



**Betreff:**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg", Abwägung und Satzungsbeschluss**

Einreicher: GB Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt	Erstellungsdatum	19.10.2017
	Eingang 922:	19.10.2017

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
08.11.2017		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg" entschieden (gemäß Anlagen 3A und 3B).
2. Der Bebauungsplan Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg" wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung wird gebilligt (siehe Anlagen 6 und 7).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?** Nein JaDas **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen****Fazit Finanzielle Auswirkungen:****Realisierungskosten**

Bei Inkraftsetzung der Planung werden Kosten für die Umsetzung der Planung anfallen, die nicht vollständig durch einen Dritten übernommen werden.

Die Höhe der verbleibenden Realisierungskosten und deren Finanzierung wird angegeben mit:

<u>Kostenposition</u>	<u>geschätzter Aufwand in €</u>	<u>Finanzierung aus Produktkonto</u>
Herstellung Erschließung	ca. 396.760,00 EUR	5410003
Herstellung Grünflächen	ca. 118.940,00 EUR	5510000

Vorgenannter Aufwand entfällt voraussichtlich in den Jahren 2021 bis 2022. Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

**Folgekosten**

Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen angenommen.

Die Höhe der zu erwartenden jährlichen Folgekosten und deren Finanzierung wird angegeben mit:

<u>Kostenposition</u>	<u>geschätzter Aufwand in €</u>	<u>Finanzierung aus Produktkonto</u>
Instandhaltung öffentlicher Erschließungsanlagen	ca. 1.678,60 EUR/ Jahr	5410003
Pflege öffentlicher Grünflächen	ca. 12.520,00 EUR/ Jahr	5510000

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot 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	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
1		1			<b>50</b>	<b>mittlere</b>

## Begründung zum Beschlussvorschlag:

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg" zu entscheiden und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu fassen. 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	(3 Seiten)
Anlage 3A	Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit – März 2017	(8 Seiten)
Anlage 3B	Abwägungsvorschlag Träger öffentlicher Belange – März 2017	(12 Seiten)
Anlage 4A	Abwägungsvorschlag Öffentlichkeit – Sept. 2017	(3 Seiten)
Anlage 4B	Abwägungsvorschlag Träger öffentlicher Belange – Sept. 2017	(3 Seiten)
Anlage 5	Bebauungsplan	(1 Plan)
Anlage 6	Begründung	(222 Seiten)

*Hinweis zu den Planunterlagen: Das Original des Bebauungsplans im Maßstab 1:500 kann jederzeit im Bereich Verbindliche Bauleitplanung eingesehen werden.*

## Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: BP 36-2

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. 5410003, 5510000 Bezeichnung: Gemeindestr., Öffentl. Grün/ Landschaftsbau.

## 5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

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

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis 2020 i.H.v. 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
<b>2017 Investive Einzahlungen</b> neu	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Investive Auszahlungen</b> laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Investive Auszahlungen</b> neu	0	0	0	0	0	257.850	257.850	515.700
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> laut Plan	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> neu	0	0	0	0	0	-257.850	-257.850	-515.700
<b>Abweichung zum Planansatz</b>	0	0	0	0	0	-257.850	-257.850	-515.700

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.).

Bei der Darstellung für den Ergebnishaushalt wird jeweils das gesamte Produkt betrachtet.

Herstellungskosten:

Verkehrsfläche:  $1.526 \text{ m}^2 \times 260,00 \text{ EUR/ m}^2 = 396.760,00 \text{ EUR}$

Grünfläche:  $6.260,00 \text{ m}^2 \times 19,00 \text{ EUR/ m}^2 = 118.940,00 \text{ EUR}$

Nach Erstellung der Verkehrs- und Grünanlagen treten Unterhaltungskosten auf:

Verkehrsfläche:  $1.526 \text{ m}^2 \times 1,10 \text{ EUR/ m}^2 \text{ und Jahr} = 1.678,60 \text{ EUR/ Jahr}$

Grünfläche:  $6.260,00 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ EUR/ m}^2 \text{ und Jahr} = 12.520,00 \text{ EUR/ Jahr}$

Die Unterhaltungskosten fallen erst nach Herstellung der Verkehrsanlagen im Jahr 2022 an.

**Anlagen:**

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

**Kurzeinführung  
Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“  
Abwägung und Satzungsbeschluss**

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.01.2017 den Beschluss zur erneuten Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ (DS 16/SVV/0769) gefasst. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Umsetzung des im städtebaulichen Wettbewerbsverfahren zur Gestaltung des Brauhausberges ausgewählten und prämierten Entwurfs gesichert werden.

