3.1.4 Erschließungsvarianten

Mit dem Rückbau des Anschlusses des Humboldtrings an die Nuthestraße und dem Ausbau des Wohngebietes muss die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) neu organisiert werden. Hierfür wurden drei Varianten konzipiert. Grundlegend wurde in allen drei Varianten davon ausgegangen, dass die vorhandene Infrastruktur nur in begrenztem Maße durch Neubau von Straßen ergänzt wird.

In Erschließungsvariante 1 wird die Straße Humboldtring als Haupteerschließung und in Ringform genutzt. Die Zielverkehre der Bestandswohnanlagen und des neu geplanten Wohngebietes nutzen somit zusätzlich zum Bestand die neue Erschließungsstraße entlang der Nuthestraße. Quell- und Zielverkehr kann sowohl diese Erschließungsstraße als auch die bestehende Verbindung durch das Wohngebiet nutzen. Der vorhandene Schulstandort am Humboldtring wird ebenfalls im Zweirichtungsverkehr erschlossen. Somit werden Hol- und Bringverkehre, wie auch im Bestand, nicht durch das Wohngebiet geleitet. Die neu geplanten Wohneinheiten bleiben im Inneren über Erschließungsstraßen, ggf. als Stichstraßen ausgebildet, erreichbar. Eine Verbindung der Stichstraßen ist über Anliegerstraßen möglich. Die zur Havel gewandte Seite des Wohngebietes ist nur für nicht motorisierte Verkehre zugänglich.

Zwischen der Nuthestraße bzw. der Straßenbahnhaltestelle und dem Wohngebiet werden zwei Wegeverbindungen durch Fußgänger und Radfahrer im Bestand genutzt. Eine unmittelbar an der Haltestelle, im Zuge des bestehenden Geh- und Radweges. Eine weitere Verbindung führt im Bestand durch die vorhandene Grünfläche. Diese Verbindung ist im Zuge der Erschließung als befestigter Weg geplant.

In Erschließungsvariante 2 besteht keine Ringstruktur zur Haupteerschließung des neuen Wohngebietes. Somit wird eine Haupteerschließungsstraße zentral im Inneren des Wohngebietes im Zweirichtungsverkehr genutzt. Die Erschließung des neuen Wohnkomplexes erfolgt über eine Stichstraße, die entlang der Nuthestraße mit Wendeanlagen versehen werden. Die einzelnen Stichstraßen werden auch hier über Anliegerstraßen miteinander vernetzt. Es erfolgt einerseits die Verlagerung des Verkehrs auf eine einzelne zentrale Haupteerschließung.

Die Erschließungsvariante 3 entspricht im Wesentlichen der Variante 1, allerdings wird hier die Ringform des Humboldtrings baulich unterbrochen und die Haupteerschließung des neuen Wohngebietes erfolgt parallel zur Nuthestraße.

Für die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz wird in allen drei Varianten dieselbe Infrastruktur genutzt. Für den MIV stellt sich der Knotenpunkt Humboldtring/Lotte-Pulewka-Straße als zentraler Erschließungsknoten dar. Für den NMIV und den ÖPNV sind die Fuß- und Radwegeverbindung zum Potsdamer Hauptbahnhof entlang der Havel und die Erreichbarkeit der Haltstelle "Humboldtring/Nuthestraße" von hoher Bedeutung. Diese Verbindungen sind in allen drei Erschließungsvarianten gleich ausgebildet.

Aus verkehrlicher Sicht wird die Erschließungsvariante 1 favorisiert. Das heißt, es entsteht eine vollständige Ringstruktur für den Humboldtring. Die neu herzustellenden Planstraße A und B werden voraussichtlich überwiegend durch die neuen Wohnverkehre genutzt. Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verkehrsbelastungen im westlichen bestehenden Wohngebiet maßgeblich durch zusätzliche Ringverkehre erhöhen. Sollte es nach Inbetriebnahme doch zu deutlichen Verschiebungen von Verkehrsmengen kommen, so ist die Möglichkeit einer verkehrsorganisatorischen oder baulichen Unterbrechung der Ringstruktur weiterhin möglich.

3.1.5 Leistungsfähigkeit

Für die Abwicklung der zusätzlich entstehenden Verkehre sind die Leistungsfähigkeiten der anliegenden Knotenpunkte entscheidend. Ausgangspunkt hierbei ist der Knotenpunkt Humboldtring/Lotte-Pulewka-Straße. Aber auch die Anbindung an die Nuthestraße für das Wegeziel Berlin über die Friedrich-List-Straße oder die Babelsberger Straße für das Wegeziel Potsdam Zentrum muss in die Betrachtung einbezogen werden. Mit dem Rückbau des direkten Anschlusses des Humboldtrings an die Nuthestraße unterliegen diese angrenzenden Knotenpunkte ohnehin einer geänderten Verkehrsbelastung.

Aufgrund der integrierten Lage des Wohngebietes und den guten ÖPNV-Anbindungen sind die neu induzierten MIV Verkehrsbelastungen relativ gering. Auch die mit in die Betrachtung einbezogene Kita weist aufgrund des zu erwartenden geringen MIV Anteils eine geringe Anzahl an Kfz Fahrten im Hol- und Bringverkehr auf. Es wurden insgesamt drei Erschließungsvarianten geprüft. Die Leistungsfähigkeit des unmittelbar an das Wohngebiet angrenzenden Knotenpunktes Humboldtring/Lotte-Pulewka-Straße ist für alle Varianten gegeben. Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ist im Hinblick auf eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre ebenfalls ohne weitere Eingriffe möglich.

3.2 Hydrologische Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine hydrogeologische Untersuchung erstellt⁸. Ziel der hydrologischen Baugrundbewertung für den geplanten Neubau eines Wohnquartieres in Potsdam war die Untersuchung der allgemeinen hydrologischen Situation des Baugrundstückes sowie die Ermittlung von Angaben zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden.

Im Zuge der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wird das Hydrologische Gutachten und die Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung noch einmal gutachterlich überprüft. Die Ergebnisse fließen in die Planung ein.

3.2.1 Grundwasserstände und Geländehöhen

Der Grundwasserflurabstand auf dem Grundstück ist stark vom Abstand des Geländes zur Havel abhängig. Während bei mittleren Grundwasserständen im havelnahen Bereich nur wenige Dezimeter Flurabstand vorliegen, sind es im oberen Geländebereich an der Straße Humboldtring ca. 2,5 bis 3 m. Bei hohen Grundwasserständen bzw. Havelwasserständen ist mit einer Überflutung des untersten Geländes in Havelnähe zu rechnen. Mit ansteigendem Gelände sind im oberen Bereich dann Flurabstände von ca. 2 m zu erwarten. Das Versickern von Niederschlagswasser ist bei den vorgefundenen Bodenverhältnissen möglich, kann aber lokal durch organische Schichten deutlich behindert werden. Das gesamte Gelände zeigte bei den Aufschlussarbeiten eine Durchmischung von umgelagerten organischen Böden (Torf/Mudde) und Sand. Je nach Anteil dieses organischen Gehaltes, kann Niederschlagswasser evtl. partiell schlechter aufgenommen bzw. versickert werden. In Tiefen von 1,6 m bis ca. 3 m wurden bei 3 der 4 Sondierungen natürlich gewachsene organische Böden vorgefunden. Diese begünstigen den Aufstau von Wasser. Unterkellerte Gebäude müssen entsprechend der DIN 18195 Teil 6 gegen drückendes Wasser abgedichtet werden.

Der aktuelle Grundwasserstand ist nach Kartenwerken (Grundwassergleichenkarte für Berlin und Umgebung und Hydrogeologische Karte des Landes Brandenburg HYK50) bei ca. 29,50 m ü. NHN zu erwarten. Vom Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

⁸ GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH, Hydrogeologische Stellungnahme und Beratung zur Versickerungsmöglichkeiten für das Bauvorhaben Humboldtring Potsdam, 02/2016 UND Ergänzende Hydrologische Bewertung und Stellungnahme zu den Versickerungsmöglichkeiten, 06/2016

Brandenburg wurde eine Grundwasserauskunft im Februar 2016 übersandt. Für die Betrachtung des Baugrundstückes wurden vor allem die Messstellen 3544 2214 und 3644 2206 verwendet. Der mittlere Wasserstand (MW) wurde bei 29,62 m ü. NHN bzw. bei 29,58 angegeben. Über die dargestellten Zeiträume von 1968 bis 2013 schwankt der Wasserstand meist zwischen etwa 29,30 und 29,90 m ü. NHN. Die jeweils höchsten gemessenen Wasserstände (HW) liegen zwischen 30,23 und 30,47 m ü. NHN.

Als zeHGW (zu erwartender höchster Grundwasserstand) sollte ein Wasserstand von ca. 30,60 m ü. NHN berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Versickerung muss der "mittlere höchste Grundwasserstand" (MHGW) festgelegt werden. Hier sollte ein Wasserstand von 30,00 m ü. NHN angesetzt werden.

3.2.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Mit der ergänzenden hydrologischen Bewertung und Stellungnahme zu den Versickerungsmöglichkeiten (06/2016) wurden für alle Baugebiete und neu zu errichtenden Erschließungsstraßen die Versickerungsmengen über die Versickerung mittels Rigolen berechnet.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sollte grundsätzlich ein Mindestabstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) eingehalten werden (Vorgabe nach DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138). Wird dieser bei 30 m ü. NHN angesetzt, sollte der Versickerungshorizont bzw. die Sohle der geplanten Rigolen also nicht tiefer als 31 m ü. NHN liegen. Laut den aktuellen Planungen soll das Geländeniveau in allen Wohngebieten auf eine Höhe von 31,50 m ü. NHN eingeebnet werden. Bei Ansatz dieser Höhen darf die Unterkante der Rigole somit nicht mehr als 0,5 m unter der Geländeoberfläche liegen. Es können nur sehr flache Rigolen eingebaut werden.

Bei Einbau einer 0,3 m hohen Rigole und einer Überdeckung von 0,25 m würde der nach dem DWA-Regelwerk empfohlene Mindestabstand von 1 m zum Grundwasserspiegel damit um rund 5 cm unterschritten werden. Die Zulässigkeit der Unterschreitung ist im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung standortkonkret mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Insbesondere, wenn es sich um Versickerungswasser von unbelasteten Flächen (Dach, Fußwege) handelt. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser von Straßen ist eine Unterschreitung des Mindestabstandes noch zu prüfen. Um eine Befahrbarkeit zu schaffen müsste jedoch eine Überdeckung von 0,5 m garantiert werden, so dass die Unterkante Rigole dann theoretisch bei 30,35 m ü. NHN und damit nur 0,35 m über dem Grundwasserspiegel liegen würde.

Bei den momentan höher liegenden Gebieten WA 3 und Planstraße A muss das aktuelle Gelände ca. um 1 m abgetragen werden, um das angestrebte Niveau von 31,50 m ü. NHN zu erhalten. Insbesondere in diesem Bereich sollte noch geprüft werden, ob die Möglichkeit besteht, das Gelände optional auch um ca. einen halben Meter höher auf 32,0 m ü. NHN anzulegen. Für die Gemeinbedarfsfläche ist kein Geländeabtrag vorgesehen.

Im Bereich des angestrebten Versickerungsniveaus von 31 m ü. NHN liegen nach den bisherigen Erkundungen überwiegend Altauffüllungen, teils vermischt mit humosen Böden. Im hydraulischen Einflussbereich dürfen nach den Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes keine Verunreinigungen des Bodens auftreten. Zur Sicherstellung dieser Vorgabe müssen noch chemische Beprobungen der Böden vorgenommen werden. Es ist damit zu rechnen, dass die Böden, auch zur Entfernung der organischen Böden und damit zur Verbesserung der Sickerfähigkeit, im Rigolenbereich ausgetauscht werden müssen.

3.2.3 Versickerungsflächen

Die möglichen Versickerungsflächen sind für jedes Baugebiet gesondert betrachtet worden. Die im Bebauungsplan festzusetzenden Straßenverkehrsflächen wurden gesondert betrach-

tet. Gänzlich ausgeklammert wurden die Grünflächen, unter denen eine Tiefgarage geplant wird. Tiefgaragen sind im WA 1 und im WA 2 geplant. Es wurde angestrebt, eine Verteilung der Rigolen auf dem Gelände zu erzielen, so dass die Versickerung möglichst nicht punktuell vorgenommen wird.

Die Versickerung des Regenwassers über Mulden wurde vorerst nicht weiter betrachtet, da diese wegen der beengten Verhältnisse auf den Grundstücken und dem erhöhten oberflächlichen Platzbedarf der Mulden nur eingeschränkt realisierbar sind. Es wurde daher ausschließlich die Verwendung von Rigolen geprüft.

Im WA 1 müssen ca. 300 – 310 m Rigolen zur Versickerung des gesamten anfallenden Wassers verlegt werden. Der Teilbereich des Baugrundstückes 3 ist dabei vollflächig bis knapp an den südlichen Rand des Grundstückes mit einer Tiefgarage unterkellert, so dass dieser Bereich entfällt. Die Rigolen können über den gesamten westlichen, südlichen und nördlichen Grundstücksrand sowie im Hof und am Nordrand des Baugrundstückes 1 gelegt werden. Nach diesem Modell würden ca. 340 m Rigolen gebaut werden können, so dass die erforderliche Mindestlänge erreicht und überschritten wird.

Im WA 2 ist eine Mindestlänge der Rigolen von 206 m bis zu ca. 240 m notwendig. Die Rigolen weisen eine Länge von rund 260 m auf. Die Mindestlänge wurde damit erreicht. Auch im WA 2 ist eine Tiefgarage geplant, über der eine Versickerung nicht möglich ist. Die Rigolen wurden möglichst nicht unterhalb von Wegen und Straßen geplant, um die Überdeckung möglichst gering halten zu können.

Das WA 3 ohne Baugrundstück 6a (s. städtebauliches Konzept in der Anlage) benötigt Rigolenlängen von ca. 140 m. Diese Strecke kann auf dem Areal gut eingeplant werden. Die Rigolenstrecken zeigen eine Länge von ca. 310 m. Wird das Baufeld 6a mit eingebunden, kann auch die Grünfläche am Humboldtring zusätzlich mit zur Versickerung herangezogen werden. Auch in dieser Variante wird das Niederschlagswasser vollständig abgeführt.

Für die Gemeinbedarfsfläche kann die erforderliche Rigolenlänge von 72 m ebenfalls ohne Schwierigkeiten gebaut werden. Alleine an der westlichen Grundstücksgrenze kann eine Rigole von mindestens 85 m Länge eingeplant werden. Auf dem Gelände stehen auch noch weitere Freiflächen für die Versickerung zur Verfügung.

Das Wasser der Planstraße A muss je nach Oberflächenbelag auf einer Rigolenstrecke von 126 m (dichte Fugen) bis 150 m (Asphalt) versickert werden. Bei einem noch günstiger gewählten Oberflächenbelag (zum Beispiel offene Fugen) könnten die Versickerungsflächen entsprechend verkürzt werden. Möglicherweise kann das Wasser in den neben der Planstraße verlaufenden Grünstreifen neben der Nuthe-Schnellstraße abgeleitet werden. Rigolen könnten eventuell auch im verbreiterten Straßenbereich im Anschluss an den bestehenden Humboldtring oder im Grünbereich an der Ecke zum bestehenden Humboldtring angelegt werden. Dieser Grünbereich jedoch könnte auch noch als Erweiterung zum geplanten Baugebiet dienen und damit privat werden. Für die Versickerung des Straßenwassers muss eine geeignete Lage mit den Behördenvertretern gefunden werden. Gegebenenfalls ist das Wasser in einen Kanal einzuleiten.

Als Privatgelände werden die Parkplatzflächen zwischen Planstraße A und dem parallel zur Nuthe-Schnellstraße verlaufenden Grünstreifen eingeordnet. Für die Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers ist bei einem günstigen Oberflächenbelag nur wenig Rigolenraum einzuplanen. Das Wasser könnte mit dem Niederschlagswasser des WA 3 zusammen abgeführt werden.

Mit den hier eingeplanten Kastenrigolen und unter Ausnutzung eines Großteils der Grünflächen der einzelnen Baufelder ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers grundsätzlich in allen privaten Teilbereichen möglich. Im Bereich der Planstraße A muss noch geprüft werden, welche Nahbereiche für die Versickerung zur Verfügung gestellt werden können. Eventuell ist ein Teil des Wassers auch über die Kanalisation abzuführen.

Zu berücksichtigen ist bei der weiteren Planung vor allem der geringe Grundwasserflurabstand. Trotz des hier betrachteten Einbaus von geringen Rigolenhöhen werden die erforderlichen Abstände zwischen Rigole und Grundwasserspiegel nicht ganz erreicht. Im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung muss standortkonkret eine Abstimmung mit der Fachbehörde getroffen werden, ob die Versickerung in einem Bereich < 1 m über dem Grundwasserspiegel vorgenommen werden darf.

Für Rigolen sind üblicherweise Notüberläufe in die Kanalisation einzuplanen. Es können Kanäle der Misch- oder Regenwasserableitung verwendet werden. Für das Grundstück "Am Humboldtring" müssen diese Notableitungen mit eingeplant werden.

Die im Versickerungshorizont teils vorhandenen organisch durchsetzten Böden müssen partiell dort ausgetauscht werden, wo der organische Anteil die Versickerungsfähigkeit an den Rigolen behindert. Außerdem ist durch chemische Analysen sicherzustellen, dass keine Verunreinigungen des Bodens im Bereich der Rigolen vorliegen.

3.2.4 Hochwasserstände

Im Hinblick auf das Hochwasser der Havel wurden die Gefahren- und Risikokarten des Ministeriums für Ländliche Entwicklung Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg ausgewertet. Maßgebend ist hier die Hochwassergefahrenkarte für ein Hochwasser mit einer mittleren Wahrscheinlichkeit, d. h. einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren.

Das zur Bebauung vorgesehene Areal unterliegt keiner Hochwassergefahr. Das Hochwasser gelangt in etwa bis zu Geländehöhen von 30,0 m ü. NHN. Die Überflutungsareale liegen in ufernahem Bereich bis maximal 50 m von der Uferkante entfernt. Damit wäre nach dem Bebauungsplan ausschließlich eine als Grünfläche vorgesehene Grundstücksfläche betroffen.

3.2.5 Abflussverhalten des Grundwassers

Gutachterlich wurde untersucht, ob durch die Neubauten das Grundwasser hinsichtlich seines Abflussverhaltens verändert und ob benachbarte Gebäude gefährdet werden können. Die neu geplanten Bauten sollen mit maximal einem Tiefgeschoss in den Boden einbinden. Die Gründung kann damit rund 4 m unter GOK angenommen werden. Die grundsätzliche Grundwasserfließrichtung ist nahezu rechtwinklig zur Havel ausgerichtet bzw. in einem spitzen Winkel in Richtung der Havelfließrichtung nach Südwest. Die Gebäuderiegel sind ebenfalls rechtwinklig zur Havel angeordnet. Damit behält das Grundwasser weiterhin seine natürliche Fließrichtung und wird nicht durch eine großflächige Abriegelung behindert. Zudem binden die Gebäude nicht tief in den mehrere Meter mächtigen Grundwasserleiter ein. Es kann jederzeit eine Unter- und Umströmung stattfinden. Benachbarte Gebäude werden ebenfalls nicht beeinflusst. Diese liegen zudem mindestens 20 m entfernt und auf der abstromigen Seite des Neubauquartiers.

3.3 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde die Verkehrslärmbelastung für das B-Plan-Gelände Nr. 145 der Landeshauptstadt Potsdam ermittelt.⁹

Im Zuge der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wird auch Schalltechnische Gutachten noch einmal gutachterlich überprüft. Die Ergebnisse fließen in die Planung ein.

Die Lärmbelastungen des Geländes durch Verkehrslärm ist gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 und nach den Kriterien der Lärmaktionsplanung zu beurteilen. Die Berechnungen wurden gemäß RLS 90 und Schall 03 (Ausgabe 2014) durchgeführt.

Die Berechnungen der Verkehrslärmbelastung der geplanten Gebäude belegen die zu erwartende hohe Lärmbelastung des Gebietes.

Insbesondere entlang der Nuthestraße kommt es an der lärmzugewandten Seite zu Beurteilungspegeln am Tage von bis zu $L_{r,T} = 68$ dB(A) und in der Nacht von bis zu $L_{r,N} = 62$ dB(A). Bis auf Baufeld a (WA1) reduziert sich die Verkehrslärmbelastung durch die Errichtung einer Lärmschutzwand praktisch nicht.

Es werden damit die Prüfwerte des Landes Brandenburg von 65 dB(A) am Tage und in der Nacht überschritten. Zur Nachtzeit werden auch die Werte der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) z.T. überschritten.

An der lärmabgewandten Seite ergeben sich Beurteilungspegel am Tage von bis zu $L_{r,T} = 56$ dB(A) und in der Nacht von bis zu $L_{r,N} = 50$ dB(A). Damit werden an den lärmabgewandten Seiten die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht um weniger als 5 dB überschritten.

Für die Gebäude in den Baufeldern b, c, und e ergeben sich am Tage Beurteilungspegel von bis zu $L_{r,T} = 58$ dB(A) und in der Nacht von bis zu $L_{r,N} = 53$ dB(A). Die Prüfwerte des Landes Brandenburg werden eingehalten. Die Errichtung einer Lärmschutzwand würde hier praktisch zu keiner relevanten Reduzierung der Verkehrslärmbelastung führen.

Für die Gebäude auf den Flächen für Gemeinbedarf ergeben sich am Tage für die südöstliche Fassade Beurteilungspegel von bis zu $L_{r,T} = 61$ dB(A) und in der Nacht von bis zu $L_{r,N} = 55$ dB(A). Für die nord-westliche Fassade ergeben sich am Tage für die Beurteilungspegel von bis zu $L_{r,T} = 48$ dB(A) und in der Nacht von bis zu $L_{r,N} = 42$ dB(A). Die Prüfwerte des Landes Brandenburg werden eingehalten. Die Errichtung einer Lärmschutzwand würde hier praktisch zu keiner relevanten Reduzierung der Verkehrslärmbelastung führen.

Im Ergebnis der Berechnung lässt sich festhalten:

- Entlang der Nuthestraße werden an den Gebäuden die Prüfwerte des Landes Brandenburgs nicht eingehalten.
- Für alle anderen Gebäude werden die Prüfwerte des Landes Brandenburgs, jedoch nicht die Orientierungswerte der DIN 18005 (WA) eingehalten.

Aufgrund der praktisch nicht relevanten Reduzierung der Lärmbelastung (bis auf die lärmzugewandte Fassade Baufeld a im WA1) wird eine Errichtung einer Lärmschutzwand nicht empfohlen.

Eine lärmrobuste städtebauliche Struktur wurde im Workshopverfahren der Landeshauptstadt Potsdam vorgeschlagen und mit den Beteiligten diskutiert¹⁰. Sie wurde zumindest

⁹ Acouplan (06/2016), SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN ZUR VERKEHRSLÄRMLÄRMBELASTUNG für den Bebauungsplan Nr. 145 – "Humboldtring" Potsdam, Bericht Nr.: B1706_3

¹⁰ Städtebaulicher Workshop "Südwestlich Humboldtbrücke" – Kooperatives Verfahren, Landeshauptstadt Potsdam, 2015

durch die durchbrochene Riegelbebauung (mit lärmzugewandten und lärmabgewandten Seiten) im vorliegenden Entwurf umgesetzt.

Höhere Gebäude in Richtung Havel oder eine geschlossenerere Riegelbebauung wurden von den Beteiligten (Denkmalschutz, Stadtentwicklung) abgelehnt. Da sich nördlich der Nuthestraße keine Wohnbebauung befindet und auch nicht geplant ist, führt die Errichtung der geplanten Gebäude zu keiner Erhöhung der Lärmbelastung an bestehenden Gebäuden, die an das Plangebiet angrenzen.

Die Umsetzung der gutachterlichen Grundlagen in ein Lärmschutzkonzept für den Bebauungsplan wird im Kapitel B. 4.9 erläutert.

4 Begründung der Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Leitideen im Ergebnis des Workshopverfahrens und den denkmalpflegerischen, grünordnerischen und verkehrlichen Belangen werden im Bebauungsplan die im Folgenden genannten Festsetzungen vorgesehen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO geplant.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

Im Wege der Ausnahme können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

4.1.1.1 Ausschluss der in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen

Die nach § 4 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten regelmäßig ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und sollen damit unzulässig bleiben. Diese Nutzungen sind im Plangebiet aufgrund ihres Flächenbedarfes und des hohen Verkehrsaufkommens nicht vorgesehen und entsprechen nicht der städtebaulichen Zielstellung.

Die Erhöhung und Sicherung des Wohnanteils in zentraler innenstädtischer Lage, ist ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans. Vielmehr besteht auch hier ein gewichtiges öffentliches Interesse, im Plangebiet eine Wohnnutzung entsprechend dem städtebaulichen Konzepts zu ermöglichen, um der zunehmenden Wohnungsnachfrage zu entsprechen. Ausgehend von der aktuellen Bevölkerungsentwicklung in Verbindung mit dem dringend erforderlichen zusätzlichen Wohnraum (siehe Kapitel A 3.4 und 3.5) soll der Standort überwiegend dem Wohnen dienen.

Durch die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wäre eine Umwandlung des vorhandenen Wohngebiets in ein Quartier zu befürchten, was nicht den Planungszielen der Sicherung der Wohnnutzung entspricht. Ein weiterer Grund für den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, wie zum Beispiel Hotel/Hostel, besteht darin, dass

solche Betriebe nach ihrem zu erwartenden räumlichen Umfang, der Art und Weise der Betriebsvorgänge, dem vorhabenbedingten An- und Abfahrtsverkehr sowie der zeitlichen Dauer dieser Auswirkungen und ihrer Verteilung auf die Tages- und Nachtzeiten nicht mit der Wohnruhe in dem allgemeinen Wohngebiet vereinbar sind. Gerade bei größeren Betrieben ist auch nachts mit Lärmimmissionen zu rechnen, die durch die An- und Abreise von Gästen, sonstigen Besucherverkehr oder Zulieferer und Versorger verursacht werden, die mit den bestehenden Wohnnutzungen nicht in Einklang zu bringen sind. Des Weiteren sind Verdrängungseffekte in der zentralen Innenstadtlage als Folge der Verschiebungen im Bodenpreisgefüge zu erwarten, da mit dem Beherbergungsgewerbe oftmals höhere Umsätze erzielt werden können, als mit der angestammten Wohnnutzung. Die allgemeine Zweckbestimmung bleibt auch bei Ausschluss dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gewahrt.

Basierend auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO soll folgende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen werden:

TF 1.1

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

4.1.1.2 Einschränkung der Gebietsversorgung dienenden Läden

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Einzelhandelskonzept (EHK) der Landeshauptstadt Potsdam (Beschluss der SVV am 07.05.2014) festgelegten zentralen Versorgungsbereiche, wodurch eine Einschränkung der Gebietsversorgung erforderlich wird. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich, das Nahversorgungszentrum „Zentrum Ost“ liegt ca. 500 m entfernt.

Das Plangebiet liegt in einer städtebaulich integrierten Lage. Nach den Kriterien des Einzelhandelskonzeptes sollen in einer solchen Lage Nachbarschaftsläden (mit bis zu ca. 400 qm Verkaufsfläche) regelmäßig möglich sein. Ausnahmsweise sollen in einer solchen Lage auch „größere kleinflächige“ Betriebe (400 bis 800 qm Verkaufsfläche) zur Gebietsversorgung möglich sein, wenn sie standortgerecht dimensioniert sind. Ausnahmsweise sollen zudem großflächige Betriebe (mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche) möglich sein, wenn außerdem eine Nahversorgungslücke vorhanden ist.

Zunächst ist festzustellen, dass es keine Nahversorgungslücke im Sinne des Einzelhandelskonzeptes gibt. Die Ansiedlung beispielsweise eines Lebensmittelmarktes würde nicht dazu beitragen, die Nahversorgungssituation zu verbessern. Im benachbarten Nahversorgungszentrum „Zentrum Ost“ ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt ansässig. Der Einzugsbereich des Plangebietes überschneidet sich zudem vollständig mit dem für zentrale Versorgungsbereiche anzusetzenden Einzugsbereich von 1.000 m.

Die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes bedürfen der Umsetzung im Bebauungsplan:

Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Planungsziel ist die Einschränkung der Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebietes gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dienen. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt mit der textlichen Festsetzung TF 1.2 auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Demzufolge ist im Allgemeinen Wohngebiet nur der Anlagentyp "Nachbarschaftsladen" allgemein zulässig. Bei dem Anlagentyp des "Nachbarschaftsladens", auch "Convenience-Store" genannt, handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb, der sog. ehemalige "Tante-Emma-Laden". Es handelt sich also um einen "kleinen Nahver-

sorger", der die Schwelle der Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) erheblich unterschreitet und primär fußläufig oder per Fahrrad erreicht wird. Ein Nachbarschaftsladen weist betriebstypisch i.d.R. nicht mehr als 400 m² Verkaufsfläche auf (BVerwG 08.11.2004 - 4 BN 39.04). Der Nachbarschaftsladen bietet zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung, also Waren des kurzfristigen Bedarfs, an. Ergänzende Dienstleistungen (zum Beispiel Bankautomat, Poststelle, Reinigung, Lotto) können in den Laden integriert sein.

In der Potsdamer Sortimentsliste ist definiert, um welche Sortimente es sich bei zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung handelt. Diese sind:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogeartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Größere Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen wegen der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich nicht zulässig sein (siehe oben). Ausnahmsweise können auch größere Betriebe mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Betriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten sollen ebenfalls nicht zulässig sein. Auch sie sollen sich vorrangig im zentralen Versorgungsbereich ansiedeln. Aufgrund der klaren Fokussierung auf Wohnungsbau im Plangebiet sollen sie auch nicht zulässig sein. Infrage kommen hier eher ergänzende haushaltsnahe und sonstige Dienstleistungen.

Die Festsetzung geht konform mit dem Grundsatz 4.8 (1) des Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP B-B (Integrationsgebot).

TF 1.2

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind nur zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

4.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Mit der Umsetzung der beabsichtigten Wohnbebauung entsteht im Plangebiet ein zusätzlicher Bedarf an Kita-Plätzen (siehe Kapitel D. 3). Zusätzlich soll der Bedarf an zusätzlichen Kapazitäten für eine Grundschule berücksichtigt werden. Zur Deckung des Bedarfs soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine ca. 4.380 m² große Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" und "Grundschule" festgesetzt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Verbindliche Regelungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung sollen innerhalb der geplanten Baugebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO insbesondere durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR) in Verbindung mit der Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse erfolgen. Ferner ist aufgrund denkmalfachlicher Anforderungen eine Festsetzung einer maximalen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen erforderlich (siehe Kapitel B. 2.5). Die maximal zulässige Grundfläche in Verbindung mit der Festsetzung der Anzahl zulässiger Vollgeschosse ergibt zugleich die maximal zulässige Geschossfläche. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Novelle der brandenburgischen Bauordnung (BbgBO 2016) der Begriff des Vollgeschosses nicht mehr defi-

niert wird. In der Übergangsvorschrift § 89 Abs. 2 Satz 1 BbgBO ist jedoch geregelt, dass solange § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 fort gilt. Demnach bleibt unter Verweis auf § 89 Abs. 2 BbgBO 2006 i.V.m. § 2 Abs. 4 BbgBO 2008 die bisherige Definition des Vollgeschosses erhalten.

Auf der Gemeinbedarfsfläche wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung die überbaubare Grundstücksfläche ausschließlich durch eine flächenmäßige Ausweisung mit Baugrenzen festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung werden in Umsetzung der städtebaulichen Ziele maximal drei Vollgeschosse und eine GR von 1.780 m² festgesetzt.

Die Festsetzungen bestimmen die maximal zulässigen Kubaturen baulicher Anlagen. Die städtebaulich relevanten Kriterien sind damit hinreichend festgelegt und können sicher beurteilt werden. Mit dieser Festsetzungssystematik können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des aus dem vorausgehenden Rahmenplanverfahren weiterentwickelten städtebaulichen Konzepts geschaffen werden (siehe Kapitel B. 2.3). Ferner soll eine ausreichende Flexibilität im Rahmen der Bauantragsstellung ermöglicht werden.

4.2.1 Zulässige Grund- und Geschossfläche

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt nach § 19 Abs. 1 BauNVO an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8, soweit im Bebauungsplan dazu keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

Allgemeine Wohngebiete

Mit der Festsetzung einer auf das jeweilige Baufeld bezogenen konkreten Grundfläche, kann das städtebauliche Konzept unabhängig von einer späteren Grundstückaufteilung gesichert werden.

Bezogen auf die jeweilige Größe der Bauflächen, also hinsichtlich der Größe der sich rechnerisch ergebenden Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), unterscheiden sich die einzelnen Teilbereiche im Plangebiet deutlich hinsichtlich der geplanten Nutzungsmaße.

Während im allgemeinen Wohngebiet WA1 eine aufgelockerte Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen vorgesehen ist, überwiegt in den südwestlichen allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 der Geschosswohnungsbau mit bis zu fünf Geschossen. Aufgrund der hohen lärmtechnischen Vorbelastung innerhalb des gesamten Plangebiets, soll entlang der parallel zur Nuthestraße verlaufenden Planstraßen A und B eine schallabschirmende halboffene Block- bzw. Riegelbebauung im Sinne einer lärmrobusten Stadtstruktur ermöglicht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ermittlung der GFZ ein theoretischer Näherungswert ist, der sich aus der zulässigen Grundfläche und der Anzahl der Vollgeschosse ergibt. Da bei der Ermittlung der GFZ die Grundflächen für beispielsweise Balkone und Terrassen nicht relevant sind, ist die erreichbare GFZ möglicherweise real kleiner als in der theoretischen Herleitung.

Die im allgemeinen Wohngebiet WA1 geplanten Festsetzungen entsprechen, bezogen auf das Baugebiet, einer Grundflächenzahl von 0,37 und einer Geschossflächenzahl von ca. 1,10. Die hier vorgesehenen Nutzungsmaße sichern einen großen Anteil an nicht überbaubarer Grundstücksfläche und gewährleisten so eine hohe Wohnqualität mit guter Belichtung und Besonnung. Ferner soll hiermit den denkmalfachlichen und städtebaulichen Belangen entsprochen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sollen mit den geplanten Grundflächen und Vollgeschossen eine GRZ von 0,43 und eine GFZ von ca. 1,72 ermöglicht werden. Diese Nutzungsmaße ermöglichen, entsprechend den Ergebnissen des städtebaulichen Konzepts, die Errichtung der hier vorgesehenen viergeschossigen lärmabschirmenden Bebauung, welche um zwei Punkthäuser in gleiche Höhe ergänzt werden sollen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA3 sollen Dichtemaße ermöglicht werden, die einer GRZ von 0,48 und einer GFZ von ca. 2,40 entsprechen. Diese Maße ermöglichen eine entsprechend dem städtebaulichen Konzept fünfgeschossige Riegelbebauung an der geplanten Erschließungsstraße, die sowohl eine bauliche Fassung als auch eine Abschirmung des Plangebiets gewährleisten können.

Fläche für Gemeinbedarf

Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf soll mit den geplanten Grundflächen und Vollgeschossen eine GRZ von 0,41 und eine GFZ von 1,22 ermöglicht werden.

4.2.2 Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO dürfen die gemäß § 17 Abs. 1 festgesetzten Obergrenzen nicht überschritten werden. Jedoch können die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Zur Beurteilung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, kann auf die Definition des § 136 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB (städtebauliche Sanierungsmaßnahmen) zurückgegriffen werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dabei sind soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen.

Umfang der Überschreitungen

Der Bebauungsplan ermöglicht in den allgemeinen Wohngebieten aufgrund der Festsetzungen folgende Maße der baulichen Nutzung:

Baugebiet	Geplante Festsetzungen		Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO	
	rechnerische GRZ	rechnerische GFZ	GRZ	GFZ
WA1	0,37	1,10	0,4	1,2
WA2	0,43	1,72	0,4	1,2
WA3	0,48	2,4	0,4	1,2
Fläche für Gemeinbedarf	0,41	1,22	-	-

Damit werden die Obergrenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten hinsichtlich der höchstzulässigen GRZ und höchstzulässigen GFZ in einzelnen Baugebieten überschritten. Während im allgemeinen Wohngebiet WA1 die Obergrenzen unterschritten werden, soll im allgemeinen Wohngebiet WA2 eine Überschreitung der höchstzulässigen GRZ bis zu einer GRZ von 0,43 und bis zu einer höchstzulässigen GFZ von 1,7 zugelassen werden. Im allgemeinen Wohngebiet WA3 soll entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine Überschreitung der höchstzulässigen GRZ bis zu einer GRZ von 0,48 und bis zu einer höchstzulässigen GFZ von 2,4 zugelassen werden.

Vorliegen städtebaulicher Gründe

Umsetzung abgestimmter Wettbewerbsergebnisse

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen qualifizierte stadtgestalterische und architektonische Lösungen in einer städtebaulich besonderen Situation und Lage ermöglicht werden. Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage und liegt zwischen dem durch industriellen Geschosswohnungsbau geprägtem Wohnquartier "Zentrum Ost" und der Nuthestraße. Ausgangspunkt für die Entwicklung einer konsensfähigen, funktionalen und städtebaulichen Konzeption bildete ein Workshopverfahren (siehe Kapitel B. 2.3 und B. 2.5). Der ausgewählte städtebauliche Entwurf wurde anschließend stetig weiterentwickelt. Das städtebauliche Konzept des Büros VRL Architekten zeigt, dass auf dem an die Nuthestraße grenzenden Flächen eine städtebaulich attraktive Bebauung mit qualitätvollen Freiflächen realisiert werden kann. Dieses städtebauliche Konzept bildet die Basis für die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 145.

Vorrang der Innenentwicklung

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der besonderen Erschließungsgunst in unmittelbarer Nähe einer Straßenbahnhaltestelle ist hier im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB eine hohe Ausnutzung von Bebauungspotenzialen der Innenentwicklung städtebaulich geboten. Dies entspricht auch den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und den Zielen des Flächennutzungsplans, die dem Vorrang der Innenentwicklung eine hohe Bedeutung beimessen, um die Inanspruchnahme wertvoller Freiflächen im städtischen Außenraum zu minimieren. Dies entspricht auch der Intention der Gesetzgebung, da im Rahmen der Novellierung der Baunutzungsverordnung (2013) der Vorrang der Innenentwicklung zusätzlich gestärkt und ein Abweichen von den Obergrenzen der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO erleichtert wurde.

Durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dieser innerstädtischen, zivilen Konversionsfläche als optimal durch den ÖPNV erschlossenen Wohnstandort wird die In-

nenentwicklung einer zentralen städtischen Lage gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung können damit Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes erfüllt werden.

Schaffung von Wohnraum

In Potsdam sind seit geraumer Zeit erhebliche Engpässe auf dem Wohnungsmarkt festzustellen, die sich nach den aktuellen Bevölkerungsprognosen in den kommenden Jahren noch verschärfen werden (siehe Kapitel B 3.4). Stark nachgefragt werden insbesondere Wohnungen in attraktiven innerstädtischen Lagen. Diese Nachfrage führte angesichts des begrenzten Angebots bereits zu Preiserhöhungen und damit zu Verdrängungsprozessen in vielen zentralen Stadtgebieten.

Im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung wurde auch durch den vermehrten Zuzug nach Potsdam ein weiterhin steigender Wohnraumbedarf im Stadtgebiet ermittelt.

Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen soll vorrangig durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtungen auf innerstädtische Standorte konzentriert werden, um die Innenstadt als Wohnort zu sichern und zu qualifizieren. Das Vorhaben unterstützt diese Zielsetzung.

Die Einordnung eines hohen Wohnanteils, der aufgrund der veränderten Nachfragesituation zunehmend an stadtentwicklungspolitischer Bedeutung gewinnt, ist unter Einhaltung der in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen der baulichen Dichte nicht annähernd erreichbar. Bei Einhaltung der städtebaulichen Dichte gemäß § 17 BauNVO ließe sich nur etwa ein Drittel der geplanten Wohnungen realisieren.

Lagebedingte Notwendigkeit und Einbindung in die Stadtstruktur

Der Planung liegen eine städtebauliche Situation und eine durch den Bebauungsplan zu lösende Problematik zugrunde, die nicht alltäglich und nicht in beliebiger örtlicher Lage anzutreffen sind. Aufgrund des Plangebietszuschnitts und der Lage an überörtlichen Verkehrsstrassen mit erheblichen Lärmimmissionen kann hier von einer besonderen städtebaulichen Situation ausgegangen werden:

- das Plangebiet hat einen Zuschnitt von ca. 100 x 400 m und räumlich stark eingeschränkte Erschließungsvorgaben vom Humboldtring,
- die Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen der Nutheschnellstraße mit Straßenbahntrasse sind überdurchschnittlich.

Die städtebauliche Situation erfordert einen Entwurf, der die vorgenannten Punkte berücksichtigt. Voraussetzung für die Entwicklung des gesamten Plangebiets ist die Umsetzung einer schallabschirmenden Bebauung entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

Ausgleichende Umstände

Durch die Nachverdichtung dieser innerstädtischen Fläche als gut erschlossener Wohnstandort wird die Innenentwicklung zentraler städtischer Lagen gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung werden damit Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt. Weiterhin wird mit dem Bebauungsplan Planungsrecht geschaffen, das neben der Entwicklung eines Wohngebietes öffentliche Grünflächen planungsrechtlich sichert.

Die günstige Zuordnung zu Arbeitsstätten, Einkaufs- und Dienstleistungsstandorten, kulturellen und gastronomischen Einrichtungen, durch die sonst notwendige größere Verkehrsabläufe entfallen, ist als ausgleichender Umstand zu werten.

Die vorhandene gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahnhaltestelle sowie zu verschiedenen Buslinien) stellt einen wesentlichen Vorteil dar, mit dem mögliche Nachteile einer hohen Verdichtung ausgeglichen werden können.

Ferner wird die hohe Nutzungsdichte dadurch kompensiert, dass den Bewohnern umfangreiche siedlungsnaher Grünflächen im westlichen Bereich des Plangebiets fußläufig zur Verfügung stehen (Park Babelsberg/Havelufer). Im Vergleich mit anderen innerstädtischen Ortslagen weist das Umfeld des Plangebiets eine sehr gute Ausstattung an Grün- und Erholungsflächen auf, was sowohl im Hinblick auf die Wohnqualität als auch auf die Umweltsituation als ausgleichender Umstand gewertet werden kann.

Die vorhandene, an das Plangebiet angrenzende, Bebauung im Zentrum Ost weist eine hohe urbane Dichte auf, die insbesondere auch durch Wohnungsbauprojekte der jüngeren Zeit geprägt ist. Die geplante moderne Struktur der vorgesehenen Bebauung würde sich nur schwer an anderer Stelle in innenstadtnaher Lage integrieren lassen, insbesondere auch aus denkmalpflegerischen Belangen.

Ausgleichende Maßnahmen

Die Obergrenzen des § 17 Absatzes 1 Baunutzungsverordnung können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen wird.

Als ausgleichende Maßnahme ist hier die geplante lärmabschirmende Bebauung entlang der Nuthestraße, die sicherstellt, dass dahinter qualitativ hochwertige Wohnbauflächen entstehen, zu werten. Diese Bebauung trägt auch zur Reduzierung der Lärmbelastung in den südwestlichen Bestandsgebieten bei.

In den allgemeinen Wohngebieten wird die höhere bauliche Dichte durch die Freihaltung zusammenhängender Freiflächen in den Blockinnenbereichen, die den Wohnungen zugutekommen sollen, im Grundsatz ausgeglichen. Diese Freiflächen sind ausreichend groß, um die grundlegenden Anforderungen an private Freiflächen, wie die Unterbringung von Kinderspiel- sowie Aufenthaltsflächen realisieren zu können. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete soll der weitgehende Ausschluss oberirdischer Stellplätze, der Ausschluss von Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen sowie die Pflicht zur Erdüberdeckung und zur gärtnerischen Anlage und Bepflanzung von Tiefgaragen dazu beitragen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt werden.

Für Standflächen für Müllbehälter als auch für notwendige Stellplätze, die nicht durch die Kapazitäten in den Tiefgaragen gedeckt werden können, wird eine blickdichte Rahmenbegrünung vorgeschrieben. Neben der Vermeidung visueller Beeinträchtigungen und zur besseren Integration in die durchgrüneten Blockinnenbereiche dient die Festsetzung auch dem Ausgleich der Überschreitung der Obergrenzen.

Diese Maßnahmen bewirken durch Erhöhung des Vegetationsanteils sowie Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser eine positive Beeinflussung des Kleinklimas und des Wasserhaushalts.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO setzt voraus, dass keine Beeinträchtigungen vorhandener bzw. geplanter Wohnungen und Arbeitsstätten hinsichtlich Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie zusätzliche Immissionen eintreten. Die vor Gebäuden einzuhaltenen Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Nach § 6 Abs. 5 BbgBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden 0,4 der Wandhöhe, gemessen zwischen Geländehöhe und Oberkante der Wand, mindestens jedoch 3 m. Die geplante Bebauung hält die bauordnungsrechtliche Mindestabstandsflächentiefe von 0,4 H ein, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass die durch das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter bezüglich der erforderlichen Sozialabstände sowie die allgemeinen Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten gewährleistet werden können. Davon ausgenommen ist die geplante Bebauung im WA3, wo sich entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze teilweise die Abstandsflächen der geplanten Bebauung mit dem benachbarten vorhandenen Punkthochhaus überlagern. Die Unterschreitung der Abstandsflächen in diesem Bereich soll privatrechtlich durch Eintragung einer Baulast geregelt werden.

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete werden nach den Erkenntnissen aus dem schalltechnischen Gutachten die Orientierungswerte der DIN 18005 an den äußeren Fassaden der Bebauung überschritten. Nach gutachterlicher Aussage kann durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen bzw. insbesondere durch die Zuordnung von mindestens einem Aufenthaltsraum auf Lärm abgewandten Seiten ein ausreichender Schallschutz in den Gebäuden gewährleistet werden.

Besondere negative Auswirkungen dieser Planung auf angrenzende Stadtquartiere, die es ohne Verwirklichung dieses Konzeptes nicht geben würde, sind derzeit nicht erkennbar. Über die langfristigen Auswirkungen des Projektes, können mit Hinblick auf die Tatsache, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, an den keine Umsetzungsfrist geknüpft ist, derzeit nicht gemacht werden. Sonstige öffentliche Belange, die dem erhöhten Nutzungsmaß entgegenstehen, sind ebenfalls derzeit nicht erkennbar.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Als Vollgeschosse gelten gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften¹¹ Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Aufgrund der besonderen denkmalpflegerischen Belange soll die Höhenentwicklung im Plangebiet sowohl durch Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und durch die Festsetzung von Gebäudehöhen erfolgen, um die Höhenentwicklung der Gebäude möglichst transparent darzustellen. Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse ergibt in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl die zulässige Geschossfläche, womit auch der zusätzliche Bedarf an sozialer Infrastruktur ermittelt werden kann.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind entsprechend der denkmalpflegerischen Vorgaben zur Einhaltung der Sichten im WA1 höchstens drei, im WA2 höchstens vier und im WA3 höchstens fünf Vollgeschosse zulässig. Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Schule sind maximal drei Geschosse zulässig.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Oberkante (OK) in Meter über Normalhöhennull (m über NHN) bestimmt.

Die Festsetzungen gewährleisten das Einfügen der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild unter Beachtung des Denkmalschutzes.

Durch die an das Plangebiet angrenzenden Bestandsgebäude, ist das Plangebiet in seiner Höhenentwicklung bereits vorgeprägt (siehe Kapitel A. 2.4).

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Höhenfestsetzung in Meter über NHN (Normalhöhennull) des Höhensystems DHHN 92 (Deutsches Haupthöhennetz 1992). Die geplante Geländehöhe von 31,50 m über NHN wird dabei zu der angestrebten Oberkante der baulichen Anlagen addiert, wie sie (oberirdisch) im Orts- und Landschaftsbild wahrnehmbar sein wird. Dort, wo Nachbargrundstücke mit einer abweichenden Geländeoberkante angrenzen sind durch den Vorhabenträger Maßnahmen der Hangsicherung durch beispielsweise Stützmauern etc. zu treffen.

¹¹ § 89 Abs. 2 BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I, Nr. 14) i. V. m. § 2 Abs. 4 BbgBO 2008

Bei der Höhenentwicklung der Gebäude, insbesondere unter dem Aspekt der Wohnnutzung, werden aber auch die heutigen Anforderungen an die Geschosshöhen im Wohnungsbau berücksichtigt. Somit ergibt sich für das Plangebiet insgesamt eine Höhenstruktur, die an den umliegenden Bestand angepasst ist bzw. sich deutlich unterordnet. Die festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen beziehen sich auf den höchsten Punkt der Gebäude. Bei den im Geltungsbereich ausschließlich zulässigen Flachdächern ist die der obere Abschluss der Attika.

Die zulässigen Oberkanten sind Höchstmaße und werden entsprechend für die ausgewiesenen Baufenster festgesetzt.

WA1	OK = 42 m ü. NHN
WA2	OK = 45 m ü. NHN
WA3	OK = 48 m ü. NHN
Fläche für Gemeinbedarf	OK = 42 m ü. NHN

Die festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen berücksichtigen die denkmalpflegerischen Vorgaben. Mit dieser Festsetzung erfolgt eine ortsbezogene, auf jedes Baugebiet bezogene Höhenbegrenzung.

Die geplanten Festsetzungen bezüglich der Höhe baulicher Anlagen können in den Baugebieten WA2 und WA3 ausnahmsweise um bis zu 2 m durch Dachaufbauten überschritten werden. Die Überschreitung wird für technische Einrichtungen wie Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik, Aufzugsbetriebsräume, Geländer sowie Abdeckungen von Lichtschächten ermöglicht, die für die Funktionsfähigkeit heutiger Gebäude erforderlich sind. Aus denkmalfachlichen und denkmalrechtlichen Gründen ist eine Überschreitung im WA1 unzulässig.

Um die optische Wirkung von Dachaufbauten auf den Straßenraum und von weiter entfernten Blickpunkten aus möglichst gering zu halten, wird bestimmt, dass solche Aufbauten nur zulässig sind, wenn sie 2,50 m hinter die Baugrenze zurückgesetzt sind.

Zusätzlich sollen Dachterrassen auf dem obersten zulässigen Vollgeschoss ausgeschlossen werden. Diese Festsetzung ist erforderlich, um eine weitere Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch weitere (auch temporäre) Aufbauten wie Geländer, Möblierungen, Sonnenschutzelemente, etc. zu vermeiden.

Die Dachaufbauten innerhalb des Plangebietes werden aufgrund der geforderten Staffelung von Südosten nach Nordwesten ebenfalls eine klare Struktur erfahren. Die Errichtung von Dachaufbauten mit unkontrollierten Höhen wird vermieden.