**Darstellung der Ergebnisse aus den bisherigen Verfahrensschritten und Empfehlung der Verwaltung**

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der (ersten) Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan erfolgte in der Zeit vom 20.06.2014 bis zum 21.07.2014. Zusätzlich wurde der Öffentlichkeit im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 02.07.2014 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Es gingen 37 schriftliche Stellungnahmen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.06.2014 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Aufgrund dieser Information wurden sieben Rückmeldungen mit Hinweisen bzw. Anregungen vorgebracht.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Art der baulichen Nutzung und den Städtebau, das Ortsbild und die Denkmalpflege, die Dachgestaltung und die Höhenentwicklung, die Grünordnung und das Landschaftsbild, den Schutz von Gehölzbeständen, den Klimaschutz und ökologisches Bauen, den Artenschutz und naturschutzrechtliche Eingriffe sowie den Ausgleich, auf öffentliche Wegeverbindungen, die Erschließung und den Verkehr, die soziale Infrastruktur, die Ver- und Entsorgung sowie auf Stadtentwicklungsprozesse im Allgemeinen.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen und die Planung dahingehend präzisiert, dass u.a. Baufelder und Grünflächen angepasst wurden, Oberkanten neu festgesetzt, Bauweisen neu bestimmt und Grünfestsetzungen näher bestimmt wurden.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der (ersten) förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 26.08.2013 bis zum 20.09.2013. Acht Träger öffentlicher Belange haben der Planung zugestimmt. Bei den Trägern öffentlicher Belange, die sich nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass sie der Planung zustimmen. Es gingen insgesamt 18 Stellungnahmen ein.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Regional- und Landesplanung, Dachgestaltung und Höhenentwicklung, auf Baudenkmale, die Grünordnung und das Landschaftsbild, dem Schutz der Gehölzbestände und sonstiger geschützter Biotope, den naturschutzrechtlichen Eingriff und den Ausgleich, auf den Artenschutz, auf den Klimaschutz, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, auf die historische Wegführung, die Erschließung und den Verkehr, die Wasserwirtschaft, die Gewerbeentwicklung und den Einzelhandel, den Städtebau, den Immissionsschutz und die Grundstücksnutzungen und Flächenwidmungen.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen und die Planung dahingehend überarbeitet, dass u.a. Grünflächen angepasst, textliche Festsetzungen präzisiert (z.B. zu Dacheindeckungen und immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen) und ergänzende faunistische Untersuchungen durchgeführt wurden.

Stellungnahme der Verwaltung zu den während der (ersten) Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Die Äußerungen bezogen sich auf die Legende zur Planunterlage, eine alternative Wegführung innerhalb der naturnahen öffentlichen Grünfläche, den Umfang der Bauflächen, das Fehlen

öffentlicher Spiellandschaften, den Artenschutz, die historische Wegeführung, parallel erfolgende Straßenausbauplanungen, die Versickerung und den naturschutzrechtlichen Eingriff und Ausgleich.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen und die Planung dahingehend überarbeitet, dass die redaktionelle Anpassungen erfolgten, Größen von Baugebieten verringert, die Spiellandschaft festgesetzt, artenschutzrechtliche Prüfungen und textliche Festsetzungen präzisiert wurden.

#### Stellungnahme der Verwaltung zu den während der (ersten) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf den Städtebau, den Denkmalschutz, den Schutz der Gehölzbestände und sonstiger geschützter Biotope, den naturschutzrechtlichen Eingriff und den Ausgleich, den Artenschutz, die Versickerung, die Sicherung der Infrastruktur, die Grünordnung und das Landschaftsbild, den Immissionsschutz, die historische Wegeführung, den Städtebau und den Verkehr.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen und die Planung u.a. dahingehend überarbeitet, dass Bauflächen verringert, textliche Festsetzungen und artenschutzrechtliche Prüfungen präzisiert und die Begründung und der Umweltbericht entsprechend fortgeschrieben wurden.

#### Zusammenfassung der Ergebnisse aus der (zweiten) Öffentlichkeitsbeteiligung

Vom 03. März bis einschließlich 07. April 2017 fand eine erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans statt. Die Fachbereiche sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.03.2017 über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Insgesamt gingen 3 schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. In den Stellungnahmen wurde im Wesentlichen auf die nachfolgenden Sachverhalte eingegangen: die Erhöhung von Nutzungsmaßen, die Dimensionierung von Verkehrs- und Pflanzflächen, den Immissionsschutz sowie auf das Minsk. Die Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen, eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

#### Zusammenfassung der Ergebnisse aus der (zweiten) förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Fachbereiche

Die erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Fachbereiche erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 03. März bis einschließlich 07. April 2017.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahme von 28 verschiedenen Stellen abgegeben. Zusätzlich haben 13 Fachbereiche zu der Planung Stellung bezogen.

Die Äußerungen der Behörden bezogen sich im Wesentlichen auf den Denkmalschutz, die technische Infrastruktur, den Verkehr und die Bebauung, den Immissionsschutz sowie den Natur- und Artenschutz. In den Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Fachbereiche wurde im Wesentlichen auf die nachfolgend benannten Sachverhalte eingegangen: die Aktualität der Plangrundlage, den Denkmalschutz, die Versickerung, den Natur- und Artenschutz sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen und die Planung u.a. dahingehend überarbeitet, dass die Zweckbestimmung einer Verkehrsfläche angepasst, Ein- und Ausfahrten entlang eines Straßenabschnitts neu geregelt und ein Hinweis aufgenommen wurde, dass Teilflächen im Geltungsbereich als Wald bewertet worden sind.

#### Zusammenfassung der Ergebnisse aus der (dritten) Öffentlichkeitsbeteiligung

Vom 18. September bis einschließlich 29. September 2017 fand eine erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans statt. Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten Sachverhalten abgegeben werden. Die Fachbereiche sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.09.2017 über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Insgesamt ging eine schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Die Stellungnahme bezog sich im Wesentlichen auf die nachfolgenden Sachverhalte: die Erhöhung von Nutzungsmaßen, die Ausweisung von Verkehrsflächen sowie den Immissionsschutz. Die Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen, eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

#### Zusammenfassung der Ergebnisse aus der (dritten) förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Fachbereiche

Die erneute (eingeschränkte) förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Fachbereiche erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 15. September bis einschließlich 29. September 2017. Auch hier konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten Sachverhalten abgegeben werden.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahme von 4 verschiedenen Stellen abgegeben. Zusätzlich haben 3 Fachbereiche zu der Planung Stellung bezogen.