TF 2.1

Innerhalb der Baugebiete WA2 und WA3 können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Treppenhäuser und Aufzugsanlagen) bis zu einer Grundfläche von 20 % der Dachfläche und einer Höhe von 2 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie mindestens 2,5 m hinter die Außenkante der Außenwand des jeweiligen Gebäudes zurücktreten.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und Abs. 6 BauNVO)

TF 2.2

Auf den Dachflächen des obersten zulässigen Vollgeschosses sind Dachterrassen unzulässig.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Bestimmungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen sollen innerhalb des Plangebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO, an die herangebaut werden kann, aber nicht muss, erfolgen. Damit kann die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs und des Lärmkonzepts planungsrechtlich gesichert werden, ohne dabei die benötigten Spielräume bei der künftigen architektonischen Gestaltung zu stark einzugrenzen.

Ferner dient die Festsetzung der Sicherstellung einheitlicher, aufeinander bezogener Baufluchten und einer klaren Raumbildung. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sollen baulich abgeschirmte und dadurch schallgeschützte Außenwohnbereiche gesichert werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind entlang der neu zu errichtenden Planstraßen A und B Baufelder vorgesehen, die eine halboffene Blockbebauung bzw. eine Riegelbebauung ermöglichen, und eine angemessene Wohnruhe in den südlich angrenzenden Bereichen sicherstellen sollen. Die geplanten Baufelder in diesen Bereichen entsprechen weitgehend der geplanten städtebaulichen Figur. Hiermit kann die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts sowie des Lärmschutzkonzepts gesichert werden. Die Baugrenze entlang der geplanten Erschließungsstraße ist mehrfach unterbrochen, um den denkmalpflegerischen Belangen gerecht zu werden, sodass kein durchgehender komplett geschlossener Gebäuderiegel entsteht. Damit soll im Erscheinungsbild insgesamt eine aufgelockerte Bebauung entstehen.

Für die südlichen Baufelder im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 sieht das städtebauliche Konzept eine aufgelockerte Bebauung aus mehrgeschossigen solitären Gebäuden vor. Eine Anordnung dieser Gebäude ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht erforderlich. Den denkmalfachlichen Belangen wird mit der Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen entsprochen. Mit der Festsetzung großer zusammenhängender Baufelder soll die Flexibilität im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren gewährleistet werden.

4.4 Bauweise

Im nördlichen Planbereich (allgemeine Wohngebiete WA1 bis WA3) ist die Umsetzung eines geschlossenen Gebäuderiegels entlang der Planstraßen A und B aus Lärmschutzgründen erforderlich. Das städtebauliche Konzept sieht hier eine halboffene Blockrandbebauung bzw. Riegelbebauung vor, wobei eine Anzahl schutzbedürftiger Aufenthaltsräume Fenster an der lärmabgewandten Fassade aufweisen soll.

Zur Umsetzung und Sicherung der Blockrandstruktur aus Lärmschutzgründen soll in den Baufenstern entlang der Planstraßen A und B die geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Im WA2 betrifft die Festsetzung nur den vorderen Teil des Baufensters, da gemäß städtebaulichen Entwurf für den dahinterliegenden Teilbereich im Baufeld d ein weiterer Baukörper in offener Bauweise errichtet werden könnte.

Die geschlossene Bauweise erfolgt auch aus städtebaulichen Gründen. Ziel der Landeshauptstadt Potsdam ist es in diesem Bereich eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung zu erreichen, die aufgrund denkmalfachlicher Belange nur an einigen Stellen unterbrochen wird (siehe Kapitel B 2.5).

4.5 Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und bestimmten Nebenanlagen

Auf den Grundstücksflächen sollen in den allgemeinen Wohngebieten WA1, oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Auf den Flächen des WA2 und WA3 ist dies nicht zulässig, da die städtebauliche Dichte hier ohnehin schon sehr hoch ist und somit die zur Verfügung stehenden Freiflächen der Eingrünung des Gebietes und der Erholung der Anwohner dienen sollen. Stellplätze werden in WA2 und WA3 in ausreichendem Maße in Tiefgaragen und den Sammelstellplatzanlagen entlang der Planstraßen A und B angeboten. Die Errichtung von Garagen und Carports ist in allen Wohngebieten gänzlich unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen. Diese Maßnahme ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um öffentlich wirksame Grundstücksfreiflächen (Vorgärten) als unverbaute und von abgestellten Fahrzeugen freie Bereiche zu sichern und ihre hochwertige, vorrangig grünteprägtete Gestaltung zu sichern. Im Hofinnenbereich ist der Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen vor allem erforderlich, um ausreichende Flächen für Kinderspiel- und Aufenthaltsbereiche sowie die nötige Wohnruhe zu gewährleisten. Weiterhin sollen lärmbedingte Nutzungskonflikte möglichst vermieden werden. Die Tiefgaragen sollen vollständig unterirdisch ausgebildet werden. Das gilt auch für die notwendige Erdüberdeckung. Die Festsetzung ist erforderlich, um die darüberliegende Fläche für Bepflanzung und die Unterbringung von Nebenanlagen optimal nutzen zu können. Ausnahmsweise ist ein Herausragen über die Geländeoberkante um bis zu 50 cm zulässig. Die Ausnahme ist begründet, wenn aufgrund bauphysikalischer Eingriffe eine Beeinträchtigung des Grundwasserleiters besteht. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere für die Nutzer der Erdgeschosszone, müssen gewahrt bleiben.

Die mit den Beschränkungen verbundenen Eingriffe in die private Baufreiheit sind gerechtfertigt, weil die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen im Plangebiet gewährleistet werden kann.

Mit dem weiteren Ausschluss von Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, soll vor allem die Anordnung von überdachten sowie mindestens dreiseitig umschlossenen Müllsammelplätzen und Fahrradabstellanlagen, Geräteschuppen oder Kellerersatzräumen vermieden werden. Die dafür benötigten Flächen sollen vorzugsweise im Gebäude selbst (im Erdgeschoss und/oder Untergeschoss/Tiefgarage) untergebracht werden. Ferner soll der Ausschluss dieser Anlagen dazu beitragen, dass ein möglichst großer Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt wird. Es wird auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 1 BbgBO verwiesen.

TF 2.3

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind Garagen und Carports unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

TF 2.4

Nur in dem allgemeinen Wohngebiet WA1 sind oberirdische Stellplätze zulässig, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

TF 2.5

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

TF 2.6

In den allgemeinen Wohngebieten sind Tiefgaragen einschließlich Erdüberdeckung vollständig unterirdisch anzulegen. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Oberkante der Tiefgarage inklusive Erdüberdeckung gegenüber der Geländehöhe um bis zu 50 cm zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus stadtgestalterischen Gründen und zur Verbesserung der lokalen klimatischen Situation wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, dass die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit einer mindestens 0,80 m starken Erdschicht überdeckt und begrünt werden und die Bepflanzungen zu erhalten sind. Die Stärke von 0,80 m ermöglicht das Pflanzen von Großsträuchern und einigen kleinkronigen Baumarten.

TF 7.1

Innerhalb der Baugebiete sind Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, mit mindestens 0,8 m Erdabdeckung auszuführen. Die mit der Erdschicht zu überdeckenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage sowie zur Aufbringung einer Erdschicht gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen und zur besseren Integration in die durchgrünt Grundstücksfreiflächen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für zulässige oberirdische Stellplatzflächen im WA1 sowie für Standflächen für Müllbehälter eine mindestens 1,5 m hohe blickdichte Rahmenbegrünung aus Hecken oder Sträuchern vorgeschrieben. Bei Standflächen für Müllbehälter sind anstelle von Hecken- oder Strauchpflanzungen auch gleich hohe bewachsene Rankgerüste zulässig. Diese Maßnahmen dienen darüber hinaus dem Ausgleich der Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.

TF 7.6

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 2 Kraftfahrzeuge an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) gemäß Pflanzliste einzugrünen. Gleiches gilt für Standflächen für Müllbehälter. Anstelle von mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung von Müllbehältern auch mit einem gleich hohen, mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten erfolgen.

4.6 Verkehrsflächen

Die für die Erschließung des Plangebietes notwendige Planstraße A soll als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden. Die Einteilung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Weitere Ausführungen sind Kapitel B. 3.1 zu entnehmen.

TF 3.1

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

4.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Der bereits in Teilen zurück gebaute Humboldtring, nach Abbindung von der Nuthestraße, soll zukünftig einen Straßenquerschnitt von 16,50 m erhalten. Darin enthalten sind die Flächen für die Fahrbahn mit straßenbegleitendem Parken und beidseitigen Gehwegen. Die festzusetzende Straßenraumbreite bietet die Möglichkeit Senkrechtparken zuzulassen. Im Bereich der bestehenden Erschließungsstraße "Humboldtring" (Planstraße A) soll die Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von mindestens 17,50 m festgesetzt werden, um bei einem möglichen Umbau der Straßenraumeinteilung die bereits errichteten Seitenbereiche einschließlich Straßenbegleitgrün zu berücksichtigen und erhalten zu können. Ausgehend von der beabsichtigten Nutzung soll nordöstlich des Baugebietes WA3 die Planstraße A unter Berücksichtigung der erforderlichen Mindestbreiten für den Straßenquerschnitt mit einer Breite von 7,50 m festgesetzt werden. Die Planstraße A bildet den Ringschluss zwischen dem bestehenden Humboldtring im Südosten des Plangebietes und dem havelseitigen Humboldtring zwischen den Baugebieten WA2 und WA3. Im Rahmen der Errichtung der Planstraße A ist die parallel verlaufende Fernwärmetrasse, teils im Böschungsbereich, zu berücksichtigen.

Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind vorzunehmen. Die dafür erforderlichen Sicherheitsbereiche sind zu beachten. Die als öffentliche Erschließungsstraße herzustellende Planstraße A umfasst bei einer Breite von 7,50 m eine Flächengröße von 1.706 m² zwischen den Anschlusspunkten an die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen des havelseitigen Humboldtrings und dem Humboldtring im Bereich des ehemaligen Anschlusspunktes an die Nuthestraße.

4.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Nordöstlich der Baugebiete WA1 und WA2 wird die zur Erschließung erforderliche Planstraße B als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und "Gemeinschaftsstellplätze" festgesetzt. Im Rahmen der Errichtung der Planstraße B ist die parallel verlaufende Fernwärmetrasse, teils im Böschungsbereich, zu berücksichtigen. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind vorzunehmen. Die dafür erforderlichen Sicherheitsbereiche sind zu beachten.

Zur Sicherung der öffentlichen Wegeverbindungen für den Fußgänger- und Radverkehr wird in Verlängerung des havelseitigen Humboldtrings, abgehend von der Planstraße A bis Anschluss an den Geh- und Radweg entlang der Nuthestraße, eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" in einer Breite von 3 m festgesetzt.

Entlang der Planstraße A soll angrenzend an den parallel zur Nuthestraße verlaufenden Grünstreifen eine private Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Gemeinschaftsstellplatzanlage" festgesetzt werden. Damit sollen ein Teil der im Plangebiet erforderlichen privaten Stellplatzanlagen, die den Baugebieten zugeordnet werden, gesichert werden. Im Rahmen der Errichtung der Stellplatzanlage ist die parallel verlaufende Fernwärmetrasse, teils im Böschungsbereich, zu berücksichtigen. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind vorzunehmen. Die dafür erforderlichen Sicherheitsbereiche sind zu beachten.

Zur Sicherung und Verbesserung der fußläufigen Wegeverbindungen für die Bewohner der bestehenden Bebauung im Zentrum Ost soll im nördlichen Abschluss der Fläche für Gemeinbedarf eine öffentliche Fußgängerverbindung durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" in einer Breite von 4 m im gesichert werden.

4.6.3 Straßenbegrenzungslinie

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie im Bereich der Anbindung der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen an die bestehenden Straßenverkehrsflächen am havelseitigen Humboldtring und am Humboldtring fallen die Geltungsbereichsgrenze und die Straßenbegrenzungslinie zusammen. Die textliche Festsetzung regelt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB verbindlich, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten S1, S2, S3, S4, S5 und S6, zwischen den Punkten S7 und S8, zwischen den Punkten S9 und J sowie zwischen den Punkten S10 und S11 zugleich Straßenbegrenzungslinie ist. Diese Regelung ist erforderlich, da eine zeichnerische Darstellung nicht möglich ist.

TF 3.2

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten S1, S2, S3, S4, S5 und S6, zwischen den Punkten S7 und S8, zwischen den Punkten S9 und J sowie zwischen den Punkten S10 und S11 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der vorhandenen Leitungen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sowie der notwendigen Erschließungswege für die Anlagenbetreiber soll für die Planstraße B und die Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt1 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Medienträger festgesetzt werden.

Zur Sicherstellung einer durchgehenden Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Planstraße A und der Havelstraße soll für die Planstraße B und die angrenzende private Grünfläche ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden.

Mit der Festsetzung der Fläche für ein Geh- und Radfahrrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB soll die Fläche zunächst gesichert werden. Die Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan allein begründet dieses Geh- und Fahrrecht jedoch noch nicht. Es bedarf der grundbuchlichen Eintragung. Der Bebauungsplan bereitet lediglich die grundbuchliche Sicherung durch Festsetzung mit entsprechenden Rechten zu belastenden Flächen im Bebauungsplan vor. Die Darstellung des Geh- und Fahrrechtes im Bebauungsplan erfolgt, da es für das Verständnis des Bebauungsplans und die betroffenen Nutzer notwendig und zweckmäßig ist.

TF 4.1

Die Planstraße B und die Fläche GSt1 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Potsdam und der Versorgungsträger zu belasten.

TF 4.2

Die Planstraße B ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

TF 4.3

Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine 4,0 m breite Fläche in Verlängerung der Planstraße B bis Anschluss an die öffentliche ufernahe Grünfläche mit einem Geh und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

4.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB sollen Wege und Zufahrten aus Gründen des Bodenschutzes nicht vollversiegelt hergestellt werden. Mit dieser Festsetzung soll angesichts des insge-

samt hohen möglichen Versiegelungsgrads im Plangebiet der weiteren Versiegelung der nicht überbaubaren Fläche entgegengewirkt werden.

TF 5.1

In allen Baugebieten sowie innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie Stellplatzflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Davon ausgenommen sind die Zufahrten für Tiefgaragen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Die bereits bestehende naturnahe Grünfläche entlang des Havelufers ist als solche zu erhalten und zu entwickeln. Der bestehende Charakter der Flächen und ihre Ausstattung sollen gewahrt bleiben. Neben dem damit verbundenen Erhalt des bestehenden Erholungswertes für Nutzer der "Havelstraße" im Sinne einer grünen Wegeverbindung zwischen dem Park Babelsberg und der Innenstadt, bleiben wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten.

TF 5.2

Die mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als naturnahe Grünfläche zu erhalten und zu entwickeln.

Durch die Entwicklung eines 5 m breiten geschlossenen Waldsaums entlang der Havelstraße kann dieser Bereiche als Lebensraum, vor allem für Vögel, aufgewertet werden. Im nördlichen Bereich ist der Waldsaum bereits gut ausgeprägt, daher ist er vor allem nach Süden hin durch Strauchpflanzungen zu ergänzen, sodass ein geschlossener Waldsaum entsteht. Durch die Entwicklung des Waldsaums werden neue Habitate, vor allem für Baum- und Buschbrüter geschaffen, deren aktuelle Reviere durch die Beseitigung der bestehenden Waldflächen verloren gehen. Zudem dient Waldsaum als Puffer zwischen der Wohnbebauung und den wertvollen Uferbereichen. Die genaue Ausführung unterliegt der weiteren Ausführungsplanung.

TF 5.3

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche ist, entlang der Havelstraße, gewässerabgewandt, in einer Breite von 5 m ein geschlossener Waldsaum aus Sträuchern gemäß Pflanzliste zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Krautflur ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die genaue Ausführung unterliegt der weiteren Ausführungsplanung.

Für eine Teilfläche der ufernahen Grünfläche, zwischen Havel und Havelstraße, sollen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Die Ufer im Plangebiet sind Bestandteil eines bestehenden Biberreviers. Sie werden nicht nur regelmäßig als Nahrungshabitat genutzt, sondern zeitweise auch als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Die Uferbereiche sind als repräsentative Stellen des Biberreviers zu bewerten. Aus diesem Grund sind die Flächen zu sichern und als wichtiger Lebensraum zu erhalten. So ist ein ca. 20 m breiter Uferstreifen mit hohem Strauchanteil und standortgerechten Bäumen (30 % Weiden und Pappeln - als Weichholzauwald) zu erhalten und zu entwickeln. Gleichzeitig dienen die Flächen auch als wertvolles naturnahes Habitat für andere Tiere und Pflanzen und sind daher auch zu sichern und zu erhalten, falls der Biber die Flächen künftig nicht mehr als Revier in Anspruch nehmen sollte.

Der bestehende Zaun entlang der Havelstraße sollte als Schutz der Flächen vor Betretung erhalten bleiben. Die Flächen können weitgehend der natürlichen Sukzession überlassen werden. Bei Bedarf sind gezielt Pflegemaßnahmen außerhalb der Vegetationsperiode möglich.

TF 5.4

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die naturnahe Ufervegetation zu sichern, zu erhalten und zu entwickeln.

4.9 Immissionsschutz

Werden in Bebauungsplänen sensible Nutzungen an Lärmquellen verortet, erfordert das Gebot der Konfliktbewältigung, dass eine Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Lärmbelastungen auf der Planungsebene zu erfolgen hat, um die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Eine Verlagerung auf ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren (zum Beispiel Baugenehmigungsverfahren) ist unzulässig, da gemäß aktueller Rechtsprechung im Baugenehmigungsverfahren - aufgrund fehlender Rechtsgrundlage - Schallschutzvorkehrungen nur bei Überschreiten der Gesundheitsgefährdungsschwelle verfügt werden können. Es ist daher zu prüfen, ob schädliche Umweltauswirkungen, u.a. durch Geräusche, Erschütterungen und Luftverunreinigungen, erhebliche Nachteile oder Belästigungen verursachen. Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen auf schutzbedürftige Bereiche soweit wie möglich vermieden werden. Ferner müssen die im Geltungsbereich entstehenden Emissionen so begrenzt werden, dass im Einwirkungsbereich keine unzulässig hohen Immissionen auftreten.

Da für städtebauliche Planungen keine gesetzlichen Grenzwerte zum Schallschutz existieren, werden die in der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) aufgeführten maßgeblichen Orientierungswerte bzw. die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) aufgeführten Immissionsrichtwerte herangezogen.

Im Beiblatt 1:1987-05 zur DIN 18005 werden für die aus den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung abgeleiteten Baugebiete Orientierungswerte angegeben, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) anzustreben ist. Im Plangebiet sollen gemäß städtebaulichem Konzept vorrangig allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden, weshalb hier die entsprechenden Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete angesetzt werden.

Schalltechnische Orientierungswerte "Verkehrslärm" für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 (Auszug)

Nutzung	Orientierungswerte der DIN 18005	
	Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 6 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45 dB(A)
Dorf- und Mischgebiete	60 dB(A)	50 dB(A)
Kern- und Gewerbegebiete	65 dB(A)	55 dB(A)
Grünflächen	55 dB(A)	55 dB(A)

Diese schalltechnischen Orientierungswerte sind insbesondere für den Schutz vor Immissionen, die von vorhandenen Verkehrswegen ausgehen von Bedeutung, da für diese keine speziellen Regelwerke vorliegen (vgl. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Rn. 443). Die Orientierungswerte der DIN 18005 sollten bei der Ausweisung von schutzbedürftigen Nutzungen (zum Beispiel Wohnen) nach Möglichkeit eingehalten werden. Sie können jedoch im Einzelfall überschritten werden. Je weiter im Rahmen der Abwägung von den Orientierungswerten abgewichen wird, umso gewichtiger müssen demgegenüber

die städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat der Plangeber die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern (vgl. BVerwG, Urt. V. 22.03.2007 - 4 CN 2.06). Die Orientierungswerte der Anlage 1 zur DIN 18005 stehen neben anderen anlagenbezogenen Vorschriften, dessen Immissionsrichtwerte zu betrachten sind. Insbesondere betrifft das Industrie-, Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm. Im Rahmen von städtebaulichen Planungen sollten auch diese Immissionsrichtwerte eingehalten werden, um Konflikte zwischen der heranrückenden schutzbedürftigen Nutzung und der Anlage zu vermeiden.

Im Rahmen der Beurteilung von Gewerbelärm wird als anlagenbezogene Vorschrift die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) herangezogen. Hierbei ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am "maßgeblichen Immissionsorte", d.h. bei bebauten Flächen 50 cm außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete betragen 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Bei der Beurteilung von Lärmemissionen von nicht genehmigungsbedürftigen Sportanlagen sind die Bestimmungen der Sportanlagenverordnung (18. BImSchV) zu beachten.

Die Immissionsrichtwerte der vorgenannten Normen beziehen sich insbesondere auf den Schutz von Aufenthaltsräumen im Gebäudeinneren und auf Immissionspunkte außerhalb des Gebäudes unmittelbar vor dem Fenster des betreffenden Aufenthaltsraums.

4.9.1 Gutachterliche Grundlagen

In aktuellen schalltechnischen Untersuchungen zum Verkehrslärm für den Bebauungsplan Nr. 145 (Acouplan GmbH, Juni 2016) wurde überprüft, inwieweit durch den Fahrzeug- und Straßenbahnverkehr auf den umgebenden Straßen der allgemeinen Wohngebiete mit Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu rechnen ist.

Grundlage für die Schallberechnung sind die von der Landeshauptstadt Potsdam zur Verfügung gestellten Daten für den Straßenverkehr basierend auf der prognostizierten Verkehrsbelastung für den Prognosehorizont 2025. Zusätzlich wurde eine Abschätzung des planungsbedingten Quell- und Zielverkehrs vorgenommen. Zur Ermittlung des Straßenverkehrslärms wurden anhand dieser Daten die sich daraus ergebenden Schallimmissionen unmittelbar vor den bestehenden und geplanten Gebäudefassaden tags und nachts berechnet.

Aufgrund aktueller Rechtsprechung (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 15. November 2012 – 10 A 10.09) wurde Ende März 2014 im Land Brandenburg festgestellt, dass zur planerischen Bewältigung der Lärmkonflikte verbindliche Regelungen zur Beachtung der Anforderungen der DIN 4109 im Bebauungsplan aufzunehmen sind. Daher wurden in der schalltechnischen Untersuchung (Acouplan GmbH, Juni 2016) auch hierzu Vorschläge entwickelt.

4.9.2 Untersuchte Szenarien

Im Rahmen der oben genannten Gutachten wurden drei Szenarien untersucht:

Nullfall/Bestand

Dieses Szenario untersucht die Bestandssituation, das heißt die Bebauung gemäß heutigem Bestand.

Prognose/Planfall ohne Lärmschutzwand

Dieses Szenario geht von der Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzepts aus. Die auftretenden Geräuschimmissionen der umliegenden Bebauung auf Grund von Reflexionen

wurde hierbei ebenfalls berücksichtigt. Diese Variante wurde gewählt, um bewerten zu können, welche Geräuschbelastungen bei einer Umsetzung der Planung zu erwarten sind. Den Geräuschemissionen ist die Verkehrsbelegung mit dem Prognosehorizont 2025 hinterlegt.

Prognose/Planfall mit Lärmschutzwand

Dieses Szenario gleicht im Wesentlichen dem Prognose/Planfall. Hier wird jedoch zusätzlich die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Straßenbahnlinie der Nuthestraße berücksichtigt, die sich in ihrer Höhe auf Grund der denkmalfachlichen Belange an der maximal zulässigen Höhe im Plangebiet orientiert. Diese Variante wurde berechnet, um die Wirksamkeit aktiver Lärmschutzmaßnahmen, welche grundsätzlich den passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzuziehen sind, einschätzen zu können. Den Geräuschemissionen ist die Verkehrsbelegung mit dem Prognosehorizont 2025 hinterlegt.

4.9.3 Lärmquellen

Für die Beurteilung der Lärmsituation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind insbesondere die Lärmemissionen durch den Kraftfahrzeugverkehr der an das Plangebiet grenzenden Straßen maßgeblich. Im Einzelnen sind dies:

Straßenverkehrslärm

- Nuthestraße im nördlichen Bereich des Plangebiets
- Humboldtring im südöstlicher und südlicher Bereich des Plangebiets

Sport- und Freizeitlärm

- südlich gelegener Schulsportplatz

4.9.3.1 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden drei Szenarien betrachtet. Ausgehend vom Plannullfall/Bestand, der bereits durch die strategischen Lärmkarten der Landeshauptstadt Potsdam ermittelt wurde, sind die schalltechnischen Auswirkungen des Verkehrslärms auf das städtebauliche Konzept ermittelt worden. Hierbei wurden die Berechnungen einmal mit und einmal ohne Lärmschutzwand entlang der Straßenbahnlinie in Höhe von 2,5 m durchgeführt.

Nullfall/Bestand

Das Plangebiet wird in erheblichem Maße von den nördlich angrenzenden Nuthestraße und der dort befindlichen Straßenbahnlinie beeinträchtigt. Gemäß den strategischen Lärmkarten der Landeshauptstadt Potsdam werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts überschritten. Im Nahbereich der Nuthestraße werden tagsüber Beurteilungspegel von 65-70 dB(A) und nachts von 55-60 dB(A) ermittelt. Für Teile des Plangebiets werden Beurteilungspegel von 60-65 dB(A) und nachts von 50-55 dB(A) ermittelt.

Demnach können die Orientierungswerte der DIN 18005-1 weder für allgemeine Wohngebiete noch für Mischgebiete, in denen Wohnen auch allgemein zulässig ist, durch Abstandswahrung eingehalten werden. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete, die für die Planung maßstabbildend sind, werden tagsüber und nachts um bis zu 15 dB(A) überschritten.

Prognose/Planfall ohne Lärmschutzwand

Entlang der Nuthestraße liegen die Beurteilungspegel an der lärmzugewandten Seite am Tage bei 64 bis 68 dB(A) und in der Nacht 57 bis 61 dB(A). An den lärmabgewandten Seiten

liegen die Beurteilungspegel am Tage bei 50 bis 56 dB(A) und in der Nacht 43 bis 51 dB(A). An den Stirnfassaden liegen die Beurteilungspegel am Tage bei 59 bis 65 dB(A) und in der Nacht 51 bis 58 dB(A).

Für die an der Havel gelegenen Gebäude ergeben die Berechnungen Beurteilungspegel am Tage bei 47 bis 58 dB(A) und in der Nacht 41 bis 51 dB(A).

Je nach Lage des Gebäudes werden die Fassaden an einzelnen Gebäude praktischen gleich verlärm, bei weiter von der Nuthestraße entfernten Gebäuden ergeben sich lärmzu- und lärmabgewandte Fassaden ober Fassadenbereiche.

Für die Gebäude im Baufeld c (WA1) ergeben die Berechnungen Beurteilungspegel am Tage bei 48 bis 58 dB(A) und in der Nacht 40 bis 50 dB(A).

Für die Gebäude im Baufeld e (WA2) ergeben die Berechnungen Beurteilungspegel am Tage bei 48 bis 56 dB(A) und in der Nacht 41 bis 50 dB(A).

Prognose/Planfall mit Lärmschutzwand

Für die Berechnung der Verkehrslärmbelastung unter Berücksichtigung Lärmschutzwand wurde von einer relativen Höhe von 2.5 m über der Fahrbahn Nuthestraße ausgegangen.

Entlang der Nuthestraße liegen die Beurteilungspegel im allgemeinen Wohngebiet WA1 an der lärmzugewandten Seite am Tage bei 61 bis 62 dB(A) und in der Nacht 54 bis 55 dB(A).

An den lärmabgewandten Seiten liegen die Beurteilungspegel am Tage bei 51 bis 56 dB(A) und in der Nacht 44 bis 49 dB(A). An den Stirnfassaden liegen die Beurteilungspegel am Tage bei 56 bis 60 dB(A) und in der Nacht 49 bis 53 dB(A).

Für die entlang der Nuthestraße ausgerichteten Bebauung der allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 liegen die Beurteilungspegel an der lärmzugewandten Seite am Tage bei 67 bis 68 dB(A) und in der Nacht 57 bis 62 dB(A). An den lärmabgewandten Seiten liegen die Beurteilungspegel am Tage bei 50 bis 54 dB(A) und in der Nacht 43 bis 47 dB(A). An den Stirnfassaden liegen die Beurteilungspegel am Tage bei 60 bis 65 dB(A) und in der Nacht 51 bis 58 dB(A).

Für die an der Havel gelegenen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA1 ergeben die Berechnungen Beurteilungspegel am Tage bei 51 bis 57 dB(A) und in der Nacht 40 bis 50 dB(A). Je nach Lage des Gebäudes werden die Fassaden an einzelnen Gebäude praktischen gleich verlärm, bei weiter von der Nuthestraße entfernten Gebäuden ergeben sich lärmzu- und lärmabgewandte Fassaden ober Fassadenbereiche.

Für die Gebäude im Baufeld c (WA1) ergeben die Berechnungen Beurteilungspegel am Tage bei 48 bis 57 dB(A) und in der Nacht 40 bis 50 dB(A).

Für die Gebäude im Baufeld e (WA2) ergeben die Berechnungen Beurteilungspegel am Tage bei 48 bis 56 dB(A) und in der Nacht 41 bis 49 dB(A).

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass die Errichtung einer Lärmschutzwand im Baufeld a (WA1) an der lärmzugewandten Seite zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel von ca. 3 dB führt. An den lärmabgewandten Seiten im Baufeld a (WA1) und an allen anderen Gebäuden führt die Errichtung einer Lärmschutzwand praktisch zu keiner relevanten Reduzierung der Lärmbelastung.

Zusammenfassung

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass die Errichtung einer Lärmschutzwand lediglich im Baufeld a (WA1) an der lärmzugewandten Seite zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel von ca. 3 dB führt. An den lärmabgewandten Seiten im Baufeld a (WA1) und an allen anderen Gebäuden führt die Errichtung einer Lärmschutzwand praktisch zu keiner relevanten Reduzierung der Lärmbelastung.

4.9.3.2 Sportanlagen und Freizeitlärm

Unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich eine Schulsportanlage. Es wird davon ausgegangen, dass diese Anlage nur für den Schulsport genutzt wird. Daraus resultierende Lärmemissionen wären dann als sozialadäquat hinzunehmen.

4.9.4 Lärmschutzkonzept

4.9.4.1 Trennungsgrundsatz und aktiver Lärmschutz

Grundsätzlich ist dem aktiven Lärmschutz Vorrang vor passiven Lärmschutzmaßnahmen einzuräumen.

Trennungsgrundsatz – Abrücken der Bebauung

Innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen der allgemeinen Wohngebiete können aufgrund der bestehenden Verkehrslärmbelastung die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 weder für allgemeine Wohngebiete noch für Mischgebiete durch Abstandswahrung eingehalten werden. Die Einhaltung der Orientierungswerte würde bei Wahrung der Abstände einer Bebauung fast gänzlich entgegenstehen. Der Trennungsgrundsatz stünde hier auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung entgegen. Vielmehr besteht auch hier ein gewichtiges öffentliches Interesse, im Plangebiet eine innerstädtische Wohnnutzung zu entwickeln. In Potsdam sind seit geraumer Zeit erhebliche Engpässe auf dem Wohnungsmarkt festzustellen, die sich nach den aktuellen Bevölkerungsprognosen in den kommenden Jahren noch verschärfen werden. Stark nachgefragt werden insbesondere Wohnungen in attraktiven innerstädtischen Lagen. Diese Nachfrage führt angesichts des begrenzten Angebots bereits zu Preiserhöhungen und damit zu Verdrängungsprozessen in vielen zentralen Stadtgebieten.

Im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung, wurde auch durch den vermehrten Zuzug nach Potsdam, ein weiterhin steigender Wohnraumbedarf im Stadtgebiet ermittelt.

Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen soll vorrangig durch die Wiedernutzbarmachung gut erschlossener Innenbereichsflächen, durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtungen auf innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Flächen erfolgen. Hierdurch soll die Innenstadt als Wohnort gesichert und qualifiziert werden.

Aktiver Lärmschutz

Grundsätzlich können lärmindernde Wirkungen auch mit Lärmschutzwänden unmittelbar an den jeweiligen Emissionsorten erreicht werden. Lärmschutzanlagen zwischen Fahrbahn und Gebäuden können im angebauten Straßenraum weder gestalterisch noch funktional verträglich eingeordnet werden. Aufgrund der notwendigen Grundstückszufahrten würde die Funktionalität dieser Anlagen konterkariert. Ferner ist die Zerschneidungswirkung solcher Anlagen städtebaulich nicht vertretbar. In den oberen Geschossen würden sie überdies kaum Wirkung entfalten können. Lärmschutzwände an der Quelle, die auf Grund einer geringen Höhe die denkmalfachlichen Belange berücksichtigen, entfalten eine sehr geringe Wirksamkeit.

Weitere Maßnahmen wie Geschwindigkeitsbegrenzungen auf den angrenzenden Straßen würde voraussichtlich auch eine Verringerung der rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel bewirken. Für derartige straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen fehlt es im Bebauungsplan jedoch an der Regelungskompetenz, da der bodenrechtliche Bezug fehlt.

Lärmrobuste Stadtstrukturen

In einem weiteren Schritt gilt es zu prüfen, inwieweit durch aktive Lärmschutzmaßnahmen - dem grundsätzlich Vorrang gegenüber passiven Lärmschutzmaßnahmen einzuräumen ist - und/oder Festsetzungen zur Bauweise und Baukörperanordnung die Lärmbelastungen gemindert werden können.

Grundsätzlich konnte durch die schalltechnischen Untersuchungen nachgewiesen werden, dass durch eine durchgängig geschlossene Bebauung entlang der Nuthestraße lärmabgewandte Fassaden erreicht werden können. Die Umsetzung der lärmabschirmenden Bebauung entlang der Nuthestraße in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 soll durch Festsetzung der überbaubaren Grundstückflächen in Verbindung mit der Festsetzung

einer Höhe baulicher Anlagen gewährleistet werden. Hiermit kann für einen Großteil der Wohnungen eine lärmabgewandte Fassade gewährleistet werden. Die Maßnahmen reichen jedoch nicht aus, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten. Weitere passive Maßnahmen sind daher erforderlich.

4.9.4.2 Passiver Lärmschutz

Schalldämmung der Außenbauteile

Schutz vor Lärm innerhalb der Gebäude wird insbesondere durch die entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 sichergestellt. Im Bebauungsplan werden bei Erforderlichkeit bewertete Schalldämmmaße nach Gebäudeabschnitten gemäß den Anforderungen der DIN 4109 festgesetzt. Dadurch kann bei geschlossenen Fenstern ein entsprechender Innenraumpegel gewährleistet werden. Hierdurch können die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Grundrissausrichtung

Um einen auch bei geöffnetem oder teilgeöffnetem Fenster ungestörten Schlaf zu gewährleisten, ist in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 eine Orientierung von mindestens einem Fenster in einer angemessenen Zahl von Räumen zu einer von der Lärmbelastung nicht betroffenen Fassade sicherzustellen.

Schallgedämmte Dauerlüftungseinrichtungen

Da in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 eine spätere tatsächliche Nutzung von zur Schallquelle ausgerichteten Aufenthaltsräumen als Schlafraum durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden kann, soll für diese Aufenthaltsräume zumindest eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gesichert werden. Für diese Räume ist daher der Einbau schallgedämmter Dauerlüftungseinrichtungen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung festzusetzen.

Besondere Fensterkonstruktionen

In den rückwärtigen Baufeldern des WA1 und WA2 ist eine Bebauung geplant, die teilweise über keine lärmabgewandte Seite verfügt. Daher ist eine Festsetzung von Grundrisslösungen hier nicht zielführend. Ferner sieht das städtebauliche Konzept innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA2 ein solitäres Gebäude innerhalb einer halboffenen Blockstruktur vor. Jedoch soll im Rahmen der Festsetzungssystematik ein Spielraum für die zukünftige Bebauung erhalten werden. Die Festsetzung von Grundrisslösungen würde diesen Spielraum einschränken. In den betroffenen Baufeldern soll der notwendige Schallschutz durch die Festsetzung von besonderen Fensterkonstruktionen, die eine freie Belüftung ermöglichen, oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen erreicht werden. Diese Festsetzung ermöglicht die erforderliche Flexibilität im Baufeld d des allgemeinen Wohngebiets WA2. Ferner kann hierdurch auch auf die Festsetzung einer phasenweisen Realisierung verzichtet werden, da der erforderliche Schallschutz unabhängig von der Bebauung entlang der Nuthestraße gewährleistet werden kann.

4.10 Festsetzungen zum Lärmschutz

4.10.1 Lärmschützende Grundrissausrichtung und Lüftungsanlagen

Da die Orientierungswerte der DIN 18005-1 auch in der Nacht an den lärmzugewandten Seiten deutlich überschritten werden und bauliche Schallschutzmaßnahmen nur bei geschlossenen Fenstern voll wirksam sind, genügen Regelungen allein zur Dämmung von Außenbauteilen zur umfassenden Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht. Während bei Arbeitsstätten davon ausgegangen werden kann, dass ein kurzzeitiges Lüften

und damit die kurzzeitige Überschreitung der Lärmrichtwerte in Innenräumen hinnehmbar ist, müssen in Gebäuden mit zulässigen Wohnnutzungen für die Nachtzeit Bedingungen planungsrechtlich gesichert werden, die ein Schlafen bei teilgeöffneten Fenstern in einer angemessenen Zahl der Räume ermöglichen.

Um den Lärmbelastungen von über 67 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts an den lärmzugewandten Seiten zu begegnen, wird im Schallgutachten eine Grundrissanordnung für die überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3 empfohlen. Hiermit soll zumindest die Unterbringung von Schlafräumen an der lärmabgewandten Gebäudeseite ermöglicht werden, sodass nachts bei teilgeöffneten Fenstern ohne Lärmbeeinträchtigung geschlafen werden kann.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 müssen Wohnungen zumindest über einen Raum verfügen, der über ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügt. Bei größeren Wohnungen muss mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume diese Bedingung erfüllen. Die Einstufung als schutzbedürftiger Aufenthaltsraum erfolgt dabei auf Grundlage der DIN 4109 und umfasst Wohn- und Schlafräume, jedoch nicht Küchen, in denen aufgrund ihrer Größe nur Mahlzeiten zubereitet werden. Ferner werden auch Bäder, Haushaltsräume und ähnliches nicht als Aufenthaltsraum eingestuft. Weitere Fenster können auch zur lärmzugewandten Seite zugelassen werden, sofern diese die erforderlichen Schalldämmmaße einhalten.

Weil die Nutzung von Räumen an der schallzugewandten Seite als Schlafräume nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, werden zusätzlich schallgedämmte Dauerlüftungseinrichtungen festgesetzt.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3 wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6.1 die Ausrichtung der Hälfte der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite gesichert.

Da aufgrund des städtebaulichen Konzepts auf den Baufeldern b, c und e keine schallabgewandte planungsrechtlich gesichert werden kann und im Baufeld d eine Flexibilität erhalten werden soll, wird die Festsetzung bezüglich der Grundrissausrichtung nur für die Baufelder a und f in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 getroffen. Für die übrigen Baufelder werden zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse weitere Maßnahmen erforderlich.

4.10.2 Schalldämmung der Außenbauteile

Da die in der konkreten Situation möglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen, die Grundrissgestaltung sowie die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen nicht ausreichen, um die Orientierungswerte der DIN 18005-1 einzuhalten, sind an den lärmzugewandten Seiten ergänzend weitere passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Grundlegender Schutz von Innenräumen vor Lärm entsteht durch entsprechende Dämmungen der Außenbauteile von Gebäuden. Aufgrund der erheblichen Schalleinträge der angrenzenden Straßen sind zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner und Nutzer derartige Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um angemessene Innenraumpegel sicherzustellen.

Die entsprechenden Anforderungen werden in der DIN 4109 geregelt, die ausgehend von den maßgeblichen Außenlärmpegeln die erforderlichen Bauschalldämmmaße für verschiedenen Raumnutzungen (Büro- bzw. Wohnnutzung) definiert. Die erforderlichen Schalldämmmaße gelten für Außenbauteile einschließlich der Türen, Fenster und sonstigen Fassadenöffnungen sowie für Dächer, welche zur Aufnahme von Aufenthaltsräumen geeignet sind.

Gemäß DIN 4109, ist zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämmungen von Fassaden zunächst der maßgebliche Außenlärmpegel L_a zu ermitteln. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich danach aus dem Beurteilungspegel des Tages $L_{r,T}$ durch Addition von 3 dB. Dieser Methodik liegt die Überlegung zugrunde, dass die Geräuschbelastung durch Verkehrsgeräusche in Wohngebieten zur Nachtzeit in der Regel um mindestens 10 dB unter der des Tages liegt. Dies trifft für das Untersuchungsgebiet nicht zu. Da der Beurteilungspegel der Nachtzeit $L_{r,N}$ teilweise um weniger als 10 dB unter dem der Tagzeit liegt, wurden die im Lärmgutachten ermittelten Beurteilungspegel im Sinne des Anwohnerschutzes der maßgebliche Außenlärmpegel L_a aus dem Beurteilungspegel der Nachtzeit $L_{r,N}$ durch Addition von 13 dB bestimmt.

Für die lärmzugewandten Fassaden der allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 wurden entlang der Nuthestraße und an den nach Nordwesten ausgerichteten Fassaden der allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 der Lärmpegelbereich V ermittelt. Für die nach Südosten ausgerichteten Fassaden des WA2 sowie die senkrecht zur Nuthestraße ausgerichteten Fassaden des WA1 wurde der Lärmpegelbereich IV ermittelt.

An den übrigen Fassaden in den allgemeinen Wohngebieten - ausgenommen der, der Geltungsbereichsgrenze zugewandten Außenfassaden im allgemeinen Wohngebiet WA3 - wurden der Lärmpegelbereich III und vereinzelt auch der Lärmpegelbereich II ermittelt.

Gemäß DIN 4109 ist im Schallpegelbereich VI ein Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume von 50 dB(A), im Schallpegelbereich V von 45 dB(A) und im Schallpegelbereich IV von 40 dB(A) erforderlich. Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Wohnheimen sowie Unterrichtsräume werden hierbei hinsichtlich der Lärmschutzanforderungen den Aufenthaltsräumen von Wohnungen gleichgestellt. Zur Vereinfachung der Festsetzungssystematik soll in Abstimmung mit dem jetzigen Eigentümer an den übrigen Fassaden in den allgemeinen Wohngebieten - ausgenommen der, der Geltungsbereichsgrenze zugewandten Außenfassaden im allgemeinen Wohngebiet WA3 - das Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume von 35 dB für den Lärmpegelbereich III festgesetzt werden.

Bei der Festsetzung der erforderlichen Schalldämmmaße wurde davon ausgegangen, dass im Rahmen der Baumaßnahme die Fassaden mit einem einheitlichen Schalldämmmaß ausgestattet werden, weshalb das jeweils höhere Schalldämmmaß festgesetzt wurde.

Für Büroräume und vergleichbare Nutzungen gelten um jeweils 5 dB(A) niedrigere Werte. Die sich für Lärmpegelbereiche I bis einschließlich II ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung müssen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, da die Einhaltung dieser Anforderungen bereits durch andere verbindliche Regelungen gegeben ist, insbesondere durch die Energiesparverordnung, deren Anwendung gesetzlich vorgeschrieben ist.

Eine Festsetzung von Schalldämmmaßen an der, der Geltungsbereichsgrenze zugewandten Außenfassaden im allgemeinen Wohngebiet WA3 ist aufgrund der Sicherung der lärmabschirmenden Bebauung entbehrlich, da hier keine Lärmpegelbereiche oberhalb des Lärmpegelbereichs II nachgewiesen werden konnten und bereits durch die Wärmedämmung der Energieeinsparverordnung, deren Anwendung gesetzlich vorgeschrieben ist, ein ausreichender Schallschutz erreicht werden kann.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 6.2 und 6.3 regeln verbindlich, dass zum Schutz vor Lärm entlang der entsprechenden Außenfassaden der geplanten Gebäude die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie Büroräumen das im Schallgutachten ermittelte Schalldämmmaß aufweisen.

4.10.3 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen und besondere Fensterkonstruktionen

Durch die getroffenen Festsetzungen in den Baufelder a und f der allgemeinen Wohngebiete kann ein ausreichender Schutz von Aufenthaltsräumen zur Tageszeit sichergestellt werden.

Hier werden nur im Einzelfall Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) prognostiziert. Die nächtlichen Beurteilungspegel überschreiten die Orientierungswerte der DIN 1885-1 für allgemeine Wohngebiete im Baufeld a um bis zu 5 dB(A) und im Baufeld f bis zu 3 dB(A). Es wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei diesen Überschreitungen gewährleistet werden können, da die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete eingehalten werden können und in Mischgebieten Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist.

Im Gegensatz dazu werden die nächtlichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und für Mischgebieten trotz der vorgesehenen Maßnahmen (lärmrobuster Städtebau, Regelungen zur Grundrissausrichtung von Aufenthaltsräumen, den Regelungen bezüglich der Schalldämmung der Außenbauteile) in den übrigen Baufeldern flächendeckend überschritten. Da häufig auch keine lärmabgewandten Fassaden existieren, sind weitere Regelungen zur Grundrissausrichtung weder zweckmäßig noch erforderlich.

Wie bereits dargelegt, können im Einzelfall die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Je weiter im Rahmen der Abwägung von diesen Orientierungswerten abgewichen wird, umso gewichtiger müssen demgegenüber die städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat der Plangeber die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihm zu Gebote stehen (vgl. BVerwG, Urt. V. 22.03.2007 - 4 CN 2.06).

Das Bedürfnis des ruhigen Schlafens bei teilgeöffnetem Fenster gehört nach derzeitiger Rechtsprechung zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse. Ferner hat sich die Auffassung gefestigt, dass der typische Schalldämmwert eines gekippten Fensters 15 dB(A) beträgt (vgl. BVerwG, Urt. V. 16.03.2006 – 4 A 1001.04). Daher wird grundsätzlich zuerst - zumindest für einen Teil der Aufenthaltsräume - angestrebt, dass Fenster unter Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete teilgeöffnet werden können. (s. hierzu auch BVerwG v. 29.11.2012 – 4C 8.11). Unter bestimmten Voraussetzungen können gesunde Wohnverhältnisse auch nur bei Einbau von technischen Belüftungseinrichtungen gewahrt werden (vgl. BVerwG, Urt. v. 21.09.2006 - 4 C 4.05).

In Abwägung der erheblichen Vorbelastung des Plangebiets und der zum Großteil geringfügigen Überschreitungen dieser Orientierungswerte wird zumindest in einem Aufenthaltsraum von Wohnungen ein ruhiger Schlaf durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen, die eine freie Belüftung ermöglichen, erreicht. In diesem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum wird bei teilgeöffnetem Fenster ein Innenschallpegel von 35 dB(A) für Schlafräume gemäß VDI 2719 sichergestellt. Als bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen wären hier zum Beispiel Loggien, teilverglaste Wintergärten oder Vorhangfassaden zu nennen. Unter Umständen können die angestrebten Innenschallpegel bereits durch Grundrissausrichtungen erreicht werden. Der Nachweis der Einhaltung des festgesetzten Beurteilungspegels ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Maßgeblich bei der Bewertung der Lärmimmissionen ist somit nicht mehr die Lärmwirkung unmittelbar vor den Fassaden, sondern der in den Innenräumen gemessene Schallpegel. Die Festsetzung ist erforderlich, um einen verträglichen Innenraumpegel in Schlafräumen zu gewährleisten, wobei nach Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung Innenpegel in Schlafräumen 35 dB(A) nicht überschreiten dürfen, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu genügen und ein störungsfreies Schlafen zu ermöglichen.

Da eine spätere tatsächliche Nutzung von lärmbelasteten Aufenthaltsräumen als Schlafräum durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden kann, wird darüber hinaus für die Hälfte der Aufenthaltsräume von Wohnungen der Einbau schallgedämmter Dauerlüftungseinrichtungen oder baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung festgesetzt, die einen Beurteilungspegel von 35 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen gewährleisten. Hierdurch kann zumindest bei geschlossenem Fenster ein ruhiger Schlaf ermöglicht werden kann.

Durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Einhaltung eines nächtlichen Beurteilungspegels von 30 dB(A) kann ein ausreichender Schutz von mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zur Nachtzeit sichergestellt werden, wobei in mindestens einem Raum ein störungsfreier Schlaf auch bei teilgeöffnetem Fenster gewährleistet wird. Die Festsetzungssystematik ermöglicht jedoch auch Aufenthaltsräume, die einen Beurteilungspegel von über 35 dB(A) aufweisen. Aufgrund der zum Großteils geringen Überschreitung der nächtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 für der nächtlichen Orientierungswerte für Mischgebiete prognostiziert werden, wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohnverhältnisse auch in der Nacht gewährleistet werden. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6.4 verbindlich geregelt.

4.10.4 Sicherstellung von verträglichen Lärmpegeln in den Außenwohnbereichen

Auch die so genannten Außenwohnbereiche sind unter dem Aspekt des Immissionsschutzes zu betrachten. Das heißt Flächen außerhalb von Wohngebäuden, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für den Aufenthalt im Freien geeignet und bestimmt sind, wie Gärten, Balkone und Terrassen und in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Außenanlagen sind in Bezug auf Schallimmissionen während des Tagzeitraums zu beurteilen, um eine angemessene Nutzung dieser auch zum Wohnen dienenden Bereiche zu ermöglichen und in den besonders lärmbelasteten Bereichen des Plangebiets einer erhöhten Gesundheitsgefährdung entgegenzuwirken.

Grundsätzlich stehen den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA3 in den schallabgeschirmten Blockinnenbereichen ausreichende Flächen zur Verfügung, um trotz der hohen Lärmbelastung im Plangebiet einen ungestörten Aufenthalt im Freien auf Balkonen, Loggien oder Terrassen sowie auf gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen im Hofbereich zu gewährleisten. Baulich verbundene Außenwohnbereichen wie Balkone und Loggien sollen auch an den Blockaußenseiten in den allgemeinen Wohngebieten nicht vollständig ausgeschlossen werden, sofern ihre angemessene Nutzung während der Tagzeit durch Schallschutzmaßnahmen gewährleistet wird.

Eine angemessene Nutzung ist jedenfalls dann gewährleistet, wenn Dauerschallpegel von 62 dB(A) nicht überschritten werden, weil dieser Wert die Schwelle markiert, bis zu der unzumutbaren Störung der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete kann ein Dauerschallpegel von 62 dB(A) entlang der zur Nuthestraße ausgerichteten Fassaden nicht gewährleistet werden. Deshalb wird im Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.5 geregelt, dass baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen wie Balkone und Loggien, die nicht zum Blockinnenbereich orientiert sind, nur in baulich geschlossener Ausführung zulässig sind. Als geeignete Maßnahme wird beispielsweise die Anbringung von verschiebbaren Glaselementen angesehen, die in lärmärmeren Zeiten, zum Beispiel am Wochenende, weiterhin den für einen Außenwohnbereich charakteristischen Aufenthalt im Freien ermöglichen.