Die Äußerungen der Behörden bezogen sich im Wesentlichen auf den Immissionsschutz sowie den Umgang mit dem Wald. In den Stellungnahmen aus der erneuten (eingeschränkten) Beteiligung der Fachbereiche wurde im Wesentlichen auf die Sachverhalte des Natur- und Artenschutzes sowie der Ausweisung und Festsetzung von Verkehrsflächen eingegangen. Die Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen und die Planung u.a. dahingehend angepasst, dass die Festsetzung zum Ausschluss von Ein- und Ausfahrten nunmehr zeichnerisch erfolgt und ein Hinweis zum Umgang mit dem Wald innerhalb der Trinkwasserschutzzone ergänzt wurde.

Eine thematische Übersicht über die Beteiligungsverfahren ist der Begründung zum Bebauungsplan unter E. Verfahren, Kapitel 2, S. 118 ff. zu entnehmen.

#### Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung der Planung ist im Mai 2017 ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden. Zentrale Regelungsgegenstände dieses Vertrags sind die Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung, die Herrichtung öffentlicher Grünflächen, interne und externe Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzmaßnahmen sowie die Sicherung von Geh- und Fahrrechten.

#### Empfehlung der Verwaltung

Sofern dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung gefolgt wird, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ gefasst und die Begründung gebilligt werden.



**Die folgenden Seiten umfassen die Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ gemäß § 3 Abs. 2 i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB einschließlich Begründung mit Umweltbericht sowie den vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen fand vom 03. März 2017 bis einschließlich 07. April 2017 statt. Die hier zusammengefassten Stellungnahmen beziehen sich auf den Entwurf des Bebauungsplans mit dem Stand 07.11.2016.

Ergänzend wurden der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung einschließlich Umweltbericht in das Internet eingestellt. Die Unterlagen, die Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung sind, konnten während des o. g. Zeitraums unter [www.potsdam.de/beteiligung](http://www.potsdam.de/beteiligung) eingesehen werden.

Es wurden insgesamt 3 schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingereicht.

- Bürger 1 mit Schreiben vom 05.04.2017
- Bürger 2 mit Fax vom 05.04.2017
- Bürger 3 mit E-Mail vom 07.04.2017

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Die Fachbereiche sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.03.2017 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Zeitlich parallel konnten die Fachbereiche sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zur Planung Stellung beziehen.