TF 6.1

Zum Schutz vor Lärm muss in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 in Gebäuden entlang der Baugrenze zwischen den Punkten A, B, C und D sowie entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten J, K, L, M, N und O mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit je mindestens einem Fenster von den Verkehrsflächen abgewandt sein. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang dieser Verkehrsflächen sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

TF 6.2

Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnliches ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w\ res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens

- 45 dB entlang der zu den Verkehrsflächen ausgerichteten Außenwände im allgemeinen Wohngebiet WA1 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten B und C; im allgemeinen Wohngebiet WA2 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten F, G und H im allgemeinen Wohngebiet WA3 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten J, K, L, M, N und O;
- 40 dB entlang der zu den Verkehrsflächen ausgerichteten Außenwände im allgemeinen Wohngebiet WA1 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten A und B entlang der Baugrenze zwischen den Punkten C und D; im allgemeinen Wohngebiet WA2 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten E und F sowie innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf entlang der Baugrenze zwischen den Punkten O und P;
- 35 dB an den übrigen Außenwänden in den allgemeinen Wohngebieten ausgenommen der, der Geltungsbereichsgrenze zugewandten Außenwände im allgemeinen Wohngebiet WA3

aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

TF 6.3

Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und sonstigen Arbeitsräumen ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w\ res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens

- 40 dB entlang der zu den Verkehrsflächen ausgerichteten Außenwände im allgemeinen Wohngebiet WA1 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten B und C; im allgemeinen Wohngebiet WA2 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten F, G und H sowie im allgemeinen Wohngebiet WA3 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten J, K, L, M, N und O;
- 35 dB entlang der zu den Verkehrsflächen ausgerichteten Außenwände im allgemeinen Wohngebiet WA1 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten A und B ; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten C und D; im allgemeinen Wohngebiet WA2 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten E und F sowie innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf entlang der Baugrenze zwischen den Punkten O und P;
- 30 dB an den übrigen Außenwänden in den allgemeinen Wohngebieten ausgenommen der, der Geltungsbereichsgrenze zugewandten Außenwände im allgemeinen Wohngebiet WA3

aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

TF 6.4

Zum Schutz vor Lärm muss auf den Baufeldern b, c, d und e in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 in Gebäuden in mindestens einem schutzbedürftigem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als einem schutzbedürftigem Aufenthaltsraum bei mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch Schalldämmung der Außenbauteile, schalldämmte Lüftungseinrichtungen, besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Bei mindestens einem dieser schutzbedürftigen Aufenthaltsräume muss dies bei teilgeöffnetem Fenster (wenn als Maßnahme besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen gewählt werden) erreicht werden.

TF 6.5

Zum Schutz vor Lärm sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 mit den Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Baugrenze zwischen den Punkten B und C; F, G und H sowie J, K, L, M, N und O nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig.

4.11 Grünflächen

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbildgestaltung und zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Festsetzungen zur Begrünung innerhalb des Plangebiets getroffen.

4.11.1 Naturnahe Grünfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die der Havel zugewandten Vegetationsflächen zwischen Havel und WA1 als öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche im Plan zeichnerisch festgesetzt. Damit soll die bestehende Struktur gesichert werden. In Verbindung mit der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll im Uferbereich die naturnahe Ufervegetation gesichert und als solche weiterentwickelt werden. Auf der gewässerabgewandten Seite der Havelstraße soll ein Waldsaum entwickelt werden (siehe Kapitel B. 4.7).

Innerhalb der naturnahen Grünfläche verläuft die Havelstraße als öffentlich nutzbarer Geh- und Radweg.

4.11.2 Straßenbegleitgrün

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zwischen Nuthestraße und der neu anzulegenden Planstraßen A und B, soll die vorhandene Vegetation als Straßenbegleitgrün festgesetzt werden. Der Grünstreifen unterstützt die Eingrünung des Plangebietes und der optischen Trennung zwischen Nuthestraße und geplantem Baugebiet.

4.11.3 Private Grünfläche

Die Grünfläche zwischen Nuthestraße und WA1 wird als private Grünfläche festgesetzt. Durch entsprechende Festsetzung zur Pflanzbindung wird eine ansprechende, den denkmalpflegerischen Aspekten gerecht werdende Begrünung gesichert.

4.11.4 Dachbegrünung

Im Plangebiet wird eine extensive Begrünung der Dachflächen festgesetzt. Mit dieser städtebaulich begründeten Festsetzung soll insbesondere das Erscheinungsbild der Dächer verbessert werden, die auch von benachbarten höheren Gebäuden einsehbar sind. Zusätzlich begünstigt die Dachbegrünung die Vorgaben der Denkmalpflege zu gestalterischen Festsetzungen im Plangebiet.

Die Dachbegrünungen dienen der Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen und dem Klimaschutz. Sie tragen dafür Sorge, dass das Niederschlagswasser von den Dachflächen

deutlich verzögert einer Ableitung zugeführt wird. Zugleich wird die Verdunstung über diesen Vegetationsflächen gegenüber nicht begrünten Dächern erhöht.

Die textliche Festsetzung Nr. 7.2 regelt, dass die Dächer der Gebäude zu 60 % extensiv zu begrünen sind. Diese Regelungen berücksichtigen die notwendigen Flächenanteile für Dachterrassen und technische Einrichtungen mit dem Ziel einer maximalen Dachbegrünung. Die Festsetzung bezieht sich dabei auf die Dachfläche jedes einzelnen Gebäudes im Plangebiet. Eine prozentuale Verteilung bzw. Verschiebung von Dachflächen mit und ohne Dachbegrünung ist unzulässig.

Zusätzlich soll mit der textlichen Festsetzung Nr. 8.1 gesichert werden, dass Dächer als Flachdächer hergestellt werden. Erst die Kombination der Verpflichtung zur Dachbegrünung mit der Festsetzung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern gewährleistet die Umsetzung der Dachbegrünung.

TF 7.2

Mindestens 60 % der Dachflächen (Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachflächenneigung von weniger als 15°) jeder baulichen Hauptanlage sind extensiv zu begrünen, die Bepflanzungen sind zu erhalten.

TF 8.1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachflächenneigung von weniger als 15° auszubilden.

4.11.5 Pflanzbindungen

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB soll mit den textlichen Festsetzungen Nr. 7.3 bis 7.7 ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs hergestellt werden.

TF 7.3

In den Baugebieten WA1, WA2 und WA3 ist pro 200 m² nicht überbaubare Fläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und zu erhalten.

TF 7.4

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist pro 200 m² nicht überbaubare Fläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und zu erhalten.

Die textliche Festsetzung Nr. 7.5 soll die Begrünung des Straßenraums sicherstellen. Innerhalb der Planstraße A sind mindestens 13 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Aufteilung und Standortwahl ist den nachrangigen Planungsphasen vorbehalten. Im Bereich der neu anzulegenden Planstraße A ist entlang der Gemeinschaftsstellplätze GSt 1 eine Anpflanzung von Bäumen aufgrund des begrenzten Straßenquerschnittes nicht vorgesehen. Die Eingrünung ergibt sich hier durch die parallel verlaufende Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün". Innerhalb der Planstraße B soll die Pflanzbindung entsprechend der nachrangigen Planungsphasen angewendet werden.

TF 7.5

Zur Gliederung der Stellplätze innerhalb der Planstraße B ist pro 4 Stellplätze mindestens 1 großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und zu erhalten.

Entlang der Planstraße A im Bereich "Am Humboldtring" sind mindestens 13 großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und zu erhalten.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Standflächen für Müllbehälter gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB einzugrünen (siehe Kapitel B 4.5).

TF 7.6

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 2 Kraftfahrzeuge an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) gemäß Pflanzliste einzugrünen. Gleiches gilt für Standflächen für Müllbehälter. Anstelle von mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung von Müllbehältern auch mit einem gleich hohen, mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten erfolgen.

4.12 Anwendung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 87 BbgBO können örtliche Bauvorschriften erlassen werden, u.a. über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten erforderlich ist. Örtliche Bauvorschriften können gemäß § 87 Abs. 9 BbgBO in einem Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden.

Die Gestaltungsregelungen enthalten keine unzulässigen bodenrechtlichen Regelungen, die ansonsten nach § 9 Abs. 1 BauGB festzusetzen wären. Auch ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt, da die durch die Gestaltungsregelungen verursachten Mehrkosten und Nutzungseinschränkungen unerheblich sind und die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn nur unwesentlich beschnitten wird.

Mit den in den Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften soll die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und das Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung gesichert werden. Die Landeshauptstadt Potsdam hat sich mit den Einwänden der Denkmalpflege ausführlich auseinandergesetzt und einen detaillierten Kompromiss erarbeitet mit dem Ziel, die gegensätzlichen Interessen des Denkmalschutzes einerseits, des Grundstückseigentümers und der Landeshauptstadt Potsdam andererseits, in einen angemessenen Ausgleich zu bringen (siehe Kapitel B. 2.5).

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei aber individuelle Lösungen weitgehend einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine jeweiligen Gestaltungswünsche realisieren kann. Ziel hierbei ist die Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange sowie die Durchsetzung einer gestalterischen Mindestqualität sowie die Harmonisierung benachbarter Grundstücke und Bauvorhaben.

4.12.1 Dachneigung

Die Dachlandschaft tritt schon aus der Ferne sichtbar in Erscheinung und prägt damit entscheidend das Orts- und Landschaftsbild. Dieses macht die Vorgabe von bestimmten, harmonisch in Beziehung zum vorhandenen Siedlungsbestand stehenden Dachformen notwendig.

Innerhalb der Baugebiete sind die Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachflächenneigung von weniger als 15° auszubilden. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

TF 8.1

Innerhalb der Baugebiete sind die Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachflächenneigung von weniger als 15° auszubilden.

4.12.2 Dacheindeckung

Die Dachlandschaft tritt schon aus der Ferne sichtbar in Erscheinung und prägt damit entscheidend das Orts- und Landschaftsbild. Zur Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen insbesondere innerhalb der denkmalpflegerischen Sichten wird die Festsetzung Nr. 8.2 in den Bebauungsplan aufgenommen. In Kombination mit der Festsetzung zu der Fassadengestaltung (siehe TF 8.2) soll baulich-gestalterisch eine einheitliche Formsprache zur Anwendung kommen.

Zusätzlich soll die Verwendung von Zink-/Kupferdächern im Plangebiet ausgeschlossen werden, um die Regenwasserbelastung mit Schwermetallen zu vermeiden. Ansonsten sind kostenintensive Vorreinigungsanlagen durch den Bauherrn herzustellen.

TF 8.2

Dacheindeckungen oder Abdeckungen von Bestandteilen des Daches sind nur in matten, nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien zulässig. Die Verwendung von Zink-/Kupferdächern ist unzulässig.

4.12.3 Fassaden

Im Bebauungsplan soll festgesetzt werden, dass die Außenwandflächen der geplanten Gebäude ein Farbspektrum aufweisen, das eine dunkle, differenzierte Farbigekeit mit geringem Reflektionswert garantiert (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 BbgBO).

TF 8.3

Die Außenwandflächen von Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche sind nicht zulässig. Sockelzonen können ausnahmsweise in anderen Materialien ausgeführt werden.

TF 8.4

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 müssen die zur Nuthestraße ausgerichteten Außenwandflächen eine dunkle, differenzierte Farbigekeit mit geringem Reflektionswert (Helligkeitswert v und Hellbezugswert/Reflexionsfaktor Y,) aus folgenden Farbspektren nach dem Natural Color System Index, Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm Sweden 1999 aufweisen:

- S1005-Y20R, S2005-Y20R, S3005-Y20R
- S1005-Y50R, S1010-Y10R, S1010-Y20R, S1010-Y30R, S1010-Y40R, S1010-Y50R
- S2005-Y, S2005-Y10R, S2005-Y20R, S2005-Y30R, S2005-Y40R, S2005-Y50R
- S3010-Y, S3010-Y10R, S3010-Y20R, S3010-Y30R, S3010-Y40R, S3010-Y50R, S3010-Y60R
- S3020-Y, S3020-Y10R, S3020-Y30R, S3020-Y40R, S3020-Y50R, S3020-Y60R, S3010-G, S3010-G10Y, S3010-G20Y, S3010-G30Y, S3010-G40Y, S3010-G50Y, S3010-G60Y, S3010-G70Y, S3010-G80Y, S3010-G90Y
- S4010-G10Y, S4010-G20Y, S4010-G30Y, S4010-G40Y, S4010-G50Y, S4010-G60Y, S4010-G70Y, S4010-G80Y, S4010-G90Y

4.12.4 Solaranlagen

Im Plangebiet sollen die Voraussetzungen zur Unterbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen gegeben werden, sofern sie bündig in die Dacheindeckung integriert sind oder unmittelbar auf den Dachflächen liegen. Aus denkmalfachlichen und denkmalrechtlichen Anforderungen sind diese nur in nicht glänzender und nicht reflektierender Ausführung zulässig. Ebenfalls aus denkmalpflegerischen Gründen sind aufgeständerte und angeschrägte Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Höhe die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen nicht überschreitet. Mit der Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die technischen Anlagen baulich-gestalterisch integriert werden können und aus der Ferne als nicht störend wahrgenommen werden.

TF 8.5

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie bündig in die Dacheindeckung integriert sind oder unmittelbar auf den Dachflächen liegen. Aufgeständerte oder angeschrägte Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Höhe die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen nicht überschreitet.

Insgesamt wird bei Umsetzung vorgenannter Maßnahmen von einer minimalen Störung des Denkmalbereichs und somit von einer denkmalverträglichen Entwicklung im Plangebiet ausgegangen.

4.13 **Nachrichtliche Übernahmen**

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

Versorgungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft die Fernwärmeleitung der Energie und Wasser Potsdam GmbH. Diese verläuft an der östlichen Geltungsbereichsgrenze im dort vorhandenen Grünstreifen entlang der Nuthestraße.

Grundsätzlich ist die Überbauung von Versorgungsleitungen mit öffentlichen Wegen und Plätzen unter Einhaltung der Mindestüberdeckungen möglich. Sollte dies aufgrund der geplanten Oberflächengestaltung nicht mehr gegeben sein, sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen (Verlegung im Schutzrohr etc.) inkl. der Kostentragung nach dem Verursacherprinzip vor Baubeginn vertraglich zu vereinbaren.

Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG

Im Bereich der ufernahen Vegetation, zwischen Havel und Havelstraße, befindet sich ein nach ein nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG geschütztes Biotop. Die Darstellung erfolgt als nachrichtliche Übernahme.

Bauliche Anlagen längs der Bundesstraße

Bauliche Anlagen längs der Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 20 Meter bedürfen unabhängig von ihrer baurechtlichen Zulässigkeit der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung

vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

4.14 Hinweise (ohne Normcharakter)

Folgende Hinweise sind für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig. Damit werden die Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Probleme hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind.

4.14.1 Munitionsbelastung

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23. November 1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30/98 vom 23.11.1998, geändert durch das Gesetz vom 7. Juli 2009 (GVBl. I/09 S. 262, 266) ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage §§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz). Bei vorgesehenen Abbruchmaßnahmen ist der Verbleib des Materials nachzuweisen.

Um auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Munition im Geltungsbereich aufmerksam zu machen, wird folgender Hinweis (ohne Normcharakter) in den Bebauungsplan aufgenommen:

Munitionsbergung

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Vorhabenträger/Grundstückseigentümer können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

4.14.2 Artenschutzhinweis

Auf die besonderen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes weist folgender Hinweis hin:

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 (zum Beispiel Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (zum Beispiel Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

4.14.3 Hochwassergefährdung

Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit "Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jähriges Ereignis – HQ100)" dargestellt¹².

Um eine Erhöhung des Schadenspotenzials durch Hochwasser gegenüber dem derzeitigen Zustand auszuschließen, ist eine Bebauung der durch HQ100 betroffenen Gebiete aus Vorsorgegründen unbedingt zu vermeiden. Auf den §76 WHG (Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern) wird verwiesen.

4.14.4 Barrierefreies Bauen

Für die Anforderungen zum barrierefreien Bauen gilt folgender Hinweis:

Die für die Öffentlichkeit bestimmten oder öffentlich zugänglichen Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen - Barrierefreies Bauen gemäß § 45 BbgBO und DIN 18024.

4.14.5 Denkmalschutz

Unter Berücksichtigung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes soll die Wahl der jeweiligen Farbe des Spektrums in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde in Abhängigkeit der konkreten Lage des Gebäudes geprüft werden.

4.14.6 Immissionsschutz

Die DIN 4109 wird in der Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

4.14.7 Versorgungsleitungen (Fernwärmetrasse)

Für Pflanzungen im Bereich der Fernwärmetrasse ist zu dieser ein Mindestabstand von 2,50 Metern einzuhalten. Andernfalls sind die Wurzelbereiche der Pflanzen vollständig mit Wurzelschutzplatten zu versehen. Pflanzungen innerhalb des 2,5 m Abstandes sind mit dem Leitungsbetreiber vorab abzustimmen.

4.14.8 Pflanzlisten

Bei Anwendung von textlicher Festsetzung mit Bindungen für Bepflanzungen wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Pflanzliste Bäume

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Sandbirke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Crataegus in Sorten</i>	<i>Weißdorn/Rotdorn</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Esche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>Walnuss</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Traubeneiche</i>

¹² siehe <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>, Stand: Januar 2014

<i>Salix alba</i>	<i>Silber-Weide</i>
<i>Salix fragilis</i>	<i>Bruch-Weide</i>
<i>Salix pentandra</i>	<i>Lorbeer-Weide</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Sorbus intermedia</i>	<i>Mehlbeere</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommerlinde</i>
<i>Ulmus glabra</i>	<i>Bergulme</i>
<i>Ulmus minor</i>	<i>Feldulme</i>
<i>Ulmus resista</i>	<i>"New horizon" Resista-Ulme</i>

Pflanzliste Hecken

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Ribes alpinum</i>	<i>Johannisbeere</i>

Pflanzliste Kletterpflanzen

<i>Clematis vitalba</i>	<i>Waldrebe</i>
<i>Hedera helix</i>	<i>Efeu</i>
<i>Lonicera caprifolium</i>	<i>Echtes Geißblatt</i>
<i>Parthenocissus sp.</i>	<i>Jungfernrebe</i>
<i>Vitis vinifera ssp. vinifera</i>	<i>Echte Weinrebe</i>
<i>Vitis vinifera ssp. sylvestris</i>	<i>Weinrebe Wildform</i>

5 Energieeffizienz

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel "Energieeffizienz in der Bauleitplanung"¹³ vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen, aufzeigen.

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

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

Insbesondere bei der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten:

¹³ "Energieeffizienz in der Bauleitplanung"; Stadt - Land - Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung; März 2010

- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), geändert durch die Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I Nr. 36 vom 18. August 2008, S. 1658), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus der künftigen Energieeinsparverordnung für Gebäude - EnEV 2015 - zur Gestaltung der Gebäudehülle;
- geringe Transmissionswärmeverluste der Gebäude durch kompakte Baukörper, Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung und winddichte Ausführung;
- kontrollierte Lüftung und natürliche Klimatisierung;
- hohe passive solare Gewinne durch optimale Gestaltung der Fassaden und Verglasungen;
- ggf. Speicherung der Solargewinne durch massive Bauteile;
- effiziente Wärmeversorgung;
- sommerliche Verschattung durch Großgrün zur Vermeidung von Aufheizung;
- gute Tagesbelichtung gemäß DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen).

Die formulierten Ziele werden im Bebauungsplan Nr. 145 berücksichtigt:

- Die Weiterentwicklung des Zentrums Ost als einen vorgeprägten Wohnstandort entspricht einer Stadt der kurzen Wege und fördert eine klimaschonende Mobilität.
- Durch die Festsetzung von Grünflächen in Verbindung mit den vorgesehenen Baumpflanzungen im Plangebiet wird ein adäquates Grünvolumen geschaffen und gesichert.
- Durch den guten Anschluss an das ÖPNV-Netz (Nähe zum Potsdamer Hauptbahnhof, Straßenbahn und Bus entlang der Nuthestraße) sowie attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen wird der Rad- und Fußgängerverkehr gegenüber dem motorisierten Individualverkehr gefördert und damit der Ausstoß klimaschädlicher Gase gemindert.
- Solar- und Photovoltaikanlagen können auf den Dachflächen im Plangebiet untergebracht werden, sind jedoch aus denkmalfachlichen und denkmalrechtlichen Anforderungen nur in nicht glänzender und nicht reflektierender Ausführung sowie nicht über die Höhe der Attika hinaus zulässig.

6 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	16.859	36,78%
davon WA-1	7.358	
davon WA-2	5.341	
davon WA-3	4.160	
Gemeinbedarfsflächen	4.879	10,64%
Kita und Grundschule	4.879	
Straßenverkehrsflächen	7.789	16,99%
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche "Planstraße A" <i>Bestand</i>	3.982	
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche "Planstraße A" <i>Neuerrichtung</i>	1.706	
davon öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung F+R	52	
davon öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung F	165	
davon private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich und Stellplätze "Planstraße B"	1.551	
davon privat mit besonderer Zweckbestimmung GSt 1 (parallel	333	
Grünflächen	16.308	35,58%
öffentliche naturnahe Grünfläche "Havelstraße"	11.860	
öffentliches Straßenbegleitgrün "nördlich Planstraße A"	781	
öffentliches Straßenbegleitgrün "nördlich Planstraße B"	2.118	
private Grünfläche	1.549	
Plangebiet gesamt	45.835	100,00%

C. Umweltbericht

1 Einleitung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring" der Landeshauptstadt Potsdam, liegt im Osten der Landeshauptstadt Potsdam, nahe der Innenstadt. Nordwestlich grenzt die Havel an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an, nordöstlich die Nuthestraße, südwestlich liegt das Wohngebiet Zentrum-Ost und im südöstlichen Bereich bildet der Humboldtring die Grenze, wobei die Straße einschließlich der Gehwege Teil des Plangebietes ist. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von etwa 4,6 ha.

Anlass der Planung ist die Entwicklung von Wohnbebauung im Randbereich zur Innenstadt (s. Kapitel A 1) sowie die Sicherung einer Fläche für Gemeinbedarf "Schule/Kita". Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB regelt die Inhalte des Umweltberichts.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen bilden neben den fachgesetzlichen Zielen und Plänen die im Umweltbericht aufgeführten Unterlagen und Gutachten.

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist zum einen die Entwicklung eines Wohnbaustandortes in Abrundung des bestehenden Wohngebiets Zentrum-Ost. Geplant ist die Errichtung von Geschosswohnungsbau und Stadtvillen mit ca. 270 Wohneinheiten. Die Bebauung entlang der Nuthestraße soll baulich differenziert ausgestaltet werden. Einblicke in das Gebiet vom Park Babelsberg aus sollen ermöglicht werden. Die sich aus der ufernahen Lage ergebenden naturräumlichen Qualitäten des Ortes sollen genutzt werden (siehe Kapitel A 1, A 2, B 1). Zum anderen soll ein Standort für die Entwicklung einer Kita/ Grundschule gesichert werden.

1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Baugesetzbuch (BauGB)

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Bebauungspläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Das BauGB benennt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Der Bebauungsplan soll diesen Belangen durch die Verdichtung von Flächen im Siedlungsrandbereich, mit zum Teil veränderten Bodenstrukturen sowie mit der Entwicklung von Bauflächen in Verbindung mit der Sicherung öffentlicher Räume mit Aufenthaltsqualitäten und deren Verknüpfung mit den umliegenden Stadtquartieren über neue Grün- und Wegeverbindungen Rechnung tragen.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden.

Im Plangebiet befinden sich Flächen, die als Wald im Sinne des § 2 LWaldG eingestuft werden. Seitens der Oberförsterei Potsdam wurde bereits die Genehmigung einer Waldumwandlung nach § 8 LWaldG in Aussicht gestellt. Die Sicherung von Erstaufforstungsflächen wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans angestrebt.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Über zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Vermeidung sowie den Ausgleich und den Ersatz für Eingriffe in die Schutzgüter ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Die Eingriffsermittlung wird gemäß der Arbeitshilfe "Naturhaushaltswert" zur Anwendung der standardisierten Bewertungsmethode für Naturhaushaltsfunktionen - Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam (Landeshauptstadt Potsdam (Hrsg.) 2013) durchgeführt.

§ 2a des BauGB bestimmt, dass in der Begründung die aufgrund einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzulegen sind. Der Umweltbericht wird als Teil II der Begründung zum Bebauungsplan angefügt und im Verlauf des Verfahrens fortgeschrieben. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 BbgBO sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die natürlichen Lebensgrundlagen geschont werden. Gemäß § 9 BbgBO sind bauliche Anlagen außerdem mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich regionaler und überregionaler Sichten (siehe Kapitel C 2.6 und 2.7). Im Rahmen des Bebauungsplans wurden diese unter anderem durch eine entsprechende Anordnung der Baugrenzen, durch Festsetzungen zu Gebäudehöhen und farblicher Gestaltung der Fassaden berücksichtigt.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) / Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (Brandenburgisches Naturschutzgesetz BbgNatSchAG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen, Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken, Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren struktu-

rellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen.

Im Umweltbericht werden die bei der Umsetzung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf Natur- und Landschaft, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen ermittelt. Zudem wird der Eingriff, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereitet wird ermittelt. Über Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz wird gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB entschieden.

Artenschutzrechtliche Belange

Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind im § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG geregelt. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten, sie unterliegen nicht der Abwägung (vgl. OVG Münster, Urteil vom 30.1.2009 – 7 D 11/08.NE)

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot),
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Störungsverbot),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Lebensstätten-schutz) sowie
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einer gesonderten artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt und bewertet (siehe Anlage).

Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz BWaldG) / Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)

Zweck dieses Gesetzes ist es gemäß § 1 Nr. 1 LWaldG, im Bewusstsein der besonderen Bedeutung des Waldes für die Allgemeinheit den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

Die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde erfolgen. Der Genehmigung nach Satz 1 bedarf es nicht, wenn für die Waldfläche in einem Planfeststellungsbeschluss oder in einer Baugenehmigung eine andere Nutzungsart zugelassen wird (§ 8 Abs. 1 LWaldG). Bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag sind die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die Umwandlung mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar ist. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes überwiegend im öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Wald örtlich einen geringen Flächenanteil hat, für die forstwirtschaftliche Erzeugung, für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist (§ 8 Abs. 1 LWaldG).

Gemäß dem Schreiben des Landesbetriebs Forst Brandenburg (II Oberförsterei Potsdam) vom 07.09.2016 sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 145 liegenden Grundstücke (Flurstücke 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 und 152 der Flur 19 der Gemarkung Babelsberg) Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Der Baumbestand auf diesen Flächen unterliegt damit den Bestimmungen des LWaldG. Eine Genehmigung zur Umwandlung nach § 9 LWaldG wurde in diesem Zusammenhang bereits in Aussicht gestellt.

Seitens des Investors wurden bereits Flächen für die notwendige Erstaufforstung anderer Waldflächen gefunden. Eine vertragliche Sicherung wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans angestrebt.

Potsdamer Baumschutzverordnung (P BaumSchVO)

"Schutzzweck dieser Verordnung ist die Erhaltung des Baumbestandes zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der Sicherung von Lebensstätten für wildlebende Tierarten, der Erhalt und die Verbesserung des Kleinklimas sowie die Abwehr schädlicher Einwirkungen, wie Luftverunreinigungen, Staub, Lärm" (§ 2 P BaumSchVO). Die innerhalb der Stadt Potsdam befindlichen Bäume werden, wenn sie die Kriterien des § 1 Abs. 3 erfüllen, zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.

Ein Großteil der Flächen im Geltungsbereich sind als Wald im Sinne des § 2 LWald einzustufen und unterliegen somit nicht den Bestimmungen der P BaumSchVO. Bäume außerhalb der Waldflächen unterliegen den Bestimmungen der P BaumSchVO

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) / Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG)

Ziel des Bundesbodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Die Planung betrifft weitgehend durch Aufschüttungen stark anthropogen überprägte Flächen. Bereiche mit gewachsenem Boden, wie im Bereich des Havelufers werden soweit möglich von Bebauung freigehalten und durch den Bebauungsplan vor künftiger Bebauung gesichert. Zudem wurden unter anderem Festsetzungen zu wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten getroffen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und Verordnungen (BImSchVO) / Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG)

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es gemäß § 1 Abs. 1, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen. In der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) werden u.a. Zielwerte, Immissionsgrenzwerte und Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe festgelegt. Damit sollen die Luftschadstoffe, die zusammen mit anderen Stoffen als Feinstaub auftreten sowie die wichtigsten Bestandteile von Abgasen des motorisierten Verkehrs, erfasst werden. Außerdem werden Immissionsgrenzwerte für Schwefeldioxid festgelegt, das nicht nur aus Abgasen des motorisierten Verkehrs, sondern auch aus Kohlekraftwerken und dem Hausbrand stammen kann.

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Der Bebauungsplan trägt den Belangen des Lärmschutzes durch die Festsetzung von notwendigen Schutzmaßnahmen Rechnung.

Lärminderung

Auf Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm), welche in den Jahren 2005 und 2006 in deutsches Recht umgesetzt wurde, wurde im Jahre 2008 für die Landeshauptstadt Potsdam ein Lärmaktionsplan für Straßen mit mehr als 16.400 DTV erarbeitet. 2011 wurde ein weiterer Lärmaktionsplan für Straßen mit 8.200 – 16.400 DTV sowie für Haupteisenbahnstrecken > 60.000 Züge, Straßenbahn erarbeitet.

Grundlage für den Lärmaktionsplan bilden der Lärminderungsplan von 1997, einschließlich der Aktualisierung 2005, der Verkehrsentwicklungsplan von 2001, das Lkw-Führungskonzept von 2005, der Luftreinhalte- und Aktionsplan von 2007 und der Entwurf des Radverkehrskonzeptes (Stand April 2008).

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Nuthestraße (L 40, B1) an. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung von 60.000 DTV_{werktägig} (2005, zwischen Friedrich-Engels-Straße und Berliner Straße) und der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von über 50 km/h bestehen an der Nuthestraße mit die höchsten verkehrsbezogenen Emissionsbelastungen in der Landeshauptstadt Potsdam. Im Bereich des Humboldtrings ist die Nuthestraße 4-spurig (Landeshauptstadt Potsdam 2008).

Zur Verbesserung des ÖPNV und des motorisierten Individualverkehrs sowie der Erhöhung der Lebensqualität durch Lärmschutzmaßnahmen wurde 2006 mit dem Aus- und Umbau der Nuthestraße begonnen. Zu den teilweise bereits umgesetzten Maßnahmen gehören unter anderem die Instandsetzung der stadteinwärts führenden Richtungsfahrbahn der Nuthestraße (zw. Friedrich-List-Straße und Berliner Straße), Neubau eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges von der Mühlenstraße bis zur Humboldtbrücke und die Instandsetzung des stadteinwärtigen Überbaus der Humboldtbrücke.

Der Bebauungsplan trägt den Belangen des Immissionsschutzes durch Anordnung und Ausbildung der Bebauung sowie Vorgaben zur Anordnung von Aufenthaltsräumen sowie der Verglasung von Loggien und Vorbauten Rechnung. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Effizienz einer Lärmschutzwand zur Nuthestraße geprüft. Die Ergebnisse zeigen, dass diese nicht zur Minimierung der Lärmbelastung im Bereich der geplanten Bebauung beitragen würde.

Luftreinhaltung

Im November 2007 wurde für die Landeshauptstadt Potsdam ein Luftreinhalte- und Aktionsplan zur Minderung der Luftschadstoffbelastung für den Planungshorizont 2005 – 2010 veröffentlicht. In diesem Planwerk wurde eine Analyse der Luftqualität hinsichtlich der Belastung mit Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂) vorgenommen, die Verursacher der Verschmutzung benannt, Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität entwickelt sowie die Schritte zur Umsetzung der Maßnahmen definiert.

Wesentliche Grundlagen des Luftreinhalte- und Aktionsplans 2007 bildeten die Maßnahmen des Verkehrsentwicklungsplans aus dem Jahr 2001. Aufgrund der Notwendigkeit der Fortschreibung der Verkehrsentwicklungsplanung für die Landeshauptstadt Potsdam stellte sich die Aufgabe, im Rahmen eines neuen Stadtentwicklungskonzeptes Verkehr (STEK Verkehr) Maßnahmen für eine geordnete langfristige Entwicklung des Verkehrs in der Landeshauptstadt Potsdam bis 2025 zu entwickeln und dabei die Anforderungen der Luftreinhaltung in der Landeshauptstadt Potsdam kurz- und mittelfristig bis 2015 umfassend zu berücksichtigen. Daher erfolgte eine Fortschreibung des Luftreinhalte- und Qualitätsplans für die Landeshauptstadt Potsdam 2010 - 2015.

Die Nuthestraße wird hier als stark belasteter Bereich benannt. Die Maßnahmen im Rahmen des Aus- und Umbaus der Nuthestraße sind im Luftreinhalte- und Qualitätsplan als positive Maßnahme zur Verbesserung der Luftbelastung, auch im Bereich des Humboldtrings benannt.

Durch den erhöhten Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet ist keine signifikante Erhöhung der Luftbelastung zu erwarten. Zum Schutz der Anwohner der geplanten Wohnbebauung wird der bestehende Gehölzstreifen zwischen der Nuthestraße und der geplanten Bebauung als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Klima

Für die Landeshauptstadt Potsdam sollen die städtischen CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2020 um 20 % (Bezugsjahr 2005) reduziert werden. Zur Erreichung dieses Zieles wurde ein integriertes Klimaschutzkonzept¹⁴ erstellt, welches alle klimarelevanten Bereiche und Sektoren der Landeshauptstadt Potsdam umfasst. Auf Grundlage der "Ist-Situation" wurden konkrete Maßnahmenvorschläge entwickelt.

Das Konzept setzt sich aus mehreren Handlungsfeldern zusammen. Dazu gehören Energie und Gebäude, Solardächer, Verkehr, Landschafts- und Umweltplanung, Stadtplanung und Stadtentwicklung sowie Öffentlichkeitsarbeit. Für den Bereich der Bauleitplanung zeigt das Konzept Möglichkeiten in der Optimierung der Gebäudestrukturen, Erschließungsstrukturen, des ruhenden Verkehrs und der Freiraumstrukturen.

Zu den geplanten Maßnahmen gehören unter anderem die Verstärkung des Verkehrs auf der Nuthestraße (eine Konkretisierung der Maßnahme erfolgt im Rahmen des STEK Verkehrs und des LP-Potsdam). Die aufgezeigten Maßnahmen wirken sich gleichzeitig positiv auf die Luft- und Lärmbelastung in diesem Bereich aus.

Der Bebauungsplan trägt diesen Belangen durch Festsetzung öffentlicher Grünfläche, der Anpflanzung von Laubbäumen im Plangebiet und extensive Dachbegrünungen auf 60 % der Dachflächen Rechnung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

Das Wasserhaushaltsgesetz und das Brandenburgische Wassergesetz regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut sind zu schützen. Im besonderen Fokus stehen hierbei der Schutz und die Verbesserung des Zustands der aquatischen Ökosysteme und des Grundwassers einschließlich wassergebundener Landökosysteme. Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion der Gewässer sind zu unterlassen. Stoffeinträge sind zu reduzieren. Es besteht ein Verschlechterungsverbot.

Der Bebauungsplan trägt diesen Belangen durch die Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Aufbauten der Wege und Zufahrten, Festsetzung von Grünflächen und die Anpflanzung von Bäumen Rechnung. Durch extensive Dachbegrünung auf 60 % der Dachflächen wird der Anteil des anfallenden Niederschlagswassers, welches versickert bzw. abgeleitet werden muss, verringert. Der verbleibende Niederschlag kann voraussichtlich vollständig über Rigolen vor Ort versickert werden.

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz BbgDSchG)

Denkmale sind Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg. Sie sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen (§ 1 Abs.1 BbgDSchG). Dem Schutz dieses Gesetzes unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz) (§ 2 Abs.3 BbgDSchG).

¹⁴ Landeshauptstadt Potsdam (2010): Gutachten zum Integrierten Klimaschutzkonzept 2010, <https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/IntegriertesKlimaschutzkonzept2010.pdf>

Besonders zu beachten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.145 die rechtlichen Regelungen, die in Verbindung mit der Lage innerhalb der Pufferzone des UNESCO Weltkulturerbes stehen (siehe Kapitel A 3.8.1).

Der Bebauungsplan trägt diesen Belangen unter anderem durch eine enge Abstimmung zur Platzierung von Baukörpern unter anderem mit dem Denkmalschutz, Festsetzung von Gebäudehöhen (Oberkante und Geschosszahl) und Farbigeit Rechnung. Durch die teilweise Sicherung bestehender Grünflächen werden mögliche Beeinträchtigungen minimiert.

Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) und Landschaftsplan Potsdam (LP)

LaPro: Im Teilplan 3.1 "Arten und Lebensgemeinschaften" ist das Plangebiet als besiedelter Bereich gekennzeichnet. Der Arten und Biotopschutz ist entsprechend zu berücksichtigen.

LP: Gemäß Plan K1 – "**Realnutzung / Biototypen**" sind die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 145 wie folgt zugeordnet: Im Uferbereich den Gehölzen, Baumgruppen und Laubgebüsch, die weiter östlich liegenden Flächen den Wäldern und Forsten sowie die an der östlichen Grenze liegenden Flächen den Gras- und Staudenfluren. Das Gebiet wird durchzogen von Nebenstraßen. Gemäß Karte K 3.1 – "Biotope" sind die Uferbereiche bis zum Weg nach der Biotopbewertung nach KAULE (1991, modifiziert) als örtlich bedeutsame Flächen einzustufen, die östlich gelegenen Waldflächen als regional bedeutsam. Die östlich angrenzenden Rasenflächen weisen nur eine eingeschränkte Bedeutung auf.

LaPro: Im Teilplan **Boden** wird das Plangebiet als Teil einer großräumigen Siedlungsfläche ausgewiesen. Das Gebiet liegt im Naturraum Mittlere Mark.

LP: Im Teilplan "Boden" ist für das Plangebiet kein Versiegelungsgrad angegeben. Die gesamte Fläche weist eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Altablagerungen bzw. Altlastenstandorte sind im Untersuchungsbereich nicht gekennzeichnet.

LaPro: Der Teilplan **Wasser** zeigt, dass sich das Plangebiet in einem Bereich mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten befindet. Daher sollte zur Sicherung der Grundwasserneubildung und zum Schutz des Grundwassers gegenüber flächenhaften Stoffeinträgen eine Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit erfolgen, bzw. die Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz gewährleistet werden.

LP: Die an das Untersuchungsgebiet angrenzende Havel ist hinsichtlich ihrer Strukturgüte stark verändert. Die biologische Gewässergüte (Teilaspekt Saprobie) ist mit II - stark verschmutzt, eingestuft. Die Zielerreichung der WRRL anhand des Trophieindex ist unwahrscheinlich.

LaPro: Im Teilplan **Klima / Luft** wird das Gebiet den größeren Siedlungen zugeordnet. Ein Schwerpunkt zur Sicherung der Luftqualität aufgrund der Durchlüftungsverhältnisse besteht nicht.

LP: Die Havel sowie die angrenzenden Uferbereiche haben die Funktion eines Frischluftentstehungsgebiets bzw. klimatischen Ausgleichsraums. Die angrenzenden Vegetationsstrukturen sind als Frischluftentstehungsgebiete bzw. Ausgleichsräume zu werten.

LaPro: Im Teilplan **Landschaftsbild** wurde für das Plangebiet, als Teil einer größeren Siedlung keine Bewertung des Landschaftsbildes vorgenommen.

LP: Die Barriere- und Störfunktion des Hauptverkehrsnetzes verursacht erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes sowie der Wohn- und Aufenthaltsqualität. Mit einer verkehrlichen Neuordnung des Einmündungsbereiches der Nuthestraße in die Berliner Vorstadt wurde bereits begonnen. Weitere gestalterische und verkehrsorganisatorische Maßnahmen sind zur Verringerung der Beeinträchtigungen anzustreben

Die bereits bestehenden Hochhauskomplexe sind im Landschaftsplan als störend für das Landschaftsbild gekennzeichnet. Die Nuthestraße wird als störende technische Anlage ein-

geschätzt (K4.1 Landschaftsbild - Einzelemente/Veduten, K4.3 - Landschaftsbild, Detail Innenstadt).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich regionaler sowie überregionaler Sichten, die zum Teil bereits als gestört eingestuft werden (4.2 - Landschaftsbild - Raumwirkung/Sichten).

Wichtige Aussichtspunkte in unmittelbarer Nähe zum Humboldtring sind zum einen das gegenüberliegende Ufer im Bereich des Heilig-Geist-Parks einschließlich seinem Aussichtsturm mit Aussichtsplattform und dem nordöstlich gelegenen Park Babelsberg.

LaPro: Im Teilplan **Erholung** wird das Plangebiet einem Bereich für die Entwicklung der siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland für die Naherholung zugeordnet. Als spezielles Ziel wird der Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung benannt. Die südlich gelegenen, landesweit bedeutsamen Parks und Parklandschaften sollen erhalten und saniert werden.

LP: Der bereits bestehende Uferweg entlang der Havel ist ein Wanderweg mit überregionaler Bedeutung. Gleichzeitig stellt er eine Anbindung an den Radweg mit örtlicher Bedeutung entlang der Nuthestraße dar. Die Grünflächen um die Hochhauskomplexe stellen Grün- und Freiflächen mit örtlicher Bedeutung dar.

LaPro, LP: Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder Naturdenkmäler.

LaPro: Als **Entwicklungsziel** für das Plangebiet werden im Landschaftsprogramm zum einen die Entwicklung erlebnisraumwirksamer Landschafts- und Ortsbilder in siedlungsgeprägtem Raum sowie der Erhalt der Erholungsnutzung der Landschaften in Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung definiert.

LP: Zum Leitbild: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 145 liegt im Teilraum 15 – "Zentrum Ost". Leitbild ist die zentrale, in die Gewässerlandschaft der Nuthemündung und Havelniederung eingebundene Großsiedlung mit hohem Erholungs- und Freizeitwert.

Folgende Maßnahmen sind für den Teilraum vorgesehen:

- Sicherung und Stabilisierung eines hohen, funktional und gestalterisch qualifizierten Grünanteils innerhalb der Großsiedlung,
- Reduzierung des Versiegelungsgrades (zum Beispiel der Stellplatzflächen) und Verbesserung des Wasserrückhaltes;
- Erhalt und Entwicklung der Grünzüge entlang der Nuthe (mit Nuthepark) sowie entlang des Havelufers, enge Verzahnung der Grünflächen mit den Wohnquartieren;
- Verzicht auf Bebauung bzw. nur Teilbebauung des sog. "Potsdamer Fensters" und Erhalt der Grünzäsur entlang der Nuthestraße,
- Entwicklung abschirmender Grünstrukturen im Zuge der Sanierung und verkehrlichen Neuordnung im Bereich Humboldtbrücke / Nuthestraße
- Erhaltung bzw. Entwicklung attraktiver fußläufiger Wegeverbindungen zum Babelsberger Park;
- Einbindung der Großsiedlung in das Orts- und Landschaftsbild, Prüfung von Möglichkeiten zur Reduzierung der Störwirkung einzelner Baukörper auf die historischen Sichtbezüge;
- Erhalt natürlicher Uferabschnitte und Unterstützung von Revitalisierungsmaßnahmen der Ufervegetation.

Flächennutzungsplan

Die im Plangebiet liegenden Flächen sind aktuell im nordöstlichen Bereich als Grünflächen dargestellt, im südöstlichen Bereich stellt der FNP Wohnbaufläche W 1 (GFZ 0,8-1,6) dar (s. Kapitel A 3.4). Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung werden für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Grundlagen der Ermittlung und Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden festgelegt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben, zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts Stellung zu nehmen.

Neben der Auswertung vorhandener Pläne, Programme und sonstiger Gutachten, wurden folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Biotoptypenkartierung gemäß der Biotoptypenkartierung Brandenburg (2011)
- Baumkartierung / Erfassung des wertbestimmenden Baumbestandes
 - faunistische Kartierungen
 - Vögel und Fledermäuse (2013, räumliche und zeitliche Aktualisierung 2016),
 - Zauneidechse und sonstige streng geschützte Arten (2013),
 - Biber (2016).

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 145 "Am Humboldtring" liegt weder innerhalb eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung, noch grenzt er unmittelbar an eines an. In etwa 500 m Entfernung, im Nuthepark, befindet sich das FFH-Gebiet Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach (DE3845-307). Auswirkungen durch die Umsetzung des mit dem Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring" ermöglichten Vorhabens auf das FFH-Gebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

2.2 Schutzgut Boden

2.2.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Der Boden sowie seine Funktionen sind insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen sowie als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen zu schützen (§ 2 Abs. 2 BBodSchG). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei ist die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sowie zusätzliche Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschicht so weit wie möglich vermieden werden (§1 Abs. 1 BBodSchG).

Anforderungen und Zielstellungen des Landschaftsplans mit Relevanz für das Schutzgut Boden sind eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit der planerischen Optimierung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sowie eine Reduzierung des Versiegelungsgrades.

2.2.2 Ausgangssituation

Geologie, Bodenart

Das Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam ist als Jungmoränenlandschaft zu bezeichnen. Geomorphologisch wurde der Landschaftsraum der Landeshauptstadt Potsdam durch die Weichseleiszeit geprägt. Nach SCHOLZ (1962) ist der Potsdamer Raum der naturräumlichen Großeinheit der "Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen" (Landeshauptstadt Potsdam 2012) zuzuordnen.

Der nordwestliche Bereich des Geltungsbereichs ist überwiegend als Versiegelungsfläche mit Böden aus bauschutführenden Substraten einzustufen. Gering verbreitet bestehen Lockersyroseme und Pararendzinen aus grus- und schutführendem Kippcarbonatsand mit Bauschutt über sehr tiefem Schmelzwasser- oder Urstromtalsand. Im südöstlichen Geltungsbereich, der für die geplante Bebauung vorgesehen ist, finden sich podsolige Braunerden und Podsol-Braunerden überwiegend aus Sand über Schmelzwassersand und gering verbreitet aus kiesführendem Sand über Schmelzwassersand; gering verbreitet Podsole und Braunerde-Podsole aus Sand über Schmelzwassersand; selten lessivierte Braunerden aus Sand über Lehmsand oder Lehm sowie vergleyte Braunerden aus Sand über Urstromtal- oder Schmelzwassersand (Bodenübersichtskarte (BÜK) 300, Version 2007).

Im gesamten Plangebiet ist der Boden durch Aufschüttungen stark überformt. Das gesamte Gelände zeigte bei den Aufschlussarbeiten für die Erstellung des hydrologischen Gutachtens¹⁵ eine Durchmischung von umgelagerten organischen Böden (Torf/Mudde) und Sand. In Tiefen von 1,6 m bis ca. 3 m wurden bei 3 der 4 Sondierungen natürlich gewachsene organische Böden vorgefunden. Baugrunduntersuchungen liegen nicht vor.

Bodenversiegelung

Das Plangebiet ist aktuell als Grünfläche einzustufen und damit weitgehend unversiegelt. Als vollständig versiegelt können die bestehenden befestigten Wegeverbindungen (Uferweg (Havelstraße), Durchwegungen im Südosten) sowie die Straße des Humboldtrings, einschließlich der dazugehörigen Gehwege betrachtet werden.

Insgesamt sind somit derzeit ca. 10.456 m² (23 % des Plangebietes) als versiegelte Fläche anzusehen. Die Aufschüttung im Waldbereich ist mit einem Versiegelungsgrad von 50 % anzusetzen. Alle weiteren Flächen sind zwar zum Teil, aufgrund der bestehenden Trittbelastung durch Fußgänger verdichtet, jedoch nicht als versiegelt zu bilanzieren.

Tabelle 1: Versiegelung im Bestand

Grundfläche	Flächengröße m ²	Versiegelungsgrad	Flächenanteil
Versiegelte Flächen (Uferweg, befestigte Wege durch Grünflächen, Straßenverkehrsfläche)	7.036	100%	15,4%
Teilversiegelung (Aufschüttung im Waldbereich)	3.428	10%	7,5%
Zwischensumme	10.465		22,8%
Waldflächen	24.516	0%	53,5%
Sonstiges	10.858	0%	23,7%
Zwischensumme	35.374		77,2%
Geltungsbereich	45.837		100,0%

Bodenbelastung

Aufgrund der bestehenden Aufschüttungen und Ablagerungen im Plangebiet sind Altlasten nicht auszuschließen. Erkenntnisse zum Vorkommen von Altlasten bestehen nach aktuellem

¹⁵ GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH, Hydrogeologische Stellungnahme und Beratung zur Versickerungsmöglichkeiten für das Bauvorhaben Humboldtring Potsdam, 02/2016 UND Ergänzende Hydrologische Bewertung und Stellungnahme zu den Versickerungsmöglichkeiten, 04/2016

Planungsstand jedoch nicht. Nach Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes befindet sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.

Bodenfunktion

Der Boden im Plangebiet ist anthropogen überformt. Das Speichervermögen ist gering. Das Ertragspotenzial ist ohne Relevanz. Im Plangebiet ist der Gewässerrandbereich durch die vorhandenen Uferwände vollständig überformt.

Bodendenkmale sind nach derzeitigem Stand im Plangebiet nicht bekannt.

Bedeutung, Empfindlichkeit, Entwicklungsbedarf

Trotz der bestehenden anthropogenen Überformung weist das Plangebiet als weitgehend unversiegelte Fläche mit Gehölzbestand eine große Bedeutung für das Schutzgut Boden auf. Es besteht eine Empfindlichkeit der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Bodenhaushaltes gegenüber der baulichen Nutzung.

2.2.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung wird ein Nachverdichtungspotenzial im bereits anthropogen überformten Innenbereich der Landeshauptstadt Potsdam genutzt. Dadurch kann einer weiteren Entwicklung im Außenbereich, dem damit verbundenen Flächenverbrauch und der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden. Dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird somit Rechnung getragen.

Mit Umsetzung der Planung wird das Gebiet zu weiten Teilen überbaut. Die bauliche Nutzung erfolgt vor allem auf bereits überprägten Flächen. Die bestehenden Aufschüttungen und oberen Bodenschichten im Plangebiet, vor allem im Bereich der Wohngebiete werden im Rahmen der Baufeldfreimachung weitgehend abgetragen. Zur Sicherstellung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind in den Bereichen der Rigolen die Böden ebenfalls auszutauschen. Etwa 31 % des Plangebietes werden als naturnahe öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um den bereits bestehenden Grünstreifen am Ufer, der dadurch entsprechend gesichert wird.

2.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Plangebiet als Grün- und Waldfläche mit seinen bestehenden Bodenfunktionen erhalten. Die Möglichkeit einer Innenentwicklung in einem verkehrlich besonders gut erschlossenen Bereich und damit die Schonung des Außenbereichs bleibt ungenutzt.

2.2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Auf Grund der innerstädtischen Lage und der besonderen Erschließungsgunst, unter anderem auf Grund der guten Anbindung durch den ÖPNV, dient die Nutzung der bereits anthropogen überformten Flächen der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Boden im Rahmen einer Außenentwicklung und somit auch dem sparsamen Umgang mit dem Boden. Die Innenentwicklung einer zentralen städtischen Lage wird gefördert und gleichzeitig eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde der Anteil der Wohnbaufläche, vor allem im Bereich des WA1 reduziert. Somit wurde der Anteil der zu versiegelnden Fläche minimiert. Zum Schutz des Bodens sind, entsprechend der textlichen Festsetzungen, in den Baugebieten und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung befestigte Flächen ausgenommen Zufahrten für Tiefgaragen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Bestehende Grünflächen werden zum Teil gesichert und somit unter anderem zum Schutz des Bodens von Bebauung freigehalten. So werden die Grünflächen entlang des Ufers mit der Zweckbe-

stimmung "naturnahe Grünfläche" festgesetzt. Die Grünflächen entlang der Nuthestraße werden mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" festgesetzt.