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Bürger 1</b> Ich möchte Ihnen mitteilen, dass ich beim Erwerb des Grundstückes Flur 6, Flurstück 224 ein amtliches Gutachten habe, in welchem dem Grundstück eine GFZ von 1,3 bescheinigt wird. Dieses Gutachten wurde vom Amtsgericht Potsdam in Auftrag gegeben. Auf dieser Basis habe ich dieses Grundstück erworben.</p> <p>1.) Das Grundstück wird im Grundbuch mit einer Größe von 626 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Daraus ergibt sich 626 m<sup>2</sup> * 1,3 = 813,8 m<sup>2</sup> als Geschossfläche. Im Falle des Bebauungsplans Nr. 36-2 wird allerdings nur eine GR von 110 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Das würde lediglich eine Bebauung von 110 m<sup>2</sup> * 3 Vollgeschossen = 330 m<sup>2</sup> bedeuten. Die GFZ wäre in diesem Falle 0,52. Das ist eine Reduzierung von 483,8 m<sup>2</sup> (813,8 m<sup>2</sup> - 330 m<sup>2</sup>), also von GFZ 1,3 auf GFZ 0,52 reduziert. Dieser drastischen Reduzierung der zulässigen Geschossfläche möchte ich hiermit förmlich widersprechen.</p>	<p>Vorab ist darauf hinzuweisen, dass das genannte Gutachten der Landeshauptstadt Potsdam nicht vorliegt. Die mitgeteilten Angaben können insofern nicht überprüft werden.</p> <p>Zum mitgeteilten Zeitpunkt des Grundstückserwerbs leitete sich das Nutzungsmaß aus der näheren Umgebung ab (§ 34 BauGB). Es war eine Bebauung zulässig, wenn sich diese in die nähere Umgebung einfügt. Die vom Einwender mitgeteilte GFZ von 1,3 leitete sich nicht aus Umgebung ab.</p> <p>Für das Grundstück des Einwenders bestand auch kein rechtskräftigen Bebauungsplan, kein bestandskräftigen Bauantrag oder keine bestandskräftige Bauvoranfrage, der die vom Einwender mitgeteilte GFZ von 1,3 beinhaltete. Eine rechtliche Verbindlichkeit in Bezug auf die im Gutachten mitgeteilte GFZ von 1,3 bestand somit nicht.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert</b></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>2.) Im Bebauungsplan wird das Baufenster für das Flurstück 224 gemeinsam mit dem Baufenster vom Grundstück mit der Flurnummer 219 dargestellt. Warum dies so ist und auch im Bebauungsplan so dargestellt wird erschließt sich mir nicht. Ich möchte daher darum bitten diese beiden Baufenster auch in der Darstellung des Bebauungsplanes zu separieren und diese separat auszuweisen.</p>	<p>Die im Bebauungsplan dargestellte Bebauung entspricht dem von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobten städtebaulichen Wettbewerb, welcher in der Folge des positiven Votums der Potsdamer Bürgerschaft für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg durchgeführt worden ist. Der prämierte Wettbewerbsentwurf stellt für das Flurstück 224 die im Bebauungsplan dargestellte planerische Vorzugslösung dar. Das Baufenster ist so geschnitten, dass innerhalb der Baugrenzen ein freistehendes Gebäude errichtet werden kann, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu allen Seiten einhält. Das zusammenhängende Baufenster gibt beiden Grundstückseigentümern zusätzlich die Möglichkeit ein Doppelhaus zu errichten. Eine separate Ausweisung der Baufenster ist daher nicht erforderlich. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
<p>3.) Sobald diese Baufenster separat dargestellt werden, wird unmittelbar sichtbar, dass sich die Baufenster nicht harmonisch in die gesamte Bebauungsplanung einbetten, da diese Objekte wesentlich kleiner dimensioniert sind als angrenzende Baukörper in der Umgebung. Das wirkt sich insgesamt ungünstig auf das Gesamterscheinungsbild des Brauhausberges aus.</p>	<p>Die auf dem Grundstück des Einwenders künftig ermöglichte Bebauung ist im Kontext des Erscheinungsbildes des Brauhausberges nicht als ungünstig zu bewerten. Die zulässigen Nutzungsmaße (GR 110 m<sup>2</sup>; 3 Vollgeschosse) ermöglichen eine Bebauung, deren Geschossigkeit mit der auf den südlich und östlich angrenzenden Baugrundstücken identisch ist. Gegenüber dem westlich gelegenen Grundstück Nr. 10a kann ein zusätzliches Geschoss errichtet werden. Es ist nicht festzustellen, dass die zulässige Bebauung wesentlich hinter der zulässigen Bebauung der benachbarten Grundstücke zurückbleibt. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
<p>4.) Auch ich bin ein Freund der Natur und unterstütze Bepflanzungen und die Erhaltung der Baum- und Pflanzenwelt. Allerdings darf der Wunsch nach einer Begrünung des Brauhausberges nicht einzelnen Eigentümern überproportional auferlegt werden. Dies wird mit diesem Bebauungsplan in meinem Falle versucht. Schätzungsweise ¼ meines Grundstückes wird als „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und sonstigen Bepflanzungen“ ausgewiesen. Diesem möchte ich hiermit widersprechen und beantrage die ausgewiesene Fläche zu reduzieren.</p>	<p>Innerhalb der genannten Fläche müssen 8 Bäume neu gepflanzt werden. Darüber hinaus muss der vorhandene Baumbestand erhalten werden. Gemeinsam mit der Erhaltungsbindung (Fläche D auf dem benachbarten Flurstück 703) soll eine qualitätvolle baumgeprägte Grünstruktur geschaffen bzw. gesichert werden. Diese dient u. a. dazu, dass der begrünte Charakter der Blickbeziehung zwischen dem Havelufer und dem Kaiser- Wilhelm-Blick erhalten bleibt. Durch diese Festsetzung wird die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Flurstücks nicht über Gebühr eingeschränkt. Die Festsetzung ist dem Eigentümer insofern wirtschaftlich zuzumuten. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