Während der Bauausführung entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände und ähnliches) sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen.

2.3 Schutzgut Wasser

2.3.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Zielsetzungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bzw. des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) und der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sind die Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen, die Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion der Gewässer, der Schutz bzw. die Verbesserung des Zustandes aquatischer Ökosysteme und des Grundwassers einschließlich wassergebundener Landökosysteme, die Reduzierung von Schadstoffeinträgen (Verschlechterungsverbot) sowie die Förderung der nachhaltigen Nutzung von Wasserressourcen. Die Vorschriften des § 38 WHG (Schutz von Gewässerrandstreifen), darunter das Verbot zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können (§ 38 Abs. 4 Nr. 3 und 4) sind zu beachten. Sicherheitsbestimmungen zur Vermeidung gefährdender Kontamination im Rahmen von Baumaßnahmen sind einzuhalten (§1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Gemäß § 73 WHG bewerten die zuständigen Behörden das Hochwasserrisiko und bestimmen die Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiete). Als Hochwasserrisiko wird dabei die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte bezeichnet.

Die Umweltziele der WRRL erstrecken sich auf alle Oberflächengewässer und auf das Grundwasser. Diese Gewässer sind geschützt, ihr Zustand darf sich nicht verschlechtern, sondern soll mittel- und langfristig erheblich verbessert werden. Weitere Ziele sind der Schutz von Lebensräumen, die von den Gewässern abhängig sind, eine nachhaltige Wassernutzung, die schrittweise Einstellung von Einträgen gefährlicher Stoffe in die Gewässer und ein Beitrag zur Minderung schädlicher Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren. Oberflächengewässer sollen bis 2015 einen "guten ökologischen und guten chemischen Zustand" erreichen, der sich am natürlichen oder ungestörten Referenzzustand eines Gewässertyps orientiert. Das bedeutet, dass das Vorkommen der gewässertypischen Organismen nur geringfügig vom natürlichen Zustand abweicht. Darüber hinaus müssen auch alle Qualitätsziele zur Begrenzung der Schadstoffkonzentrationen in den Gewässern, die nach EU- oder nationalem Recht festgelegt sind, eingehalten werden. Auch beim Grundwasser müssen die für die EU geltenden Qualitätsziele und damit der "gute chemische Zustand" erreicht werden. Die WRRL verpflichtet dazu, steigende Trends von Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser umzukehren, um eine Verschmutzung schrittweise zu reduzieren. Außerdem fordert die WRRL für das Grundwasser einen "guten mengenmäßigen Zustand". Demzufolge darf nicht mehr Grundwasser aus einem Wasserkörper entnommen werden, als sich dort neu bildet, und die vom Grundwasser abhängigen Land- und Gewässerökosysteme dürfen durch Grundwasserentnahmen nicht geschädigt werden.

2.3.2 Ausgangssituation

Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 145 "Am Humboldtring" grenzt unmittelbar an die Havel an. Weite Teile des Havel-Gewässersystems, so auch die Potsdamer Havel, sind als Bundeswasserstraße ausgewiesen (§ 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anlage 1 WaStrG). Die Havel ist ein stauregulierter Fluss. Durch das Wehr in Brandenburg a. d. Havel werden die Zielwasserstände gehalten. Daher fallen die Wasserstandsschwankungen sehr gering aus. Die Havel hat eine sehr geringe Fließgeschwindigkeit. Die Strukturgüte ist im innerstädtischen Bereich als stark verändert einzuschätzen (Landeshauptstadt Brandenburg 2012).

Die Havel ist auch im Untersuchungsbereich ein Gewässer mit Hochwasserrisiko. Hochwasser an der Havel sind von langanhaltenden, flach verlaufenden Hochwasserwellen geprägt (MLUL 2013, online). Das Plangebiet liegt nicht in einem nach § 76 WHG, § 100 BbgWG oder § 150 BbgWG i.V.m. § 36 WG der DDR rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Nach den Vorgaben der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) wurden bis Ende 2013 für hochwassergeneigte Gewässerabschnitte, Hochwassergefahren- und Risikokarten ermittelt. Die Berechnung der Überschwemmungsgebiete zeigt, dass die Anschlaglinie für ein Hochwasserereignis HQ100 (Hochwasserereignis mit einem 100-jährigen Wiederkehrintervall) in nur wenigen Metern Entfernung zur nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt. Eine direkte Betroffenheit ist aktuell nicht gegeben (LUGV Hochwassergefahren- und Risikokarte, 07.2015). Dies wird auch durch die bestehende hydrologische Untersuchung bestätigt.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegt bei unter 10 m (LBRG 2010 - Atlas zur Geologie von Brandenburg - Karte 39). Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei etwa 200 - 250 mm / Jahr. Der Grundwasserstand in Potsdam hat sich aufgrund klimatischer und überörtlicher Faktoren in den letzten Jahren gesenkt. Örtliche Grundwasserentnahmen für die Trinkwasserversorgung sowie Entwässerungs- / Meliorationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen tragen zu einer Absenkung des Grundwassers bei. Negativ wirkt auch die verminderte Regenwasserrückhaltung und -versickerung im besiedelten Bereich, insbesondere in den stark verdichteten Innenstadtbereichen (LANDESHAUPTSTADT BRANDENBURG 2012).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 145 liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Beeinträchtigungen durch die Bodenbeschaffenheit

Beeinträchtigungen durch die Bodenbeschaffenheit sind aktuell nicht zu erkennen. Gemäß Angaben aus dem Landschaftsplan Potsdam weist die gesamte Fläche eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf.

Bedeutung, Empfindlichkeit, Entwicklungsbedarf

Das Plangebiet hat auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers, der hohen Wasserdurchlässigkeit des Bodens und der Lage unmittelbar an der Havel eine Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

2.3.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Oberflächengewässer

Die Havel ist nicht Bestandteil des Plangebietes, das Plangebiet grenzt jedoch unmittelbar an die Wasserkante an. In Ufernähe (zwischen Ufer und "Havelstraße") ist keine Bebauung geplant. Die bestehende Grünfläche soll erhalten bleiben und wird daher als öffentliche

Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche festgesetzt. Im Uferbereich zwischen der "Havelstraße" und der Havel ist die ufertypische Vegetation als solche zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln. Durch das Vorhaben sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Havel zu erwarten. Nach Ergebnissen der hydrologischen Untersuchung besteht für die geplante Bebauung keine Gefährdung durch ein Havelhochwasser (Hochwasser mit extremer Wahrscheinlichkeit, d. h. Wiederkehrintervall 200 Jahre). Das Überflutungsareal liegt im ufernahen Bereich bis max. 50 m von der Uferkante entfernt. Das Allgemeine Wohngebiet beginnt in einer Entfernung von ca. 55 m zur Uferkante der Havel. Die Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (HQ 100/100 jährliches Hochwasser gemäß Hochwasserrisikokarte des Landes Brandenburg) wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Grundwasser

Mit Umsetzung der Planung kommt es unmittelbar zu Eingriffen in das hoch anstehende Grundwasser.

Um die Wirkungen der geplanten Bebauung auf das Grundwasser besser einschätzen zu können, wurde 2016 ein hydrologisches Gutachten¹⁶ erstellt. Durch die geplante Bebauung mit maximal einem Tiefgeschoss wird die natürliche Fließrichtung des Grundwassers nicht behindert. Zudem binden die Gebäude nicht tief in den mehrere Meter mächtigen Grundwasserleiter ein. Es kann jederzeit eine Unter- und Umströmung stattfinden. Benachbarte Gebäude werden ebenfalls nicht beeinflusst.

Die Ergebnisse des hydrologischen Gutachtens¹⁷ zeigen außerdem, dass auf Grund der geringen Grundwasserflurabstände, insbesondere in Havelnähe die Versickerungsmöglichkeiten eingeschränkt sind. Wie die Ergebnisse der ergänzenden hydrologischen Untersuchung zeigen, kann das anfallende Regenwasser wahrscheinlich vollständig über Rigolen vor Ort versickert werden. Wobei mit zunehmender Nähe zur Havel, weniger Niederschlagswasser versickert werden kann und somit abgeleitet werden muss (siehe Kapitel B 3.2).

Im Rahmen von Baumaßnahmen besteht eine Gefährdung bezüglich der Verunreinigung des Grundwassers mit gewässergefährdenden Stoffen. Entsprechende Sicherheitsbestimmungen sind daher einzuhalten.

Sonstiges

Das Baugebiet ist an das kommunale Trinkwasserversorgungs- und Abwasserversorgungsnetz angeschlossen. Grundsätzlich besteht das Erfordernis, den im Plangebiet anfallenden Niederschlag vor Ort zur Versickerung zu bringen, was gemäß dem vorliegenden Gutachten zu den Versickerungsmöglichkeiten prinzipiell durch die Nutzung von Rigolensystemen möglich ist. Zu beachten ist, dass auf Grund der geringen Geländehöhe und des hoch anstehenden Grundwassers trotz des betrachteten Einbaus von Rigolen mit geringer Höhe die erforderlichen Abstände zwischen Rigolen und Grundwasserspiegel nicht ganz erreicht werden.

2.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Möglichkeit einer Innenverdichtung eines bereits gut erschlossenen Bereiches ungenutzt. Eine potenzielle negative Beeinflussung des Schutzgutes Wasser aufgrund baulicher Maßnahmen erfolgt nicht.

¹⁶ GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH, Hydrogeologische Stellungnahme und Beratung zur Versickerungsmöglichkeiten für das Bauvorhaben Humboldtring Potsdam, 02/2016 UND Ergänzende Hydrologische Bewertung und Stellungnahme zu den Versickerungsmöglichkeiten, 04/2016

¹⁷ GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH - 3. ergänzende hydrologische Bewertung und Stellungnahme zu den Versickerungsmöglichkeiten - überarbeiteter Stand vom Juni 2016 (21.07.2016)

2.3.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innerstädtischen Siedlungsflächen dient der Vermeidung von umfangreichen Eingriffen in das Schutzgut Wasser im Rahmen einer Außenentwicklung.

Zur Reduzierung des zu versickernden Niederschlagswassers sind 60 % der Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Tiefgaragen sind, soweit sie sich nicht unterhalb von Häusern befinden mit einer 0,8 m dicken Erdschicht zu bepflanzen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies trägt durch Erhöhung der Verdunstung und Minimierung der Abflussspitzen zur Reduzierung des zu versickernden Niederschlagswassers bei. Das anfallende Niederschlagswasser wird voraussichtlich vollständig vor Ort versickert werden können. Zum Schutz des Grundwassers ist vor dem Einbau der Rigolen zu prüfen, dass keine Verunreinigungen des Bodens im Bereich der Rigolen vorliegen.

Die Versiegelung der zu bebauenden Flächen wird auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Zur weiteren Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Wasser durch die Versiegelung von Flächen erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau befestigter Flächen in allen Baugebieten, ausgenommen Zufahrten für Tiefgaragen.

Die bestehende Grünfläche entlang der Havel wird als solche gesichert und hat somit eine Pufferfunktion zwischen der Havel und dem Wohngebiet.

2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

2.4.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 4 BNatSchG sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.

Die Landeshauptstadt Potsdam strebt bei städtebaulichen Planungen und der Nutzung erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energieeffizienz an. Dies soll bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden, so dass auf Veranlassung der Landeshauptstadt Potsdam eine Arbeitshilfe für Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurde. Die im Jahr 2010 unter dem Titel "Energieeffizienz in der Bauleitplanung" vorgestellte Arbeitshilfe soll parallel zu den bereits geltenden bauwerksbezogenen Verordnungen, wie der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder dem Erneuerbare Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG), energetische und klimaschützende Aspekte in den Planungsphasen des städtebaulichen Entwurfs, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen aufzeigen.

Für bestimmte Schadstoffe, wie Schwefeldioxid, Feinstaub, Stickstoffoxide, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte. In Deutschland sind die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) sowie die TA Luft zu beachten.

Anforderungen und Zielstellungen des Landschaftsplans mit Relevanz für das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit Anpassung der Bau- und Grünstrukturen an den Klimawandel, eine Reduzierung des Versiegelungsgrades und die Schaffung von lokalklimatischen Ausgleichsflächen mit einem Erhalt auch von kleinen Grünflächen.

2.4.2 Ausgangssituation

Klima

Der Potsdamer Raum ist dem Klima des stärker maritim beeinflussten Binnentieflandes zuzuordnen (Klimaeinteilung nach BOER 1966). Das mittlere Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8,7 °C. Die mittlere Jahressumme der Niederschläge liegt bei 587 mm. Die Hauptwindrichtung im Potsdamer Raum ist Westen. Am zweithäufigsten weht der Wind aus Richtung Südwest (LANDESHAUPTSTADT POTSDAM 2012).

Die Havel in Richtung Innenstadt dient als Kalt- / Frischluftbahn. Die bestehenden Gehölze und Freiflächen weisen als Kaltluftentstehungsgebiete eine wichtige klimatische Funktion auf.

Der Geltungsbereich sowie die unmittelbar angrenzenden Flächen sind gemäß Landschaftsplan Potsdam aus klimatischer Sicht als nicht-belastete-Räume einzuschätzen (STADTVERWALTUNG POTSDAM 2010).

Luft

Das Plangebiet grenzt an das Ufer der Havel. Diese stellt im Verbund mit den anderen durch Potsdam verlaufenden Fließgewässern eine wichtige Schneise für Frischluftströmungen im Potsdamer Stadtgebiet dar. Die vorhandenen Gehölzstrukturen können als Ausgleichsräume bzw. als Puffer zwischen der stark befahrenen Nuthestraße und der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung gewertet werden. Die Nuthestraße wird im Luftreinhalte- und Aktionsplan der Landeshauptstadt Potsdam 2007 als stark belasteter Bereich benannt. In den letzten Jahren wurden im Rahmen des Aus- und Umbaus der Nuthestraße zahlreiche Maßnahmen, wie die Instandsetzung der stadteinwärts führenden Richtungsfahrbahn der Nuthestraße (zw. Friedrich-List-Straße und Berliner Straße), der Neubau eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges von der Mühlenstraße bis zur Humboldtbrücke sowie die Instandsetzung des stadteinwärtigen Überbaus der Humboldtbrücke zur Verbesserung der Luftbelastung, auch im Bereich des Humboldtrings durchgeführt.

Bedeutung, Empfindlichkeit, Entwicklungsbedarf

Das Plangebiet hat eine gewisse Bedeutung für das Schutzgut Klima und Lufthygiene, vor allem als Puffer zwischen der östlich des Plangebietes verlaufenden Nuthestraße und der westlich gelegenen Bebauung.

2.4.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Klima

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einem Verlust bestehender Gehölze von etwa 2 ha (Größe der Waldfläche nach LWaldG) sowie der südöstlich gelegenen Grünflächen. Die Flächen werden im Anschluss weitgehend versiegelt. Verbunden mit der geplanten Baudichte kommt es im Plangebiet und den angrenzenden Flächen voraussichtlich zu einer negativen Entwicklung der klimatischen Verhältnisse.

Luft

Durch die geplante Bebauung und damit verbundene Nutzungsänderung ist eine Erhöhung der Luftschadstoffbelastung möglich, Die Frischluftproduktion und lufthygienische Funktion durch den Verlust von Grünflächen wird gemindert.

Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsrecht geschaffen, das neben der Entwicklung des Wohngebietes öffentliche Grünflächen planungsrechtlich sichert.

2.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Möglichkeit der Innenverdichtung eines verkehrlich gut erschlossenen Gebietes ungenutzt. Die klimatisch positiv wirkende Waldfläche im innenstadtnahen Bereich, die gleichzeitig eine Filterfunktion für Luftschadstoffe hat bleibt erhalten.

2.4.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen dient grundsätzlich der Vermeidung von umfangreichen Eingriffen in das Schutzgut Klima und Luft im Rahmen einer Außenentwicklung sowie der Förderung des ÖPNV und des Fußgänger- und Radverkehrs mit den damit verbundenen positiven Wirkungen auf das Schutzgut.

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan sind mindestens 60 % der Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Innerhalb der Baugebiete muss die Erdschicht über Tiefgaragen mindestens 0,8 m betragen. Die mit der Erdschicht zu überdeckenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Im Plangebiet sind unter anderem diverse Bäume, Sträucher und Hecken zu pflanzen. Die angrenzenden Grünflächen zu Havel und zur Nuthestraße hin werden gesichert.

Diese Maßnahmen tragen als Flächen der Kaltluftentstehung unter anderem zu einer positiven Beeinflussung des Kleinklimas bei und reduzieren somit die negativen klimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung.

Der Verlust der Waldfläche wird durch Neuaufforstungsmaßnahmen kompensiert, die zwar nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet erfolgen aber zumindest im gleichen Naturraum.

2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.5.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten
- der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen ist zu ermöglichen.
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten ist entgegenzuwirken
- Lebensgemeinschaften und Biotope sind mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im besiedelten wie unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind im Zusammenhang mit der beabsichtigten Planung die Sicherung bzw. der Ersatz von Lebensräumen von Bedeutung sowie die artenschutzrechtlichen Anforderungen aufgrund des Vorkommens geschützter Arten.

Gemäß § 61 BNatSchG darf im Außenbereich in einem Abstand bis 50 Metern von der Uferlinie keine bauliche Anlage errichtet oder wesentlich geändert werden.

Gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 23. Mai 2017 ist es verboten, geschützte Bäume zu beseitigen sowie Handlungen durchzuführen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandteils führen können. Verboten sind außerdem Einwirkungen auf den Wurzelbereich geschützter Bäume, die zu einer Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können (§ 4 PBaumSchVO). Ausgenommen u.a. sind Maßnahmen zur Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen oder Sachen von bedeutendem Wert sowie für ordnungsbehördlich angeordnete Maßnahmen sowie fachgerechte Pflegemaßnahmen (§ 5 PBaumSchVO). Mit genehmigter Fällung sind Ersatzpflanzungen zu leisten. Art und Umfang richten sich nach dem Wert des zu beseitigenden Baumbestandes (§ 6 PBaumSchVO).

Die Umwandlung von Waldflächen gemäß § 2 LWaldG bedarf einer Genehmigung durch die zuständige Forstbehörde. Entsprechend dem Wert der umzuwandelnden Waldflächen sind Erstaufforstungsmaßnahmen sowie ggf. weitere waldaufwertende Maßnahmen an anderer Stelle zu erbringen.

2.5.2 Ausgangssituation

Biotope - Beschreibung und Bewertung

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam ordnet die Flächen im Plangebiet den im folgenden benannten Vegetationsstrukturen und daraus abgeleiteten Biotoptypen zu:

Im Uferbereich finden sich Biotope der Gehölze, Baumgruppen und Laubgebüsche, die weiter östlich liegenden Flächen sind als Wälder und Forsten einzustufen und die an der östlichen Grenze liegende Fläche wird den Biotopen der Gras- und Staudenfluren zugeordnet. Die vorkommenden Biotoptypen werden gemäß der Biotopbewertung nach KAULE (1991, modifiziert) bewertet, danach sind die Uferbereiche bis zum Weg als gering bedeutend bis landesweit bedeutsame Flächen (4-8) einzustufen, die östlich gelegenen Waldflächen als örtlich bedeutsam (6). Die östlich angrenzenden Rasenflächen sind als gering beeinträchtigend (4) zu bewerten.

Im Juli 2015 erfolgte eine vertiefende Biotoptypenkartierung im Maßstab des Bebauungsplans gemäß der Biotoptypenliste des Landes Brandenburg (Stand 2011). Die Ergebnisse sind in der Biotoptypenkarte zeichnerisch dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an die Havel an, deren Ufer in diesem Bereich weitgehend verbaut sind. Südlich der Humboldtbrücke bestehen im Uferbereich ausgeprägte Bestände aus Schilf (*Phragmites communis*) und Gelber Teichrose (*Nuphar lutea*). Beide unterliegen dem Schutzstatus der geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BNatSchAG).

Von Norden nach Süden verlaufen auf einer Länge von etwa 100 m (bis zum Angelsportverein) einreihige Palisaden aus Rundhölzern, die an mehreren Stellen geöffnet sind. Der Abstand zur Uferkante beträgt etwa 10 m. Die Schilfröhrichtbestände liegen zwischen dem Ufer und den Palisaden. Die Teichrosenbestände sind sowohl innerhalb der Palisadenabgrenzung als auch außerhalb zu finden. Im Bereich des Angelsportvereins, der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, sind diverse Steganlagen vorhanden, die für Sportboote genutzt werden. Südwestlich davon finden sich weitere Röhrichte, überwiegend aus Schilf (*Phragmites communis*), die jedoch nicht so stark ausgeprägt sind, wie diejenigen nordöstlich des Angelsportvereins. Die benannten Biotope liegen außerhalb des Plangebietes.

Im Bereich nordöstlich des Angelsportvereins steht am Ufer ein alter Holzsaun. Der Uferbereich ist vor allem durch Weiden geprägt. Der hier vorhandene, geschlossene ältere Weiden-saum besteht überwiegend aus Silber-Weiden (*Salix alba*). Eingestreut sind Erle (*Alnus glutinosa*), Ulme (*Ulmus spec.*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*). Der Bestand ist dem

Biototyp 08120 – Pappel-Weiden-Weichholzaunenwälder zugeordnet und ist als geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG) einzustufen.

Zur asphaltierten Havelstraße hin, die von der Humboldtbrücke in etwa 40 m Abstand zum Ufer nach Süden Richtung Nuthepark verläuft, verändert sich der Bestand hin zu einer Dominanz von Bergahorn. Der Bestand wurde als Ahorn-Eschenwald kartiert und unterliegt ebenfalls dem Biotopschutz (Biotopcode 08150).

Die südlich des Angelvereins liegenden Flächen sind vor allem durch Weiden dominiert. Die Bestände sind den Weidengebüschen gestörter Standorte (Biotopcode 071013) beige stellt. Auch diese unterliegen dem Biotopschutz.

Am südlichen Ende des Geltungsbereiches befindet sich ein Aussichtspunkt, der den Blick über das Wasser auf den Heilig-Geist-Park und die darin befindlichen Gebäude freigibt. Das Ufer ist in diesem Bereich durch Palisaden gesichert. Schilf oder Gelbe Teichrosen befinden sich in diesem Bereich nicht.

Der Waldbereich entlang der Nuthestraße stellt sich als eine lange offen gelassene Stadtbrache dar. Im Laufe der Jahre ist hier ein Vor- bzw. Stadtwald aufgewachsen. Das gesamte Gebiet ist durchzogen von unterschiedlich hohen und geformten Wällen, bei denen es sich offensichtlich um Bauschuttagerungen handelt. Neben Bauschutt finden sich auch größere Mauerreste. Der Wald ist zum Teil stark vermüllt.

Das Waldstück ist im Wesentlichen von zwei breiten unbefestigten Wegen durchzogen, von denen einige schmalere Trampelpfade abgehen. Der nordöstliche Bereich des Waldes, entlang der Nuthestraße ist vor allem geprägt durch Eschenahorn (*Acer negundo*) und Robinien (*Robinia pseudoacacia*) mit wenigen eingestreuten Silberweiden. Diese Bestände werden als Robinienvorwald (082814) eingestuft. Im Bereich der nördlichen Aufschüttung setzt sich der Bestand fast ausschließlich aus Bergahorn zusammen. Der Waldbereich entlang des Weges, der südlich der Aufschüttungen liegt, weist neben Bergahornbeständen auch Birken und Pappeln auf und wird dem Biototyp sonstiger Vorwald aus Laubbaumarten beige stellt (082818). In den Waldflächen finden sich an mehreren Stellen kleinere wiesenartige Lichtungen.

Zwischen dem Waldstück und der Nuthestraße verläuft ein Grünstreifen, der als ruderale Wiese kartiert wurde (05113). Im nördlichen Teil, bis zur Straßenbahnhaltestelle wird er maximal einmal im Jahr gemäht. Zur Havel hin bildet sich bereits zunehmender Aufwuchs. Der südliche Teil wird mehrmals im Jahr gemäht (05113).

Außerhalb der südlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich mehrere Punkthochhäuser (12250), um die Rasenflächen angelegt wurden, welche zum Teil mit befestigten Wegen, zum Teil aber auch mit Trampelpfaden durchzogen sind. Die Rasenflächen sind mit teilweise neu gepflanzten, teilweise aber auch älteren Bäumen sowie Büschen bestanden (051602).

Durch die Landeshauptstadt Potsdam wurden im Juni 2015 die bestehenden geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG) übermittelt. Da der Umfang der geschützten Biotope im Rahmen der Biotopkartierung so nicht bestätigt werden konnte, erfolgte im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung mit dem LUGV (Herrn Dr. Zimmermann) eine erneute Abgrenzung der geschützten Biotope, wie sie nun auch in der Biotopkarte dargestellt sind.

Die im Geltungsbereich erhobenen Biotope sind nachfolgend noch einmal zusammenfassend aufgelistet:

Tabelle 1: Biototypen

Code	Biototyp Brandenburg	Erläuterung
05 Gras- und Staudenfluren		
05113	Ruderale Wiesen	Extensiv gemähte Wiesen zwischen Nuthestraße und Gehölzbestand mit bereichsweise hohem Brennnesselanteil.

Code	Biotoptyp Brandenburg	Erläuterung
051422	Staudenfluren (Säume) frischer Standorte, ruderalisierte Ausprägung	Ruderales Säume entlang der Gehölzaußenbereiche mit Gras- und Brennesselfluren sowie ruderalem Junggehölzaufwuchs.
05160	Scherrasen	Intensiv gemähte Scherrasen am Aussichtspunkt
051602	Scherrasen mit locker stehenden Bäumen	Intensiv gemähte Scherrasen im Umfeld der Wohnbebauung mit locker stehenden Bäumen unterschiedlichster Altersgruppen sowie Gebüsch (v.a. Hartriegel, Schneebeere)
07 Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen		
071013 (§)	Weidengebüsch gestörter, anthropogener Standorte	Geschlossener älterer Weidensaum entlang Havelufer mit überwiegend Silber-Weide sowie eingestreuter Erle, Ulme, Bergahorn
08 Wälder und Forsten		
08120 §	Pappel-Weiden-Weichholzaunenwälder	Uferbereiche südlich des Angelvereins.
08150 §	Ahorn-Eschenwald	Von Bergahorn dominierte Bestände nördlich des Angelsportvereins.
082814	Robinien-Vorwald	Bestände mit Robinie, Eschenahorn sowie eingestreuten Silberweiden und einzelnen Lichtungen im Waldbereich parallel zur Nuthestraße.
082818	sonstiger Vorwald aus Laubbaumarten	Ruderaler großflächiger Gehölzbestand mit überwiegend Robinie, Eschenahorn, Hybrid-Pappel mit geringfügig eingestreuter Birke, Bergahorn, Silber-Pappel, Silber-Weide. Teilweise bestehen Aufschüttung und einzelne Lichtungen.
12 Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen		
12612	Straße mit Asphalt oder Betondecke	Humboldtring
12653	Teilversiegelter Weg	Wege mit Betonpflaster (Verbundpflaster) und Plattenbelag
12654	Versiegelter Weg	Wege und Straßen mit Asphaltdecke
12720	Aufschüttungen	Teils mehrere Meter starke Boden- und Schuttaufrüchtungen im Bereich der Feldgehölze.

Bäume

Ein Großteil der Bäume im Plangebiet, die außerhalb der Waldflächen nach LWaldG liegen weisen einen Stammumfang von mindestens 45 cm auf, wodurch sie dem Schutz gemäß PBaumSchVO unterliegen.

Im Plangebiet wurde durch die Untere Naturschutzbehörde auf das mögliche Vorkommen von Schwarz-Pappeln (*Populus nigra*) hingewiesen. Das Vorkommen von endemischen Schwarz-Pappeln für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 145 wurde im Rahmen einer gemeinsamen Begehung bestätigt, zudem kommen aber auch Hybrid-Pappeln im Gebiet vor. Auch wenn die Schwarz-Pappel keinem gesetzlichen Schutz bspw. nach BArtSchV unterliegt, sollten die wenigen Vorkommen nicht hybridisierter Schwarz-Pappeln nach Möglichkeit erhalten werden. Der Wert der Schwarz-Pappel zeigt sich unter anderem dadurch, dass die Art gemäß der Roten Liste der etablierten Gefäßpflanzen Brandenburgs (2006) als stark gefährdet, in der Roten Liste Sachsens als vom Aussterben eingestuft wird.

Große Teile der Fläche werden als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft und unterliegen demnach nicht der PBaumSchVO. Durch die Oberförsterei Potsdam wurde bereits eine Genehmigung zur dauerhaften Umwandlung des Waldes nach § 8 LWaldG in Aussicht gestellt. Gemäß dem Schreiben des Landesbetriebs Forst Brandenburg (II Oberförsterei Potsdam) vom 07.09.2016 sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 145 liegenden Grundstücke (Flurstücke 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 und 152 der Flur 19 der Gemarkung Babelsberg) Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Die Flächen westlich und östlich der „Havelstraße“ sind Teil des Nutheparks, der im Rahmen der BUGA 2001 entwickelt wurde. Daher ist entgegen der Stellungnahme der Forstbehörde davon auszugehen, dass die Flurstücke 30, 31, 152 kein Wald nach LWaldG darstellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich im nördlichen Bereich drei Weiden, die im Zuge der geplanten Bebauung erhalten bleiben sollen.

Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 145 liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes nach Naturschutzrecht oder grenzt unmittelbar an eines an. In einer Entfernung von etwa 400 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nuthetal - Beelitzer Sander (ID 3744-601)

Fauna

Im Jahr 2013 erfolgten Erfassungen ausgewählter Tierarten (Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen sowie sonstige streng geschützte Arten), vor allem solcher Arten, für die im Bauleitplanverfahren die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu prüfen sind (SCHARON 2013). Der Untersuchungsbereich umfasste im Wesentlichen die Waldflächen entlang der Nuthestraße. Somit entsprachen die untersuchten Flächen nicht dem vollen Umfang des Plangebietes. Die Flächen im Nordwesten, vor allem nördlich und südlich des Angelervereins, als auch die Rasenflächen im Südosten waren nicht Bestandteil des Untersuchungsgebietes für die faunistischen Erhebungen. Die Kartierungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse wurden daher 2016 räumlich und zeitlich aktualisiert. Im Juli 2016 wurden die faunistischen Erfassungen noch durch die Erfassung des Bibers ergänzt.

Brutvögel

Da die Erfassung der Vögel 2013 nicht den gesamten Geltungsbereich umfasste, wie die Kartierungen 2016, wird nachfolgend letztere zu Grunde gelegt.

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte durch mehrmalige Begehungen von April bis Juli 2016 nach den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK ET AL. 2005).

Innerhalb des Entwicklungsgebietes wurden 17 Arten, davon 16 als Brutvögel, nachgewiesen. Weitere Arten sind als Randsiedler (Rs) bzw. Nahrungsgäste (NG) vermerkt werden.

Eine Auflistung aller festgestellten Arten, nach der Systematik von BARTHEL & HELBIG (2005) enthält (SCHARON 2013):

Tabelle 1: Vogelarten, die im Untersuchungsgebiet 2013 nachgewiesen wurden

Arten		Status	Biotop	Trend	Nist- ökologie	Schutz nach BNatSchG			Gefähr- dung	
						§7 VRL	§44 Abs. 1		Rote- Liste	
dtsh. Name	wiss. Name	2016*					geschützt	erlischt	BB	D
Amsel	<i>Turdus merula</i>	5	G	0	Bu	§	1	1		
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	NG/1 Rs	Gm	-1	Ba	§	1	1		
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	1	Gh	0	Hö	§	2a	3		
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	3	Gm	0	Ba	§	1	1		
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	1	G	-1	Bo	§	1	1		
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	1	G	-1	Bu	§	1	1		
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	2	Gh	0	Hö	§	2a	3		
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	5	Gm	+2	Bu	§	1	1		
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	4	G	0	Bo	§	1	1		
Nebelkrähe	<i>Corvus corax</i>	2	Gm	0	Ba	§	1	1		
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	4	G	0	Ba	§	1	1		
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	3	G	0	Bo	§	1	1		
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	1	G	0	Bu	§	1	1		
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	1+Rs	Gh	-1	Hö	§	2a	3		
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	2	G	-1	Ba	§	1	1		
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	1	G	+1	Bo	§	1	1		
Zilpzalp	<i>Phylloscopu scollybita</i>	4	G	0	Bo	§	1	1		

Legende

Status/Reviere

2 - Brutvogel/Anzahl der Reviere

Ng - Nahrungsgast

Rs - Randsiedler

Gh - baumhöhlenreiche Gehölzbestände

Biotopbindung im UG

G - Gehölzbestände

Gm - Gehölzbestände mittleren und hohen Alter

Trend nach RYSLAVY et al. (2011)

0 = Bestand stabil

+1 = Trend zwischen +20% und +50%

+2 = Trend > +50%

-1 = Trend zwischen -20% und -50%

-2 = Trend > -50%

Nistökologie

Ba – Baumbrüter

Bo - Bodenbrüter

Bu – Buschbrüter

Hö - Höhlenbrüter

Ni - Nischenbrüter

Schutz § 7 BNatSchG

§ - besonders geschützte Art

§§ - streng geschützte Art I - Art in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie (VRL)

Rote-Liste

BB - Brandenburg, D - Deutschland

1 - Vom Aussterben bedroht

2 - Art stark gefährdet

3 - Art gefährdet

V - Art der Vorwarnliste

Lebensstättenschutz § 44 Abs. 1

Wann geschützt? Als:

1 = Nest oder – insofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz

2a = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigungen eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

Wann erlischt Schutz?

1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode

3 = mit der Aufgabe des Reviers

Im Entwicklungsgebiet dominieren nach SCHARON (2016) die Busch- und Baumbrüter, von denen 8 Arten nachgewiesen wurden, da die vorhandenen Gehölze des Stadtwaldes den Arten geeignete Ansiedlungs- bzw. Brutmöglichkeiten bieten.

Einen deutlichen Hinweis auf die Wertigkeit eines Gebietes für die Avifauna, insbesondere im urbanen Bereich, gibt der Anteil der Bodenbrüter. Diese zeigen eine deckungsreiche und ungestörte Bodenschicht an, ein Landschaftselement, dem vor allem durch eine zunehmende Bodenversiegelung und Pflege im Siedlungsraum eine erhöhte Bedeutung zukommt. 5 Arten konnten nachgewiesen werden.

Da Altbäume und Gebäuden im Plangebiet weitgehend fehlen ist das Vorkommen von Vertretern der nistökologischen Gruppe der Höhlen- und Nischenbrüter sehr eingeschränkt. Insgesamt konnten 3 höhlenbrütende Vogelarten nachgewiesen werden (SCHARON 2016).

Innerhalb des Gebietes wurde keine streng geschützte Art, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine Art der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs sowie der Vorwarnliste nachgewiesen (RYSILAVY & MÄDLÖW 2008).

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einer sicheren Aufgabe des Nestes geschützt.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Das betrifft im Plangebiet Fortpflanzungsstätten der Blaumeise, Kohlmeise und des Stars.

In dem westlich angrenzenden Gehölzbestand bis zur Havel sind deutlich mehr Altbäume mit Baumhöhlen vorhanden (SCHARON 2013).

Fledermäuse

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte im Mai und Juli 2016 mittels Fledermausdetektor auf ausgewählten Transekten sowie durch Begehungen zur gezielten Suche nach geeigneten Sommer- und Winterquartieren. Zudem wurde ein starker Scheinwerfer zur visuellen Artansprache genutzt.

Folgende Fledermäuse, die das Gebiet als Jagdgebiet nutzen, konnten nachgewiesen werden. Quartierfunde gelangen nicht, ihr Vorkommen ist allerdings nicht auszuschließen.

Tabelle 2: Fledermausarten im Untersuchungsgebiet mit Schutzstatus und Art des Nachweises, Gebietsstatus. (D: Detektornachweis, S: Sichtnachweis) (ALTENKAMP ET AL.1, 2005, BfN, 2009 In SCHARON 2016).

Art	RL Bbg	RL Dtl.	FFH-Anhang	Nachweis	Gebietsstatus
Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	3	V	IV	D, S	Jagdgebiet
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	3	-	IV	D, S	Jagdgebiet
Wasserfledermaus (<i>Myotis daubentonii</i>)	4	-	VI	D, S	Jagdgebiet

Am häufigsten und regelmäßig im Gebiet nachgewiesen wurde die Zwergfledermaus, die hauptsächlich über den Freiflächen der Randbereiche, über Wegen im Gebiet und in den Uferzonen der Havel jagte. Sie ist flächendeckend im gesamten Untersuchungsgebiet nachgewiesen und profitiert hier von den Randstrukturen der Grünflächen mit Baumbestand im unmittelbaren Umfeld der Siedlungsgebiete und dem unmittelbaren Anschluss zur Havel mit deren Uferzonen.

Zudem konnten regelmäßig Abendsegler und Wasserfledermäuse, die hauptsächlich über / an der Havel jagen oder die Flächen überfliegen, nachgewiesen werden. Wochenstubenquartiere oder Hinweise auf potentiell als Winterquartier geeignete Baumhöhlen der genannten Arten sind im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt worden. Einzelne Bäume bieten aber mit kleineren Spalten und Höhlungen ein bedingt geeignetes Quartierpotential für die nachgewiesenen Fledermausarten.

Im Gebiet ist nicht von bestehenden Wochenstuben- und/oder Winterquartieren auszugehen.

Die Freiflächen mit dem bestehenden Baumbestand und die Uferzone der Havel sind ein sehr gut geeignetes Jagdhabitat, insbesondere für die Zwergfledermaus, deren Quartiere mit

hoher Wahrscheinlichkeit in den angrenzenden Gebäudestrukturen vorhanden sind. Hinweise auf Quartiere in der angrenzenden Wohnbebauung liegen nicht vor (SCHARON 2016).

Zauneidechsen (*Lacerta agilis*)

Die Erfassung der Zauneidechsen erfolgte durch mehrmalige Begehungen von April bis Juli 2013.

Es konnten keine Nachweise bzw. Hinweise auf ein Vorkommen dieser streng geschützten Arten erbracht werden. Die Ausstattung des Gebietes bzw. das Fehlen von geeigneten Lebensräumen macht eine Besiedelung nahezu unmöglich. Der Großteil der Fläche bietet der Art keine Ansiedlungsmöglichkeiten. Die Fläche ist zu beschattet und es fehlen wichtige Lebensraumrequisiten für eine Ansiedlung der Zauneidechse. Auch ist die Fläche durch die umgebenden Verkehrswege, die Havel sowie Wohngebiete zu isoliert. Eine Besiedelung bzw. eine Vernetzung mit Vorkommen der Zauneidechse in der Umgebung ist nicht möglich. Eine dauerhafte Besiedelung der Fläche wird ausgeschlossen (SCHARON 2013).

Biber (*Castor fiber*)

Der im Juli 2016 untersuchte Uferbereich ist Bestandteil eines 2011 / 2012 neu gegründeten Biberrevieres.

Im Winter 2011/2012 nutzten adulte Biber an der südlichen Grundstücksgrenze des Angelsportvereins einen Fraßplatz. Seit 2013 wurde Bibernachwuchs durch mehrere Personen, unter anderem dem Biberbeauftragten von Potsdam gesichtet und damit bestätigt. Für 2016 liegen diesbezüglich noch keine weiteren Informationen vor. Daher kann die Bestandsgröße der Biberfamilie nicht genauer eingeschätzt werden.

Im Uferbereich nördlich des Angelsportvereins wurden 16 durch den Biber gefällte Bäume (bis max. 14 cm Ø) gefunden, weitere Fällungen sind wahrscheinlich. Einige Fällungen bilden neue Triebe, welche die Biber wiederholt als Nahrungsquelle nutzen. Zwei Markierungsstellen wurden vorgefunden, eine davon mit positiver Geruchsprobe. Durch den bestehenden Zaun ist das Hinterland für den Biber unzugänglich. Ein Ausstieg führt bis zum Zaun und endet dort. Es wurden zwei aufgegebene Erdbauere gefunden.

Am Ufer südlich des Angelsportvereins konnten an mehreren Stämmen diverse Fällungen und Verbissspuren festgestellt werden. Zudem wurde eine große Markierungsstelle gefunden. Die Untersuchungen zeigen, dass diese Uferbereiche regelmäßig und aktuell genutzte Nahrungshabitate für die Biber sind. Weiterhin spricht für die Bedeutung dieser Uferbereiche, dass Markierungsstellen i.d.R. an repräsentative Stellen eines Revieres angelegt werden. Neben den vorgefundenen Erdbauen ist das Vorkommen weiterer Erdbauere nicht auszuschließen.

Aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ergibt sich, dass das Untersuchungsgebiet nicht nur ein aktuell genutztes Nahrungshabitat des Bibers darstellt, sondern aufgrund der diversen Hinweise auf Bauaktivitäten auch die Nutzung des Bereichs als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht ausgeschlossen werden kann (SELL 2016).

Sonstige streng geschützte Arten

Nachweise bzw. Hinweise zum Vorkommen weiterer streng geschützter Arten liegen nicht vor. Das kann mit dem Fehlen geeigneter Lebensräume, zum Beispiel Gewässer für Libellen *Odonata*, sowie geeigneter Altbäume für xylobionte Käfer begründet werden.

Auch in den kleinen Röhrichtbeständen an der Havel konnten keine Amphibien nachgewiesen bzw. gehört werden (SCHARON 2013).

Aufgrund der vorgefundenen Habitatbedingungen im Plangebiet kann das Vorkommen weiterer, dem Schutzstatus des § 44 Abs. 1-3 BNatSchG unterliegenden Arten ausgeschlossen werden: Feldhamster (*Cricetus cricetus*), Wolf (*Canis lupus*), Fische, Europäische Schildkröte (*Emys orbicularis*), Glattnatter (*Coronella*) sowie die Smaragdeidechse (*Lacerta bilineata*), Breitrandkäfer (*Dytiscus latissimus*) und Schmalbindiger Breiflügelkäfer (*Graphoderus bilineatus*).

Nähere Ausführungen einschließlich der artenschutzrechtlichen Prüfung sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anlage) zu entnehmen.

Ein Vorkommen von wildlebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten ist im Plangebiet unter Berücksichtigung der anzutreffenden Biotoptypen nicht zu erwarten. Daher sind über die Biotopkartierung hinaus keine gesonderten floristischen Kartierungen erfolgt.

2.5.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung, kommt im Rahmen der Baufeldfreimachung zu einer vollständigen Beseitigung der bestehenden Waldflächen, als Teil des Biotopverbundsystems Richtung Innenstadt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die bedeutendere Verbindungsfläche entlang der Havel bleibt erhalten. Sie wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Als wohnungsnahen Erholungsflächen ist von einer stärkeren Frequentierung der Grünflächen zu rechnen als bisher. Eine nutzungsbedingte Gefährdung der wertvollen Uferbereiche, durch Anwohner, die das Wasser erleben wollen und daher die Flächen, die aktuell durch kniehohe Abgrenzungen geschützt sind, betreten, ist nicht auszuschließen.

Vom Eingriff unmittelbar betroffen sind die Arten, die ihre Lebensstätten unmittelbar im Bereich der Waldflächen nach § 2 LWaldG haben. Dazu gehören bei den Vögeln vor allem Busch- und Baumbrüter, einige Bodenbrüter sowie ein Revier eines Höhlenbrüters. Die an das Allgemeine Wohngebiet angrenzende als öffentliche Grünfläche mit der Festsetzung naturnahe Grünfläche festgesetzte Fläche und die darin befindlichen Reviere sind vom Eingriff nicht betroffen und bleiben somit erhalten.

Von den Fledermäusen wird das Gebiet nachweislich von drei Arten als Jagdhabitat genutzt. Quartiere konnten im Rahmen der faunistischen Erfassungen nicht nachgewiesen werden, ein Vorkommen ist trotzdem nicht auszuschließen. Es wird eingeschätzt, dass eine Bebauung des Geländes keinen Negativeffekt auf die Fledermausfauna der Umgebung haben wird, wenn ausreichend Grünflächen mit Bäumen und Heckenstrukturen zwischen der geplanten Wohnbebauung eingeplant werden.

Das Revier des Biebers, welches sowohl als Nahrungshabitat als auch als Fortpflanzungs- und Ruhestätte seit mehreren Jahren genutzt wird ist vom den geplanten Maßnahmen nicht betroffen. Sein Revier ist Teil des als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche festgesetzten Bereichs, der als solche bereits besteht. Gemäß den textlichen Festsetzungen werden die Uferbereiche als solche erhalten und gesichert.

2.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Plangebiet als Grün- und Waldfläche mit seinen bisherigen Funktionen und Lebensräumen erhalten. Die Flächen entwickeln sich im Rahmen der natürlichen Sukzession weiter.

2.5.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Geschützte Biotope sind vom Eingriff nicht unmittelbar betroffen.

Für den Verlust von Bäumen, die dem Schutz nach PBaumSchVO unterliegen ist ein Ausgleich zu leisten. Umfang und Art sind gemäß PBaumSchVO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Schwarz-Pappel-Bestände in den Randbereichen, die im Zuge der geplanten Bebauung erhalten werden können, sollen erhalten werden. Geeignete Exemplare sind durch eine fachkundige Person vorab zu markieren. Für die Baumaßnahmen sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Schwarz-Pappeln im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes, die mit Umsetzung der Planung an ihrem bisherigen Standort nicht verbleiben können, sind ebenfalls zu markieren. Ausgewählte Exemplare sind auf Stock zu setzen und im Bereich der neu zu entwickelnden Grünfläche zwischen der Havelstraße und dem allgemeinen Wohngebiet unmittelbar wieder einzubringen. Dazu ist eine Beräumung des Gebietes von Westen nach Osten, das heißt von der Havelstraße Richtung Humboldtring, erforderlich. Dies ist bei der bauleitenden Planung entsprechend zu berücksichtigen. Im Zuge der Planung der neuen Grünfläche sind in Abstimmung mit dem Bereich Grünflächen 2 – 3 naturnahe Gehölzinseln mit je einer Größe von etwa 200 m² vorzusehen, in der die entnommenen Schwarz-Pappeln einzubringen sind. Um die Inseln sollten Schichtholzhecken aus dem abgeräumten Material angelegt werden. Um auch den natürlichen Aufwuchs der Schwarz-Pappel zu ermöglichen, sind offene Bereiche zu schaffen und zu erhalten.

In den Bereichen zwischen den naturnahen Gehölzinseln sind naturnah gestaltete Bereiche anzustreben. Das Pflegeregime ist entsprechend zu gestalten. Ziel ist es in der gesamten Grünfläche, auch in den gestalteten Bereichen, Strukturen analog der bestehenden Uferbereiche zu entwickeln. Die entsprechenden Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag zu treffen.

Für den Verlust der Waldflächen sind Erstaufforstungen sowie ggf. weitere waldbauliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes, aber nach Möglichkeit im gleichen Landschaftsraum zu leisten. Seitens des Investors wurden bereits Flächen für die notwendige Erstaufforstung anderer Waldflächen gefunden. Eine vertragliche Sicherung wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans angestrebt.

Zur Sicherung der Weidengruppe im nördlichen Plangebiet sind diese im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Obwohl die drei Weiden in der Grünfläche liegen und damit sowohl über den Baumschutz als auch über die Nutzungsfestsetzung innerhalb einer Grünfläche gesichert sind, werden sie als ortsbildprägende Bäume durch eine zusätzliche Erhaltungsbindung besonders hervorgehoben. Zudem wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung sichergestellt, dass im Falle des Abgangs der Weiden entsprechend neue zu pflanzen sind.

Für den Verlust der dauerhaften Niststätten der Blaumeise ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des besonderen Artenschutzes nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Es ist keine gesonderte Kompensation erforderlich. Die Erteilung der Ausnahmegenehmigung wurde durch die untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Für den Verlust von Vogelrevieren sind neue Reviere inklusive Niststätten zu schaffen. Für die Baum-, Busch- und Bodenbrüter sind die Grünbereiche innerhalb und außerhalb der Baugebiete entsprechend zu entwickeln. Dazu gehört im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche der Erhalt und die Entwicklung des Uferbereichs genauso, wie die Entwicklung eines 5 m breiten Waldsaums entlang der Havelstraße. Innerhalb der Wohngebiete und der Gemeinbedarfsfläche sind Baum-, Hecken- bzw. Strauchpflanzungen und die Eingrünung von Müllstandorten beispielsweise durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen entsprechend der textlichen Festsetzungen vorzunehmen. Zusätzlich sind Niststätten im folgenden Umfang anzubringen:

- Für die Beseitigung der Brutreviere Schaffung geeigneter Ersatzquartiere im Verhältnis (1:1). Die Ersatzquartiere sind jeweils an geeigneter Stelle anzubringen, sodass sie für Nesträuber möglichst nicht oder nur schwer erreichbar sind.
- Blaumeise: 1 Nistkasten für Höhlenbrüter, Fluglochdurchmesser 28 mm. Nistkasten ist bereits vor Beginn der Baumaßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche anzubringen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

- Für Busch- und Baumbrüter 20 Halbhöhlenbrutkästen an geschützter Stelle in etwa 1,50 m Höhe. 10 Kästen sind bereits vor Beginn der Baumaßnahme im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche anzubringen. Weitere 10 Kästen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der Pflanzungen in den Wohngebieten und der Gemeinbedarfsfläche anzubringen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Baumaßnahmen, beginnend mit den Rodungsmaßnahmen, haben außerhalb der Brutzeit und somit außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September erfolgen, wie es § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG verlangt. Zum Schutz der Reviere innerhalb der bereits bestehenden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche und einer möglichst geringen Störung der dort brütenden Arten während der Baumaßnahmen, sind die Flächen durch einen Bauzaun mit Sichtschutz vom Wohngebiet abzugrenzen.

Das Untersuchungsgebiet stellt in erster Linie ein geeignetes Jagdhabitat für Fledermäuse dar. Die bereits angesprochene Entwicklung der Grünflächen innerhalb und außerhalb der Wohngebiete und Gemeinbedarfsfläche, die zur Schaffung neuer Lebensstätten für die Vögel beiträgt, dient auch der Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines Teils der Jagdhabitate. Auf Grund gemäß der faunistischen Kartierung zwar nicht zu erwartenden aber trotzdem nicht auszuschließenden möglicher Fledermausquartiere im Bereich der Waldflächen sind Fällmaßnahmen in die Wintermonate zwischen November und Februar zu legen. Zu erwartende Quartiere, vor allem im Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang der Havelstraße, sind zu erhalten. Hinsichtlich möglicher Verluste von geeigneten Baumstrukturen (Höhlen, Spalten etc.) sind Ersatzmaßnahmen mittels Anbringung künstlicher Fledermausquartiere am verbleibenden Baumbestand, vor allem aber an den neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen. Für jede wegfallende Baumhöhle ist ein Ersatz von 1:2 erforderlich. Die genaue Anzahl Art und Verortung der anzubringenden Fledermausquartiere ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Als zeitlicher Umsetzungsrahmen ist ein Jahr nach Innbetriebsnahme der Gebäude anzustreben. Eine entsprechende Regelung ist im städtebaulichen Vertrag zu treffen.