<p>5.) Zwischen dem Flurstück 264 und meinem Flurstück 224 wird, soweit ich es aus dem Bebauungsplan richtig interpretieren konnte, eine Fläche von ca.11 m<sup>2</sup> (0,9 m x 12 m längs) als eine Straßenbegrenzungslinie eingezogen. Es scheint, dass sich diese Straßenbegrenzungslinie auf meinem Grundstück befindet. Das käme somit einer Enteignung der Fläche von ca. 11m<sup>2</sup> gleich. Dem widerspreche ich hiermit und fordere die Straßenbegrenzungslinie außerhalb meines Grundstückes zu legen.</p>	<p>Die Dimensionierung des Wendehammer am Ende der Max-Plack-Straße ist zur Sicherung der Erschließung sowie der Entsorgung erforderlich. Andernfalls könnten die notwendigen Radian zum Wenden von Feuerwehr- und Müllfahrzeugen, als auch von Krankenwagen nicht gewährleistet werden. Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans wurden mehrere Varianten einer Wendemöglichkeit geprüft. So war beispielsweise im Rahmen der Beteiligung der Behörden im August 2013 eine wesentlich größere Wendeanlage Bestandteil der Planung. Die damalige Variante hätte noch mehr Fläche des Grundstück des Einwenders in Anspruch genommen. Die jetzt gewählte Variante stellt bezüglich der Flächeninanspruchnahme das unverzichtbare Mini-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Weiterhin habe ich aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes, den tatsächlichen Begebenheiten am Brauhausberg und den derzeit vorhandenen Objekten in unmittelbarer Nähe meines Grundstückes eine Bebauungsstudie erstellt. Den Entwurf dieser Bebauungsstudie habe ich meiner Stellungnahme als Anlage beigefügt.</p> <p>Die Bebauungsstudie geht von einem Bauobjekt mit einer Tiefe von 13,5 m und einer Länge von 16 m = 216 m<sup>2</sup> aus. Der Abstand zum Nachbargrundstück - Flurstück 219 - beträgt 4 m. Mit den erlaubten drei Vollgeschossen kommt es insgesamt auf eine Geschossfläche von 648 m<sup>2</sup>. Dieser Baukörper entspricht einer GFZ von 1,03. Er ist damit immer noch weit unter der ursprünglich in Aussicht gestellten GFZ von 1,3. Der Baukörper würde sich wesentlich besser in das Gesamtbild der aktuellen Bebauungsplanung integrieren und ein harmonisches Erscheinungsbild des Brauhausberges unterstützen.</p> <p>Ich möchte Sie daher bitten auf dieser Basis das Baufenster entsprechend anzupassen und die obigen Punkte in meiner Stellungnahme zu berücksichtigen.</p> <p>[Anlagen]</p>	<p>mum dar. Eine weitere Reduzierungen der Verkehrsfläche ist aus erschließungstechnischer Sicht nicht möglich. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Den mitgelieferten Visualisierungen ist ersichtlich, dass die Gebäudetiefe von 13,5 m das bisher in der Umgebung vorhandene Maß überschreitet. Das dahinter liegende Gebäude auf dem Grundstück Nr. 12 weist beispielsweise nur eine Tiefe von rund 9 m auf. Die Gebäudetiefe auf den Grundstücke Nr. 10A beträgt nur etwa 6 m. Die vorgeschlagene Bebauung fügt sich insofern nicht in die Umgebung ein.</p> <p>Die von Einwender vorgeschlagene Bebauung findet sich nicht im Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens wieder, das in der Folge des positiven Votums der Potsdamer Bürgerschaft für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobt und auch unter denkmalfachlicher Beteiligung durchgeführt worden ist. Der prämierte Wettbewerbsentwurf stellt für das Flurstück 224 die im Bebauungsplan aufgegriffene planerischen Vorzugslösung dar. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
<p><b>Bürger 2</b> Der Einwender ist Eigentümer eines Grundstückes in der Max-Planck-Straße.</p> <p>Zunächst verweisen wir auf unser Schreiben vom 15.07.2014 (vgl. Anlage 1 zu diesem Schreiben). Bei diesen Ausführungen bleibt es.</p>	<p>[Hinweis: bei der Abwägung dieses Punktes wird davon ausgegangen, dass die Stellungnahme vom 16.07.2014 gemeint ist] Die Stellungnahme vom 16.07.2014 wurde von der Landeshauptstadt Potsdam im Rahmen der damals durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit abgewogen. Die Inhalte haben zu Änderungen der Festsetzungen innerhalb des WA4 beigetragen. Darüber hinaus wurden Hinweise bezüglich der Belange der sozialen Infrastruktur im Rahmen des städtebaulichen Vertrags berücksichtigt.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Zudem weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>1. Die ausgewiesene Verkehrsfläche ist nicht deckungsgleich mit dem Flurstück 213. Die Verkehrsfläche schließt einen Teil unseres Grundstückes ein. (Gesamtbreite der Straße ca. 6,0 m, davon öffentlicher Teil 3,60 m, Rest gehörend zum Flurstück 220).</p> <p>Ergänzend dazu:</p> <p>Das Flurstück 213 war ursprünglich der Verbindungsweg innerhalb des Brauereigeländes von Adelung &amp; Hoffmann, der sog. „Weg zum Windenhaus“ und später Verbindungsweg zwischen Leipziger Straße und Schützenstraße (heutiger Max-Planck-Straße). Dieser Weg wurde allerdings bereits 1945 durch Bomben zerstört, so dass der Hang abrutschte. Durch Kennzeichnung der Stadt „Kein öffentlicher Weg“ trägt die LHP Potsdam dieser Tatsache bereits seit Jahrzehnten Rechnung. Die heutige Max-Planck-Straße endet somit direkt vor dem Grundstück, was am Eingang der Straße durch ein Sackgassenschild gekennzeichnet ist. Die Aussagen der Stadt beruhen auf einer Flurkarte, die die örtliche Situation mit Gebäuden vor 73 Jahren (vor Zerstörung) darstellt und somit heute nicht mehr korrekt ist. Damit widerspricht die Stadt sich selbst. So sagt die Stadt beim Bürger 36 zu dessen Punkt 92.1 (was u.a. das Flurstück 213 betrifft), dass die Landeshauptstadt Potsdam wegen „...des sich daraus für die Landeshauptstadt Potsdam ergebenden unzumutbaren finanziellen Aufwand...“ die Wiederherstellung dieser historischen Wegebeziehung aufgibt.</p>	<p>Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplans in der jetzt vorliegenden Fassung gegenüber der 2014 vorgelegten Fassung erheblich geändert haben, ist die damalige Stellungnahme aus heutiger Sicht nicht mehr aussagekräftig.