Zum Schutz des Bibers und anderer im Uferbereich lebender Arten sollte im Zusammenhang mit der zu erwartenden erhöhten Nutzung der Grünfläche am Uferbereich als bisher und dem Bestreben der Anwohner Wasser erleben zu wollen, die bestehenden wertvollen Uferbereiche durch geeignete Maßnahmen vor dem Betreten geschützt werden. Dazu gehört zum einen diese als dichte, schlecht durchdringbare Vegetationsstruktur zu erhalten, zum anderen der bestehende Zaun, der in Teilbereichen zum Ufer hin besteht zu erhalten.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

2.6.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

2.6.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet ist aktuell vor allem durch den bestehenden Gehölzbestand, zu charakterisieren als Vor- oder Stadtwald, geprägt.

Aufgrund seiner exponierten Lage am Ufer der Havel hat das Plangebiet eine große Außenwirkung. Vom Park Babelsberg bestehen zahlreiche Sichtbeziehungen Richtung Innenstadt,

die durch das Plangebiet verlaufen (siehe Kapitel D.1). Nähere Ausführungen zu den Sichtbezügen sind im Kapitel C.2.8 dargelegt. Angrenzend besteht durch das Zentrum Ost bereits eine ortsbildprägende Bebauung, für die das Plangebiet einen entsprechenden Sichtschutz zur Nuthestraße hin darstellt.

Bedeutung, Empfindlichkeiten, Entwicklungsbedarf

Das Plangebiet hat derzeit insgesamt eine große Bedeutung für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, vor allem in Bezug auf die wechselseitigen Sichtbeziehungen zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Park Babelsberg. Aufgrund seiner besonderen Lage weist das Plangebiet eine hohe Empfindlichkeit im Hinblick auf die bestehenden Sichtbezüge auf.

2.6.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einem kompletten Verlust der Waldfläche. Im Bereich der Waldfläche entstehen große Teile der geplanten Wohnbebauung. Der Charakter des Uferbereichs bleibt durch die Festsetzung als naturnahe Grünfläche erhalten. Die Vegetation entlang des Ufers ist als solche zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Die Höhe der geplanten Gebäude ist gemäß den Festsetzungen gestaffelt. Die Gebäude zum Ufer sind dreigeschossig, zum Humboldtring hin sind auch vier bis fünf geschossige Gebäude zulässig. Durch die Staffelung wird die optisch massive Wirkung der Gebäude minimiert bzw. aufgelöst.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung der bestehenden Sichten.

2.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Potenzial einer Innenentwicklung ungenutzt. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Plangebiet ist nicht zu erwarten. Im Innenstadtnahen Bereich lässt sich an anderer Stelle eine vergleichbare Wohnbebauung schon auf Grund denkmalpflegerischer Belange voraussichtlich nicht verwirklichen.

2.6.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Sowohl die Innenentwicklung als auch die Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen dienen grundsätzlich der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

Die bestehende Grünfläche entlang des Ufers, einschließlich der typischen Ufervegetation werden als solche erhalten und gesichert. Sie bieten somit von der Havel aus betrachtet einen gewissen Sichtschutz. Die Lage der Baukörper wurde im Rahmen des Planverfahrens und umfangreicher Abstimmung soweit möglich optimiert um eine mögliche Beeinträchtigung bestehender Sichtbeziehungen weitgehend zu minimieren. Für die Gebäude ist sowohl eine Geschoszahl als auch eine Höhe (Oberkante) festgesetzt. Zur Havel hin haben die Gebäude eine geringere Höhe, um die bestehenden Sichten möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Durch die Festsetzung von Dachbegrünung für einen gewissen Anteil der Dachflächen, wird die optische Beeinträchtigung vor allem mit Blick von den Erhöhungen im Park Babelsberg reduziert. Die farbliche Gestaltung der Fassaden ist durch die entsprechende textliche Festsetzung geregelt.

2.7 Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

2.7.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist im Rahmen der Bauleitplanung vor allem in Verbindung mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie den einschlägigen Regelungen der Technischen Ausführung (TA) Lärm, der TA Luft, der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu beachten. Die in den Verordnungen präzisierten Zielsetzungen des BImSchG dienen dem vorbeugenden Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität sind europaweit festgelegt. Für bestimmte Schadstoffe, wie Schwefeldioxid, Feinstaub, Stickstoffoxide, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte. In Deutschland sind die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) sowie die TA Luft zu beachten.

Der 2005 aktualisierte Lärminderungsplan der Landeshauptstadt Potsdam von 1997 sieht Potentiale zur Lärminderung in der Festlegung von Geschwindigkeitsreduzierungen, der Verbesserung der Straßenoberflächen und dem Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs. Durch die interne Gliederung von Baugebieten, d.h. die Abstufung der Art der baulichen Nutzung und Festlegung von Schutzabständen und die Vermeidung der benachbarten Ausweisung unverträglicher Nutzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes sollen Beeinträchtigungen sensibler Nutzungen vermieden werden. Bei Neuausweisungen schützenswerter Nutzungen, insbesondere von Wohn- und Mischgebieten entlang den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Straßen soll der aktive Lärmschutz eine maßgebliche Rolle spielen.

2008 wurde für die Landeshauptstadt Potsdam ein Lärmaktionsplan für Straßen mit mehr als 16.400 DTV erarbeitet. 2011 wurde ein weiterer Lärmaktionsplan für Straßen mit 8.200 – 16.400 DTV sowie für Haupteisenbahnstrecken > 60.000 Züge / a, Straßenbahn erarbeitet.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Nuthestraße (L 40, B1) an. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung von 60.000 DTV_{werktägig} (2005, zwischen Friedrich-Engels-Straße und Berliner Straße) und der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von über 50 km/h bestehen an der Nuthestraße mit die höchsten verkehrsbezogenen Emissionsbelastungen in der Landeshauptstadt Potsdam. Im Bereich des Humboldtrings ist die Nuthestraße 4-spurig (LANDESHAUPTSTADT POTSDAM 2008).

Zur Verbesserung des ÖPNV und des motorisierten Individualverkehrs sowie der Erhöhung der Lebensqualität durch Lärmschutzmaßnahmen wurde 2006 mit dem Aus- und Umbau der Nuthestraße begonnen. Zu den teilweise bereits umgesetzten Maßnahmen gehören unter anderem die Instandsetzung der stadteinwärts führenden Richtungsfahrbahn der Nuthestraße (zw. Friedrich-List-Straße und Berliner Straße), Neubau eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges von der Mühlenstraße bis zur Humboldtbrücke und die Instandsetzung des stadteinwärtigen Überbaus der Humboldtbrücke.

Gemäß Landschaftsplan ist die Erlebbarkeit historischer Sichtbeziehungen wiederherzustellen bzw. zu verbessern. Maßnahmenswerpunkte u.a. sind die Ausbildung von Sichtflächen, ausgehend von Höhenpunkten der den historischen Stadtraum umgebenden Parklandschaften

2.7.2 Ausgangssituation

Lärm

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Nuthestraße (L, 40, B4), welche als eine der besonders lärmbelasteten Straßen in Wohngebieten in der Potsdamer Innenstadt gilt. Neben dem Kraftverkehr verläuft hier auch eine Straßenbahnlinie. Die Lärmbelastung liegt zwischen

60 und 70 db(A) am Tag sowie 60 und 70 db(A) in der Nacht. Zusätzlich ist eine deutliche Schallausbreitung zwischen Nuthestraße und dem Hauptbahnhof Potsdam festzustellen, die sich bis in das Wohngebiet Humboldtring / Max-Volmer-Straße erstreckt. Die Max-Volmer-Straße liegt etwa 400 m Entfernung zum Plangebiet.

Als weitere relevante Lärmquelle ist zudem die Wassersportnutzung auf der Havel zu nennen. Neben der Frequenz der Sportboote ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass sich Schallwellen über Gewässer schneller und ungebremster fortbewegen als über Landflächen (LANDESHAUPTSTADT POTSDAM 2012).

Verkehrsrelevante Luftschadstoffe

Durch die unmittelbare Nähe zur Nuthestraße besteht bereits eine Vorbelastung der Flächen. Die Waldfläche im Plangebiet hat durch ihre Filterfunktion eine Schutzfunktion für die bereits am Humboldtring bestehende Bebauung.

Erholungsnutzung, umgebende Nutzung

Das Plangebiet hat derzeit eine Bedeutung hinsichtlich der Erholungsnutzung. Mit Umsetzung der Planung geht die Waldfläche, die aktuell vor allem durch Jogger und Spaziergänger mit ihren Hunden genutzt wird, verloren. Der Uferweg bleibt bestehen und wird als öffentliche naturnahe Grünfläche gesichert.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich mit dem Nuthepark und dem Park Babelsberg wertvolle Erholungsflächen. Das Plangebiet liegt innerhalb bestehender Sichten vom und zum Park Babelsberg.

Empfindlichkeiten, Entwicklungsbedarf

Das Plangebiet hat derzeit insgesamt eine Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Im Hinblick auf die angestrebte Nutzung bestehen hohe Empfindlichkeiten gegenüber den verkehrsrelevanten Immissionen der vorhandenen Verkehrsstrassen. Voraussetzung für die Entwicklung des gesamten Plangebiets ist die Umsetzung einer schallabschirmenden Bebauung entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

2.7.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Lärm

Im Rahmen der Lärminderungsplanung wurde für das gesamte Stadtgebiet Potsdam eine Strategische Lärmkarte erarbeitet, die die vorhandene Lärmemission entlang der Hauptverkehrsstraßen widerspiegelt. Der Ausschnitt aus der strategischen Lärmkarte (siehe nachfolgende Abbildung) zeigt die von der Nuthestraße ausgehende Lärmentwicklung mit bis zu 60 db(A) in der Nacht (Isophonenbänder), die auf das vorhandene Wohngebiet und das Plangebiet einwirkt. Damit sind aktuell die Grenzwerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten, deren Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete bei 45 db (A) in der Nacht liegen.

Zum Umgang mit dem Lärm wurden städtebauliche Vorschläge erarbeitet, die dem Quartier zugutekommen sollen. Die Bebauung entlang der Nuthestraße soll in den Grundrissen auf die Lärmsituation reagieren. Der Bereich entlang der Lärmquelle soll, soweit für den Lärmschutz notwendig, baulich geschlossen werden. Es wird jedoch Wert auf eine lebendige Strukturierung der Gebäudekörper gelegt. Gestaltung und Kubatur sind an dieser Stelle, insbesondere auch mit den Anforderungen an die für den Denkmalschutz bedeutenden Sichten, in Einklang zu bringen. Die durch die Gebäudekörper gebildeten Freiräume sollen nach allen Seiten eine hohe Aufenthaltsqualität haben.

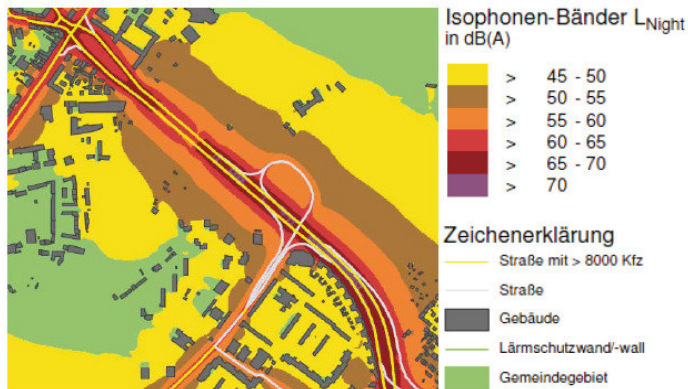


Abb. 6: Ausschnitt aus der strategischen Lärmkarte der Landeshauptstadt Potsdam

Für die Beurteilung der Lärmsituation wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.¹⁸ Die Lärmbelastung des Geländes durch Verkehrslärm ist gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 und nach den Kriterien der Lärmaktionsplanung zu beurteilen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass für das Plangebiet eine hohe Lärmbelastung zu erwarten ist. Bei einigen Gebäuden besteht an allen Fassaden eine etwa gleich hohe Verlärmung, bei anderen ergeben sich lärmzu- und lärmabgewandte Fassadenbereiche. Für Baufeld a im WA1 werden die Prüfwerte des Landes Brandenburg von 65 dB(A) am Tag und in der Nacht überschritten. Zur Nachtzeit werden auch die Werte der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) zum Teil überschritten.

Für die Gebäude in den rückwärtigen Baufeldern b und c des WA1 werden die Prüfwerte des Landes Brandenburg eingehalten. Bei einzelnen Gebäuden sind alle Fassaden praktisch gleich verlärmert, so dass hier eine Grundrissregelung nicht sinnvoll ist.

Wie die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens zeigen, würde der Bau einer Lärmschutzwand (2,50 m Höhe) zwischen der Nuthestraße und der geplanten Wohnbebauung nicht zu einer wesentlichen Minimierung der Lärmbelastung in den besonders betroffenen Bereichen beitragen und wird daher durch den Gutachter nicht empfohlen.

Verkehrsrelevante Luftschadstoffe

Erhebliche Zusatzbelastungen an Luftschadstoffen durch den sich erhöhenden Ziel- und Quellverkehr sind unwahrscheinlich.

Erholungsnutzung, umgebende Nutzung

Mit Umsetzung der Planung geht vor allem die Waldfläche als wohnungsnahe Erholungsfläche (Jogging, Hundauslauf) der Anwohner verloren. Die Havelstraße mit den beidseits angrenzenden Gehölzflächen bleibt als Grüne Wegeverbindung bestehen. Sie ist Bestandteil der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche. Innerhalb der Wohngebiete werden private Freiflächen mit Kinderspiel- und Aufenthaltsflächen sowie gärtnerischen Anlagen geschaffen.

Empfindlichkeiten, Entwicklungsbedarf

Mit Umsetzung der Planung ist keine erhebliche Erhöhung der verkehrsrelevanten Immissionen zu erwarten. Voraussetzung für die Entwicklung des gesamten Plangebiets ist die Umsetzung der schallabschirmenden Bebauung entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Sie stellt für die dahinterliegenden Wohnbauflächen eine deutliche Reduzierung der Lärmbelastung sicher.

¹⁸ acouplan (08/2016): Bebauungsplan Nr. 145 – "Humboldtring" – Schalltechnisches Gutachten zur Verkehrslärmbelastung

2.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Plangebiet in seinem jetzigen Zustand, mit seinen Funktionen als Schutz vor Lärm- und Luftschadstoffen sowie der wohnungsnahen Erholung erhalten.

2.7.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Innenentwicklung und Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen dient grundsätzlich der Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Rahmen der Außenentwicklung.

Innerhalb der Wohngebiete sind Grünflächen, z.B. auf den Tiefgaragen, gärtnerisch anzulegen und zu erhalten, zudem werden private Freiflächen mit Kinderspiel- und Aufenthaltsflächen sowie gärtnerischen Anlagen geschaffen, die der Erholungsnutzung dienen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch im Hinblick auf gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse erfolgen soweit erforderlich im Bebauungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz entsprechend der fachgutachterlichen Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung. Dazu gehören im nördlichen Planbereich (Allgemeine Wohngebiete WA-1 bis WA-3) die Umsetzung eines geschlossenen Gebäuderiegels sowie eine lärmschutztechnisch günstige Gestaltung der Gebäudenutzung und der Wohnungsgrundrisse.

2.8 Schutzgut Kultur und andere Sachgüter

2.8.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen.

Anforderungen und Zielstellungen des Landschaftsplans mit Relevanz für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit der planerischen Optimierung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sowie eine Prüfung der Reduktion störender Auswirkungen moderner Baukörper auf die historischen Sichtbezüge und die vorsorgende Berücksichtigung bei der Planung von Bauvorhaben.

Das Plangebiet befindet sich somit in der Umgebung eines Denkmals des Denkmalbereiches Berlin Potsdamer Kulturlandschaft (weitere Pufferzone des UNESCO Weltkulturerbes). Innerhalb der engeren Pufferzone sollen Vorhaben, die eine Neubebauung oder eine bauliche Veränderung der Außenansichten zum Gegenstand haben, einer näheren Überprüfung unterzogen werden. Bei allen Maßnahmen innerhalb der Pufferzone, die mit einer Veränderung der geschützten Umgebung des Denkmalbereiches "Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft" verbunden sein könnten und gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BbgDSchG erlaubnispflichtig wären, ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam zwingend zu beteiligen. Diese prüft, ob ein solches Vorhaben die geschützte Umgebung des Denkmalbereiches betrifft und seine Änderung im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BbgDSchG zur Folge hat.

Teile des Plangebietes sind als Wald gemäß § 2 LWaldG einzuschätzen. Dieser ist unter anderem wegen seiner Bedeutung als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern

2.8.2 Ausgangssituation

Kulturgüter sind vom Menschen geschaffene bzw. gestaltete Güter, wie zum Beispiel Gebäude, gärtnerische, bauliche oder sonstige Anlagen oder gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter im Sinne der Betrachtung als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler. Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine Vorkommen von Bodendenkmalen bekannt.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar gegenüber dem Park Babelsberg, getrennt durch die Nuthestraße. Das Plangebiet befindet sich somit in der Umgebung eines Denkmals des Denkmalbereiches Berlin Potsdamer Kulturlandschaft (weitere Pufferzone des UNESCO Weltkulturerbes). Geschützt ist der Park Babelsberg als architektonische und gartenkünstlerische Gesamtkomposition mit seinen Sichtbezügen sowie die ihm vorgelagerte Vorfläche, auch im Bereich der Uferzone unmittelbar südlich der Humboldtbrücke, einem Relikt der ehemaligen Nuthewiesen. Diese Wiesen bilden den landschaftlichen Vordergrund für die Sichtbezüge in und aus dem Park in Richtung Stadt.¹⁹

Im Plangebiet befindet sich eine etwa 2 ha große Waldflächen gemäß § 2 LWaldG, die als Stadtwald ausgeprägt ist.

2.8.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet liegt unmittelbar in den wechselseitigen Sichtbeziehungen vom und zum Park Babelsberg, unter anderem den Sichten vom Flatowturm, vom Drive im Bereich des Havelhauses und des a-ha-Grabens.

Von Seiten der Denkmalbehörde wird sie als eine der "letzten noch erhaltenen landschaftlich geprägten Blicköffnungen zwischen dem Park Babelsberg und der Stadt Potsdam" gesehen. Es besteht die Gefahr, dass die geplanten Baukörper, auch in der geplanten geminderten Bauhöhe, gerade von höher gelegenen Punkten die Sichtbeziehungen beeinträchtigen können. Die Ergebnisse einer Simulation der geplanten Bebauung mit Hilfe eines Ballons im Februar 2015 vor Ort wurden unterschiedlich interpretiert, von einer Störung der Sichtfenster durch die Bebauung bis hin zu einer nachrangigen Wahrnehmbarkeit (s. Kapitel B 2.5).

2.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der aktuelle Zustand des Plangebietes erhalten. Möglichkeiten einer Nachverdichtung in einem bereits verkehrlich sehr gut erschlossenen Raum bleiben ungenutzt. Die bestehenden Sichtbeziehungen werden jedoch nicht durch Baukörper beeinträchtigt. Die Waldfläche entwickelt sich im Rahmen der natürlichen Sukzession weiter.

2.8.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aus denkmalpflegerischen Gründen ist die Höhe der Gebäude in den einzelnen Baufenstern durch Festsetzung einer Geschoszahl und einer Oberkante der Gebäude begrenzt. Die Gebäude zu Havel hin, die in der Sicht liegen sind mit drei Geschossen niedriger als die bis

¹⁹ Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 15.10.2015

zu fünf geschossigen Gebäude im Südosten des Plangebietes. Ein Teil der Dächer (60 %) ist gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan mit einer Dachbegrünung zu versehen. Zudem ist gemäß textlicher Festsetzung die farbliche Gestaltung der Fassaden mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Für den Verlust der Waldflächen sind in Abhängigkeit des Wertes des Waldes an anderer Stelle Erstaufforstungsmaßnahmen sowie ggf. weitere waldaufwertende Maßnahmen, wie Unterpflanzungen umzusetzen.

3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Unter Wechselwirkungen werden dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse verstanden. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgefüge sind bei der Umweltprüfung und der Beurteilung möglicher Eingriffsfolgen mit zu betrachten, um Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern mit Relevanz für die Planung bestehen insbesondere im Hinblick auf die Wirkungen einer Überbauung und Versiegelung von Boden auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild und damit insgesamt auch auf das Schutzgut Mensch.

Durch die Rodung der Waldflächen kommt es zu einem Verlust von Biotopen, die von zahlreichen Tieren als Lebensraum genutzt wurden. Durch die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung verschlechtert sich die Funktionsfähigkeit des Bodens. Ggf. negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die geplanten Maßnahmen im Wesentlichen vermieden werden. Zudem ist davon auszugehen, dass sich durch die Entfernung der Waldfläche und die Entwicklung der Wohngebiete und Gemeinbedarfsfläche negative Auswirkungen auf das Kleinklima ergeben, die zu einem gewissen Umfang durch geplante Pflanzmaßnahmen innerhalb der zu bebauenden Gebiete kompensiert werden können. Eine negative Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild ist auf Grund der Höhenstaffelung der Gebäude und Anpassung der farblichen Gestaltung der Fassaden im Bereich bestehender Sichten als nicht erheblich zu betrachten.

Spezifische Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu Summationswirkungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen führen können, sind derzeit nicht erkennbar.

4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Eingriffsbewertung und Bilanzierung

Unter Berücksichtigung der schutzgutbezogenen benannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen ergeben sich mit Umsetzung der Planung Beeinträchtigung für einige Schutzgüter, wie nachfolgend dargestellt:

Tabelle 1: Eingriffsbewertung

Schutzgut	Beeinträchtigung	Bemerkung
Boden	erheblich	Im Rahmen der Nachverdichtung von Siedlungsrandbereichen aber vertretbar.
Wasser	erheblich	Im Rahmen der Nachverdichtung von Siedlungsrandbereichen aber vertretbar.
Klima und Lufthygiene	nicht erheblich	
Tiere und Pflanzen	erheblich	Im Rahmen der Nachverdichtung von Siedlungsrandbereichen aber vertretbar.
Orts- und Landschaftsbild	nicht erheblich	Mit Umsetzung der entsprechenden Festsetzungen.
Mensch, Erholung	nicht erheblich	
Mensch, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	nicht erheblich	Mit Umsetzung der entsprechenden Festsetzungen zum Lärm
Kultur- und andere Sachgüter	nicht erheblich	Mit Umsetzung der entsprechenden Festsetzungen.

Die auf Grundlage der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV 2009) vorzusehenden Ausgleichsmaßnahmen werden nachfolgend bilanziert. Der Umfang der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen unterliegt unter Gesamtwürdigung der mit Umsetzung der Planung verbundenen Wirkungen auf die Umweltbedingungen im Plangebiet der Abwägung nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Schutzgut Mensch) und auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Schutzgut Kultur- und Sachgüter) zu berücksichtigen. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen für diese Schutzgüter sind in den nachfolgenden Kapiteln ausgeführt.

Gemäß § 14 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB oder durch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag). Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Flächen werden planungsrechtlich nicht dem Innenbereich zugeordnet.

Die Bilanzierung erfolgt getrennt nach dem Naturhaushaltswert und den Landschaftsfunktionen.

Bilanzierung des Naturhaushaltswertes

Die Eingriffsermittlung wird gemäß der Arbeitshilfe "Naturhaushaltswert" zur Anwendung der standardisierten Bewertungsmethode für Naturhaushaltsfunktionen - Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam (Landeshauptstadt Potsdam (Hrsg.) 2013) durchgeführt.

Die Bilanzierungstabellen sind der Anlage zu entnehmen.

Die Naturhaushaltswertmethode dient dazu, die biotischen (Biotope) und abiotischen (Boden, Wasser, Luft/Klima) Naturhaushaltsfunktionen in Bestand und Planung standortbezogen für ein Plangebiet zu bewerten und die Eingriffe in den Naturhaushalt zu bilanzieren. Der Naturhaushaltswert lässt sich in einer Skala von 0 (sehr geringe Wertigkeit) bis 2,5 (sehr hohe Wertigkeit) darstellen

Die Bestandssituation wurde auf Grundlage der 2015 erfolgten Biotopkartierung gemäß Biotoptypenliste Land Brandenburg (Stand 2011) ermittelten. Im Anschluss erfolgte die Kategorisierung und Bewertung gemäß Landschaftsplan Potsdam (Stand 2012). Da nicht alle Biotoptypen bereits in der Arbeitshilfe erfasst waren, erfolgte teilweise eine plangebietsspezifische Zuordnung. Daraus ergibt sich eine schutzgutbezogene Bewertung des aktuellen Zustandes der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für die Schutzgüter Biotope, Boden, Wasser und Klima.

Die Biotope am Uferbereich weisen mit einem Naturhaushaltswert von etwa 2 einen hohen Biotopwert auf. Die Waldflächen sind auf Grund ihrer anthropogenen Belastung mit einem Naturhaushaltswert von 1,5 einzustufen. Die intensiv gepflegten Grünflächen, bestehenden Wege und Verkehrsflächen sind mit einem Naturhaushaltswert zwischen 0 und 0,5 in die Bewertung des Bestandes eingeflossen.

Für das Plangebiet mit einer Flächengröße von 45.837 m² ergibt sich im Bestand ein Naturhaushaltswert Nutzungstyp²⁰ von insgesamt 1,2 und ein Naturhaushaltswert der Fläche²¹ von 53.311 m².

Der Bestandsituation gegenübergestellt wurde die nachfolgende Bilanzierung anhand des aktuellen Planungsstandes.

Als Planungstypen wurden die Nutzungsarten und die Ausgestaltungen von Nutzungen, die sich aus den vorgesehenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben, abgeleitet. Zusätzlich wird die Einschätzung des zu erwartenden Naturhaushaltswertes durch den städtebaulichen Entwurf ergänzt. Da die im Bebauungsplan vorgesehene Planungstypen nicht vollständig in der Arbeitshilfe erfasst waren, erfolgte für diese eine eigene schutzgutbezogene Bewertung des zu erwartenden Zustandes der Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt für die Schutzgüter Biotope, Boden, Wasser und Klima.

Folgende Aspekte wurden in die Bewertung des zu erwartenden Naturhaushaltswertes der einzelnen Flächen einbezogen. Eine Überschreitung der jeweils für die Wohngebiete und die Gemeinbedarfsfläche festgesetzten GRZ von 0,5 ist möglich. 60 % der Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Tiefgaragen, die nicht unterhalb von Gebäuden liegen sind mit einer 80 cm dicken Erdschicht zu bedecken, gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Aufbauten herzustellen. Innerhalb der Wohngebiete und der Gemeinbedarfsfläche erfolgen dauerhafte Bepflanzungen.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte ergeben sich folgende Naturhaushaltswerte:

- WA 1: 0,9
- WA 2: 0,9
- WA 3: 0,6
- Gemeinbedarfsfläche: 0,8
- Straßenverkehrsfläche 0,1
- Grünflächen: 1,7

Für die Planung ergeben sich insgesamt ein Naturhaushaltswert von 1 und ein Naturhaushaltswert der Fläche von 44.350.

²⁰ Berechneter Gesamtwert für Biotoptyp

²¹ Berechneter Gesamtwert für Biotopfläche

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt durch Überlagerung und Verschneidung der für den Bestand und die Planung ermittelten Naturhaushaltswerte für die Vorhabensfläche. Werte im negativen Bereich geben den Eingriff an, der auf Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten bzw. möglich ist. Werte mit positiven Vorzeichen spiegeln die Verbesserung der Leistungsfähigkeit von Standorten im Naturhaushalt wieder. Wird für die Flächen der Wert 0 ausgewiesen, ist keine erhebliche Veränderung des Naturhaushaltswertes und damit auch kein Eingriff zu erwarten.

Als Kompensation wurden die unter 4.2.3 genannten Maßnahmen zum Ausgleich, vor allem in Form von Anpflanzung von Bäumen und Entwicklung der bestehenden Grünflächen, in die Bilanzierung einberechnet.

Im Ergebnis der Bilanzierung verbleibt unter Berücksichtigung der in die Bilanzierung bereits eingeflossenen Anpflanzungen auf den Wohnbauflächen, den Grünflächen und der Verkehrsflächen kein Ausgleich, der außerhalb des Plangebietes erbracht werden muss.

Bilanzierung der Landschaftsfunktionen

Die Bilanzierung der Naturhaushaltsfunktion beinhaltet nicht die räumlich übergreifenden Wechselbezüge und Wirkungszusammenhänge (Biotopverbund, klimatische Ausgleichsfunktionen zwischen Ent- und Belastungsgebieten, Bedeutung von Landschafts- und Siedlungsräumen für das Landschaftsbild, Erholung). Diese Funktionen wurden daher entsprechend der verbal-argumentativen Bewertung entsprechend HVE bewertet.

Mit Umsetzung der Planung gehen, vor allem durch den Verlust der Waldfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Flächen des Biotopverbundes Richtung Innenstadt verloren. Für den Verlust von Lebensraumstrukturen und Lebensstätten sind neue wertgleiche Lebensraumstrukturen zu schaffen. Dies erfolgt durch aufwertende Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche und die geplante Durchgrünung des Wohngebietes gemäß den textlichen Festsetzungen. Zudem sind sowohl für Vögel als auch für Fledermäuse Nisthilfe anzubringen (siehe Kapitel 2.5.5)

Mit der geplanten Versiegelung und dem Verlust der Vegetationsflächen sind auch klimatisch negative Auswirkungen zu erwarten, die jedoch nicht als erheblich einzustufen sind. Die zu erwartende erhöhte Luftschadstoffbelastung ist nach aktuellem Planungsstand nicht als erheblich zu bewerten. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser und die angrenzende Havel sind nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Bilanzierung der Bäume nach Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) / Landeswaldgesetz (LWaldG)

Die nach der Potsdamer Baumschutzverordnung (vgl. 2.5.1) geschützten Bäume, (Bäume außerhalb des Waldes die ggf. im Rahmen künftiger Bauvorhaben zur Umsetzung des Bebauungsplans gefällt werden müssen, sind nach dieser Verordnung geschützt und nicht Bestandteil der Eingriffsregelung

Ein Antrag auf die Beseitigung von geschützten Bäumen erfolgt erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern der sich daraus ggf. ergebende Bedarf an Ersatzpflanzungen nicht im Plangebiet ersetzt werden kann, sind Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebietes auf von der Naturschutzbehörde benannten Flächen oder Ausgleichszahlungen nach den Regelungen der Baumschutzverordnung vorzunehmen.

Bäume, als Teile der Waldfläche nach LWaldG, sind nicht gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt. Der Umfang der zu leistenden Kompensation für die Umwandlung der Waldflächen wurde durch die zuständige Forstbehörde noch nicht ermittelt.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.2.1 Vermeidung

Durch die Nachverdichtung von innenstadtnahen Siedlungsflächen sowie die Nutzung anthropogen vorbelasteter Flächen werden umfangreiche Eingriffe in die Schutzgüter, die im Rahmen einer Außenentwicklung wahrscheinlich erforderlich würden, grundsätzlich vermeiden.

Standards zur bauzeitlichen Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen mit Relevanz für die vorliegende Planung sind den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) zu entnehmen:

- Schutz des Grundwassers und des angrenzenden Oberflächengewässers (Vermeidung von Grundwasserabsenkung, Schadstoffeinträgen, Beanspruchung von Uferbereichen)
- Landschaftsgerechte Gestaltung und Einpassung von Bauwerken in die Umgebung
- Einsatz lärmdämpfender Maschinen
- Vorkehrungen zur Staubminderung
- Lärmschutzeinrichtungen
- Vermeidung von Lichtimmissionen

Die technischen und gesetzlichen Vorgaben zum Grundwasserschutz sind einzuhalten.

Zur Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Vorsorge gegen Lärmimmissionen getroffen.

4.2.2 Minimierung

Zur weiteren Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von Flächen erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von befestigten Flächen. Dazu gehören öffentliche und private Wege, private Zufahrten, Stellplatzflächen sowie Terrassen. Der wasser- und luftdurchlässige Aufbau der vorgenannten Anlagen dient zugleich der Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Wasser. Die Bauflächen wurden im Rahmen des Planverfahrens minimiert, sodass bezogen auf das Gesamtplangebiet ein größerer Anteil an Grünflächen bestehen bleibt bzw. im Rahmen der baulichen Maßnahmen hergestellt wird.

Zur Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Landschaftsbild sind für die baulichen Anlagen Höchstmaße für die Bauhöhen festgesetzt worden, ein Gebäudeanteil von 60 % ist mit Dachbegrünung zu versehen. Der bestehende Vegetationsbestand entlang des Havelufers bleibt bestehen und wird als solcher gesichert.

4.2.3 Ausgleich

Zum Ausgleich sind im Plangebiet folgende Anpflanzungen vorzusehen.

Allgemeines Wohngebiet

- Anpflanzung von einem standortgerechten heimischen Laubbaum auf nicht überbaubaren Flächen im Umfang von 1 Baum pro 200 m² (41 Bäume)

Gemeinbedarfsfläche

- Pflanzung von 1 Baum pro 200 m² (9 Bäume)

Verkehrsflächen

- Anpflanzung eines standortgerechten heimischen Laubbaums pro 4 Stellplätze entlang der Planstraße (ca. 100 Stellplätze = 25 Bäume)
- Anpflanzung von einem standortgerechten heimischen Laubbaum entlang des Humboldtringes (1 Baum pro 10 lfm = 13 Bäume)
- je Baum wird eine naturhaushaltswirksame Fläche von 20 m² angenommen
- Hinweis: Für Pflanzungen im Bereich der Fernwärmetrasse ist zu dieser ein Mindestabstand von 2,50 Metern einzuhalten. Andernfalls sind die Wurzelbereiche der Pflanzen vollständig mit Wurzelschutzplatten zu versehen.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünflächen

- Die mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als naturnahe Grünfläche zu erhalten und zu entwickeln.
- Entlang der gewässerabgewandten Seite der mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche festgesetzten öffentlichen Grünfläche, ist in einer Breite von 5 m ein geschlossener Waldsaum aus Sträuchern gemäß Pflanzliste entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die naturnahe Ufervegetation zu sichern, zu erhalten und zu entwickeln.

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- Anpflanzung von 3 Bäumen in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung südlich der Gemeinbedarfsfläche (je Baum wird eine naturhaushaltswirksame Fläche von 20 m² angenommen)

Entsprechend den Festsetzungen sind diese mit Bäumen entsprechend der Pflanzliste (siehe textliche Festsetzungen) mit einem Mindestumfang von 18/20 zu pflanzen.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring" der Landeshauptstadt Potsdam ist ein Bebauungsplan, der Nachverdichtung von siedlungsnahen Flächen dient und somit die Innenentwicklung zentraler städtischer Lagen fördert. Die Fläche ist durch die relative Nähe zum Potsdamer Hauptbahnhof sowie die unmittelbar angrenzend befindliche Straßenbahnhaltestelle bereits verkehrlich sehr gut erschlossen.

Zudem ist der Standort bereits anthropogen überprägt. Durch die Entwicklung des Standortes können Eingriffe in die Schutzgüter geringgehalten werden. Zudem deckt das Vorhaben einen Teil des Bedarfs neuer innerstädtischer Wohneinheiten ab. Vergleichbare Flächenpotenziale sind in zentraler Lage in Potsdam nur sehr begrenzt vorhanden. Ausgangspunkt für die Entwicklung einer funktionalen und städtebaulichen Konzeption und somit des vorliegenden Bebauungsplans bildete ein Workshopverfahren 2014, welches bereits wichtige Rahmenbedingungen für die städtebaulichen Entwürfe formulierte (siehe Kapitel B. 2.3 und B. 2.5). Der ausgewählte städtebauliche Entwurf wurde im Rahmen weiterer Planungen stetig weiterentwickelt.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Wesentliche Datengrundlagen zur Beurteilung des Umweltzustandes bilden der Landschaftsplan (Stand 19.09.2012), der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (Stand 19.09.2012) sowie Ergebnisse der Bestandserfassung durch Ortsbegehungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darum gebeten, die ihnen vorliegenden umweltrelevanten Gutachten bzw. Untersuchungen mit Relevanz für das Vorhaben zur Verfügung zu stellen.

Die eingesetzten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Fachgutachten erläutert. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Ein Erfordernis von Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen die sich durch die Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt ergeben und die über die im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeitsordnung der jeweiligen Fachbehörde zu prüfenden Belange hinausgehen, ist derzeit nicht erkennbar. Aufgrund der in § 4 Abs. 3 BauGB gegründeten Informationspflicht der Fachbehörden über unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt werden deshalb im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring" keine zusätzlichen Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 145 "Am Humboldtring" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnbebauung sowie einer Gemeinbedarfsfläche "Schule/Kita" in Abrundung und Verdichtung des bestehenden Wohngebietes Zentrum Ost geschaffen werden.

Die wesentlichen Ziele der Entwicklung sind neben der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und der Gemeinbedarfsfläche die:

- Beachtung der vorhandenen an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Bauungsstruktur,
- Nutzung der naturräumlichen Qualitäten des Ortes (ufernahe Lage),
- Berücksichtigung der Anforderungen, die sich aus dem Denkmalschutz und dem Welterbestatus ergeben,
- Berücksichtigung der Anforderungen an eine wirtschaftlich tragfähige Bauungsstruktur,
- Beachtung der Nuthestraße als stadträumliche Barriere und als Lärmquelle in der Bauungskonzeption sowie die
- geordnete Erschließung der Flächen unter Berücksichtigung der verkehrlichen Belange.

Das Gelände wurde von einer privaten Eigentümerin erworben. Sowohl der Grundstücksentwickler als auch die Landeshauptstadt Potsdam möchten an diesem Standort ein sozial, ökologisch und wirtschaftlich tragfähiges städtebauliches Konzept, das dem Ort angemessen ist, entwickeln.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 4,6 ha. 40 % der Fläche sollen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, 10 % als Gemeinbedarfsfläche "Schule/Kita". 32 % sind als Grünfläche vorgesehen. Die verbleibenden Flächen werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans ist vor allem mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Kultur und Sachgüter bzw. Mensch (Erholung) zu rechnen. Für die auf Grundlage der Festsetzungen mögliche Versiegelung des Bodens werden Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs umgesetzt. Das anfallende Niederschlagswasser kann voraussichtlich weitgehend im Plangebiet versickert werden.

Mit Umsetzung der Planung kann die Neuversiegelung auch durch den luft- und wasser-durchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen mit dem damit verbundenem Versiegelungsgrad minimiert werden. Der Anteil des anfallenden Niederschlagswassers wird durch extensive Dachbegrünung auf 60 % der Dachflächen minimiert. Zudem sind die Erdschichten über den geplanten Tiefgaragen mit einer Schichtdicke von 80 cm anzulegen, sodass eine gärtnerische Gestaltung dieser Bereiche möglich ist.

Bei Umsetzung der Baumaßnahmen kommt es zum Verlust von Vegetationsflächen, die teilweise als Wald im Sinne des LWaldG einzustufen sind. Für die erforderliche Waldumwandlung wurde von Seiten der zuständigen Forstbehörde bereits eine Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt. Der erforderliche Kompensationsumfang wurde von der zuständigen Behörde noch nicht festgesetzt. Flächen für die notwendige Erstaufforstung werden aktuell durch den Investor gesichert.

Die übrigen Vegetationsverluste werden durch Dachbegrünungen und weitere Baumpflanzungen sowie durch die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen kompensiert.

Für den Verlust von Revieren der im Plangebiet vorkommenden Brutvögel sind entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Flächen ggf. durch einen Sachverständigen freizugeben.

Durch die geplante Bebauung werden bestehende historische Sichten zum und vom Park Babelsberg eventuell beeinträchtigt. Durch eine Festsetzung zur Begrenzung der Gebäudehöhen, Vorgaben zur farblichen Gestaltung der Fassaden und Dachbegrünungen können mögliche Beeinträchtigungen deutlich minimiert werden. Die Beeinträchtigungen können somit nicht als erheblich eingestuft werden.

Das Plangebiet ist deutlich lärmbelastet. Zum Schutz der künftigen Anwohner sind Festsetzungen zur Anordnung der Räume und Verglasung von Vorbauten und Loggien in einigen Bereichen getroffen worden. Der Bau einer Lärmschutzwand entlang der Nuthestraße würde nicht maßgeblich zu einer Minimierung der Lärmbelastung im Plangebiet beitragen.

Durch die Entwicklung bereits anthropogen beeinflusster Flächen werden umfangreiche Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die im Rahmen einer Außenentwicklung wahrscheinlich beeinträchtigt würden, grundsätzlich vermieden.

D. Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Durch die geplante Bebauung wird das sich bietende innenstadtnahe Flächenpotenzial für die Errichtung von Wohnraum genutzt. Die städtebauliche Brachfläche wird erschlossen und das städtebauliche Gefüge an dieser Stelle ergänzt. Es wird ein Wohngebiet geschaffen, das den Ansprüchen der Bewohner nach modernem, gut erschlossenem Wohnraum gerecht wird.

Vor dem Hintergrund der denkmalschutzrechtlichen Belange sollen die bedeutendsten Sichten von den Aussichtsplätzen im Park Babelsberg über das Plangebiet berücksichtigt werden. Dies sind die Sichtbeziehungen von den Aussichtsplätzen Generalseichen, Bismarckbrücke und Flatowturm zur Stadt. Die geplante Bebauung soll folgende Rahmenbedingungen erfüllen:

- Eine intensiv durchgrünte Abschirmung (Baum- und Gehölzstreifen) zwischen dem westlichen Fahrbahnrand der Nuthestraße (öffentliche Straßenverkehrsfläche) und der künftigen Bebauung mit einer Tiefe von mindestens 20 m.
- Die Bebauung soll zur Ufer- und nordöstlich gelegener Parklandschaft in der Höhe und Gliederung gestaffelt werden.
- Die bauliche Abriegelung zum Park Babelsberg mit seinen Sichtbezügen in Richtung Stadt soll in dem im Lageplan dargestellten besonders sensiblen Bereich (Abb. 6, Sichten Park Babelsberg, blaue Fläche) vermieden werden.

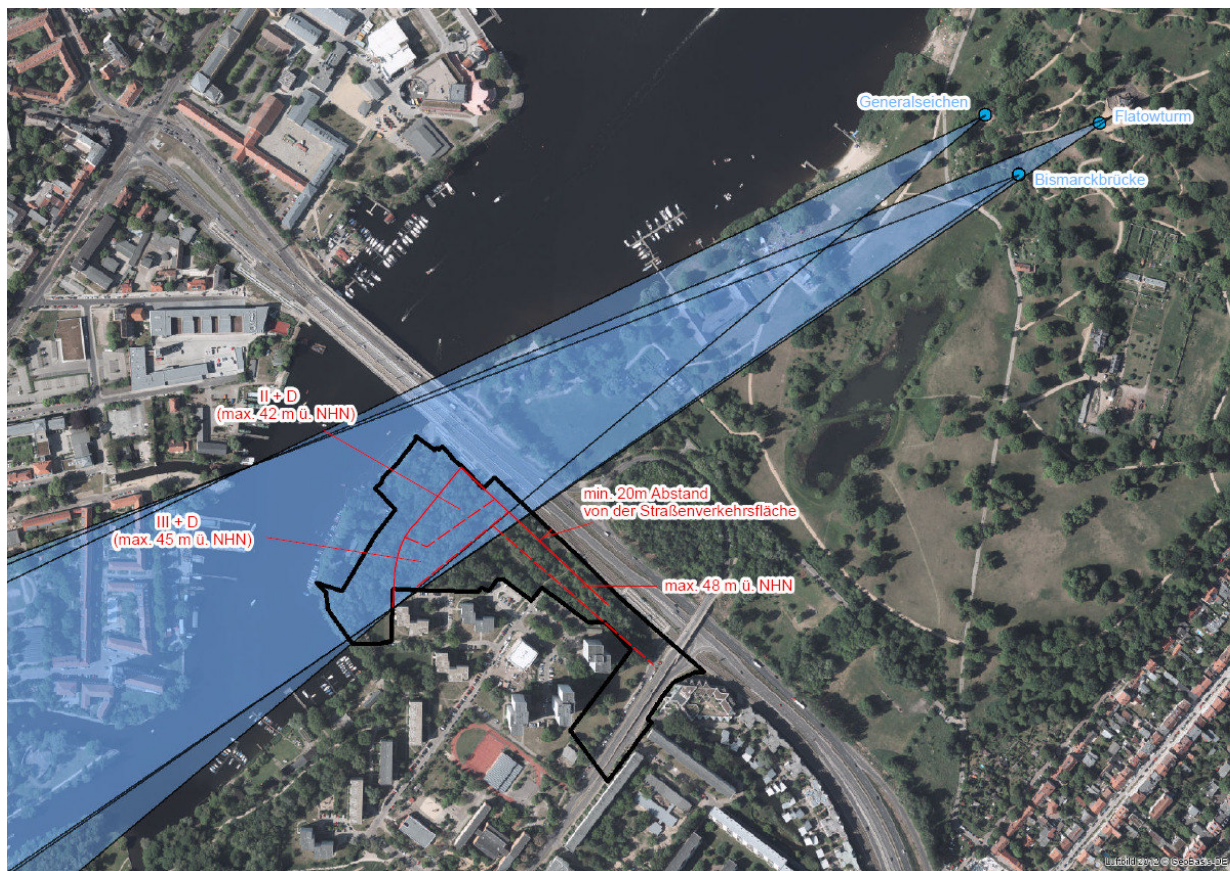


Abb. 7: Sichten Park Babelsberg

Die Anforderungen wurden im Rahmen der Konkretisierung und mehrfachen Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes, unter stetiger Rücknahme der Bebauung im Bereich der Humboldtbrücke, entsprechend beachtet und im Bebauungsplan durch die Gliederung von Baukörpern und Freiräumen, durch die Höhenentwicklung und -staffelung umgesetzt (siehe Kapitel 4.2). Zusätzlich wurden Gestaltvorschriften als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel B. 4.11).

Die Konzeptideen wurden im Planverfahren der Denkmalpflege vorgestellt und präsentiert (siehe Kapitel B. 2.5)

2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Wesentlichen im Umweltbericht beschrieben (siehe Kapitel C).

Bei Umsetzung des Bebauungsplans ist vor allem mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Kultur und Sachgüter bzw. Mensch (Erholung) zu rechnen. Für die auf Grundlage der Festsetzungen mögliche Versiegelung des Bodens sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Mit Umsetzung der Planung kann die Neuversiegelung auch durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen mit dem damit verbundenen Versiegelungsgrad minimiert werden. Bei Umsetzung der Baumaßnahmen kommt es zum Verlust von Vegetationsflächen, die teilweise als Wald i. S. d. LWaldG einzustufen sind. Für diese Flächen ist ein Ersatz nach Landeswaldgesetz vorzusehen. Die übrigen Vegetationsverluste werden durch Dachbegrünungen und weitere Baumpflanzungen sowie durch die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen sowie Aufwertung der zu erhaltenen Grünflächen kompensiert.

Für den Verlust von Revieren der im Plangebiet vorkommenden Brutvögel und potenziell vorkommenden Fledermausquartiere sind entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Flächen ggf. durch einen Sachverständigen freizugeben.

Durch die Entwicklung bereits anthropogen beeinflusster Flächen werden umfangreiche Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die im Rahmen einer Außenentwicklung wahrscheinlich beeinträchtigt würden, grundsätzlich vermieden.

3 Soziale Auswirkungen

3.1 Kostenbeteiligung für die Herstellung sozialer Infrastruktur

Die positive Bevölkerungsentwicklung Potsdams hat zur Folge, dass die vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen im Stadtgebiet weitestgehend ausgelastet sind. Bei der Neuausweisung von Siedlungsflächen ist es im Rahmen der Daseinsvorsorge jedoch Aufgabe der Kommune, eine angemessene Versorgung der Wohnbevölkerung mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung und Grundschulen zu gewährleisten. Ohne den Einsatz zusätzlicher Instrumente werden die dafür anfallenden Kosten in der Regel von der Allgemeinheit getragen, während von der Wertsteigerung allein die Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer (im Folgenden: Planungsbegünstigte) profitieren.

Dem § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB zufolge besteht eine der Aufgaben der Bauleitplanung darin, „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ zu gewährleisten. Daraus kann das Ziel abgeleitet werden, Gewinne und Lasten, die bei der Baulandentwicklung entstehen, „sozialgerecht“ zwischen dem Eigentümer des Grundstückes und der Allgemeinheit zu verteilen. Der Gesetzgeber hat mit dem städtebaulichen Vertrag, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Erschließungsvertrag verschiedene Instrumente

entwickelt, die eine Verteilung von Wertsteigerung und Kosten in der Baulandentwicklung ermöglichen.

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 16/SVV/0728, kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) regelt für Planverfahren in ihrem Anwendungsbereich, in welchem Umfang Planungsbegünstigte durch städtebauliche Verträge an der Herstellung der durch ihr Vorhaben verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kindergarten und Hort) und Grundschulen zu beteiligen sind.

Betrachtet werden dabei lediglich die durch das vorliegende Planverfahren neu bzw. über den Bestand hinaus geschaffenen Wohnbaurechte. Auf dieser Grundlage werden die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Platzbedarfe in sozialen Infrastruktureinrichtungen errechnet. Vorhandene freie Kapazitäten im eigenen sowie den angrenzenden Planungsräumen sind in die Betrachtung einzubeziehen, sofern sie in zumutbarer Entfernung liegen. Die Folgekosten für Betrieb und Unterhalt der sozialen Infrastruktureinrichtungen verbleiben in jedem Fall bei der Landeshauptstadt Potsdam.

Die Belegungsquoten für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung und Grundschulen bei Anwendung des Potsdamer Baulandmodells liegen mit Stand Januar 2017²² für Krippen bei 75%, Kindergärten bei 100%, Horten bei 70% und Grundschule bei 100%.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 145 „Am Humboldtring“ wird Baurecht für 27.370 m² Geschossfläche für Wohnnutzungen neu geschaffen. Entsprechend des standardisierten Berechnungsverfahrens (siehe Kapitel 3.4.3 Potsdamer Baulandmodell) ergibt sich daraus ein rechnerischer Neubedarf von 41,2 Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und 26,2 Plätzen in Grundschulen (siehe Anlage „Bedarfe und Kosten für die soziale Infrastruktur“).

Die Betrachtung der prognostizierten Einwohnerentwicklung und der in Planung und Umsetzung befindlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen lässt für den Zeitraum der nächsten 5 Jahre sowohl im betroffenen Planungsraum 401 (Zentrum Ost) als auch in den angrenzenden Planungsräumen 301 (Nauener und Berliner Vorstadt), 302 (Innenstadt, Am Weinberg), 402 (Babelsberg Nord, Klein Glienicke), 403 (Babelsberg Süd) und 601 (Hauptbahnhof, Brauhausberg, Templiner und Teltower Vorstadt), keine freien Kapazitäten in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen erkennen. Somit können die zusätzlich verursachten Platzbedarfe nicht in Einrichtungen in erreichbarer Nähe des Vorhabens gedeckt werden. Die Planungsbegünstigten sind daher an der Herstellung der durch ihr Vorhaben verursachten Platzbedarfe zu beteiligen. Bei Anwendung der pauschalierten Kostenbeteiligung beliefe sich dies auf eine Kostenbeteiligung von insgesamt 1.520.200,00 EUR. Die Landeshauptstadt Potsdam wird mit den Planungsbegünstigten städtebauliche Verträge zur Umsetzung des Potsdamer Baulandmodells abschließen.

Zur Wahrung der Angemessenheit der vereinbarten Leistungen und Vermeidung der wirtschaftlichen Überforderung des Planungsbegünstigten wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB und Kapitel 5 Potsdamer Baulandmodell die Kostenbeteiligung voraussichtlich begrenzt werden müssen. Nach Abschluss der Angemessenheitsprüfung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt, in welchem Umfang eine Kostenbeteiligung bei der Herstellung der sozialen Infrastruktur durch die Planungsbegünstigten stattzufinden hat.

²² Versorgungsquoten wie mit dem Fachbereich Kinder, Jugend und Familie für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Kindertagesbetreuungsangeboten im Rahmen des Potsdamer Baulandmodells (Anlage B) (16/SVV/0728) abgestimmt.

3.2 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Drucksache 16/SVV/0728, kurz: „Potsdamer Baulandmodell“) umfasst neben den Regelungen zur Kostenbeteiligung bei der Herstellung sozialer Infrastruktur auch die Verpflichtung zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum (siehe Kapitel 3.5 Potsdamer Baulandmodell). Entgegen dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2015, in welchem noch 10 % mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau gefordert wurde, sind nunmehr im Regelfall mindestens 20% der durch Bauleitplanung neu bzw. über den Bestand hinaus ermöglichten Wohnfläche (Geschossflächenanteil für Wohnen je nach Baugebietstyp abzüglich 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen) durch die Vorhabenträger oder Eigentümer (im Folgenden: Planungsbegünstigte) mit Mietpreis- und Belegungsbindung entsprechend der Regelungen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus des Landes Brandenburg zu errichten. Auf diesem Weg soll die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen in der Landeshauptstadt Potsdam verbessert werden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 145 „Am Humboldtring“ wird Baurecht für 27.370 m² Geschossfläche für Wohnen neu festgesetzt. Bei Anwendung der Zielquote von 20% ergäbe sich so eine Wohnfläche von 4.927 m² mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Verpflichtung zur Errichtung von sozialem Wohnungsbau stellt für die Planungsbegünstigten einen wirtschaftlichen Nachteil bei der Entwicklung des Plangebiets dar, der für das Vorhaben auch durch die Mietwohnungsneubauförderung des Landes Brandenburg nicht vollständig ausgeglichen wird. Die Höhe dieser finanziellen Einbußen wurde in einem standardisierten immobilienwirtschaftlichen Verfahren ermittelt und belief sich insgesamt auf 3.076.823,12 EUR (siehe Anlage „Mietpreis- und Belegungsbindungen“).

Die vorläufige Prüfung der Angemessenheit aller in städtebaulichen Verträgen mit den Planungsbegünstigten vereinbarten Leistungen gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB und Kapitel 5 Potsdamer Baulandmodell ergab, dass die Verpflichtung zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im Plangebiet voraussichtlich nicht vollständig umgesetzt werden kann. Nach Abschluss der Angemessenheitsprüfung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt, in welchem Umfang die Planungsbegünstigten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum herzustellen haben. So kann sichergestellt werden, dass den Planungsbegünstigten nach Berücksichtigung aller Verpflichtungen und anrechnungsfähigen Kosten gemäß Potsdamer Baulandmodell mindestens 1/3 der planungsbedingten Bodenwertsteigerung als Investitionsanreiz verbleibt.

4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Das Baugebiet ist an das kommunale Trinkwasserversorgungs- und Abwasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Löschwasserversorgung ist gemäß dem Regelwerk zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, DVGW-Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz sicherzustellen.

Im Ergebnis einer ersten überschläglichen Prüfung durch die EWP wurde mitgeteilt, dass für das angegebene Plangebiet ein Löschwasserbedarf von mind. 1.600 l/min über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden als Grundschutz sicherzustellen ist. Bei einer zulässigen Geschossigkeit von bis zu 5 Vollgeschossen und einer maximalen GFZ von 1,6 kann je nach Bauweise ein Löschwasserbedarf von bis zu 3.200 l/min erforderlich werden. Die Vorhaltung, beispielsweise durch unterirdische Zisternen, muss an dieser Stelle über den Vorhabenträ-

ger/Investor in Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgen. Durch die Entnahme des Löschwassers soll die Trinkwasserversorgung weiter gewährleistet sein²³.

Im Plangebiet verläuft eine Fernwärmeleitung an der östlichen Geltungsbereichsgrenze im dort vorhandenen Grünstreifen entlang der Nuthestraße (siehe Kapitelsiehe Kapitel 4.10). Diese muss ggf. zur Herstellung der Stellplätze umverlegt werden.

Vor Tiefbauarbeiten hat der Bauantragsteller eigenverantwortlich dafür Sorge zu tragen, dass sich die Bauausführenden vorher durch Planauskunft in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden die geltenden Regelungen zum Schutz der unterirdischen Anlagen beachten, um Schäden zu vermeiden.

Im Rahmen der Verringerung der Verkehrsflächenbreite im Humboldtring kann der vorhandene Medienbestand umverlegt werden. Die Kostentragung erfolgt nach dem Verursacherprinzip.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam. Dementsprechend ist der Geltungsbereich an das Fernwärmenetz anzuschließen, sofern das Gebiet nicht durch alternative Energien versorgt werden kann.

5 Finanzielle Auswirkungen

5.1 Verfahrenskosten

Für die Durchführung des Planverfahrens fallen externe Planungskosten an, wie z. B. Erstellen von Fachgutachten, die durch die Investorin übernommen werden, sodass der Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam dadurch nicht in Anspruch genommen wird.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens fallen verwaltungsinterne Aufwendungen an. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür durch die Verwaltung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die durch die Verwaltung zu erbringenden nichthoheitlichen Leistungen für die Durchführung des gesamten Planverfahrens wurden mit ca. 33.925 € geschätzt und werden durch einen Dritten übernommen.

5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Die Kosten der Errichtung der Wohnbebauung sowie deren verkehrliche und technische Erschließung wird durch die Investorin getragen. Dies betrifft auch die Planungs- und Herstellungskosten der öffentlich nutzbaren Verkehrsflächen Planstraße A. Diese Fläche wird jedoch nach Fertigstellung an die Landeshauptstadt übergeben, die künftig für Pflege und Unterhaltung verantwortlich ist. Dafür werden entsprechende Vereinbarungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geschlossen.

Die Landeshauptstadt stellt den Fuß- und Radweg in Verlängerung des havelseitigen Humboldtringes, den Fußweg an der nördlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche sowie die öffentliche Grünfläche im westlichen Teil des Geltungsbereiches her. Sie ist für die dauerhafte Unterhaltung und Pflege dieser Flächen verantwortlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand entstehen dahingehend folgende Kosten in den Folgejahren:

Realisierungskosten (einmalig)

Geh- und Radwege	ca. 54.250 Euro
Planungskosten Verkehrsfläche	ca. 5.425 Euro

²³ § 3 (1) BbgBKG; S 14 BbgBO i.V.m. Abschn. 3,1, 4, 5 DVGW-Arbeitsblatt W 405

öffentliche Grünfläche ca. 470.000 Euro

Folgekosten

Planstraße A, Geh- und Radwege ca. 2.115,30 Euro/Jahr

öffentliche Grünflächen ca. 26.673,75 Euro/Jahr

Mit der Umsetzung der Planung ist ab 2021/2022 zu rechnen.
Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Fläche für Gemeinbedarf Kita/Schule. Hier ist die Realisierung eines temporären Schulgebäudes inklusive Freianlagen bereits nach § 34 BauGB genehmigt. Entstehende Kosten sind im Zuge dieser Genehmigung bereits berücksichtigt, sodass aus diesem Bebauungsplan heraus für den Bereich keine Folgekosten zu erwarten sind.

6 Bodenordnung

Es besteht kein Erfordernis zur Durchführung eines förmlichen Bodenordnungsverfahrens.

E. Verfahren

1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring" wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Planaufstellung beinhaltet folgende Verfahrensschritte:

- Die Ziele und die Abgrenzung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 "Am Humboldtring" wurden am 01.04.2015 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 30.04.2015 im Amtsblatt Nr. 5/2015 der Landeshauptstadt Potsdam.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 09.09.2015 beteiligt.
- Die Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 14.09.2015 bis zum 16.10.2015 frühzeitig beteiligt.
- Durchführung einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 14.09.2015 im Museum FLUXUS+ zum Vorentwurf des Bebauungsplans B 145 "Am Humboldtring"
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.09.2015 frühzeitig beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 16.10.2015 gesetzt.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.08.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 04.10.2016 gesetzt.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom xxxxxx zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum xxxxx gesetzt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung hat vom nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtsblatt Nr. der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom gebilligt.

2 Überblick über die Beteiligungsverfahren

2.1 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Der Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring" wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Planaufstellung beinhaltet bisher folgende Beteiligungsverfahren:

-
- Die Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 14.09.2015 bis zum 16.10.2015 frühzeitig beteiligt. Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Planzeichnung und der Begründung mit dem Umweltbericht konnten in der Stadtverwaltung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, eingesehen werden. Ergänzend wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans in das Internet eingestellt.
 - Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.09.2015 frühzeitig beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 16.10.2015 gesetzt.
 - Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.08.2016 beteiligt. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 04.10.2016 gesetzt.

2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurden vier schriftliche Stellungnahmen mit folgenden abwägungsrelevanten Forderungen abgegeben:

- Erarbeitung einer schlüssigen Erschließungsvariante unter Berücksichtigung der verkehrlichen Situation und Nutzung im Bestand
- Vermeidung der Erschließung über den havelseitigen Humboldtring durch das Wohngebiet Zentrum-Ost aus Gründen der Lärmbelastung und Verkehrssicherheit (Schule, Kita)
- Berücksichtigung der erforderlichen Stellplätze für die Neubebauung in ausreichender Anzahl
- Anbindung von Zentrum Ost an die Nutheschnellstraße
- Festsetzung eines öffentlichen Fuß- und Radweges vom havelseitigen Humboldtring zur Nuthestraße
- Vermeidung von baubedingtem Lärm
- Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen

2.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (inkl. Nachbargemeinden)

Beteiligt am Verfahren wurden 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die stadt eigenen Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam. Es gingen insgesamt 16 schriftliche Stellungnahmen ein. Folgende Inhalte sind abwägungsrelevant:

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege/	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung der Sichten ▪ Ablehnung Ausdehnung Baugrenze über FNP hinaus
Stiftung Preußische Schlösser und Gärten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung der Sichten ▪ Ablehnung Ausdehnung Baugrenze über FNP hinaus ▪ keine ausreichende Einbindung in Planungsprozess
Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Abteilung Technischer Umweltschutz 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinweis auf Befliegung 2011 - Vernässungsbereiche (WA1, WA2 und WA3) ▪ Hinweis anstehendes Grundwasser ▪ Forderung Schallschutzgutachten
Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überplanung Gewässerrandstreifen unzulässig
Landesbetrieb Forst Brandenburg	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundsätzliche Inaussichtstellung Waldumwandlung - formelles Verfahren erforderlich
Kampfmittelbeseitigungsdienst	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verdacht Kampfmittel
Fachbereiche Landeshauptstadt Potsdam	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Empfehlung zu Höhenfestsetzung und Gestaltvorschriften Fassadentöne ▪ Niederschlagsversickerung dezentral, vor Ort prüfen (Empfehlung zur Festsetzung von Flächen für Versickerung) ▪ Überarbeitung und Erweiterung faunist. Fachbeitrag (Untersuchung Sommer-/Winterquartier Fledermaus u. Vögel, Untersuchung weiterer Arten durch Erweiterung Geltungsbereich) ▪ Beachtung des Flächenbiotops ▪ Empfehlung zur Einbeziehung der Uferzone um weitere bauliche Anlagen (zum Beispiel Stege) auszuschließen ▪ Beachtung Immissionsschutz ▪ Favorisierung Erschließung durch Stichstraße ▪ Beachtung Spielplatzsatzung auf privaten Wohnbauflächen ▪ Hinweis: Stellplätze in öffentlichen Grünflächen sind unzulässig ▪ Hinweise zur weiteren Bearbeitung Verkehrsgutachten ▪ Hinweis: zusätzliche Anbindung an Nuthestraße vrs. nicht genehmigungsfähig ▪ Empfehlung zu textlichen Festsetzungen zu Einzelhandel; redaktionelle Hinweise ▪ keine Kita-Kapazität im Umfeld vorhanden, prüfen ob Kita im Bebauungsplan möglich - ggf. Gemeinbedarfsfläche festsetzen ▪ Quellenangabe Übersichtskarte ergänzen ▪ Baufelder vermaßen

2.2.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligt am Verfahren wurden 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die stadt eigenen Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam. Es gingen insgesamt 17 schriftliche Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der Fachbereich der Landeshauptstadt Potsdam ein. Folgende Inhalte sind abwägungsrelevant:

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege/	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung der Sichten ▪ Ablehnung Ausdehnung Baugrenze über FNP hinaus
Stiftung Preußische Schlösser und Gärten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung der Sichten ▪ Ablehnung Ausdehnung Baugrenze über FNP hinaus ▪ keine ausreichende Einbindung in Planungsprozess
Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Abteilung Technischer Umweltschutz 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinweise zu Schallschutzgutachten
Landesbetrieb Forst Brandenburg	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Informationen zu Waldfeststellung ▪ Grundsätzliche Inaussichtstellung Waldumwandlung - formelles Verfahren erforderlich
Kampfmittelbeseitigungsdienst	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verdacht Kampfmittel
Fachbereiche Landeshauptstadt Potsdam	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinweise und Empfehlungen zum Entwässerungskonzept ▪ Hinweise und Empfehlungen zu der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Biotopschutz und artenschutzrechtlichen Bestimmungen ▪ Hinweise und Empfehlungen zu textlichen Festsetzungen ▪ Hinweise zu sozialer Infrastruktur ▪ Hinweise und Empfehlungen zu Landschaftsplanerischen Belangen und Grünordnung ▪ Hinweis zu technischer Infrastruktur, Löschwasserversorgung, Stellplatzflächen ▪ Hinweise zu grundstücksrechtlichen Belangen

F. Abwägung – Konfliktbewältigung

1 Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Der Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring" ist als Angebotsplanung konzipiert. Das Plangebiet stellt ein wichtiges und verfügbares innenstadtnahes Flächenpotenzial dar, dessen Entwicklungserfordernis aus dem räumlichen und sachlichen Zusammenhang des bereits bestehenden Wohngebietes Zentrum-Ost abgeleitet werden kann.

Das Projekt hat einen hohen Stellenwert für die städtebauliche Entwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam, da auf Basis der Bevölkerungsprognose das Ziel verfolgt wird, bis zum Jahr 2017 ca. 2.600 Wohneinheiten bereitzustellen. Das vorliegende Projekt kann mit seinen geplanten ca. 270 WE rund 10 % des Neubaubedarfs decken. Das Potenzial an vergleichbare innerstädtische Flächen dieser Größenordnung, die für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen, ist begrenzt. Daher hat die Landeshauptstadt ein großes Interesse an der Entwicklung dieser Potenzialfläche am Humboldtring.

Mit der Umsetzung des Vorhabens können auch positive Effekte für die bestehende Wohnbebauung am Humboldtring verfolgt werden. Dies betrifft insbesondere Maßnahmen zur Reduzierung des Straßenverkehrslärms, ausgehend von der Nuthestraße. Durch die Stellung und Ausrichtung der baulichen Anlagen können lärmindernde Effekte erzielt werden.

Demzufolge bestehen hinsichtlich des Standorts keine Planungsalternativen für die angestrebten Nutzungen.

2 Abwägung der betroffenen Belange

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses der Beteiligungen konnten die hervorgetragenen Belange, Anregungen und Hinweise weitgehend beachtet werden und wurden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt. Die Belange der Denkmalpflege und des Immissionsschutzes führten maßgebend zu einer Anpassung des städtebaulichen Entwurfes in Verbindung mit den erforderlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan. Ausgehend von den Ergebnissen des Workshopverfahrens wurden die denkmalpflegerischen Anforderungen mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs konkretisiert und qualifiziert. Insofern wurden hier private Belange zugunsten öffentlicher Belange (Denkmalpflege, Immissionsschutz) teils in größerem Umfang zurückgestellt.

Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Schule wurde die Forderung zur Unterbringung einer Kita bzw. Schule im Plangebiet bauplanungsrechtlich gesichert. Zusätzlich werden die Voraussetzungen zur Unterbringung schulischer Einrichtungen gegeben. Die Belange des Immissionsschutzes wurden gutachterlich untersucht und führen im Ergebnis zu Schallschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die innere Erschließung des Plangebietes und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz wurde gutachterlich untersucht und entsprechend der Anregungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weitere umweltrelevante Themen, wie zum Beispiel die Niederschlagsversickerung und die Berücksichtigung hochwassergefährdeter Bereiche, sowie naturschutzfachliche Belange in Form von faunistischen Kartierungen (Biber, Fledermäuse, Vögel) wurden gutachterlich untersucht und entsprechend berücksichtigt.

2.1 Abwägung städtebaulicher Belange

2.1.1 Abwägung der denkmalfachlichen Belange

Die Landeshauptstadt Potsdam hat sich mit den Einwänden der Denkmalpflege ausführlich auseinandergesetzt und einen detaillierten Vorschlag erarbeitet mit dem Ziel, die in Teilen gegensätzlichen Interessen des Denkmalschutzes, des Grundstückseigentümers und der Landeshauptstadt Potsdam, in einen angemessenen Ausgleich zu bringen.

Die denkmalpflegerischen Belange haben für die zukünftige städtebauliche Entwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam einen hohen Stellenwert, denen allerdings nicht immer in Gänze entsprochen werden kann. Das Interesse der Landeshauptstadt, Wohnungsneubau für weite Kreise der Bevölkerung zu schaffen und somit insbesondere bei gut erschlossenen, innenstadtnahen Flächen den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten, hat ebenfalls eine hohe Priorität. Wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist es, diesen innerstädtischen Siedlungsbereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

In der Landeshauptstadt Potsdam besteht, aufgrund der zunehmenden Einwohnerzahl, ein dringender Wohnraumbedarf. Die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung (Quartalsbericht 1/2016 der Stadtverwaltung Potsdam) zeigen, dass dieser Zuwachs stärker ist als bisher angenommen. Während die Stadtverwaltung im Jahr 2011 für die Fortschreibung des „Stadtentwicklungskonzepts Wohnen“ (STEK Wohnen) von 172.000 Einwohnern für 2020 und das Landesamt für Statistik für 2030 von 187.300 Einwohner in Potsdam ausging, werden jetzt von der Stadtverwaltung bis 2030 ca. 192.000 Einwohner und bis 2035 sogar 197.000 Einwohner und somit ein Zuwachs von ca. 30.000 Einwohnern für Potsdam prognostiziert (Zunahme der Bevölkerungszahl um 9 % bis 2020, um 18 % bis 2030 und um 21 % bis 2035). Spürbar ist dieser Einwohnerzuwachs insbesondere auf dem Wohnungsmarkt, der durch einen starken Nachfragedruck, v. a. im Hinblick auf preisgünstige Mietwohnungen, geprägt ist.

Wesentliche Bedenken des Landesdenkmalamtes für Denkmalpflege sowie der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten liegen in der Bebauung des nördlichen Planbereichs, der sich derzeit im FNP der Landeshauptstadt Potsdam außerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Flächen befindet. Vor dem Hintergrund der beschriebenen wohnungspolitischen Entwicklungen sind allerdings die zur Bebauung vorgesehenen bzw. von Bebauung freizuhaltenden Flächen im FNP heute in Teilen anders zu bewerten als im Rahmen des Aufstellungsverfahrens (seit 2005) und zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des FNP im Jahr 2013.

Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt innerhalb des Plangebiets ein Quartier mit ca. 270 Wohneinheiten zu errichten. Das Vorhaben wird als wichtiger Baustein in der Gesamtstrategie "Wohnungsneubau" in der Landeshauptstadt Potsdam gesehen. Dies ist in der Evaluierung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen 2009, die im Jahr 2014 veröffentlicht wurde, sowie in der aus dem August 2015 stammenden Anlage zur Mitteilungsvorlage "Wohnbaupotenziale der Landeshauptstadt Potsdam" erkennbar. In dieser Anlage wird die Plangebietsfläche unter "Flächen im Bauleitplanverfahren Priorität 1" geführt.

Innerhalb des nördlichen Planbereichs (WA1) sollen ca. 1/3 der geplanten Gesamtgeschossfläche (WA1-WA3) ermöglicht werden (8.130 qm GF von insgesamt 27.370 qm GF). Würde diese Teilfläche nicht zur Entwicklung der Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, könnten ca. 80 Wohneinheiten nicht realisiert werden.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat sich mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan für die geplante Entwicklung ausgesprochen, entsprechend sollen die Flächen im nördlichen Planbereich, die im FNP als Grünfläche dargestellt werden, in einem FNP-Änderungsverfahren als Wohnbaufläche dargestellt werden (s. Kapitel A.3.4).

Das Vorhaben ist sowohl städtebaulich, mit Hinblick auf die Ausnutzung einer innenstadtnahen, verkehrstechnisch gut erschlossenen Wohnbaupotenzialfläche als auch unter dem reinen wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkt für die Landeshauptstadt von Bedeutung. Durch das Projekt kann ein großer Teil des dringend benötigten Wohnraumes in innenstadtnaher Lage gedeckt werden. Auf Grund der Größe des Projektes und der geplanten Dichte ist auch eine Umsetzung des dringend benötigten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbaus sowie eine nennenswerte Anzahl von Kita- und Grundschulplätzen zu entsprechend des „Potsdamer Baulandmodells“ (vorbehaltlich der Angemessenheitsberechnung) zu erwarten. Da die Kommune gehalten ist, bezahlbaren Wohnraum in ausreichendem Maße für alle Bevölkerungsschichten bereit zu stellen, es in zentralen Lagen derzeit nur wenige Flächen dieser Größe gibt, die vergleichbare Erträge erwarten lassen, wird die Entwicklung dieser Fläche als unbedingt notwendig erachtet.

Dennoch sollen bei der Entwicklung der Flächen zu einem Wohnstandort mit ergänzender sozialer Infrastruktur neben den besonderen landschaftlichen und städtebaulichen Qualitäten und Restriktionen des Gebietes - die Lage in Havelnähe sowie die immissionsstarke Nuthestraße - insbesondere die Sichten aus dem Babelsberger Park Berücksichtigung finden.

Die Abwägung führte zu dem Ergebnis, die Gebietsentwicklung im Sinne der Ergebnisse des Workshop-Verfahrens fortzuführen, die Ausprägung des nördlichen Bereichs jedoch in der Art zu steuern, dass der Denkmalbereich so wenig wie möglich gestört wird.

Das Verfahren wurde durch einen intensiven Abstimmungsprozess mit den Vertretern der Denkmalpflege begleitet, in dessen Verlauf das städtebaulich-architektonische Konzept mehrfach begutachtet und durch die Eigentümer überarbeitet wurde, um die Verträglichkeit mit dem Denkmalschutz zu gewährleisten (s. Kapitel B.2.5.1).

Vertreter der Denkmalpflege, haben dabei weder durch Gegendarstellungen noch durch Fachgutachten o. ä. belegen können, dass eine tatsächliche, nicht hinnehmbare Betroffenheit der denkmalpflegerischen Belange durch die geplante Bebauung in dem strittigen Bereich besteht. Auch wurden keine alternativen Lösungsvorschläge zur Kompromissfindung unterbreitet.

Maßnahmen

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplans, die Einfügung in die landschaftlichen Gegebenheiten sowie die Unterordnung gegenüber dem Park Babelsberg (Berücksichtigung der Denkmalschutzaspekte), wird in der vorliegenden Planung durch die Begrenzung der Baugebietsfläche und Festsetzung einer privaten Grünfläche mit entsprechenden Gestaltungs- und Festsetzungen in dem sensiblen nördlichen Planbereich sowie die festgesetzte Höhenstaffelung verfolgt.

Die Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung wurde unter Berücksichtigung ausgewählter - im Einzelnen benannter - Sichtbeziehungen untersucht und entsprechend konzipiert (siehe Kapitel B 4.2.3 Höhe baulicher Anlagen)

Der Bebauungsplan wird nach den Grundsätzen des Optimierungs- und Schonungsgebotes Maßnahmen festsetzen, die einem Interessenausgleich dienen sollen. Der Bebauungsplan nutzt die Möglichkeiten, die die §§ 16 bis 20 und 23 BauNVO einräumen und sichert damit eine denkmalverträgliche Entwicklung.

So werden mittels Baugebietsfestsetzung (WA1), Festsetzung einer privaten Grünfläche und Baugrenzen (§ 23 BauNVO) die überbaubaren Grundstücksflächen in dem sensiblen nördlichen Planbereich in der Art begrenzt, dass ein ca. 50 m breiter Bereich zur Nuthestraße von Bebauung freigehalten und somit der visuelle Einfluss auf die Sichtbeziehungen aus dem Park Babelsberg minimiert wird. Durch das stetige Abrücken der Bebauung von der Nuthestraße und die Anlage einer privaten Grünfläche mit entsprechenden festgesetzten Pflanzmaßnahmen treten die Gebäude noch weiter in den Hintergrund. Der Grünbezug vom

Park Babelsberg über die Lange Sicht Richtung Havelufer wird somit aufgenommen, gestärkt und weitergeführt.

Weiterhin werden durch Baugrenzen bauliche Durchbrüche/-blicke im Bereich der Riegelbebauung und der der Havel zugewandten Bebauung festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen wird auch der für den Ort charakteristische Landschaftsbezug entlang des Grünzuges an der Havel berücksichtigt.

Weiterhin wird im Bebauungsplan zur Minimierung der Beeinträchtigung des Denkmalbereichs der Sichten, ergänzend zu der im Workshopverfahren bestimmten Geschossigkeit der Gebäude, mittels einer differenzierten Festsetzung der maximalen Oberkanten eine Abstufung nach Norden gesichert (§ 16 Abs. 5 BauNVO). Im strittigen nördlichen Planbereich (WA 1) soll neben einer III-Geschossigkeit eine max. Gebäudehöhe von 42,00 m über NHN festgesetzt werden. Damit bleibt die Bebauung ca. 11 m unterhalb der dahinterliegenden Bebauung des Zentrums Ost. Die angrenzenden VI-geschossigen Bestandsgebäude haben eine Höhe von ca. 53 m über NHN. Für das WA 2 soll eine maximale Gebäudehöhe von 45 m über NHN festgesetzt werden. Damit bleiben die Gebäude ca. 9 m unterhalb der angrenzenden Bestandsgebäude.

Die Gebäude im WA 3 dürfen eine maximale Höhe von 48 m über NHN erreichen. Damit liegen sie mehr als 30 m unterhalb der dahinterliegenden XIV-geschossigen Punkthochhäuser die eine Höhe von ca. 82 m über NHN aufweisen.

Die geplanten Gebäude werden in ihrer zulässigen Höhenentwicklung weit unterhalb der angrenzenden Bestandsbebauung liegen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Denkmalbereich in seiner Bedeutung durch die geplante Bebauung nicht unvertretbar beeinträchtigt wird.

Im Rahmen der Ballonsimulation wurde von ca. 2 m niedrigeren Gebäudehöhen ausgegangen (siehe Kapitel B. 2.5.1.2). Jedoch wurde im Rahmen der Qualifizierung des städtebaulichen Entwurfs festgestellt, dass die im Workshop-Verfahren für verträglich gehaltenen und oben benannten Höhen für die geplante Bebauung erforderlich sind. Dies begründet sich aus neuen Erkenntnissen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren. So fordert hier insbesondere das im Plangebiet hoch anstehende Grundwasser einen entsprechenden Gebäudesockel und der notwendige Immissionsschutz fordert, zur Schaffung ruhiger Wohnbereiche eine entsprechende Gebäudehöhe zur Abschirmung des Verkehrslärms. Die bereits für das Workshopverfahren als Vorgabe bestimmten Gebäudehöhen wurden zu keinem Zeitpunkt der Planung überschritten.

Entsprechend der Anregung der Unteren Denkmalbehörde soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die Außenwandflächen der geplanten Gebäude ein Farbspektrum aufweisen, das eine dunkle, differenzierte Farbigkeit mit geringem Reflexionswert garantiert (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 BbgBO).

Ergebnis

Vor dem Hintergrund der benannten wohnungspolitischen Aspekte, unter der Maßgabe der des nunmehr vorliegenden reduzierten städtebaulichen Konzeptes sowie der Abwägung aller vorgebrachten Belange hat sich die Landeshauptstadt Potsdam für eine rücksichtsvolle Bebauung des nordwestlichen Planbereichs entschieden.

Insgesamt wird bei Umsetzung der durch die Regelungen der verbindlichen Bauleitplanung zulässigen Nutzungsmaße von einer minimalen Störung des Denkmalbereichs und somit von einer denkmalverträglichen Entwicklung im Plangebiet ausgegangen.

2.2 Abwägung der Umweltbelange

2.2.1 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde die Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung gefordert, um den Belangen des Immissionsschutzes zu entsprechen.

Im Geltungsbereich besteht bereits eine relevante Vorbelastung durch Verkehrslärm, ausgehend von dem Fahrzeugverkehr auf der Nuthestraße. Im B-Plan-Verfahren sollten geeignete Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden ermittelt werden.

Dieser Forderung wurde nachgekommen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind in den Entwurf (siehe Kapitel B 3.3) in Form textlicher Festsetzungen (siehe Kapitel B 4.9) eingearbeitet worden.

2.2.2 Untersuchung hochwassergefährdeter Bereiche im Plangebiet

Teilflächen des Geltungsbereiches befinden sich im Einflussbereich des HQ 100 (100-jähriges Hochwasser). Im Hinblick auf das Hochwasser der Havel, wurden die Gefahren- und Risikokarten des Ministeriums für Ländliche Entwicklung Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg ausgewertet. Maßgebend ist hier die Hochwassergefahrenkarte für ein Hochwasser mit einer mittleren Wahrscheinlichkeit, d.h. einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren.

Das zur Bebauung vorgesehene Areal unterliegt keiner Hochwassergefahr. Die abgebildeten Überflutungsareale liegen in ufernahem Bereich bis maximal 50 m von der Uferkante entfernt. Damit wäre nach dem Bebauungsplan ausschließlich eine als Grünfläche vorgesehene Grundstücksfläche betroffen. Die ursprünglich als Planungsziel formulierte Herstellung von öffentlichkeitswirksamen Nutzungen wie z.B. ein Café/Pavillion wurden u.a. auch mit Hinblick auf die Lage im Hochwasserrisikogebiet nicht weiterverfolgt.

2.2.3 Bestimmung der Niederschlagsversickerung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde gefordert die Niederschlagsversickerung im Plangebiet zu untersuchen. Dazu wurde ein Gutachten beauftragt, worin Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Abflussverhalten des Grundwassers gegeben wurden. Weiterführend wurde das anfallende Niederschlagswasser nach Baugebieten ermittelt und in einem Versickerungskonzept entsprechend dargestellt. (siehe Kapitel 3.2). Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept wird im Zuge eines Gutachtens auf Basis des nun vorliegenden städtebaulichen Konzeptes weiterqualifiziert. Die Ergebnisse fließen in die Planung ein.

Entsprechend der Abwasserbeseitigungs- und Abgabesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Stand Beschluss -01.03.2017, ist unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, sofern das Wohl der Allgemeinheit und der Schutz von Gewässern nicht gefährdet ist. Niederschlagswasserbeseitigungspflichtig ist insoweit der jeweilige Eigentümer, Erbbauberechtigte oder Nutzer des Grundstücks nach § 9 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes.

Ist dies aus Gründen der Beeinträchtigung für die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht möglich, bzw. stehen andere Gesetze oder Verordnungen dem entgegen, so kann die Landeshauptstadt die Einleitung in die zentrale öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage zulassen. Es wird derzeit ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept auf Basis eines konkretisierten Freiraumplanes und des nun vorliegenden städtebaulichen Konzeptes erarbeitet, dessen Ergebnisse in die Planung einfließen.

2.2.4 Hinweise zum Artenschutz

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde auf Grundlage der Erkenntnisse der faunistischen Kartierungen aus dem Jahr 2013 (Vögel, Fledermäuse, Zauneidechsen, sonstige

streng geschützte Arten) sowie den ergänzenden Erfassungen 2016 (zeitliche und räumliche Aktualisierung für Artengruppen Vögel und Fledermäuse, Erfassung Biber) verfasst. Im Ergebnis können Vorkommen von diversen Brutvögeln, Fledermäuse, die das Gebiet als Jagdhabitat nutzen sowie Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Bibers im Plangebiet bestätigt werden.

Der Empfehlung zur vollständigen Einbeziehung der Uferzone in den Geltungsbereich wird nicht entsprochen, der vom Geltungsbereich erfasste Uferstreifen in seiner Länge zu gering ist, um eine Konzentrationsplanung/Ausschussplanung von Steganlagen vorzunehmen. Darüber hinaus kann die artenschutzrechtliche Versagung bei Bedarf auch im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden.

2.2.5 Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen haben im Wesentlichen durch Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan zu erfolgen. Zudem sind für den Verlust von Niststätten von Vögeln, Nisthilfen anzubringen sowie neben der Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern bestehende Gehölze aufzuwerten. Ggf. sind auch für den Verlust von Fledermausquartieren neue Quartiere in Form von Fledermauskästen zu schaffen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches umzusetzen. Der Kompensationsfaktor für den Verlust der Waldflächen wurde von Seiten der zuständigen Forstbehörde noch nicht festgesetzt. Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Bäumen, die unter den Schutz der Potsdamer Baumschutzverordnung fallen, werden im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens festgesetzt.

2.3 Abwägung der sozialen Belange

2.3.1 Soziale Infrastruktur

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass die durch das Plangebiet ausgelösten zusätzlichen Bedarfe an Kita-Plätzen durch Einrichtungen im Umfeld nicht gedeckt werden können.

Der Forderung wird entsprochen. Im Plangebiet ist dementsprechend die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Dafür wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Gemeinbedarfsfläche (ca. 4.380 m²) mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Zusätzlich werden die Voraussetzungen zur Unterbringung schulischer Einrichtungen gegeben.

Der zusätzliche Bedarf von 28 Grundschulplätzen wird durch temporäre Platzerweiterungen an vorhandenen Schulen oder zzgl. Schulneu-/ergänzungsbau im Sozialraum IV gedeckt.

2.4 Abwägung der Belange der Infrastruktur

2.4.1 Festsetzung und Überplanung von Wasserflächen

Es wurde die Rückverlegung der B-Plan-Grenze bis an das Ufer gefordert.

Der Forderung wird entsprochen. Der Geltungsbereich wird angepasst.

2.4.2 Sicherstellen der verkehrlichen Erschließung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen wurde gefordert, die innere Erschließung des Plangebietes und Anbindung an die äußere Erschließung (Hauptverkehrsstraßennetz) zu prüfen. Ferner wurde gefordert, die Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer zu berücksichtigen und insbesondere einen direkten fußläufigen Verbindungsweg aus dem bestehenden Wohngebiet Zentrum-Ost in Richtung Straßenbahnhaltestelle (Nuthestraße) zu sichern.

Dieser Forderung wurde entsprochen. Mit der Erarbeitung einer verkehrstechnischen Untersuchung wurde das Verkehrsaufkommen durch das Planvorhaben ermittelt, verschiedene Erschließungsvarianten entwickelt und die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes überprüft. Gutachterlich wurden Handlungsempfehlungen gegeben, die in den Bebauungsplan aufgenommen worden sind (siehe Kapitel 3.1).

Zur Sicherung der fußläufigen Wegeverbindungen für Anwohner der bestehenden Bebauung (Zentrum-Ost) an die öffentliche Straßenverkehrsfläche Humboldtring Richtung Straßenbahnhaltestelle (Nuthestraße) wurde im Bereich des Wohngebietes WA3 und der Fläche für Gemeinbedarf eine Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung: Fußweg vorgesehen, die sofern eine Überbauung durch ein Gebäude hier entsteht über einen Gebäudedurchlass gesichert ist. Für den örtlichen Fußgänger- und Radverkehr wird in Verlängerung des havelseitigen Humboldtrings, abgehend von der Planstraße A bis Anschluss an den Geh- und Radweg entlang der Nuthestraße, eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg " in einer Breite von 3 m festgesetzt.

Der Forderung nach einer zusätzlichen Anbindung des Plangebietes an die Nuthestraße wird nicht entsprochen. Eine Anbindung von Zentrum Ost an die Nutheschneelstraße wird zukünftig nur für eine Bedarfsüberfahrt für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge zur Verfügung stehen. Eine zusätzliche Anbindung an die Nutheschneelstraße steht der leistungsfähigen Trassenführung (Straße und Schiene) entgegen. Insbesondere die parallel verlaufende Tram-Trasse und der Fuß- und Radweg würden hier zu Konflikten führen (Verkehrssicherheit). Des Weiteren würde eine Anbindung des Humboldtrings dazu führen, dass dann auf einem Streckenabschnitt von etwa 700 m drei Anschlussstellen an die Nuthestraße bestehen. Bereits heute ist dieser Abschnitt von einer dichten Abfolge von Zu- und Abfahrten geprägt. Weitere Anschlussstellen würden der Begreifbarkeit und der Orientierung durch die Verkehrsteilnehmer stören und entsprechen daher ebenfalls nicht den Entwurfsstandards. Zum Thema der Erschließung im Fall von Havarien ist zu beachten, dass das Gebiet über die Lotte-Pukewka-Straße und den Humboldtring an das Verkehrsnetz angeschlossen ist. Damit steht eine ausreichende Erschließung zur Verfügung. Die Nuthestraße ist aufgrund ihrer maßgeblichen Verbindungsfunktion für den überregionalen Kfz-Verkehr nicht zur Abwicklung von Umleitungsverkehren aus Wohngebieten vorgesehen.

2.4.3 Berücksichtigung des Stellplatzbedarfes

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen wurden die Berücksichtigung und der Nachweis ausreichender Stellplätze im Plangebiet gefordert. Negative Auswirkungen auf die bestehende Stellplatzsituation sollen vermieden werden.

Der Nachweis zur Berücksichtigung der Stellplätze entsprechend der Potsdamer Stellplatzsatzung wurde im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung erbracht (siehe Kapitel 3.1).

Der von dem Vorhaben ausgehende Stellplatzbedarf kann vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden.

2.4.4 Berücksichtigung der Löschwasserversorgung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde im Ergebnis einer ersten überschläglichen Prüfung durch die EWP wurde mitgeteilt, dass der für das Vorhaben erforderliche Löschwasserbedarf nicht vollständig aus dem Trinkwassernetz entnommen werden kann. Die Vorhaltung, beispielsweise durch unterirdische Zisternen, muss an dieser Stelle über den Vorhabenträger/Investor in Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgen und vertraglich gesichert werden (siehe Kapitel D 4).

G. Städtebaulicher Vertrag

Die Landeshauptstadt Potsdam und die Investorin werden einen städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung des Bebauungsplans schließen, der unter anderem die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung regelt.

Entsprechend des „Potsdamer Baulandmodells“ sollen 20 % der zu errichtenden Wohnungen als mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Nach den Vorstellungen der Landeshauptstadt Potsdam soll bei mindestens 50 % dieser mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen eine Netto-Kaltmiete von 5,80 €/m² nicht überschritten werden; bei den restlichen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen soll die vereinbarte Netto-Kaltmiete deutlich unter Marktniveau liegen. Sofern nicht mittelbare Bindungen vereinbart werden, sind die Belegungsrechte sowie die Miethöhen mittels Grundbucheintrag als beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Landeshauptstadt Potsdam für einen angemessenen Zeitraum zu sichern; anzustreben sind mindestens zehn Jahre.

Die wesentlichen Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrages umfassen:

- Errichtung sozialer Infrastruktur gemäß „Potsdamer Baulandmodell“
- Errichtung von mietpreis und belegungsgebundenem Wohnungsbau gemäß „Potsdamer Baulandmodell“
- Maßnahmen zur Gestaltung von Außenanlagen
- Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft
- Waldumwandlung und Ersatzaufforstung
- Regelungen zur Erschließung des Plangebietes (Bereitstellung von Erschließungsflächen und Übergabe dieser an die Landeshauptstadt Potsdam) in Verbindung mit dem Abschluss eines Erschließungsvertrages

Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind die Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrages zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Investorin abzustimmen und der Vertrag bis spätestens vor dem Satzungsbeschluss zu schließen.

H. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung** (BauN-VO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I, Nr. 14)

I. Anlagen

1 Textliche Festsetzungen/nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.2. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind nur zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen.

2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1. Innerhalb der Baugebiete WA2 und WA3 können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Treppenhäuser und Aufzugsanlagen) bis zu einer Grundfläche von 20 % der Dachfläche und einer Höhe von 2 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie mindestens 2,5 m hinter die Baugrenze zurücktreten.
- 2.2. Auf den Dachflächen des obersten zulässigen Vollgeschosses sind Dachterrassen unzulässig.
- 2.3. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind Garagen und Carports unzulässig.
- 2.4. Nur in dem allgemeinen Wohngebiet WA1 sind oberirdische Stellplätze zulässig, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
- 2.5. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig.
- 2.6. In den allgemeinen Wohngebieten sind Tiefgaragen einschließlich Erdüberdeckung vollständig unterirdisch anzulegen. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Oberkante der Tiefgarage inklusive Erdüberdeckung gegenüber der Geländehöhe um bis zu 50 cm zugelassen werden.

3. Verkehrsflächen

- 3.1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- 3.2. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten S1, S2, S3, S4, S5 und S6, zwischen den Punkten S7 und S8, zwischen den Punkten S9 und J sowie zwischen den Punkten S10 und S11 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

4. Geh- Fahr und Leitungsrechte

- 4.1. Die Planstraße B und die Fläche GSt1 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Potsdam und der Versorgungsträger zu belasten.

-
- 4.2. Die Planstraße B ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
 - 4.3. Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine 4,0 m breite Fläche in Verlängerung der Planstraße B bis Anschluss an die öffentliche ufernahe Grünfläche mit einem Geh und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
 5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 5.1. In allen Baugebieten sowie innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie Stellplatzflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Davon ausgenommen sind die Zufahrten für Tiefgaragen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
 - 5.2. Die mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als naturnahe Grünfläche zu erhalten und zu entwickeln.
 - 5.3. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche ist, entlang der Havelstraße, gewässerabgewandt, in einer Breite von 5 m ein geschlossener Waldsaum aus Sträuchern gemäß Pflanzliste zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Krautflur ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die genaue Ausführung unterliegt der weiteren Ausführungsplanung.
 - 5.4. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die naturnahe Ufervegetation zu sichern, zu erhalten und zu entwickeln.
 6. Immissionsschutz
 - 6.1. Zum Schutz vor Lärm muss in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 in Gebäuden entlang der Baugrenze zwischen den Punkten A, B, C und D sowie entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten J, K, L, M, N und O mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit je mindestens einem Fenster von den Verkehrsflächen abgewandt sein. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang dieser Verkehrsflächen sind mit schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.
 - 6.2. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens
 - 45 dB entlang der zu den Verkehrsflächen ausgerichteten Außenwände im allgemeinen Wohngebiet WA1 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten B und C; im allgemeinen Wohngebiet WA2 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten F, G und H; im allgemeinen Wohngebiet WA3 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten J, K, L, M, N und O;
-

- 40 dB entlang der zu den Verkehrsflächen ausgerichteten Außenwände im allgemeinen Wohngebiet WA1 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten A und B; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten C und D; im allgemeinen Wohngebiet WA2 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten E und F sowie innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf entlang der Baugrenze zwischen den Punkten O und P;
- 35 dB an den übrigen Außenwänden in den allgemeinen Wohngebieten ausgenommen der, der Geltungsbereichsgrenze zugewandten Außenwände im allgemeinen Wohngebiet WA3

aufweisen.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

6.3. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und sonstigen Arbeitsräumen ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w\text{res}}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens

- 40 dB entlang der zu den Verkehrsflächen ausgerichteten Außenwände im allgemeinen Wohngebiet WA1 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten B und C; im allgemeinen Wohngebiet WA2 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten F, G und H sowie im allgemeinen Wohngebiet WA3 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten J, K, L, M, N und O;
- 35 dB entlang der zu den Verkehrsflächen ausgerichteten Außenwände im allgemeinen Wohngebiet WA1 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten A und B; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten C und D; im allgemeinen Wohngebiet WA2 entlang der Baugrenze zwischen den Punkten E und F sowie innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf entlang der Baugrenze zwischen den Punkten O und P;
- 30 dB an den übrigen Außenwänden in den allgemeinen Wohngebieten ausgenommen der, der Geltungsbereichsgrenze zugewandten Außenwände im allgemeinen Wohngebiet WA3 aufweisen.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

6.4. Zum Schutz vor Lärm muss auf den Baufeldern b, c, d und e in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 in Gebäuden in mindestens einem schutzbedürftigem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als einem schutzbedürftigem Aufenthaltsraum bei mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch Schalldämmung der Außenbauteile, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Bei mindestens einem dieser schutzbedürftigen Aufenthaltsräume muss dies bei teilgeöffnetem Fenster (wenn als Maßnahme besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen gewählt werden) erreicht werden.

6.5. Zum Schutz vor Lärm sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 mit den Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Baugrenze zwischen den Punkten B und C; F, G und H sowie J, K, L, M, N und O nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig.

-
7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
 - 7.1. Innerhalb der Baugebiete sind Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, mit mindestens 0,8 m Erdbedeckung unterhalb der Geländeoberkante auszuführen. Die mit der Erdschicht zu überdeckenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage sowie zur Aufbringung einer Erdschicht gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.
 - 7.2. Mindestens 60 % der Dachflächen (Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachflächenneigung von weniger als 15°) jeder baulichen Hauptanlage sind extensiv zu begrünen, die Bepflanzungen sind zu erhalten.
 - 7.3. In den Baugebieten WA1, WA2 und WA3 ist pro 200 m² nicht überbaubare Fläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und zu erhalten.
 - 7.4. Auf der Gemeinbedarfsfläche ist pro 200 m² nicht überbaubare Fläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und zu erhalten.
 - 7.5. Zur Gliederung der Stellplätze innerhalb der Planstraße B ist pro 4 Stellplätze mindestens 1 großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Entlang der Planstraße A "Am Humboldtring" sind mindestens 13 großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und zu erhalten.
 - 7.6. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 2 Kraftfahrzeuge an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) gemäß Pflanzliste einzugrünen. Gleiches gilt für Standflächen für Müllbehälter. Anstelle von mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung von Müllbehältern auch mit einem gleich hohen, mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten erfolgen.

Örtliche Bauvorschriften

8. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BbgBO
 - 8.1. Innerhalb der Baugebiete sind die Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachflächenneigung von weniger als 15° auszubilden.
 - 8.2. Dacheindeckungen oder Abdeckungen von Bestandteilen des Daches sind nur in matten, nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien zulässig. Die Verwendung von Zink-/Kupferdächern ist unzulässig.

- 8.3. Die Außenwandflächen von Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche sind nicht zulässig. Sockelzonen können ausnahmsweise in anderen Materialien ausgeführt werden.
- 8.4. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 müssen die zur Nuthestraße ausgerichteten Außenwandflächen eine dunkle, differenzierte Farbigkeit mit geringem Reflektionswert (Helligkeitswert v und Hellbezugswert/Reflexionsfaktor Y .) aus folgenden Farbspektren nach dem Natural Color System Index, Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm Sweden 1999 aufweisen:
- S1005-Y20R, S2005-Y20R, S3005-Y20R
- S1005-Y50R, S1010-Y10R, S1010-Y20R, S1010-Y30R, S1010-Y40R, S1010-Y50R
- S2005-Y, S2005-Y10R, S2005-Y20R, S2005-Y30R, S2005-Y40R, S2005-Y50R
- S3010-Y, S3010-Y10R, S3010-Y20R, S3010-Y30R, S3010-Y40R, S3010-Y50R, S3010-Y60R
- S3020-Y, S3020-Y10R, S3020-Y30R, S3020-Y40R, S3020-Y50R, S3020-Y60R, S3010-G, S3010-G10Y, S3010-G20Y, S3010-G30Y, S3010-G40Y, S3010-G50Y, S3010-G60Y, S3010-G70Y, S3010-G80Y, S3010-G90Y
- S4010-G10Y, S4010-G20Y, S4010-G30Y, S4010-G40Y, S4010-G50Y, S4010-G60Y, S4010-G70Y, S4010-G80Y, S4010-G90Y
- 8.5. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie bündig in die Dacheindeckung integriert sind oder unmittelbar auf den Dachflächen liegen. Aufgeständerte oder angeschrägte Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Höhe die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen nicht überschreitet.

Nachrichtliche Übernahme

1. Versorgungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft die Fernwärmeleitung der Energie und Wasser Potsdam GmbH. Diese verläuft an der östlichen Geltungsbereichsgrenze im dort vorhandenen Grünstreifen entlang der Nuthestraße.

2. Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG

Im Bereich der ufernahen Vegetation, zwischen Havel und Havelstraße, befindet sich ein nach ein nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG geschütztes Biotop. Die Darstellung erfolgt als nachrichtliche Übernahme.

3. Bauliche Anlagen längs der Bundesstraße

Bauliche Anlagen längs der Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 20 Meter bedürfen unabhängig von ihrer baurechtlichen Zulässigkeit der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

Hinweise

1. Munitionsbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Vorhabenträger / Grundstückseigentümer können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

2. Artenschutzhinweis

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

3. Hochwassergefährdung

Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jährliches Ereignis – HQ100)“ dargestellt (siehe <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>).

4. Barrierefreies Bauen

Die für die Öffentlichkeit bestimmten oder öffentlich zugänglichen Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen - Barrierefreies Bauen gemäß § 45 BbgBO und DIN 18024.

5. Denkmalschutz

Unter Berücksichtigung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes soll die Wahl der jeweiligen Farbe des Spektrums in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde in Abhängigkeit der konkreten Lage des Gebäudes geprüft werden.

6. Immissionsschutz

Die DIN 4109 wird in der Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

7. Versorgungsleitungen (Fernwärmetrasse)

Für Pflanzungen im Bereich der Fernwärmetrasse ist zu dieser ein Mindestabstand von 2,50 Metern einzuhalten. Andernfalls sind die Wurzelbereiche der Pflanzen vollständig mit Wurzelschutzplatten zu versehen. Pflanzungen innerhalb des 2,5 m Abstandes sind mit dem Leitungsbetreiber vorab abzustimmen.