</p> <p>Eine erneute Abwägung der damaligen Stellungnahme ist auch nicht erforderlich, weil wesentliche Teile der damaligen Einwendungen Eingang in die jetzt vorliegende Stellungnahme gefunden haben.</p> <p><b>Aufgrund der zwischenzeitlichen Planänderungen erfolgt keine erneute Abwägung der Stellungnahme vom 16.07.2014.</b></p> <p>Der Einwand ist falsch. Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die entlang dem Grundstück des Einwenders verläuft, nimmt lediglich das städtische Flurstück 213 in Anspruch.</p> <p>Das Flurstück 220 wird vollumfänglich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es ist nicht Bestandteil einer öffentlichen Verkehrsfläche.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Einwand ist falsch: Die von Einwender angeführte Aufgabe einer historischen Wegebeziehung bezieht sich nicht auf das Flurstück 213.</p> <p>Der damals als „Bürger 36“ nummerierte Einwender bezog seine Stellungnahme auf einen ehemals geplanten Fußweg, der die Villa Wackermannshöhe mit dem Flurstück 213 verbinden sollte. Dieser Fußweg verlief im Wesentlichen über das benachbarte Flurstück 221. Diese Wegeführung ist jedoch ist seit mehreren Jahren nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Weiterhin ist ein „Fußweg mit Zufahrtsmöglichkeit“ nicht einer öffentlich gewidmeten Straße gleichzustellen. Die Darstellung, dass es ausgeschlossen ist, dass Teile des Grundstückes innerhalb „... der Verkehrsfläche liegen...“ ist falsch.</p> <p>2. Entgegen der Behauptung der LHP Potsdam liegt das Grundstück unseres Mandanten im Wohngebiet WA 2 und nicht im Wohngebiet WA 1.</p> <p>Wie bereits in Rahmen der 1. Stellungnahme vom 18.07.2014 ausgeführt, wurde auf unserem Grundstück gemäß der erteilten Baugenehmigung bereits ein 3-geschossiges Haus errichtet (Baugenehmigung vom 23.02.2006 / 17.11.2006). Auch insoweit ist die Darstellung falsch. Lediglich der unmittelbare Nachbar unseres Mandanten (Max-Planck-Straße 12, Flurstück 223/1) hatte bisher nur 2 Vollgeschosse und kein ausgebautes Dach. Inzwischen hat er mit seiner Baugenehmigung (erteilt im Juli 2015) das Bestandshaus ebenfalls um 1 Vollgeschoss zu 3 Vollgeschossen erweitert.</p> <p>Die Darstellung, dass das alte Gebäude bereits 3 Vollgeschosse inkl. des Daches hatte ist falsch kann durch vorhandene Fotos und ggf. das Zeugnis ehemaliger Bewohner widerlegt werden.</p> <p>Deshalb stellt der Bebauungsplanentwurf, der bezogen auf das Grundstück unseres Mandanten die zulässige Bebauung von 3 (vorhandenen) Vollgeschossen auf 2 künftig zulässige Vollgeschosse reduziert, eine unangemessene Benachteiligung dar.</p>	<p>Zunächst ist klarzustellen, dass die in Rede stehende Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg und Zufahrt“ versehen ist. Es gibt innerhalb des Bebauungsplans keinen „Fußweg mit Zufahrtsmöglichkeit“.</p> <p>Die textliche Festsetzung 13 stellt klar, dass der „Fußweg mit Zufahrt“ von Anliegern befahren werden darf. Die Erschließung des Grundstücks des Einwenders ist damit öffentlich-rechtlich gesichert. Inwieweit diese Verkehrsfläche ergänzender straßenrechtlicher Widmungen bedarf ist dabei unerheblich.</p> <p>Wie bereits oben ausgeführt nimmt die geplante Verkehrsfläche ausschließlich kommunale Flächen in Anspruch. Das Grundstück des Einwenders ist nicht betroffen. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Einwand ist falsch. Das Grundstück des Einwenders liegt im WA 1. Planungsstände, nach denen das Grundstück im WA 2 liegt, sind mittlerweile seit mehreren Jahren nicht mehr aktuell. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Bei dem genehmigten Gebäude handelt es sich um ein Gebäude mit zwei Geschossen. Bei dem „Treppenturm“ handelt es sich um einen Hohlraum zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in dem kein Aufenthaltsraum möglich ist. Der „Treppenturm“ ist daher gemäß § 2 Abs. 6 BbgBO nicht als Geschoss anzusehen. Das Gebäude des Einwenders hat daher – wie in der Plangrundlage dargestellt – zwei Geschosse.</p> <p>Der „Treppenturm“ überschreitet zwar die festgesetzte Oberkante. Dies ist jedoch gemäß der textlichen Festsetzung 6 zulässig. Das in der textlichen Festsetzung 6 verankerte Privileg für Aufzugsanlagen ist analog auch auf den „Treppenturm“ anzuwenden.</p> <p>Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan auf dem Grundstück des Einwenders keine Reduzierung der Nutzungsmaße vornimmt, sondern lediglich den Bestand sichert. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>3. In diesem Punkt stellt die Stadt lediglich Vermutungen und Planungen auf. Entgegen der Schilderung wird im vorderen Bereich der Max-Planck-Straße sogar ein Buspark- und Buswendepplatz eingerichtet.</p> <p>Da die Stadtwerke selbst mit mehr als 560.000 Besuchern im Jahr kalkulieren, würde sich die Belastung weiter erhöhen. Dies könnte nur durch eine Anwohner- / Privatstraße reduziert werden. Eine „ausreichende Breite“ der Straße ist jedenfalls nicht anzunehmen.</p> <p>Auf der höher gelegenen Max-Planck-Straße ist die derzeitige Belastung durch Lärm aufgrund der kesselartig bebauten Schlucht der Leipziger Straße und der Verstärkung des Schalls durch die beidseitig enge Bebauung bereits jetzt sehr hoch. Hinzu kommt der in gleicher Höhe liegende Bahndamm, wodurch vor allem nachts durch vorbeifahrende Züge Lärmbelastungen von ca. 100 dB(A) gemessen werden. Das wird auch nicht durch die bereits vorhandenen Standardfenster gedämmt.</p> <p>Hier wird wiederholt, dass das Haus im WA 1 liegt, obwohl es im WA 2 (also deutlich höher) liegt.