8. Bei Anwendung von textlichen Festsetzung mit Bindungen für Bepflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Pflanzenliste Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus in Sorten	Weißdorn/Rotdorn
Fraxinus excelsior	Esche

<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Ulmus resista</i> "New horizon"	Resista-Ulme

Pflanzliste Hecken

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Ribes alpinum</i>	Johannisbeere

Pflanzliste Kletterpflanzen

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt
<i>Parthenocissus</i> sp.	Jungfernebe
<i>Vitis vinifera</i> ssp. <i>vinifera</i>	Echte Weinrebe
<i>Vitis vinifera</i> ssp. <i>sylvestris</i>	Weinrebe Wildform

2 Städtebaulicher Entwurf

siehe Anlage

3 Verkehrstechnische Untersuchung

siehe Anlage

4 Schalltechnisches Gutachten

siehe Anlage

5 Hydrologische Untersuchung

siehe Anlage

6 Biotopkartierung

siehe Anlage

7 Eingriffsbilanzierung

siehe Anlage

8 Faunistische Gutachten

siehe Anlage

9 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

siehe Anlage

Bebauungsplan Nr. 145 „Am Humboldttring“

Geltungsbereich

Amtlicher Lageplan vom 24.07.2015

Biotope

Gras- und Staudenfluren

Laubgebüsch, Feldgehölze

Wälder und Forsten

Straßen, Wege (teilversiegelt / versiegelt)

Aufschüttung

Bäume zum Erhalt (Weidengruppe)

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbGNatSchAG (gemäß Abstimmung mit dem LUGV vom 25.01.2016)

05 Gras- und Staudenfluren

- 05113 Ruderaler Wiesen
- 051422 Staudenfluren (Säume) frischer Standorte, ruderalisierte Ausprägung
- 05160 Scherrasen
- 051602 Scherrasen mit locker stehenden Bäumen

07 Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen

- 071013 (§) Weidengebüsch gestörter, anthropogener Standorte

08 Wälder und Forsten

- 08120 § Pappel-Weiden-Weichholzauewälder
- 08150 § Ahorn-Eschenwald
- 082814 Robinien-Vorwald
- 082818 sonstiger Vorwald aus Laubbaumarten

12 Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen

- 12612 Straßen mit Asphalt- oder Betondecken
- 12653 Teilversiegelter Weg
- 12654 Versiegelter Weg
- 12720 Aufschüttungen

§ Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbGNatSchAG

Bebauungsplan Nr. 145 „Am Humboldttring“

Biotope

0 25 50 75 100
Meter

Maßstab: 1:1.000 (DIN A1)

Koordinatensystem: ETRS89 UTM Zone33 BB 7

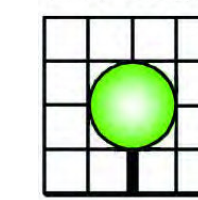
Kartengrundlage

Vermesserplan, Stand 07.2015
Weltweite Bilddaten - Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community
Biopokartierung, Stand 07.2015 (Dr. Szamatolski + Partner GbR)
Geschützte Biotope (Auskunft Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Umwelt und Natur vom 18.06.2015, Anpassung in Abstimmung mit dem LUGV vom 25.01.2016)

Stand: 17.08.2016

Dr. Szamatolski + Partner GbR

LandschaftsArchitektur, Stadtplanung
Umweltmanagement, Tourismusentwicklung
BDLA, SRL
Brunnenstraße 181 10119 Berlin
Tel.: 030 / 280 81 44 Fax: 030/283 27 67
Email: Buero@SPartner.de



IN ÜBERARBEITUNG

A 2 - Referenzbiotope Bestand - Bewertung der Naturhaushaltsfunktionen für Biotoptypen

Bewertung für Biotoptypen typischer Standortausprägung

Biotoptyp	Biotoptyp und -bewertung LP Potsdam *	Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaushaltswert gesamt *** (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)			
		biotisch		abiotisch						
		Biotope	Boden	Wasser	Klima / Luft	Mittelwert abiotisch **				
Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren										
032431	hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Ruderalgesellschaften, Klettenfluren (<i>Arciton lappae</i>) weitgehend ohne Gehölzbewuchs	03.23.2	ruderales Pionier-, Gras- und Stauden, Staudendominiert, frischer Standort	eingeschränkte Bedeutung (5)	1,3	1,3	1,5	1,5	1,4	1,4
032391	sonstige einjährige Ruderalfluren weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung <10%)	03.23.2	ruderales Pionier-, Gras- und Stauden, Staudendominiert, frischer Standort	eingeschränkte Bedeutung (5)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
032101	Landreitgrasfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung <10%)	03.22.2	ruderales Pionier-, Gras- und Stauden, Gräserdominiert, frischer Standort	eingeschränkte Bedeutung (5)	1,3	1,5	1,5	1,5	1,5	1,4
Gras- und Staudenfluren										
051032	Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte, verarmte Ausprägung	05.11.3	Extensiv genutztes Grünland, feuchter Standorte	örtlich bedeutsam (6)	1,8	2,0	1,5	1,5	1,7	1,7
051420	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte	05.14.2	Kraut- und Staudenflur, frischer Standorte	eingeschränkte Bedeutung (5)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
051611	artenreicher Zier-/ Parkrasen weitgehend ohne Bäume	05.15.2	intensiv genutztes Grünland, frischer Standort	gering beeinträchtigend (4)	1,0	1,5	1,5	1,5	1,5	1,3
Laubgebüsche und Bäume										
071021	Flächige Laubgebüsche überwiegend heimisch	07.00.0	Laubgebüsche, Feldgehölze, Allee	örtlich bedeutsam (6)	1,8	2,0	1,5	2,0	1,8	1,8
0714232	Baumreihe mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, heimisch, > 10 Jahre	07.19.1	Baumreihe, Laubholz	örtlich bedeutsam (6)	1,8	2,0	1,5	2,0	1,8	1,8
0714222	Baumreihe mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, nicht heimisch, > 10 Jahre	07.19.1	Baumreihe, Laubholz	örtlich bedeutsam (6)	1,5	2,0	1,5	2,0	1,8	1,7
0715312	einschichtige Baumgruppen (heimisch, > 10 Jahre)	07.11.1	Feldgehölze/ Baumgruppen Laubholz	örtlich bedeutsam (6)	1,8	2,0	1,5	2,0	1,8	1,8
0715322	einschichtige Baumgruppen (nicht heimisch, > 10 Jahre)	07.11.1	Feldgehölze/ Baumgruppen Laubholz	örtlich bedeutsam (6)	1,5	2,0	1,5	2,0	1,8	1,7

IN ÜBERARBEITUNG

Biotoptyp	Biotoptyp und -bewertung LP Potsdam *	Naturhaushaltswert Einzelbewertung								Naturhaushaltswert gesamt *** (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)
		biotisch				abiotisch				
		Biotope	Boden	Wasser	Klima / Luft	Mittelwert abiotisch **				
Laubgebüsch und Bäume (Fortsetzung)										
0715212	Solitärbaum, heimisch, >10 Jahre	07.15.1	Einzelbäume, Solitäre	örtlich bedeutsam (6)	1,8	2,0	1,5	2,0	1,8	1,8
0715222	Solitärbaum, nicht heimisch, >10 Jahre	07.15.1	Einzelbäume, Solitäre	örtlich bedeutsam (6)	1,5	2,0	1,5	2,0	1,8	1,7
0717103	Flächige Obstbestände (Streuobstwiesen), Jungbestände (<10 Jahre)	07.17.0	Streuobstwiese	regional bedeutsam (7)	2,0	2,0	1,5	2,0	1,8	1,9
07201	Intensiv-Obstanlage, genutzt	07.20.0	Intensivobstanlage	beeinträchtigend (3)	0,8	1,5	1,5	2,0	1,7	1,2
07202	Intensiv-Obstanlage brachliegend	07.20.0	Intensivobstanlage	beeinträchtigend (3)	1,0	1,5	1,5	2,0	1,7	1,3
Wälder und Forste										
083005	Laubholzforste (weitgehend naturferne Forste und aus Sukzession gevorgene Wälder mit nicht heimischen Gehölzen), Unterbaumart Pappel	08.315	Laufforst, Hauptbaumart nicht vorhanden, Nebenbaumart nicht vorhanden	örtlich bedeutsam (6)	1,8	2,0	1,5	2,0	1,8	1,8
Äcker										
09144	Ackerbrache auf Sandböden	09.14.0	Ackerbrache	örtlich bedeutsam (6)	1,8	1,5	1,5	1,5	1,5	1,7
09134	Intensiv genutzter Sandacker	09.13.1	Acker, intensiv genutzt	gering beeinträchtigend (4)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Biotope der Grün und Freiflächen										
10201	Spielplatz (Ballplatz) weitgehend ohne Gehölze (Rasenfläche)	10.20.0	Spielplätze	beeinträchtigend (3)	0,8	1,5	1,5	1,5	1,5	1,2
Verkehrsflächen										
12651 12652 12653	unbefestigter Weg Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung Teilversiegelter Weg (incl. Pflaster)	12.21.3	Wege	stark belastend (1)	0,5 (+,5)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
12612	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	12.21.0	Straßen	stark belastend (1)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

* Standardwert gem. „Liste der vorkommenden Biotoptypen und deren Bewertungsstufen“ im Anhang A-1 zum Landschaftsplan Stadt Potsdam (Stand: März 2012). Hinweis: Die Bewertung im Landschaftsplan berücksichtigt für Siedlungsbiotope ggf. auch das Grünvolumen und den Versiegelungsanteil. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist dagegen nur von der standortbezogenen Biotopwertigkeit auszugehen.

** Mittelwert abiotisch: Zellenwerte ungerundet

*** Naturhaushaltswert Nutzungstyp: berechneter Gesamtwert für Biotoptyp gerundet auf eine Kommastelle

IN ÜBERARBEITUNG

Planungstyp - geplante Nutzung gemäß Bebauungsplan	Flächenanteil	Biotoptyp und -bewertung LP Potsdam *			Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaushaltswert gesamt *** (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)	
					biotisch		abiotisch			absolut	flächenbezogen
					Biotope	Boden	Wasser	Klima / Luft	Mittelwert abiotisch **		
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen in Wohn- und Gewerbegebieten mit alleartigem Baumbestand und Versickerungsmulden) • alleartige Pflanzung von Laubbäumen gemäß Pflanzliste, beflanzte Baumscheibe (mind. 6 m²) • Rasenmulden mit artenreichem Parkrasen zur Versickerung (Mulden-Rigolen-System) • Teilversiegelte separate Stellplätze und Gehwegüberfahrten	8%	07.15.1	Einzelbäume, Solitäre (nur überschirmte Vegetationsfläche)	örtlich bedeutsam (6)	1,8	2,0	1,5	2,0	1,8	1,8	0,1
	14%	05.15.2	Intensiv genutztes Grünland, frischer Standort [Versickerungsmulden mit Rigolen]	gering beeinträchtigend (4)	1,0	1,5	1,8	1,5	1,6	1,3	0,2
	46%	12.20.0	Verkehrsanlagen [vollversiegelt]	stark belastend (1)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	18%	12.20.0	Verkehrsanlagen [teilversiegelt, wasserdurchlässig]	stark belastend (1)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,1
	14%	12.20.0	Verkehrsanlagen [versiegelte Flächen, baumüberschirmt]	stark belastend (1)	0,5	0,0	0,0	1,0	0,3	0,4	0,1
Gesamt (gerundet)	100%										0,5
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) • 60% Fuß- und Radweg • 40% artenreicher Parkrasen, integrierte Versickerungsmulden mit Rigolen	60%	12.20.0	Verkehrsanlagen	stark belastend (1)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	40%	05.15.2	Intensiv genutztes Grünland, frischer Standort	gering beeinträchtigend (4)	1,0	1,5	1,8	1,5	1,6	1,3	0,5
Gesamt (gerundet)	100%										0,5
Fläche für Stellplätze • Herstellung der Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau • Versickerung des Regenwassers vor Ort • Anpflanzung 1 heimischer Baum je 4 Stellplätze (Mindestgröße der Baumscheibe von 6 m²) • 5% Heckenpflanzung	34%	12.20.0	Verkehrsanlagen	stark belastend (1)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	31%	12.20.0	Verkehrsanlagen [teilversiegelt, wasserdurchlässig]	stark belastend (1)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,2
	8%	12.20.0	Verkehrsanlagen [teilversiegelte Flächen, baumüberschirmt]	stark belastend (1)	0,5	0,5	0,5	1,0	0,7	0,6	0,0
	7%	07.15.1	Einzelbäume, Solitäre	örtlich bedeutsam (6)	1,8	2,0	1,5	2,0	1,8	1,8	0,1
	5%	07.10.0	Sonstige Laubgebüsche	örtlich bedeutsam (6)	1,5	2,0	1,5	2,0	1,8	1,7	0,1
	15%	05.15.2	Intensiv genutztes Grünland, frischer Standort	gering beeinträchtigend (4)	1,0	1,5	1,8	1,5	1,6	1,3	0,2
Gesamt (gerundet)	100%										0,6

* Standardwert gem. „Liste der vorkommenden Biotoptypen und deren Bewertungsstufen“ im Anhang A-1 zum Landschaftsplan Stadt Potsdam (Stand: März 2012). Hinweis: Die Bewertung im Landschaftsplan berücksichtigt für Siedlungsbiotope ggf. auch das Grünvolumen und den Versiegelungsanteil. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist dagegen nur von der standortbezogenen Biotopwertigkeit auszugehen.

** Mittelwert abiotisch: Zellenwerte ungerundet

*** Naturhaushaltswert Biotope/ Nutzungstypen absolut: Zellenwerte der Teilwerte gerundet auf eine Kommastelle (nachrichtliche Darstellung)

Naturhaushaltswert Biotope/ Nutzungstypen flächenbezogen: Zellenwerte der Teilwerte ungerundet (Mittelwert von NHW biotisch und NHW abiotisch), berechneter Gesamtwert für Nutzungstyp gerundet auf eine Kommastelle (Summe der Teilwerte)

IN ÜBERARBEITUNG

Stand 02.05.2016

	Fläche gesamt	Anteil	GRZ	Fläche GRZ	Überschreitung	Fläche Überschreitung
Allgemeines Wohngebiet	18.483	40,32%		6.826,8		3.413
WA-1	8.808	19,22%	0,28	2.466,2	0,5	1.233
WA-2	5.215	11,38%	0,4	2.086,0	0,5	1.043
WA-3	4.460	9,73%	0,51	2.274,6	0,5	1.137
Gemeinbedarfsfläche "Kita"	4.380	9,56%	0,4	1.752,0	0,5	876
Straßenverkehrsfläche	8.461	18,46%				
öffentlich	5.450	11,89%				
privat	1.257	2,74%				
bes. Zweckbestimmung F+R	484	1,06%				
bes. Zweckbestimmung GSt	1.270	2,77%				
Grünflächen	14.513	31,66%				
naturnahe Grünfläche	11.863	25,88%				
öffentliche Grünfläche	2.650	5,78%				
Plangebiet gesamt	45.837	100,00%				

Planstraße, Breite 12,5 m

Humboldttring, Breite 16,5 m

Tiefgarage mind. 80 cm starke Erdschicht überdecken und begrünen

Dachbegrünung, Gebäude zu 60 % extensiv zu begrünen

IN ÜBERARBEITUNG

T 1a: Bewertung der Naturhaushaltsfunktionen für Biotoptypen - Bestand
Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldttring"

1		2			3	4	5	6	7	8	9
Biotoptyp	Biotoptyp und -bewertung LP Potsdam *				Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaushaltswert gesamt *** (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)	Bemerkungen (Auf- bzw. Abwertungen aufgrund spezifischer Ausprägungen)
					biotisch		abiotisch				
					Biotope	Boden	Wasser	Klima / Luft	Mittelwert abiotisch **		
Gras- und Staudenfluren											
05113	Ruderaler Wiesen	05.00.2	Grünland, frischer Standorte	gering beeinträchtigt (4)	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	
051422	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte, ruderalisierte Ausprägung	05.14.2	Kraut- und Staudenflur, frischer Standorte	eingeschränkte Bedeutung (5)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	
05160	Zierrasen / Scherrasen	05.15.2	intensiv genutztes Grünland, frischer Standort	gering beeinträchtigt (4)	0,8	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9	
051602	Zierrasen / Scherrasen mit locker stehenden Bäumen	05.15.3	intensiv genutztes Grünland, frischer Standort	gering beeinträchtigt (4)	0,8	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9	
Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen											
071013	Weidengebüsche gestörter, anthropogener Standorte	07.10.3	Weidengebüsche	8	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	
Wälder und Forsten											
08120	Pappel-Weiden-Weichholzaunenwälder	08.12.0	Pappel-Weiden-Weichholzaunenwälder	8	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2	geschütztes Biotop
08150	Ahorn-Eschenwald	08.11.0	Erlen-Eschenwälder	8	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2	geschütztes Biotop
082814	Robinien-Vorwald	08.28.0	Vorwaldstadium	6	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	stark anthropogen beeinflusst
082818	sonstiger Vorwald aus Laubbaumarten	08.28.0	Vorwaldstadium	6	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	stark anthropogen beeinflusst
Bebaute Gebiete, Verkehrslagen und Sonderbauflächen											
12612	Straße mit Asphalt oder Betondecke	12.21.0	Straßen	stark belastend (1)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
12653	teilversiegelter Weg, inkl. Pflaster	12.21.3	Wege	stark belastend (1)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	
12654	versiegelter Weg	12.21.3	Wege	stark belastend (1)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	Uferweg mit Asphaltdecke
12720	Aufschüttungen und Abgrabungen	12.32.0	Aufschüttung	stark belastend (1)	0,5	0,5	1,0	1,5	1,0	0,8	

Anmerkungen:

* Standardwert gem. „Liste der vorkommenden Biotoptypen und deren Bewertungsstufen“ im Anhang A-1 zum Landschaftsplan Stadt Potsdam

** Mittelwert abiotisch: Zellenwerte ungerundet, Anzeige gerundet auf eine Kommastelle

*** Naturhaushaltswert Nutzungstyp: berechneter Gesamtwert für Biotoptyp gerundet auf eine Kommastelle

IN ÜBERARBEITUNG

T 1b: Zusammenstellung Naturhaushaltswerte Bestand Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring"

1		2		3
Biotoptyp	Fläche in m²	Naturhaushaltswert gesamt *	Naturhaushaltswert der Fläche ** (Fläche x NHW, gerundet)	
Gras- und Staudenfluren				
05113	Ruderales Wiesen	3.148	1,2	3.778
051422	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte, ruderalisierte Ausprägung	1.518	1,0	1.518
05160	Zierrasen / Scherrasen	175	0,9	158
051602	Zierrasen / Scherrasen mit locker stehenden Bäumen	4.703	0,9	4.233
Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen				
071013	Weidengebüsche gestörter, anthropogener Standorte	1.313	1,5	1.970
Wälder und Forsten				
08120	Pappel-Weiden-Weichholzauewälder	940	2,0	1.880
08150	Ahorn-Eschenwald	2.156	2,0	4.312
082814	Robinien-Vorwald	7.641	1,5	11.462
082818	sonstiger Vorwald aus Laubbaumarten	13.779	1,5	20.669
Bebaute Gebiete, Verkehrslagen und Sonderbauflächen				
12612	Straße mit Asphalt oder Betondecke	5.858	0,0	0
12653	teilversiegelter Weg, inkl. Pflaster	274	0,5	137
12654	versiegelter Weg	904	0,5	452
12720	Aufschüttungen und Abgrabungen	3.428	0,8	2.742
Summe Geltungsbereich		45.837	1,2	53.311
Vorhabensbereich		45.837	1,2	53.311
Fläche für die Erhaltung/ nachrichtlich übernommene Flächen		0	#DIV/0!	0

Anmerkungen:

* Naturhaushaltswert Nutzungstyp: berechneter Gesamtwert für Biotoptyp gerundet auf eine Kommastelle

** Naturhaushaltswert der Fläche: berechneter Gesamtwert für Biotopfläche, gerundet auf ganze Zahl

IN ÜBERARBEITUNG

T 2a: Bewertung der Naturhaushaltsfunktionen für Biotoptypen - Planung

Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring"

1	2	3			4					6	7	8	9	10	11
Geplante Nutzung	Flächenanteil	Biotoptyp und -bewertung LP Potsdam *			Naturhaushaltswert Einzelbewertung					Naturhaushaltswert gesamt *** (Mittelwert NHW biotisch + abiotisch)		Bemerkungen (Auf- bzw. Abwertungen aufgrund spezifischer Ausprägungen)			
					biotisch		abiotisch			absolut	flächenbezogen				
					Biotope	Boden	Wasser	Klima / Luft	Mittelwert abiotisch **						
Grünflächen naturnaher Gehölzsaum mit Weiden	31%	12.12.0	Wohnbaufläche (vorwiegend)	8	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	0,6			
Weidengebüsche gestörter, anthropogener Standorte	9%	12.12.0	Wohnbaufläche (vorwiegend)	6	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	0,0			
sonstige Grünflächen	60,1%	05.15.3	intensiv genutztes Grünland, frischer Standort	gering beeinträchtigend (4)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,6			
Gesamt (gerundet)	100%											1,2			
Allgemeines Wohngebiet										0,0	0,0	0,0			
überbaubare Fläche (Gesamt)	55%	12.12.0	Wohnbaufläche (vorwiegend)	2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			
davon WA 1	20%														
davon WA 2	17%														
davon WA 3	18%														
nicht überbaubare Fläche	45%	12.12.0	Wohnbaufläche (vorwiegend)	2	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,4			
Gesamt (gerundet)	100%											0,4			
extensive Dachbegrünung (geringe Bodenauflage)	100%	03.40.1	künstlich begründete Gras- und Staudenflur, trockener Standort	eingeschränkte Bedeutung (5)	1,5	0,8	1,0	1,0	0,9	1,2	1,2	1,2	extensive Dachbegrünung auf 60 % der überbaubaren Grundstücksfl. ohne Nebenanlagen		
Gesamt (gerundet)	100%											1,2			
Gemeinbedarfsfläche	100,0%	12.12.0	Wohnbaufläche (vorwiegend)	2	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6			
Gesamt (gerundet)	100%											0,6			
Straßenverkehrsfläche	100%	12.20.0	Verkehrsanlagen	stark belastend (1)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			
Gesamt (gerundet)	100%											0,0			

Anmerkungen:

* Standardwert gem. "Liste der vorkommenden Biotoptypen und deren Bewertungsstufen" im Anhang A-1 zum Landschaftsplan Stadt Potsdam (Stand: März 2012)

** Mittelwert abiotisch: Zellenwerte ungerundet

*** Naturhaushaltswert Biotope/ Nutzungstypen absolut: Zellenwerte der Teilwerte gerundet auf eine Kommastelle (nachrichtliche Darstellung)

Naturhaushaltswert Biotope/ Nutzungstypen flächenbezogen: Zellenwerte der Teilwerte ungerundet (Mittelwert von NHW biotisch und NHW abiotisch), berechneter Gesamtwert für Nutzungstyp gerundet auf eine Kommastelle (Summe der Teilwerte)

IN ÜBERARBEITUNG

T 2b: Berechnung der Naturhaushaltswerte für geplante Baugebiete
Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring"

1	2	3	4	5
WA 1 (GRZ 0,28)				
	Flächentyp/ Maßnahme	Naturhaus- haltswert	Anrechen- bare Fläche in m²	Anteil an Grund- stücksfläche
	Baugrundstück		8.808,0	
1	überbaubare Fläche		2.466,2	28,0%
	davon:			
	vollversiegelt	0,0	986,5	11,2%
	Extensive Dachbegrünung (Annahme: 60% der Haupt-GRZ)	1,2	1.479,7	16,8%
2	Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen (Neben-GRZ)		1.233,1	14,0%
	davon:			
	vollversiegelt	0,0	1.233,1	14,0%
	ggf. Stellplätze mit wasserdurchlässigen Aufbauten	0,5	0,0	0,0%
3	nicht überbaute Fläche		5.108,6	58,0%
	davon:			
	Dauerhafte Bepflanzung der nicht überbauten Flächen (Parkrasen, Bodendecker, Sträucher und Laubbäume) inkl. wasserdurchlässige Wege	1,2	5.108,6	58,0%
G	Naturhaushaltswert WA (gerundet)		0,9	

6
Hintergrund-Berechnung (NH-Wert gesamt)

0,00
0,20

0,00
0,00

0,70
0,90

1	2	3	4	5
WA 2 (GRZ 0,4)				
	Flächentyp/ Maßnahme	Naturhaus- haltswert	Anrechen- bare Fläche in m²	Anteil an Grund- stücksfläche
	Baugrundstück		5.215,0	
1	überbaubare Fläche (Haupt-GRZ)		2.086,0	40,0%
	davon:			
	versiegelt	0,0	834,4	16,0%
	Extensive Dachbegrünung (Annahme: 60% der Haupt-GRZ)	1,2	1.251,6	24,0%
2	Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen (Neben-GRZ)		1.043,0	20,0%
	davon:			
	vollversiegelt	0,0	1.043,0	20,0%
	ggf. Stellplätze mit wasserdurchlässigen Aufbauten	0,5	0,0	0,0%
3	nicht überbaute Fläche		2.086,0	40,0%
	davon:			
	Dauerhafte Bepflanzung der nicht überbauten Flächen (Parkrasen, Bodendecker, Sträucher und Laubbäume) inkl. wasserdurchlässige Wege	1,5	2.086,0	40,0%
G	Naturhaushaltswert (gerundet)		0,9	

6
Hintergrund-Berechnung (NH-Wert gesamt)

0,00
0,29

0,00
0,00

0,60
0,89

1	2	3	4	5
WA 3 (GRZ 0,4)				
	Flächentyp/ Maßnahme	Naturhaus- haltswert	Anrechen- bare Fläche in m²	Anteil an Grund- stücksfläche
	Baugrundstück		4.460,0	
1	überbaubare Fläche (Haupt-GRZ)		2.274,6	51,0%
	davon:			
	versiegelt	0,0	909,8	20,4%
	Extensive Dachbegrünung (Annahme: 60% der Haupt-GRZ)	1,2	1.364,8	30,6%
2	Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen (Neben-GRZ)		1.137,3	25,5%
	davon:			
	vollversiegelt	0,0	1.137,3	25,5%
	ggf. Stellplätze mit wasserdurchlässigen Aufbauten	0,5	0,0	0,0%
3	nicht überbaute Fläche		1.048,1	23,5%
	davon:			
	Dauerhafte Bepflanzung der nicht überbauten Flächen (Parkrasen, Bodendecker, Sträucher und Laubbäume) inkl. wasserdurchlässige Wege	1,2	1.048,1	23,5%
G	Naturhaushaltswert (gerundet)		0,6	

6
Hintergrund-Berechnung (NH-Wert gesamt)

0,00
0,37

0,00
0,00

0,28
0,65

1	2	3	4	5
Gemeinbedarfsfläche				
	Flächentyp/ Maßnahme	Naturhaus- haltswert	Anrechen- bare Fläche in m²	Anteil an Grund- stücksfläche
	Baugrundstück		4.380,0	
1	überbaubare Fläche (Haupt-GRZ)		1.752,0	40,0%
	davon:			
	versiegelt	0,0	700,8	16,0%
	Extensive Dachbegrünung (Annahme: 60% der Haupt-GRZ)	1,2	1.051,2	24,0%
2	Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen (Neben-GRZ)		876,0	20,0%
	davon:			
	vollversiegelt	0,0	876,0	20,0%
	ggf. Stellplätze mit wasserdurchlässigen Aufbauten	0,5	0,0	0,0%
3	nicht überbaute Fläche		1.752,0	40,0%
	davon:			
	Dauerhafte Bepflanzung der nicht überbauten Flächen (Parkrasen, Bodendecker, Sträucher und Laubbäume) inkl. wasserdurchlässige Wege	1,2	1.752,0	40,0%
G	Naturhaushaltswert (gerundet)		0,8	

6
Hintergrund-Berechnung (NH-Wert gesamt)

0,00
0,29

0,00
0,00

0,48
0,77

IN ÜBERARBEITUNG

T 2c: Zusammenstellung Naturhaushaltswerte Planung

Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring"

1	2	3	4
Planungstyp	Fläche in m ²	Naturhaushaltswert gesamt *	Naturhaushaltswert der Fläche ** (Fläche x NHW, gerundet)
Baugebiete			
WA 1	8.808	0,9	7.927
WA 2	5.215	0,9	4.694
WA 3	4.460	0,6	2.676
Gemeinbedarfsfläche			
Gemeinbedarfsfläche Kita und Schule	4.380	0,8	3.504
Verkehrsflächen			
öffentliche und private Straßenverkehrsfläche (vollversiegelt)	6.707	0	0
besondere Zweckbestimmung F+R	484	0	0
besondere Zweckbestimmung GSt (Befestigung durch wasser- und luftdurchlässige Aufbauten, wie Rasengittersteine)	1.270	0,8	1.016
Grünflächen			
naturnahe Grünfläche	11.863	1,8	21.353
öffentliche Grünfläche	2.650	1,2	3180
Gesamt Vorhabenflächen	45.837	1	44.350

Anmerkungen:

* Naturhaushaltswert Nutzungstyp: berechneter Gesamtwert für Planungstyp gerundet auf eine Kommastelle

** Naturhaushaltswert der Fläche: berechneter Gesamtwert für Biotopfläche, gerundet auf ganze Zahl

IN ÜBERARBEITUNG

T 3a: Eingriff in die Naturhaushaltsfunktionen (Baugebiete/ Verkehrsflächen)

Gegenüberstellung NH-Gesamtwerte Bestand, Planung

Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring"

1	2	3		4		5	
Typ	Fläche in m ² (gerundet)	Bestand		Planung*		Bilanz*	
		NH-Wert Mittelwert (gerundet)	Fläche x NH-Wert (gerundet)	NH-Wert Mittelwert (gerundet)	Fläche x NH-Wert (gerundet)	NH-Wert Veränderung (gerundet)	Fläche x NH-Wert (gerundet)
Allgemeines Wohngebiet	18.483	1,8	33.269	0,827609154	15.297	-1	-17.973
WA 1	8.808	1,8	15.854	0,9	7.927	-0,9	-7.927
WA 2	5.215	1,8	9.387	0,9	4.694	-0,9	-4.694
WA 3	4.460	1,8	8.028	0,6	2.676	-1,2	-5.352
Gemeinbedarfsfläche	4.380	0,9	3.942	0,8	3.504	-0,1	-438
Kita und Schule	4.380	0,9	3.942	0,8	3.504	-0,1	-438
Verkehrsflächen	6.707	1,3	8.719	0,1	671	-1,2	-8.048
Straßenverkehrsfläche	6.707	1,3	8.719	0,1	671	-1,2	-8.048
Grünfläche	14.513	1,7	24.533	1,7	24.533	0	0
naturnahe Grünfläche	11.863	1,8	21.353	1,8	21.353	0	0
öffentliche Grünfläche	2.650	1,2	3.180	1,2	3.180	0	0
Gesamt Vorhabenflächen	44.083	1,6	70.463	1	44.005	-0,6	-26.458
Fläche für die Erhaltung/ nachrichtlich übernommene Flächen	4.585	1,8	8.252	1,8	8.252		
Ausgleichsfläche anderer Planungen		#DIV/0!			0		
Geschütztes Biotop	4.585	1,8	8.252	1,8	8.252		

* einschließlich von Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zur Kompensation auf Baugrundstücken

T 6b: Eingriff Naturhaushaltswert - Zusammenfassende Übersicht (Eingriffsbilanz)

Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring"

1	2			3			4		
Typ	Eingriffsbilanz *			Kompensation durch zugeordnete Grünflächen oder andere Maßnahmen (soweit nicht schon in Spalte 2 bilanziert)			Bilanz		
	Fläche in m ² (gerundet)	NH-Wert Veränderung (gerundet)	Fläche x NH-Wert- Veränderung (gerundet)	Fläche in m ² (gerundet)	NH-Wert Veränderung (gerundet)	Fläche x NH-Wert- Veränderung (gerundet)	Fläche in m ² (gerundet)	NH-Wert- Veränderung (gerundet)	Fläche x NH-Wert- Veränderung (gerundet)
Allgemeines Wohngebiet <u>Kompensation durch Maßnahmen:</u> - Anpflanzung von einem standortgerechten heimischen Laubbaum auf nicht überbaubaren Flächen im Umfang von 1 Baum pro 200 m ² (41 Bäume)	18.483	-1,0	-17.973	8.243	1,5	12.364,1	26.726	-0,2	-5.608,6
Gemeinbedarfsfläche <u>Kompensation durch Maßnahmen:</u> - Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubbaum auf nicht überbaubaren Flächen im Umfang von 1 Baum pro 200 m ² (9 Bäume)	4.380	-0,1	-438	1.752	1,5	2.628,0	6.132	0,4	2.190,0
Verkehrsflächen <u>Kompensation durch Maßnahmen:</u> - Anpflanzung eines standortgerechten heimischen Laubbaums pro 4 Stellplätze entlang der Planstraße (ca. 100 Stellplätze = 25 Bäume) - Anpflanzung von einem standortgerechten heimischen Laubbaum entlang des Humboldtringes (1 Baum pro 10 lfm = 13 Bäume) (Je Baum wird eine naturhaushaltswirksame Fläche von 20 m ² angenommen)	6.452	-1,2	-8.048	760	1,5	1.140,0	7.212	-1,0	-6.908,4
Naturnahe Grünfläche <u>Kompensation durch Maßnahmen:</u> Die mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als naturnahe Grünfläche zu erhalten und zu entwickeln. Entlang der überabgewandten Seite der Havelstraße ist in einer Breite von 5 m ein geschlossener Waldsaum aus Sträuchern gemäß Pflanzliste zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Krautflur ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die naturnahe Ufervegetation zu sichern, zu erhalten und zu entwickeln..	1.250	0,0	0	1.250	2,0	2.500,0	2.500	1,0	2.500,0
	10.613	0,0	0	10.613	1,0	10.613,0	21.226	0,5	10.613,0
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung <u>Kompensation durch Maßnahmen:</u> - Anpflanzung von 3 Bäumen in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung südlich der Gemeinbedarfsfläche (je Baum wird eine naturhaushaltswirksame Fläche von 20 m ² angenommen)	255	-0,2	-51	60	1,5	90,0	315	0,1	39,0
Gesamtbilanz**	41.433	-0,60	-26.510	22.678	1,30	29.335,1	64.111	0,0	2.825,0

* einschließlich von Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zur Kompensation auf Baugrundstücken

** Bilanzierungsfläche des Vorhabenbereichs

T 3c: Eingriff Naturhaushaltswert - Zusammenfassende Übersicht (Eingriffsbilanz vereinfacht für einen Vorhabensträger)
Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring"

1	2	3		4		5	
		Bestand		Planung*		Bilanz*	
Typ	Fläche in m ² (gerundet)	NH-Wert Mittelwert (gerundet)	Fläche x NH-Wert (gerundet)	NH-Wert Planungs- typen (gerundet)	Fläche x NH-Wert (gerundet)	NH-Wert Veränderung (gerundet)	Fläche x NH-Wert (gerundet)
Vorhabenfläche		#DIV/0!		#DIV/0!		#DIV/0!	0
Fläche für die Erhaltung/ nachrichtlich übernommene Flächen	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0
Summe	0		0		0		0

* einschließlich von Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zur Kompensation

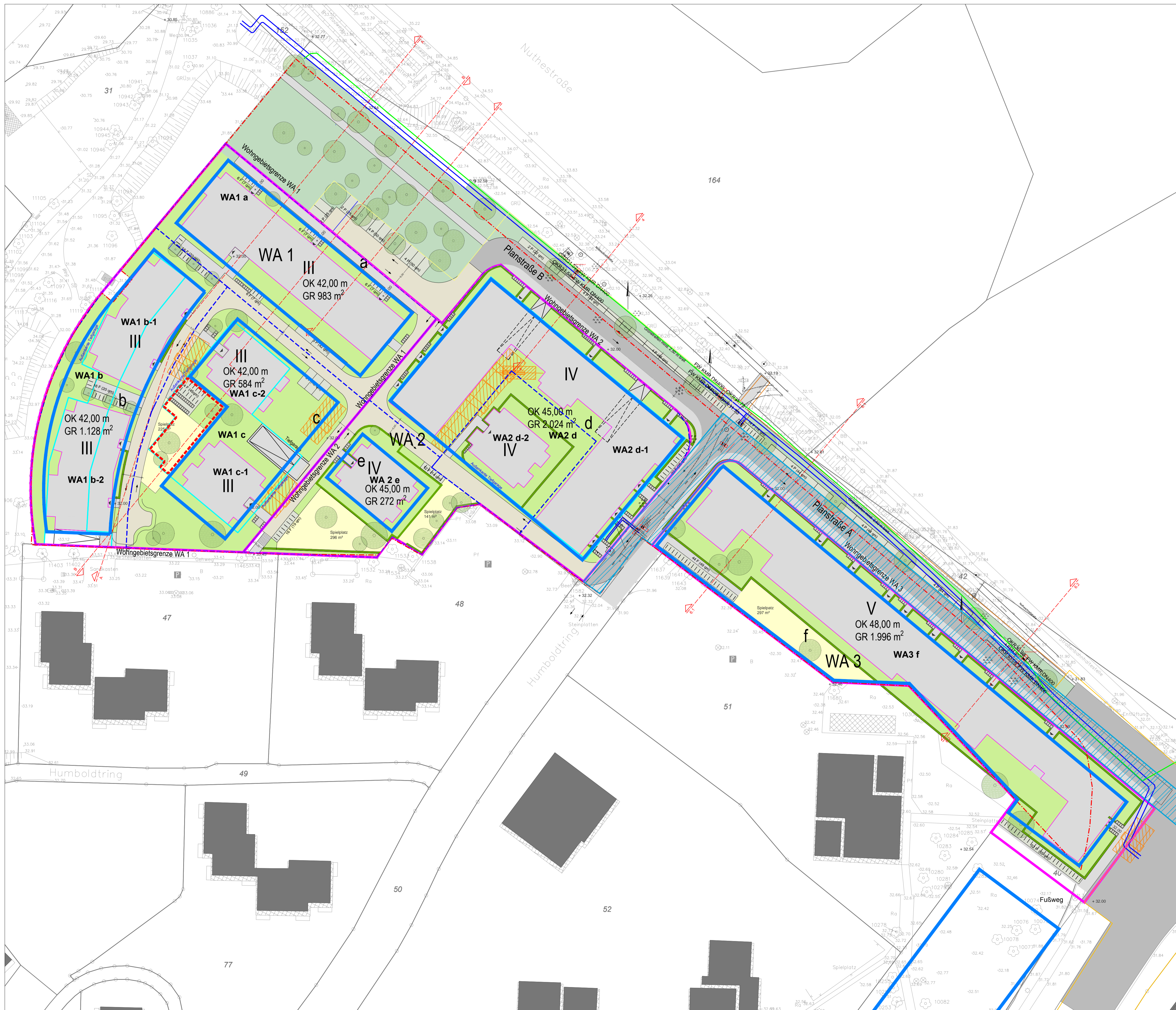
**T 3d: Berechnung Naturhaushaltsaufwertung für externe Ausgleichsmaßnahmen
Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldttring"**

1	2	3	4	5		6
Maßnahme	Naturhaushaltswertbestand	Naturhaushaltswertplanung	Wertverbesserung	Maßnahmenfläche in m ² (gerundet)	Maßnahmenfläche in ha (gerundet)	Wertverbesserung x Fläche (gerundet)
			+0,0		0,000	0
Summe				0		0

Entfällt

6
Hintergrund-Berechnung Ausgleichswert-Faktor

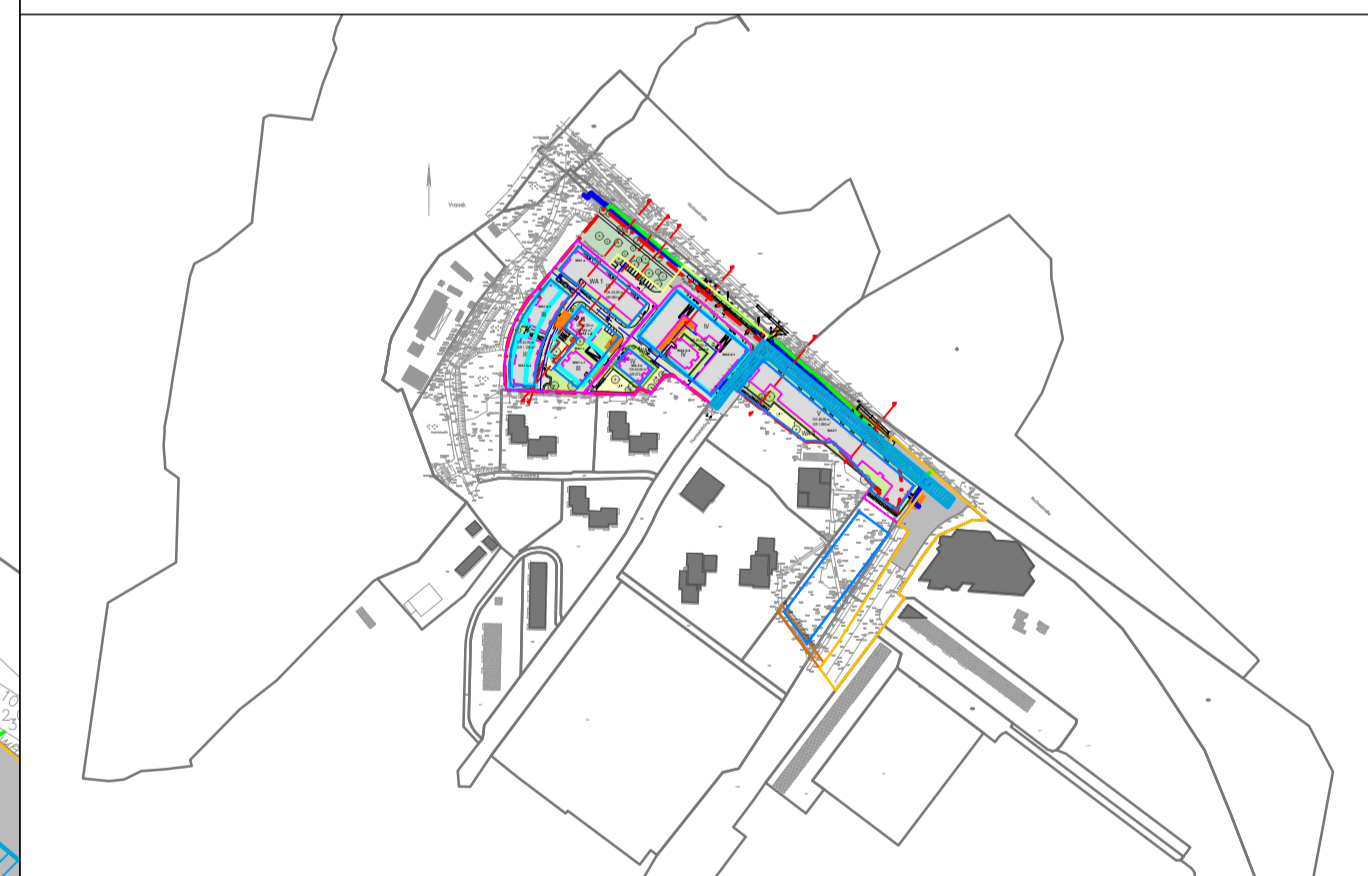
#DIV/0!



LEGENDE:

- Grenze Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Angabe der Nummerierung
- Baugrenze
- Grenze Baugrundstück
- Grenze Tiefgarage
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- zulässige Grundfläche als Höchstmaß
- Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in m ü. NHN
- Grünfläche
- Gehweg, Betonpflaster
- Straße, Tempo 30 Zone, Betonpflaster
- Spielplätze
- Fernwärme
- Bäume
- Hecke, geschnitten
- Fahrradstellplätze
- Müllstellflächen
- Feuerwehrrstellfläche

Der Bauherr	Der Architekt
Datum / Unterschrift	Datum / Unterschrift



Projekt	Südwestlich Humboldtbrücke		
Ort	Humboldttring, Potsdam		
Maßnahme			
Bauherr	BMP Immobilienentwicklung Berlin GmbH Einsteinufer 63 a, 10587 Berlin		
Architekt	VRL ARCHITEKTEN Hanauer Landstraße 126-128, 60314 Frankfurt am Main Tel.: 069-450022-0 / Fax: 069-450022-111 / mail @vrl-gmbh.de		
Erstellt	Projekt	Bauteil	Plan Nr.
01.12.2016			
Planbezeichnung	Lageplan		
Blattformat	Bearbeiter	Maßstab	Stand / Index
841x594mm	JM	1:500	30.06.2017 / 00

Wesentliche Kernpunkte des städtebaulichen Vertrages zur Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Humboldtring“ der Landeshauptstadt Potsdam

Die Vorhabenträgerin Humboldtringgärten Potsdam GmbH wird mit der Landeshauptstadt Potsdam zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Humboldtring“ einen städtebaulichen Vertrag abschließen. Der daraus zu entwickelnde städtebauliche Vertrag ist der Stadtverordnetenversammlung vor der Entscheidung zur Planreife nach § 33 BauGB vorzulegen.

Für die Umsetzung der Planung ist zudem seitens der Vorhabenträgerin Grunderwerb von Teilflächen der Flurstücke 31, 32 und 226 der Flur 19, Gemarkung Babelsberg erforderlich. Über diesen Grunderwerb sind noch gesonderte Verträge zwischen der Vorhabenträgerin und der Landeshauptstadt Potsdam zu schließen.

Der städtebauliche Vertrag wird im Wesentlichen folgende Vertragsinhalte haben:

- Grundstücksneuordnung und Übertragung von Flächen an die Stadt
- Erschließung
- Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß „Potsdamer Baulandmodell“
- Maßnahmen zur Herstellung sozialer Infrastruktur gemäß „Potsdamer Baulandmodell“
- Maßnahmen zum Naturschutz
- Maßnahmen zur Gestaltung von Außenanlagen
- Maßnahmen zur Vertragssicherung
- Schlussbestimmungen

Die Vertragsinhalte sind nachfolgend näher erläutert und im laufenden Verfahren umfassend ergänzt, ausgearbeitet und konkretisiert.

1. Grundstücksneuordnung und Übertragung an die Stadt

- Übertragung von, durch die Vorhabenträgerin herzustellenden, öffentlichen Erschließungsanlagen in das Eigentum der Landeshauptstadt; die betrifft voraussichtlich Teilflächen der Flurstücke 34, 36, 37, 38 und 41 Flur 19 der Gemarkung Babelsberg
- Übertragung erfolgt durch gesonderten notariellen Vertrag nach Fertigstellung und Schlussvermessung der Straße
- Die Kosten für die Eigentumsschaffung trägt die Vorhabenträgerin

2. Erschließung öffentliche und private Straßen sowie sonstigen technischen Medien

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Herstellung der festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraße sowie
- aller erforderlichen Nebenanlagen einschließlich aller Anlagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung und der Anschlüsse an bestehende öffentliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Kostenübernahme aller damit verbundenen Herstellungs- und Instandhaltungskosten
- Abschluss eines dementsprechenden gesonderten Erschließungsvertrages spätestens bis zur Beantragung der 1. Baugenehmigung nach § 11 BauGB

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin die darüber hinaus erforderlichen Medieneerschließungen (Strom, Gas, Fernwärme, Telekommunikation etc.) auf eigene Kosten herzustellen und entsprechende Verträge mit den Versorgern abzuschließen
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin alle privaten Erschließungsstraßen einschließlich Stellplätze innerhalb des Plangebietes auf eigene Kosten herzustellen;
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin einen Fuß und Radweg aus dem Gebiet heraus mit Anschluss an die Havelstraße herzustellen.

3. Mietpreis- und Belegungebundener Wohnungsbau – Potsdamer Baulandmodell (Drucksache 16/SVV/0728)

Verpflichtung der Vorhabenträgerin zum mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau gemäß der am 25.01.2017 in Kraft getretenen „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ in Höhe von mindestens 20 % der durch die Bauleitplanung neu ermöglichten Wohnflächen.

Die tatsächliche Höhe der Quote zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum wird im Zuge der Prüfung der Angemessenheit aller mit der Vorhabenträgerin vertraglich vereinbarten Leistungen ermittelt. Maßgeblich hierfür ist die Garantie eines verbleibenden Anteils an den Wertsteigerungen.

4. Kosten für die Herstellung von sozialer Infrastruktur – Potsdamer Baulandmodell

- Anerkennung der Vorhabenträgerin, des unter Punkt 3 genannten Potsdamer Baulandmodells und dessen Anwendbarkeit auf den gegenständlichen Bebauungsplan hinsichtlich der Kostenbeteiligung an Grundschul- und Kitaplätzen, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans ausgelöst werden
- Die Kostenermittlung erfolgt auf Basis der maximal zulässigen Geschossfläche von 27.370 m² gemäß der standardisierten Berechnung des Potsdamer Baulandmodells. Die tatsächliche Anzahl der Kindertagesstätten- sowie Grundschulplätze wird im Zuge der Prüfung der Angemessenheit aller mit der Vorhabenträgerin vertraglich vereinbarten Leistungen ermittelt. Entsprechend des Potsdamer Baulandmodells sind derzeit Kosten pro Kindertagesstättenplatz/Hortplatz in Höhe von 21.000 € und pro Grundschulplatz in Höhe von 25.000 € anzusetzen.

5. Maßnahmen zum Naturschutz

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die ausgeglichen werden müssen. Im gegenständlichen Verfahren handelt es sich dabei um Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sowie Waldausgleich außerhalb des Geltungsbereiches.

Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin folgende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:
 - Erhalt Schwarzpappeln im Bereich der Grünfläche nördlich WA1

Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - Waldausgleich

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Erstaufforstung einer Fläche außerhalb des Geltungsbereiches (kurze Benennung: z.B. Ackerfläche) im Ortsteil ..., Gemarkung ...,

Flur ..., Flurstücke ... im Umfang von ... m² und Vorlage entsprechender Verträge zur Umsetzung der Maßnahmen wenn die Flächen im Eigentum Dritter sind.

Maßnahmen zum Artenschutz

- Beantragung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für die Beseitigung einer Lebensstätte einer Blaumeise bei der Unteren Naturschutzbehörde und Anbringung mindestens ein Nistkasten für Höhlenbrüter (Blaumeise) innerhalb der havelseitigen öffentlichen Grünfläche
- Anbringung von 19 Halbhöhlenbrutkästen als Ersatz für den Verlust von Busch- und Baumbrüter, sowie deren dauerhafter Erhalt und ggf. Ersatz; Anbringen z.T. vor Beginn der Baufeldfreimachung im Bereich der havelseitigen öffentlichen Grünfläche und z.T. mit dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Außenanlagen innerhalb der Pflanzungen in den Wohngebieten
- Zum Schutz der Brutreviere in den Altbäumen der Havelstraße und im Norden entlang der Nuthestraße sind für die Dauer der gesamten Bauzeit, die Flächen durch einen stabilen, unverrückbaren Bauzaun mit Sichtschutz von den geplanten Wohngebieten WA1 und WA2 abzugrenzen
- Ersatz möglicher entfallender Höhlenquartiere für Fledermäuse innerhalb des Plangebietes im Verhältnis 1:2
- Begleitung der Baumaßnahmen und sämtlicher naturschutzfachlicher Maßnahmen durch eine Umweltbaubegleitung

6. Maßnahmen zur Gestaltung

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin bei Einreichung der Genehmigungsplanung einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan mit folgenden wesentlichen Inhalten vorzulegen: Höhenlage der Gebäude mit Zugängen, Darstellung aller Erschließungsflächen, Rettungswege, Grün- und Freiflächen mit Angaben zu den geplanten und bestehenden Bepflanzungen, Kinderspielplätze, Abstellflächen für Fahrräder und Müll
- Ggf. Beteiligung an Maßnahmen zur Gestaltung öffentlichen Grünflächen in unmittelbarem Umfeld der Wohnbebauung

Hinweis: alle im hier genannten Maßnahmen und vertraglichen Verpflichtungen, die sich daraus für die Investorin ergeben, unterliegen den Maßgaben der noch ausstehenden Angemessenheitsprüfung !

7. Abstandsflächensicherung

- Die Vorhabenträgerin hat den Nachweis über die grundbuchliche Sicherung der entsprechenden Baulasten zwischen der Vorhabenträgerin und dem Eigentümer der Bestandsgebäude im Bereich WA3 bis zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages zu erbringen.

8. Vertragssicherung

Der städtebauliche Vertrag wird Festlegungen zur Vertragssicherung enthalten. Diese werden voraussichtlich folgende wesentlichen Inhalte haben:

Dienstbarkeit für Ausgleichsmaßnahmen

- Eintragung beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch auf den von Ausgleichsmaßnahmen betroffenen Grundstücken zu Gunsten der Stadt an rangerster Stelle und allein zu Zwecken des naturschutzfachlichen Ausgleichs einzutragen

Sicherheitsleistungen

- Zur Sicherung aller sich aus dem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen sind Sicherheitsleistungen, in einer noch zu benennenden Höhe zu hinterlegen.
- Dies kann erfolgen durch
 - ein entsprechendes Konto der Landeshauptstadt,
 - eine unbefristete, unwiderrufliche, unbedingte, selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank, die dem Einlagensicherungsfond der Deutschen Kreditwirtschaft angeschlossen ist oder einer Deutschen Sparkasse bzw. einem in den Europäischen Gemeinschaften zugelassenen Kreditinstitut oder Kreditversicherer oder
 - ein Sparbuch eines deutschen Kreditinstitutes mit Sperrvermerk und Verpfändungserklärung
- Folgende Maßnahmen werden vorrausichtlich zu sichern sein:
 - Maßnahmen zur Sicherung der Umsetzung von sozialer Infrastruktur
 - Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches
 - Maßnahmen zum Artenschutz Vögel/ Fledermäuse
 - Pflanzmaßnahmen
 - Herstellung von Außenanlagen

Vertragsstrafen

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin bei Verstößen oder Nichteinhaltung der Vertragsbedingungen entsprechende Vertragsstrafen in noch zu bestimmender Höhe zu zahlen.

Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung

9. Schlussbestimmungen

Der städtebauliche Vertrag wird Schlussbestimmungen enthalten. Diese werden vorrausichtlich folgende wesentlichen Inhalte haben:

Kostentragung

Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin für sämtliche durch den Abschluss und die Durchführung dieses Vertrages anfallenden Kosten

Rechtsnachfolge

Weitergabe aller Verpflichtungen des Vertrages an etwaige Rechtsnachfolger der Vorhabenträgerin.

Haftungsausschluss und Zustimmung zur Datenverarbeitung

- Anerkennung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Humboldttring“ durch Vorhabenträgerin und künftige Rechtsnachfolger, Verzicht auf eventuell bestehende oder sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB.
- Vertrag begründet keine Rechtsanspruch auf die B-Planaufstellung oder sonstiger städtebaulichen Satzungen

- Haftungsausschluss der Landeshauptstadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin die durch den Bebauungsplan und/oder den Vollzug des Vertrages entstehen
- Dies betrifft auch eine nachträgliche Nichtigkeit des Bebauungsplanes sowie Vertragskündigungen
- Zustimmung zur elektronischen Datenverarbeitung personenbezogener Daten zum Zweck der Vertragsbearbeitung bei der Stadt

Kündigung

- Kündigung nur aus wichtigem Grund möglich; § 60 Absatz 1 VwVfG bleibt unberührt.
- Kündigung nur schriftlich und begründet möglich, bis zur Kündigung fällige Pflichten bleiben unberührt und sind zu erfüllen
- Verpflichtung der Vertragspartner zur vorrangigen Anpassung des Vertrages

Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam.

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist die Stadt Potsdam.

Anlagen (Liste beispielhaft)

Lageplan	Darstellung Geltungsbereich im Stadtgebiet
Berechnungsblatt	soziale Infrastruktur/Mietpreis-und Belegungsbindung
Ausgleichsflächen	Erstaufforstung, Lageplan, Maßnahmenbeschreibung, Verträge Nachweis der dinglichen Sicherung
Baulastübernahme	bzgl. sich überlappender Abstandsflächen, Nachweis der grund- buchlichen Sicherung

Wesentliche Kernpunkte des städtebaulichen Vertrages zur Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Humboldtring“ der Landeshauptstadt Potsdam

Die Vorhabenträgerin Humboldtringgärten Potsdam GmbH wird mit der Landeshauptstadt Potsdam zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Humboldtring“ einen städtebaulichen Vertrag abschließen. Der daraus zu entwickelnde städtebauliche Vertrag ist der Stadtverordnetenversammlung vor der Entscheidung zur Planreife nach § 33 BauGB vorzulegen.

Für die Umsetzung der Planung ist zudem seitens der Vorhabenträgerin Grunderwerb von Teilflächen der Flurstücke 31, 32 und 226 der Flur 19, Gemarkung Babelsberg erforderlich. Über diesen Grunderwerb sind noch gesonderte Verträge zwischen der Vorhabenträgerin und der Landeshauptstadt Potsdam zu schließen.

Der städtebauliche Vertrag wird im Wesentlichen folgende Vertragsinhalte haben:

- Grundstücksneuordnung und Übertragung von Flächen an die Stadt
- Erschließung
- Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß „Potsdamer Baulandmodell“
- Maßnahmen zur Herstellung sozialer Infrastruktur gemäß „Potsdamer Baulandmodell“
- Maßnahmen zum Naturschutz
- Maßnahmen zur Gestaltung von Außenanlagen
- Maßnahmen zur Vertragssicherung
- Schlussbestimmungen

Die Vertragsinhalte sind nachfolgend näher erläutert und im laufenden Verfahren umfassend ergänzt, ausgearbeitet und konkretisiert.

1. Grundstücksneuordnung und Übertragung an die Stadt

- Übertragung von, durch die Vorhabenträgerin herzustellenden, öffentlichen Erschließungsanlagen in das Eigentum der Landeshauptstadt; die betrifft voraussichtlich Teilflächen der Flurstücke 34, 36, 37, 38 und 41 Flur 19 der Gemarkung Babelsberg
- Übertragung erfolgt durch gesonderten notariellen Vertrag nach Fertigstellung und Schlussvermessung der Straße
- Die Kosten für die Eigentumsschaffung trägt die Vorhabenträgerin

2. Erschließung öffentliche und private Straßen sowie sonstigen technischen Medien

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Herstellung der festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraße sowie
- aller erforderlichen Nebenanlagen einschließlich aller Anlagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung und der Anschlüsse an bestehende öffentliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Kostenübernahme aller damit verbundenen Herstellungs- und Instandhaltungskosten
- Abschluss eines dementsprechenden gesonderten Erschließungsvertrages spätestens bis zur Beantragung der 1. Baugenehmigung nach § 11 BauGB

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin die darüber hinaus erforderlichen Medieneerschließungen (Strom, Gas, Fernwärme, Telekommunikation etc.) auf eigene Kosten herzustellen und entsprechende Verträge mit den Versorgern abzuschließen
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin alle privaten Erschließungsstraßen einschließlich Stellplätze innerhalb des Plangebietes auf eigene Kosten herzustellen;
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin einen Fuß und Radweg aus dem Gebiet heraus mit Anschluss an die Havelstraße herzustellen.

3. Mietpreis- und Belegungebundener Wohnungsbau – Potsdamer Baulandmodell (Drucksache 16/SVV/0728)

Verpflichtung der Vorhabenträgerin zum mietpreis- und belegungebundenem Wohnungsbau gemäß der am 25.01.2017 in Kraft getretenen „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ in Höhe von mindestens 20 % der durch die Bauleitplanung neu ermöglichten Wohnflächen.

Die tatsächliche Höhe der Quote zum mietpreis- und belegungebundenen Wohnraum wird im Zuge der Prüfung der Angemessenheit aller mit der Vorhabenträgerin vertraglich vereinbarten Leistungen ermittelt. Maßgeblich hierfür ist die Garantie eines verbleibenden Anteils an den Wertsteigerungen.

4. Kosten für die Herstellung von sozialer Infrastruktur – Potsdamer Baulandmodell

- Anerkennung der Vorhabenträgerin, des unter Punkt 3 genannten Potsdamer Baulandmodells und dessen Anwendbarkeit auf den gegenständlichen Bebauungsplan hinsichtlich der Kostenbeteiligung an Grundschul- und Kitaplätzen, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans ausgelöst werden
- Die Kostenermittlung erfolgt auf Basis der maximal zulässigen Geschossfläche von 27.370 m² gemäß der standardisierten Berechnung des Potsdamer Baulandmodells. Die tatsächliche Anzahl der Kindertagesstätten- sowie Grundschulplätze wird im Zuge der Prüfung der Angemessenheit aller mit der Vorhabenträgerin vertraglich vereinbarten Leistungen ermittelt. Entsprechend des Potsdamer Baulandmodells sind derzeit Kosten pro Kindertagesstättenplatz/Hortplatz in Höhe von 21.000 € und pro Grundschulplatz in Höhe von 25.000 € anzusetzen.

5. Maßnahmen zum Naturschutz

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die ausgeglichen werden müssen. Im gegenständlichen Verfahren handelt es sich dabei um Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sowie Waldausgleich außerhalb des Geltungsbereiches.

Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin folgende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:
 - Erhalt Schwarzpappeln im Bereich der Grünfläche nördlich WA1

Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - Waldausgleich

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Erstaufforstung einer Fläche außerhalb des Geltungsbereiches (kurze Benennung: z.B. Ackerfläche) im Ortsteil ..., Gemarkung ...,

Flur ..., Flurstücke ... im Umfang von ... m² und Vorlage entsprechender Verträge zur Umsetzung der Maßnahmen wenn die Flächen im Eigentum Dritter sind.

Maßnahmen zum Artenschutz

- Beantragung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für die Beseitigung einer Lebensstätte einer Blaumeise bei der Unteren Naturschutzbehörde und Anbringung mindestens ein Nistkasten für Höhlenbrüter (Blaumeise) innerhalb der havelseitigen öffentlichen Grünfläche
- Anbringung von 19 Halbhöhlenbrutkästen als Ersatz für den Verlust von Busch- und Baumbrüter, sowie deren dauerhafter Erhalt und ggf. Ersatz; Anbringen z.T. vor Beginn der Baufeldfreimachung im Bereich der havelseitigen öffentlichen Grünfläche und z.T. mit dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Außenanlagen innerhalb der Pflanzungen in den Wohngebieten
- Zum Schutz der Brutreviere in den Altbäumen der Havelstraße und im Norden entlang der Nuthestraße sind für die Dauer der gesamten Bauzeit, die Flächen durch einen stabilen, unverrückbaren Bauzaun mit Sichtschutz von den geplanten Wohngebieten WA1 und WA2 abzugrenzen
- Ersatz möglicher entfallender Höhlenquartiere für Fledermäuse innerhalb des Plangebietes im Verhältnis 1:2
- Begleitung der Baumaßnahmen und sämtlicher naturschutzfachlicher Maßnahmen durch eine Umweltbaubegleitung

6. Maßnahmen zur Gestaltung

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin bei Einreichung der Genehmigungsplanung einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan mit folgenden wesentlichen Inhalten vorzulegen: Höhenlage der Gebäude mit Zugängen, Darstellung aller Erschließungsflächen, Rettungswege, Grün- und Freiflächen mit Angaben zu den geplanten und bestehenden Bepflanzungen, Kinderspielplätze, Abstellflächen für Fahrräder und Müll
- Ggf. Beteiligung an Maßnahmen zur Gestaltung öffentlichen Grünflächen in unmittelbarem Umfeld der Wohnbebauung

Hinweis: alle im hier genannten Maßnahmen und vertraglichen Verpflichtungen, die sich daraus für die Investorin ergeben, unterliegen den Maßgaben der noch ausstehenden Angemessenheitsprüfung !

7. Abstandsflächensicherung

- Die Vorhabenträgerin hat den Nachweis über die grundbuchliche Sicherung der entsprechenden Baulasten zwischen der Vorhabenträgerin und dem Eigentümer der Bestandsgebäude im Bereich WA3 bis zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages zu erbringen.

8. Vertragssicherung

Der städtebauliche Vertrag wird Festlegungen zur Vertragssicherung enthalten. Diese werden vorrausichtlich folgende wesentlichen Inhalte haben:

Dienstbarkeit für Ausgleichsmaßnahmen

- Eintragung beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch auf den von Ausgleichsmaßnahmen betroffenen Grundstücken zu Gunsten der Stadt an rangerster Stelle und allein zu Zwecken des naturschutzfachlichen Ausgleichs einzutragen

Sicherheitsleistungen

- Zur Sicherung aller sich aus dem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen sind Sicherheitsleistungen, in einer noch zu benennenden Höhe zu hinterlegen.
- Dies kann erfolgen durch
 - ein entsprechendes Konto der Landeshauptstadt,
 - eine unbefristete, unwiderrufliche, unbedingte, selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank, die dem Einlagensicherungsfond der Deutschen Kreditwirtschaft angeschlossen ist oder einer Deutschen Sparkasse bzw. einem in den Europäischen Gemeinschaften zugelassenen Kreditinstitut oder Kreditversicherer oder
 - ein Sparbuch eines deutschen Kreditinstitutes mit Sperrvermerk und Verpfändungserklärung
- Folgende Maßnahmen werden vorrausichtlich zu sichern sein:
 - Maßnahmen zur Sicherung der Umsetzung von sozialer Infrastruktur
 - Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches
 - Maßnahmen zum Artenschutz Vögel/ Fledermäuse
 - Pflanzmaßnahmen
 - Herstellung von Außenanlagen

Vertragsstrafen

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin bei Verstößen oder Nichteinhaltung der Vertragsbedingungen entsprechende Vertragsstrafen in noch zu bestimmender Höhe zu zahlen.

Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung

9. Schlussbestimmungen

Der städtebauliche Vertrag wird Schlussbestimmungen enthalten. Diese werden vorrausichtlich folgende wesentlichen Inhalte haben:

Kostentragung

Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin für sämtliche durch den Abschluss und die Durchführung dieses Vertrages anfallenden Kosten

Rechtsnachfolge

Weitergabe aller Verpflichtungen des Vertrages an etwaige Rechtsnachfolger der Vorhabenträgerin.

Haftungsausschluss und Zustimmung zur Datenverarbeitung

- Anerkennung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Humboldttring“ durch Vorhabenträgerin und künftige Rechtsnachfolger, Verzicht auf eventuell bestehende oder sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB.
- Vertrag begründet keine Rechtsanspruch auf die B-Planaufstellung oder sonstiger städtebaulichen Satzungen

- Haftungsausschluss der Landeshauptstadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin die durch den Bebauungsplan und/oder den Vollzug des Vertrages entstehen
- Dies betrifft auch eine nachträgliche Nichtigkeit des Bebauungsplanes sowie Vertragskündigungen
- Zustimmung zur elektronischen Datenverarbeitung personenbezogener Daten zum Zweck der Vertragsbearbeitung bei der Stadt

Kündigung

- Kündigung nur aus wichtigem Grund möglich; § 60 Absatz 1 VwVfG bleibt unberührt.
- Kündigung nur schriftlich und begründet möglich, bis zur Kündigung fällige Pflichten bleiben unberührt und sind zu erfüllen
- Verpflichtung der Vertragspartner zur vorrangigen Anpassung des Vertrages

Wirksamwerden des Vertrages

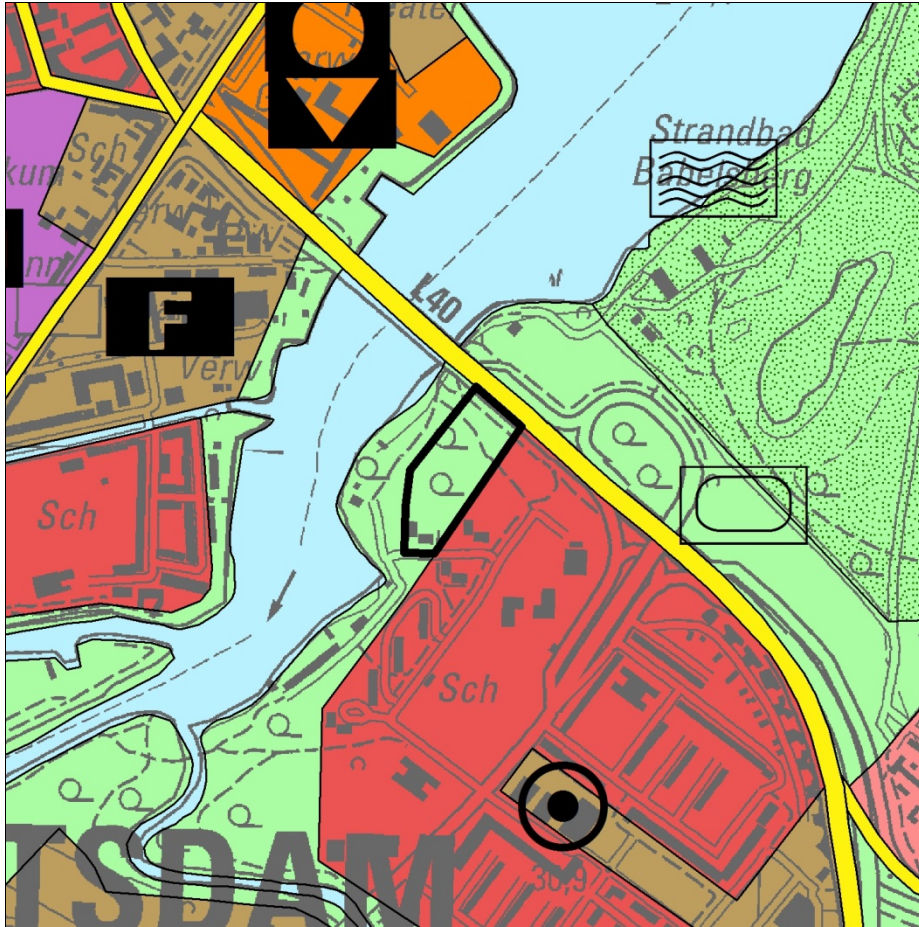
Der Vertrag wird mit Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam.

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist die Stadt Potsdam.

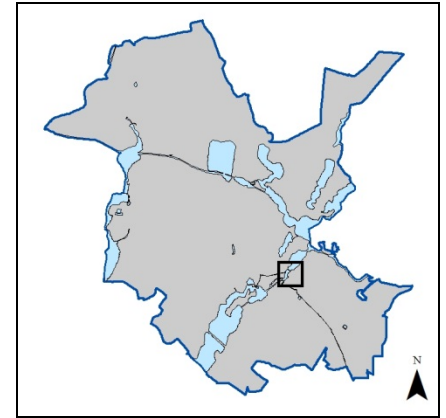
Anlagen (Liste beispielhaft)

Lageplan	Darstellung Geltungsbereich im Stadtgebiet
Berechnungsblatt	soziale Infrastruktur/Mietpreis-und Belegungsbindung
Ausgleichsflächen	Erstaufforstung, Lageplan, Maßnahmenbeschreibung, Verträge Nachweis der dinglichen Sicherung
Baulastübernahme	bzgl. sich überlappender Abstandsflächen, Nachweis der grundbuchlichen Sicherung

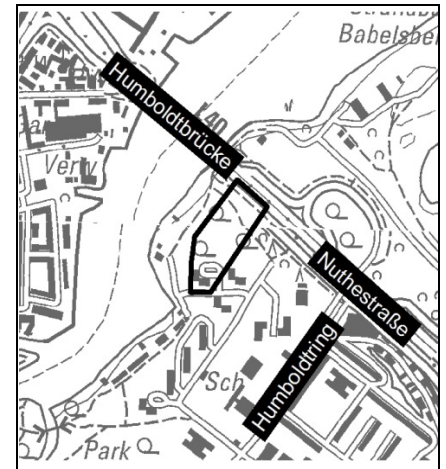


Flächennutzungsplan (Stand 30.01.2013)

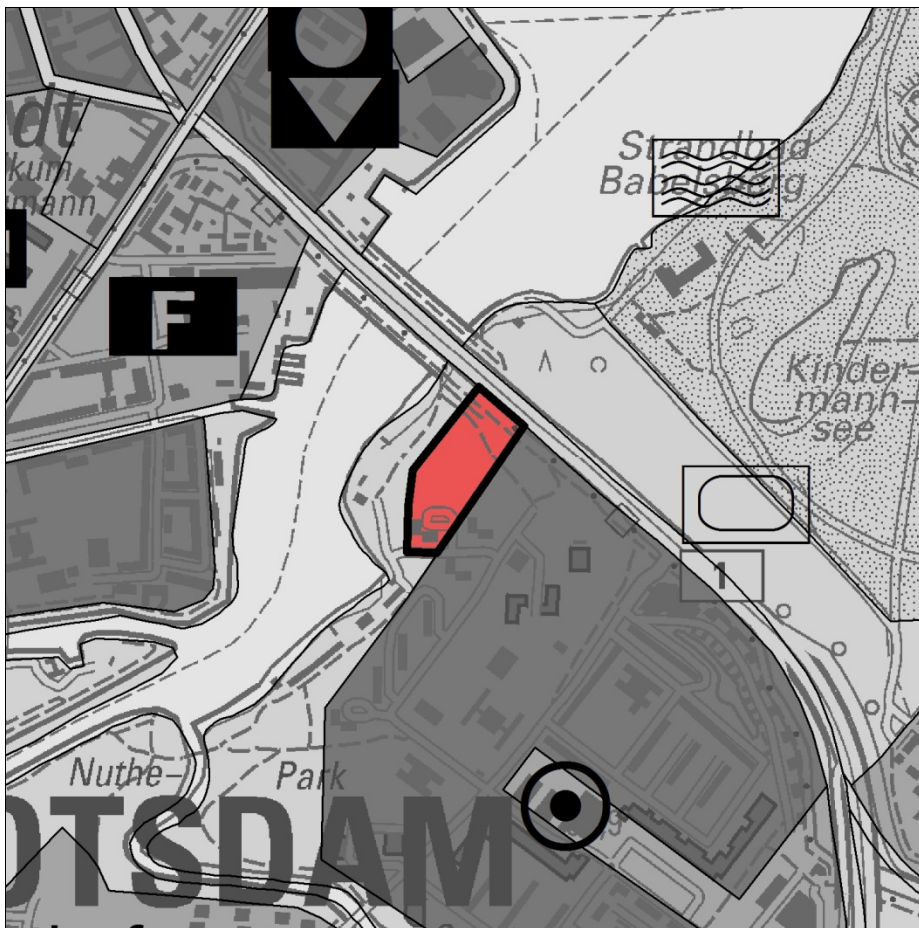
Maßstab 1:10.000



Lage des Änderungsbereiches



Darstellung des Geltungsbereiches



geänderte Darstellung

Maßstab 1:10.000

Legende:**Bauflächen**

- Wohnbaufläche W 1 (GFZ 0,8 - 1,6)
- Wohnbaufläche W 2 (GFZ 0,5 - 0,8)
- Gemischte Baufläche M 1 (GFZ 0,8 - 1,6)
- Sonderbaufläche S
- Gemeinbedarfsfläche

Einrichtungen und Anlagen

-  Verwaltung
-  Kultur / Museum / Bibliothek
-  Feuerwehr
-  Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept

Freiflächen, Wasserflächen

- Grünfläche
- Grünzug
- Historische Parkanlage der Welterbestätte
- Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Freibad, Badestelle
- Wasserfläche

Verkehr

- Autobahn und autobahnähnliche Straße
- Straßenhauptnetz
- Geltungsbereich

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadtentwicklung
14461 Potsdam
stadtentwicklung@rathaus.potsdam.de
www.potsdam.de/fnp

Bei der geänderten Darstellung hat sich die Kartengrundlage geändert. Die Änderung wird bei der nächsten Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes in die Planzeichnung übernommen. Der Plan wird dann insgesamt auf die neue Kartengrundlage umgestellt.

Begründung

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) umfasst eine Fläche von rund 1,7 ha. Er umfasst nur einen Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 145 „Am Humboldtring“, der eine Fläche von ca. 4,6 ha umfasst und im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Im Plangebiet der FNP-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung des Gebietes geschaffen werden. Die Planänderung ist städtebaulich erforderlich, um dem stark wachsenden Bedarf an Wohnungen gerecht werden zu können.

Aktuell ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Vorgesehen ist zukünftig die Darstellung einer Wohnbaufläche W 1 (GFZ 0,8-1,6). Die Dichtestufe entspricht damit der der angrenzenden Wohnbauflächen.

Mit dem Änderungsverfahren werden folgende grundlegende Planungsziele verfolgt:

- Arrondierung des Wohngebietes Zentrum-Ost durch die Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes
- Nutzung der naturräumlichen Qualitäten des Ortes (ufernahe Lage)
- Gewährleistung ausreichend breiter öffentlicher Grünflächen zwischen Bebauung und Havelufer
- Berücksichtigung der Anforderungen, die sich aus dem Denkmalschutz und dem Welterbestatus ergeben

Die geplante Änderung entspricht den grundsätzlichen Entwicklungszielen des wirksamen FNP. Die beschlossenen Inhalte des FNP bleiben konsistent und bilden weiterhin ein tragfähiges Grundgerüst für die künftige städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam.

Die FNP-Änderung hat Auswirkungen auf die Stadtstruktur, insbesondere auf die Sichtbeziehungen zwischen den Aussichtsplätzen im Babelsberger Park und innerstädtischen Flächen. Die zukünftigen Bauflächen werden teilweise in die Sichtbeziehungen „hineingeplant“. Diese Auswirkungen wurden im parallel stattfindenden Bebauungsplanverfahren (siehe dazu auch 3. und 4.) umfassend untersucht und soweit sinnvoll und möglich berücksichtigt. Konkret wurden die hohen Anforderungen im Rahmen der Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfes entsprechend berücksichtigt, qualifiziert und im Bebauungsplan durch die Gliederung von Baukörpern und Freiräumen sowie durch die Höhenentwicklung und -staffelung umgesetzt. Zusätzlich wurden Gestaltvorschriften als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im nachfolgenden Umweltbericht beschrieben.

2. Umweltbericht

2.1 Rechtsgrundlage

Nach § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

2.2 Inhalt und Ziele der FNP-Änderung

Siehe unter Nr. 1 der Begründung

2.3 FNP-relevante Ziele des Umweltschutzes

Für den Planungsraum sind insbesondere folgende umweltbezogene Informationen, Fachplanungen und Rechtsvorschriften zu berücksichtigen:

Im Zielkonzept des Landschaftsplans (Stand 19.09.2012) wird für den Änderungsbereich auf eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung mit Definition von Nutzungsgrenzen abgestellt. Der westlich an den Änderungsbereich angrenzende Uferweg ist als erholungsrelevanter Grünzug zu erhalten. Weiterhin ist die Biotopentwicklung/ -aufwertung der Ufervegetation vorgesehen.

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Laut § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Eingriffsregelung); diese Vorschrift ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Die Waldflächen im Änderungsbereich unterliegen den Vorschriften des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG).

Einzelbäume sind nach Maßgabe der Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) geschützt.

Wild lebende Tier- und Pflanzenarten, ihre Lebensstätten und Biotope sind zu schützen (§§ 37 ff. BNatSchG).

Der Änderungsbereich grenzt an den denkmalgeschützten Park Babelsberg. Der denkmalrechtliche Umgebungsschutz (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG) ist insbesondere im Hinblick auf Sichtbezüge in der zum UNESCO-Welterbe gehörenden Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft zu beachten.

Für Wohnbauflächen ist i.S.v. § 1 Abs. 5 BauGB ein ausreichender Schallschutz nach DIN 18005 als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung zu gewährleisten.

2.4 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Im Änderungsbereich befinden sich überwiegend anmoorige Sandböden, welche durch Umlagerung und Aufschüttungen mit Bauschutt stark überformt, aber weitgehend unversiegelt sind. Die Böden weisen eine hohe Wasserdurchlässigkeit und aufgrund der Havelnähe einen geringen Grundwasserflurabstand auf. Der Änderungsbereich mit seinen Vegetationsbeständen hat eine klimatische Ausgleichsfunktion und dient der Frischluftentstehung.

Die Biotoptypenstruktur ist geprägt von wald- und vorwaldartigen Gehölzflächen mit einem hohen Anteil von nicht gebietsheimischen Baumarten. Die Bestände sind rechtlich als Wald einzustufen. Entlang der Nuthestraße ist Begleitgrün mit Einzelbäumen vorhanden. Im Südwesten des Änderungsbereichs befindet sich Hochhäuser mit Ziergehölzanpflanzungen und Rasenflächen. Der Vegetationsbestand bietet vor allem Vogelarten aus der Gruppe der Busch- und Baumbrüter geeignete Lebensraumbedingungen. Für Fledermäuse bietet sich das Gelände als Jagdgebiet an.

Beherrschendes Landschaftsbildelement im Gebiet sind die dichten, auf z.T. wallartigen Bauschuttablagerungen stockenden Waldbestände. Sichtbezüge zur Havel sind kaum vorhanden. Ein Raumbezug zum Park Babelsberg ist vor Ort wegen der Barriere Wirkung der in Dammlage verlaufenden Nuthestraße nicht wahrnehmbar. Die Großsiedlung „Zentrum Ost“ wirkt mit ihren markanten Punkthochhäusern weithin auf das Orts- und Landschaftsbild ein.

Von exponierten Punkten in dem östlich der Nuthestraße angrenzenden denkmalgeschützten Park Babelsberg bestehen weitreichende Sichtbezüge in die Kulturlandschaft. Der Änderungsbereich hat in diesem Zusammenhang Bedeutung als eine der letzten noch erhaltenen landschaftlich geprägten Blicköffnungen zum historischen Potsdamer Stadtzentrum.

Entlang der Nuthestraße ist der Änderungsbereich hohen verkehrsbedingten Schallimmissionen ausgesetzt. Die Erholungseignung der frei zugänglichen, aber gegenwärtig lediglich von Trampelpfaden durchzogenen Waldflächen sowie des angrenzenden Ufergrünzuges ist dadurch erheblich eingeschränkt.

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.5.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei einer baulichen Entwicklung im Änderungsbereich sind umfangreiche Versiegelungen zu erwarten, die zu einer Verringerung der Leistungsfähigkeit der Böden, insbesondere im Hinblick auf die Grundwasserneubildung führen können.

Es ist von einem vollständigen Verlust der Waldflächen auszugehen. Dadurch kann neben eher

geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen vor allem die Lebensraumfunktion für besonders geschützte Tierarten, insbesondere für Brutvögel, erheblich betroffen sein. Das Begleitgrün der Nuthestraße kann voraussichtlich vollständig erhalten werden, ebenso die begrünten Freiflächen der bestehenden Hochhäuser im südwestlichen Teil des Änderungsbereichs.

Durch den Waldverlust und die bauliche Überprägung kann das Landschaftsbild negativ beeinflusst werden. Der Grad der Beeinträchtigung hängt von der konkreten Anordnung, Höhe und Dichte der Gebäude ab.

Dies beeinflusst maßgeblich auch die Sichtbeziehungen in der Kulturlandschaft. Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang vor allem die uferseitigen Bauflächen.

Durch Freiraumgestaltung besteht aber auch die Möglichkeit, Sichtbezüge zur Havel neu zu schaffen.

Im Hinblick auf das Schutzgut „Mensch/ Menschliche Gesundheit“ sind insbesondere die Lärmimmissionen, denen die geplanten Wohnbauflächen ausgesetzt sind, von Belang. Durch Anwendung der Prinzipien des lärmrobusten Städtebaus lassen sich die Konflikte aber voraussichtlich lösen.

Der an den Änderungsbereich angrenzende Ufergrünzug dient der Wohnbevölkerung zum Erreichen der naherholungsrelevanten Grünflächen Park Babelsberg und Nuthepark. Für die Bebauung vorgesehene Freiflächen hingegen stehen für Naherholungszwecke nicht weiter zur Verfügung.

2.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der Verzicht auf die Änderungsplanung würde eine stadtplanerisch konsequente Nutzung dieser Potenzialfläche für die bauliche Innenentwicklung verhindern und den Siedlungsdruck auf andere Außenbereichsflächen erhöhen.

Ohne eine Bauflächenentwicklung ließe sich die vorhandene Vegetation vollständig erhalten. Wegen der bestehenden flächigen Bauschuttablagerungen und der hohen Lärmimmissionen würde die Bedeutung der Waldflächen für Erholungszwecke jedoch voraussichtlich dauerhaft eher gering bleiben.

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden voraussichtlich vor allem für die Umweltgüter Boden und Wasser, für die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen, Landschaftsbild, Mensch/ Menschliche Erholung sowie für den Kultur- und Sachgüterschutz erforderlich.

Von besonderer Bedeutung sind Maßnahmen zur Kompensation der zusätzlichen Bodenversiegelung; unvermeidbare Versiegelungen sind durch den Einsatz wasser- und luftdurchlässiger Beläge zu minimieren.

Um die Grundwasserneubildung nicht zu beeinträchtigen, ist das auf den Bauflächen anfallende Regenwasser örtlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Gründung der Gebäude ist dafür Sorge zu tragen, dass die natürliche Fließrichtung des Grundwassers nicht nachhaltig behindert wird.

Für die Inanspruchnahme von Wald ist ein flächenmäßiger Waldausgleich innerhalb des betroffenen Naturraums zu schaffen. Wertbestimmende Bäume sind zu erhalten; unvermeidbare Baumfällungen sind durch Baumsatzpflanzungen zu kompensieren. Die Notwendigkeit besonderer Artenschutzmaßnahmen ist vorhabenbezogen zu überprüfen.

Zur Einbindung der Bauflächen in die Kulturlandschaft ist insbesondere bezogen auf die Höhenabwicklung eine landschaftsangepasste Bauweise und Gestaltung der Baukörper sowie eine hinreichende innere Begrünung und an den Rändern eine vegetative Abschirmung vorzusehen. Hierbei sind die Anforderungen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes für den Park Babelsberg besonders zu beachten. Eine wesentliche Störung historischer Sichtbezüge ist zu vermeiden.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch/ Menschliche Gesundheit sind für die zu errichtenden Wohngebäude lärmschützende Grundrissausrichtungen und schalldämmende Außenbauteile vorzusehen. Um verträgliche Lärmpegel auch in den Außenwohnbereichen zu erzielen, sind durch geschlossene Bauweise und schallabschirmende Baukörperstellung ruhige Blockinnenbereiche zu schaffen. Zu Erholungszwecken ist weiterhin eine öffentlich nutzbare Durchwegung mit Anbindung an den Ufergrünzug zu gewährleisten.

2.7 Darstellung von Alternativen

Die Arrondierung der innenstadtnahen, gut erschlossenen Wohnbaufläche könnte in einer geringeren Dichtestufe erfolgen. Insbesondere durch reduzierte Baukörperhöhen würde sich die Konfliktlage mit dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz für den Park Babelsberg ggf. weiter mi-

minieren lassen. Bezogen auf den Lärmschutz wäre jedoch eine höhere geschlossene Bebauung entlang der Nuthestraße vorteilhafter für die dahinter liegenden Gebäude. Bei einer Reduzierung der baulichen Dichte wäre in der Umweltbilanz ferner auch ein erhöhter Flächenverbrauch pro Wohneinheit zu berücksichtigen.



Ausschnitt Luftbild



Realnutzung / Biotoptypen

Legende:

- Gewässer
- Gras- und Staudenflur
- Moor, Sumpf
- Grünland
- Gehölz, Baumgruppe, Laubgebüsch
- Wald, Forst
- Grün- und Freifläche in und außerhalb von Siedlungen
- Kernbereich
- Wohnfläche
- Einzelanwesen
- Industrie-, Gewerbefläche
- Bundes-, Hauptstraße
- Nebenstraße, Weg
- Garage, Parkplatz, sonst. Verkehrsfläche
- Baumreihe, Allee
- Steg
- Baum, Gebüsch
- Geltungsbereich

2.8 Verfahren der Umweltprüfung

Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgte auf Grundlage einer Auswertung des Landschaftsplans, der aktuellen Realnutzungs- und Biotoptypenkartierung, der einschlägigen Gesetze und Rechtsverordnungen sowie der vorliegenden fachbehördlichen Stellungnahmen und Informationen aus Fachgutachten.

2.9 Maßnahmen zur Überwachung

Es wird davon ausgegangen, dass Maßnahmen zur Überwachung auf FNP-Ebene nicht erforderlich sind. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund dieser Flächennutzungsplan-Änderung eintreten können, werden – soweit erforderlich – im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

3. Alternativenprüfung

Bei der Prüfung anderweitig in Betracht kommender Planungsmöglichkeiten sind die Planungsziele zu prüfen. Das Plangebiet stellt ein wichtiges und verfügbares innenstadtnahes Flächenpotenzial dar, dessen Entwicklungserfordernis aus dem räumlichen und sachlichen Zusammenhang des bereits bestehenden Wohngebietes Zentrum-Ost abgeleitet werden kann.

Das Vorhaben hat aufgrund des starken Bevölkerungswachstums einen hohen Stellenwert für die Landeshauptstadt Potsdam. Vergleichbare kurzfristig verfügbare innerstädtische Flächen in der vorgesehenen Größenordnung gibt es derzeit nicht. Auf diesen und auch auf möglicherweise längerfristig verfügbare Flächen

kann nicht verzichtet werden. Sie werden gleichermaßen benötigt.

Mit der Umsetzung des Vorhabens können auch positive Effekte für die bestehende Wohnbebauung am Humboldtring verfolgt werden. Dies betrifft insbesondere Maßnahmen zur Reduzierung des von der Nuthestraße ausgehenden Straßenverkehrslärms. Durch die Stellung und Ausrichtung der baulichen Anlagen können lärmindernde Effekte erzielt werden.

Demzufolge bestehen hinsichtlich des Standorts keine Planungsalternativen für die angestrebten Nutzungen.

4. Abwägung – Konfliktbewältigung und -transfer

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft.

Abwägungsrelevant auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind insbesondere die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Belange der Denkmalpflege (siehe dazu auch weiter oben), der Landschaftsplanung, des Immissionsschutzes und die privaten Belange der Eigentümer und Vorhabenträger.

Der Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen ist bereits mehrfach angesprochen worden. Angesichts des starken Bevölkerungswachstums ist die Errichtung weiterer Wohnungen dringend erforderlich.

Der Denkmalschutz ist als Belang besonders berührt, weil durch die FNP-Änderung Bauflächen in bedeutende Sichtbeziehungen „hineinplant“ werden. Gelöst werden dieser Konflikt und weitere ebenen-spezifische Konflikte, wie der Immissionsschutz, auf der Ebene des Bebauungsplans:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde 2014 ein städtebauliches Workshopverfahren durchgeführt, um ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, das sozial, ökologisch und wirtschaftlich tragfähig ist. Der Prozess wurde beratend begleitet durch Sachverständige der Denkmalpflege, Landschaftsplanung, Immobilienwirtschaft, Bauleitplanung und Schallschutz. Die Entwurfsaufgabe bewegte sich damit im Spannungsfeld einer wirtschaftlich tragfähigen baulichen Auslastung, denkmalpflegerischer Belange sowie hoher Anforderungen an die Einbindung in die Umgebung und den Umgang mit den gegebenen Strukturen im Umfeld.

Damit verbunden waren viele Detailfragen und Konflikte, die auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans nicht sachgerecht gelöst werden können. Sie werden sinnvollerweise auf der Ebene des Bebauungsplans gelöst bzw. ausgeglichen. In vielen Fällen sind fachspezifische Gutachten, Beiträge und Untersuchungen (Verkehr, Hydrologie, Lärm- und Schallschutz, Fauna, Artenschutz) Basis der Lösungen.

Die bereits ausgeführten Belange der Denkmalpflege, aber auch Belange des Immissionsschutzes führten maßgebend zu einer Anpassung des städtebaulichen Entwurfes in Verbindung mit den erforderlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan. Ausgehend von den Ergebnissen des oben genannten Workshopverfahrens

wurden die denkmalpflegerischen Anforderungen mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wie unter 1. beschrieben konkretisiert und qualifiziert. Insofern wurden hier private Belange des Vorhabenträgers zugunsten öffentlicher Belange (Denkmalpflege, Immissionsschutz) teilweise zurückgestellt.

Der Abstimmungsprozess wurde 2015 und 2016 mit der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten, der Landesdenkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde und den Eigentümern weitergeführt. Im Ergebnis konnte bisher kein einvernehmlicher Kompromiss erzielt werden. Die Landeshauptstadt Potsdam hat sich im Bebauungsplanverfahren jedoch mit den Einwänden der Denkmalpflege ausführlich auseinandergesetzt und mit der oben genannten Konkretisierung und Qualifizierung des städtebaulichen Entwurfs einen detaillierten Vorschlag erarbeitet mit dem Ziel, die in Teilen gegensätzlichen Interessen des Denkmalschutzes, des Grundstückseigentümers und der Landeshauptstadt Potsdam, in einen angemessenen Ausgleich zu bringen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist der Landschaftsplan zu berücksichtigen. In der gleichzeitig zur FNP-Änderung stattfindenden Änderung des Landschaftsplans wurde zunächst der durch die Planung ausgelöste Konflikt analysiert. Demnach würden für die geplante Arrondierung von Wohnbauflächen am Humboldtring Kleinwaldflächen südöstlich des Ufergrünzugs entlang der Havel in Anspruch genommen werden müssen. Neben Verlusten an ökologischen Ausgleichs- und Naherholungsfunktionen wäre dies auch mit einem Wegfall der optischen Pufferwirkung der zwischen der Großsiedlung und der Gewässer- und

Parklandschaft gelegenen Vegetationsflächen verbunden. Anzustreben sei daher eine Beibehaltung der vorhandenen Wohnbauflächenabgrenzung. Eine Rücknahme der baulichen Dichte etwaiger Arrondierungsflächen sollte geprüft werden, ebenso die Darstellung einer Grünzäsur entlang der Nuthestraße.

Die genannten Konflikte greifen im konkreten Fall nicht durch und machen keine Änderung der Planung erforderlich. Für die Inanspruchnahme der Kleinwaldflächen ist eine Waldkompensation an anderer Stelle im betroffenen Naturraum vorgesehen. Die Flächen waren wegen der vorhandenen Bauschuttalagerungen für die Naherholung ohnehin nur eingeschränkt nutzbar. Einen örtlichen Ausgleich für die Naherholung erfolgt durch die Aktivierung des geplanten Ufergrünzugs mit einer großzügigen Breite. Ausreichende Naherholungsmöglichkeiten für die ansässige und hinzukommende Wohnbevölkerung bieten zudem der Babelsberger Park und Nuthepark. Die wegfallende Pufferwirkung wird durch kleinteilige, zur Nuthestraße orientierte Grünflächen mit Bäumen abgemildert. Diese werden aber nicht im FNP dargestellt, sondern im Bebauungsplan festgesetzt. Dadurch werden optische Störwirkungen vermieden und der landschaftliche Eindruck von der Wasserseite und vom Babelsberger Park aus gewahrt. Die Wohnbaufläche ist so abgegrenzt, dass innerstädtische Potenziale effizient genutzt werden können. Dies entspricht den Zielen und Leitlinien des FNP (intensive Nutzung vorhandener Siedlungsflächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen; Erweiterungen nur in Anlehnung an vorhandene Siedlungsflächen). Die bauliche Dichte ist so gewählt, dass sie angemessen an vorhandene Gebäudestruktur

angepasst ist und ein lärmrobuster Städtebau entlang der Nuthestraße möglich wird.

Im **Ergebnis** sind die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen höher zu gewichten als die Belange des Denkmalschutzes und der Landschaftsplanung.

Die geplante Darstellung im FNP wurde im Vergleich zum Vorentwurf und zum Entwurf der ersten Behördenbeteiligung nicht geändert. Die Begründung wurde jedoch jeweils ergänzt und teilweise präzisiert.

5. Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Humboldtring“ geändert.

Ziel des Bebauungsplans ist ebenfalls die Entwicklung eines Wohnbaustandortes in Abrundung des bestehenden Wohngebiets Zentrum-Ost sowie die Entwicklung eines Standorts für eine Kindertagesstätte und eine Grundschule.

Die Änderung des Flächennutzungsplans steht im Widerspruch zum Zielkonzept des Landschaftsplans. Daher erfolgt eine parallele Änderung des Landschaftsplans mit einer eigenständigen fallbezogenen Konfliktanalyse und Eingriffsbewertung (siehe zur Abwägung des Konflikts 4.).

6. Kartengrundlagen

Flächennutzungsplan

(Stand 30.01.2013):

DTK25 © GeoBasis-DE/

LGB 2008

geänderte Darstellung:

DTK25 © GeoBasis-DE/

LGB 2017

Lage des Änderungsbereiches:

Geodaten © GeoBasis-DE/

LGB 2013

Darstellung des

Geltungsbereiches:

DTK25 © GeoBasis-DE/

LGB 2017

Ausschnitt Luftbild:

Luftbild 2015 © GeoBasis-De/

LGB

Realnutzung / Biotoptypen:

DTK25 © GeoBasis-DE/

LGB 2017

Landnutzungs- und Biotoptypen-
kartierung aus WorldView2-
Satellitendaten gemäß Kartier-
anleitung des Landes Branden-
burg (Stand : Mai 2010)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Verfahrensvermerke werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

I Änderung des FNP

Aufstellungsbeschluss	01.04.2015
Bekanntmachung	30.04.2015

II Frühzeitige Beteiligung

Bekanntmachung	03.09.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	14.09.-16.10.2015
	14.09.-16.10.2015

III Förmliche Beteiligung

Förmliche (1.) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	26.08.-04.10.2016
--	-------------------

Beschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung	xx.xx.xxxx
Bekanntmachung	xx.xx.xxxx
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	xx.xx.-xx.xx.xxxx
	xx.xx.-xx.xx.xxxx

Potsdam, den

*Siegel der
Stadt Potsdam*.....
Andreas Goetzmann
Fachbereichsleiter
Stadtplanung und
Stadterneuerung**IV Beschluss und Genehmigung der Änderung des FNP (Stand: xx.xx.xxxx)**

Beschluss des FNP durch die Stadtverordnetenversammlung (mit abschließender Abwägung der Stellungnahmen zum FNP)	<i>Datum ergänzen</i>
---	-----------------------

Potsdam, den

*Siegel der
Stadt Potsdam*.....
Jann Jakobs
OberbürgermeisterGenehmigung des FNP durch das Ministerium für
Infrastruktur und Landesplanung*Datum ergänzen*

Potsdam, den

*Siegel des MIL*Bekanntmachung der Genehmigung
gemäß § 6 BauGB
Amtsblatt Nr. xx/xxx*Datum ergänzen*

Potsdam, den

*Siegel der
Stadt Potsdam*.....
Jann Jakobs
Oberbürgermeister



Konfliktanalyse

Für eine Arrondierung von Wohnbauflächen am Humboldttring (Zentrum Ost) würden Kleinwaldflächen südöstlich des Ufergrünzugs entlang der Havel in Anspruch genommen. Neben Verlusten an ökologischen Ausgleichs- und Naherholungsfunktionen wäre dies auch mit einem Wegfall der optischen Pufferwirkung der zwischen der Großsiedlung und der Gewässer- und Parklandschaft gelegenen Vegetationsflächen verbunden.

Anzustreben aus dem Blickwinkel der Landschaftsplanung ist daher eine Beibehaltung der vorhandenen Wohnbauflächenabgrenzung. Eine Rücknahme der baulichen Dichte etwaiger Arrondierungsflächen sollte geprüft werden, ebenso die Darstellung einer Grünzäsur entlang der Nuthestraße.

Ergänzung Tab. 17: Konfliktliste Flächennutzungsplan – Landschaftsplan

Lfd. Nr.	Kurzbeschreibung der Konfliktsituation Flächennutzungsplan - Landschaftsplan	Verfestigung der Konfliktlage			Betroffenheit der Schutzgüter *			Möglichkeiten der Konfliktvermeidung oder -minimierung, Alternativen
		hoch	mittel	gering	UM	FF	LE	
27	Wohnbauflächenenergänzung Humboldttring	X			X	X	X	Reduzierung der Dichtestufe der Wohnbauflächen, Abrücken der Bauflächen von der Nuthestraße (Grünzäsur), Ausschöpfen vorhandener Wohnbaulandreserven

* Betroffenheit der Schutzgüter: UM = Umweltmedien Boden, Wasser, Klima/Luft; FF = Flora, Fauna, Biotope, Biodiversität; LE = Landschaftsbild/Erholung

Eingriffsregelung

Ergänzung Tab. 19: Eingriffsflächen mit Angabe der potenziellen Neuversiegelung und Biotopwertverluste

Eingriffsfläche	Neuversiegelung	Biotopwertverlust	Bemerkungen
Wohnbauflächenenergänzung Humboldttring (B-Plan 145)	1,0 ha	1,7 ha	Inanspruchnahme von Waldflächen



- Änderungsantrag**
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.
17/SVV/0704

öffentlich

Einreicher: Fraktion DIE aNDERE

Betreff: Grünerhalt B-Plan Nr. 145 „Am Humboldtring“

Erstellungsdatum 25.09.2017

Eingang 902:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
26.09.2017	Bauausschuss	x	

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr möge die DS 17/SVV/0704 in der folgenden geänderten Fassung beschließen:

1. Die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange gemäß § 3 Abs.2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 145 "Am Humboldtring" und zur Flächennutzungsplanänderung „Am Humboldtring“ (08/15) werden zurückgewiesen.
2. Die Änderung des Geltungsbereiches des B-Plan-Gebietes wird abgelehnt.
3. Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung "Am Humboldtring" (08/15) mit dem Änderungsblatt des Landschaftsplans (Konfliktanalyse-Eingriffsregelung) wird zurückgewiesen.
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, alle weiteren Planungen in diesem Bereich ohne Inanspruchnahme von Flächen fortzusetzen, die im geltenden Flächennutzungsplan als Grünflächen vorgesehen sind.

Begründung:

Die von der Verwaltung vorgelegten Planungen tragen der großen Bedeutung der bislang als Grünbereiche ausgewiesenen Flächen nicht Rechnung. Eine Bebauung der Grünflächen wäre nicht nur mit einer Zerstörung wichtiger Naturräume verbunden, sondern würde auch die Naherholungsmöglichkeiten für die Bewohner*innen im Wohngebiet Zentrum-Ost deutlich einschränken.

Der geltende FNP sieht Flächen für den Wohnungsbau vor. Für deren Auswahl gab es stichhaltige planerische Gründe. Deshalb sollte der Bau neuer Wohnungen sich auch auf die planerisch festgesetzten Flächen beschränken und eine Stadtentwicklung und Bebauung vermieden werden, die der demokratisch entwickelten Flächenplanung entgegenläuft.

Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen würden weitere innerstädtische Grünräume zerstören und diese den Verwertungsinteressen privater Grundstückseigentümer unterordnen. Wir halten diese Interessenabwägung für falsch. Unser Änderungsantrag strebt eine Beschränkung der Bebauung auf die bereits dafür vorgesehenen Flächen an.

gez. Corinna Liefeld und Arndt Sändig
Fraktionsvorsitzende