</p> <p>So schreibt die Stadt in ihrem eigenen B-Plan 36-2 auf Seite 43: Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung ergaben eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tages- und Nachtzeitraum, die maßgeblich von den Verkehrslärmemissionen des Leipziger Dreiecks verursacht wird, welche weit in das Plangebiet hineinwirken. Entlang der Leipziger Straße und der Straße Brauhausberg treten dagegen die höchsten Beurteilungspegel auf, unmittelbar angrenzende Baugebiete liegen hier in den Lärmpegelbereichen IV und V, in denen mit maximalen Beurteilungspegeln von 65 -75 dB(A) zu rechnen ist.</p> <p>Zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plange-</p>	<p>[Hinweis: bei der Abwägung dieses Punktes wird davon ausgegangen, dass sich der Einwender mit seinem heutigen Punkt 3 auf die Abwägung seiner Stellungnahme vom 16.07.2014 bezieht. Damals wurden – ebenfalls mit der Nummer 3 – Einwände zu Verkehrs- und Lärmemissionen vorgebracht]</p> <p>Die Planung i. d. F. der Offenlage 2014 enthielt bereits die Möglichkeit, dass auf dem Gelände des Schwimmbades, im vorderen Bereich der Max-Planck-Straße, ein Busparkplatz errichtet werden konnte. Diesbezüglich haben sich keine Änderungen in der Planung ergeben.</p> <p>Im Rahmen der Baugenehmigung für das Schwimmbad wurde festgelegt, dass die Zufahrten der Tiefgarage an das Leipziger Dreieck anbinden. Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, dass Tiefgaragen-Zufahrten in die Max-Planck-Straße auch künftig planungsrechtlich ausgeschlossen werden. Die Max-Planck-Straße ist daher ausreichend für den dort fließenden Verkehr dimensioniert. <b>Die Planung wird geändert.</b></p> <p>Aufgrund der Entfernung zwischen dem Bahndamm der DB-Trasse und der nächstgelegenen planungsrechtlich zulässigen Wohnnutzung im Plangebiet 36-2 (mindestens 200 m) sind keine schädlichen Auswirkungen durch Schienenverkehrslärm zu erwarten. Im Rahmen des Schallgutachtens konnten sich daher die Untersuchung bezüglich des Schienenverkehrslärms auf die nahe gelegenen Traminien beschränken. Die vom Einwender mitgeteilte Lärmbelastung von 100 dB(A) kann nicht nachvollzogen werden. Er leitet sich weder aus der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung, noch aus den Lärmkartierungen des Eisenbahnbundesamtes oder dem Lärmaktionsplan der Landeshauptstadt Potsdam ab.</p> <p>Da das Grundstück des Einwenders ist weit genug von den schalltechnisch relevanten Quellen entfernt ist, sind für das Grundstück des Einwenders keine Schallschutzfestsetzungen erforderlich. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>biet werden näher auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplan bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt, die sowohl aktive als auch passive Maßnahmen umfassen.</p> <p>Die Stellungnahme zu den Ausführungen unseres Mandanten ist falsch. Ergänzend verweisen wir auf den B-Plan 36-2, Kapitel C - Umweltbericht der Stadt.</p> <p>Erneut bleibt festzuhalten, dass die Festlegungen des Bebauungsplanes aus vorgenannten Gründen keinen Bestand haben können.</p>	<p>Die Abwägung des Schreiben des Einwender vom 16.07.2014 ist auch aus heutiger Sicht korrekt. Seinerzeit hatte der Einwender vorgebracht, dass Teile seines Grundstücks durch eine Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden. Diese Einschätzung war sowohl zum damaligen Zeitpunkt als auch zum heutigen Zeitpunkt falsch.</p> <p>Auch die damalige Einschätzung, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans den vorhandenen baulichen Bestand auf dem Grundstück nicht zutreffend abbilden, ist falsch. Wie oben dargestellt handelt es sich bei dem „Treppenturm“ nicht um ein Geschoss i. S. der Bauordnung. Die damals vorgebrachten Anmerkungen bezüglich der nicht gesicherten Erschließung sowie der Schallemissionen durch Verkehrslärm führten zu keinen Änderungen der Planung da die Erschließung gesichert ist bzw. auf dem Grundstück des Einwenders keine unzumutbaren Lärmbelastigungen auftraten.</p> <p>Die seinerzeit vorgebrachten Hinweise bezüglich des Artenschutz wurden berücksichtigt. Die vertiefenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen einiger Käferarten (Heldbock und Eremit) ergaben jedoch keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten. Auch die Hinweise bezüglich der sozialen Infrastruktur wurden berücksichtigt; die Planung wurde nahe dem WA 4 um eine naturnahe Spiellandschaft ergänzt. Der durch die Festsetzung des WA 4 ausgelösten Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeglichen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
<p><b>Bürger 3</b></p> <p>Wir haben uns mit dem Erhalt des ehemaligen Restaurant Minsk beschäftigt. Hieraus leitet sich der Wunsch ab, der Historie des Gebäudes durch eine entsprechende Nachnutzung in Form eines Cafés zu begegnen. Hieraus leitet sich unsere Stellungnahme ab:</p> <p>Der Bebauungsplan 36-2 Leipziger Straße/Brauhausberg regelt neben dem Abriss und Neubau eines Wohngebäudes auf dem Grundstück des ehemaligen Restaurant Minsk auch dessen Erhalt und die Umnutzung. Auf Seite 37 der Begründung zum Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen beschrieben. Es sind neben einer Wohnnutzung auch der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden zulässig.</p> <p>Es wird vorgeschlagen für den Fall des Erhaltes des Gebäudes des ehemaligen Restaurants Minsk hierfür auch eine gastronomische Nutzung in Einzelflächen zuzulassen um den Erstellungszweck des Ge-</p>	<p>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets sind Schank- und Speisewirtschaften auch ohne eine explizite Nennung zulässig. Dies leitet sich aus den Vorschriften von § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ab. Ein Cafe ist damit zulässig.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>bäudes bei weitestgehender Umnutzung widerzuspiegeln. Die Hauptnutzung ist dem Wohnen vorbehalten. Wir hoffen, dass die Stellungnahme Berücksichtigung findet und eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden kann.</p>	



**Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurfsstand: 07.11.2016)**

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 01.03.2017 bis einschließlich 07.04.2017 statt. Die hier zusammengefassten Stellungnahmen beziehen sich auf den Entwurf des Bebauungsplans, Stand 07.11.2016.

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich zum Bebauungsplan geäußert:

- Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmale (mit Schreiben vom 12.04.2017)
- Deutsche Telekom (mit Schreiben vom 05.04.2017)
- e.dis AG (mit Schreiben vom 27.03.2017 und 08.06.2017)
- Gemeinde Michendorf (mit Schreiben vom 05.04.2017)
- Gemeinde Schwielowsee (mit Schreiben vom 07.04.2017)
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5.11 (mit Schreiben vom 21.03.2017)
- Landesamt für Bauen und Verkehr (mit Schreiben vom 24.03.2017)
- Landesamt für Umwelt (mit Schreiben vom 07.04.2017)
- Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde (mit Schreiben vom 02.05.2017)
- Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände (mit Schreiben vom 06.04.2017)
- Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (mit Schreiben vom 22.04.2017)
- Stadtwerke Potsdam GmbH (mit Schreiben vom 03.04.2017)
- Stiftung Preußische Schlösser und Gärten (mit Schreiben vom 07.04.2017)
- Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst (mit Schreiben vom 14.03.2017)

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplan geäußert:

- Bezirksamt Spandau von Berlin, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung (mit Schreiben vom 06.03.2017)
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien – Region Ost (mit Schreiben vom 08.03.2017)
- Energie und Wasser Potsdam GmbH (mit Schreiben vom 31.05.2017)
- GDM.com (mit Schreiben vom 03.03.2017)
- Gemeinde Kleinmachnow (mit Schreiben vom 30.03.2017)
- Gemeinde Stahnsdorf (mit Schreiben vom 27.03.2017)
- Gemeinde Wustermark (mit Schreiben vom 03.04.2017)
- Handelsverband Berlin-Brandenburg (mit Schreiben vom 15.03.2017)
- Industrie- und Handelskammer Potsdam (mit Schreiben vom 05.04.2017)
- Kreishandwerkerschaft Potsdam (mit Schreiben vom 16.03.2017)
- Landkreis Potsdam Mittelmark, Landratsamt, Fachbereich 4 (mit Schreiben vom 07.03.2017)

- Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (mit Schreiben vom 09.03.2017)
- Stadt Teltow (mit Schreiben vom 14.03.2017)
- Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH (mit Schreiben vom 13.03.2017)

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

- AG Innenstadt e. V.
- Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum , Abt. Museum
- Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum , Abt. Bodendenkmalpflege
- Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Bundeseisenbahnvermögen
- Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH
- DB Netz AG, Streckenmanagement
- Deutsche Post AG
- Eisenbahnbundesamt
- Gemeinde Dallgow-Döberitz
- Gemeinde Nuthetal
- Landesamt für Ländliche Entwicklung und Flurneuordnung
- Polizeipräsidium Potsdam
- Stadt Ketzin / Havel
- Stadt Werder / Havel
- Beelitzer Verkehr- und Servicegesellschaft
- Kassenärztliche Vereinigung Brandenburg

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum Entwurf Stellung genommen.

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

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Das <b>Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege</b>, nimmt wie folgt Stellung</p> <p>1. Um das Panorama von der Straße Am Havelblick nicht zu stören ist der geplante Baukörper an der Westseite der Grünfläche des Kaiser-Wilhelm-Blickes nicht dreigeschossig, sondern nur zweigeschossig auszuführen.</p> <p>2. Es ist notwendig die Aussicht vom Bankplatz auf die Tannenberge hinter dem Griebnitzsee bei Stolpe (Wannsee) zu erhalten, daher ist die eingeschränkte Grünfläche um den Platz des Kaiser-Wilhelm-Blickes an der Ostseite wieder bis auf die ursprüngliche Ausdehnung des ehemaligen Grundstückes Gemarkung Potsdam, Flur 14, Flurstück 56 bis an den Knick der Straße Am Havelblick zu erweitern. Zur Erhaltung des Aussichtsbilds auf das Belvedere auf dem Pfingstberg, ist die eingeschränkte Grünfläche an der Westseite zu erweitern.</p> <p>3. Wegen der geforderten Erweiterung der Grünfläche am Kaiser-Wilhelm-Blick zur Erhaltung der Ausblicke sind die drei geplanten Baukörper an der Straße Am Havelblick nach Osten zu verschieben. Zur besseren Einbindung in die Grünanlagen sind die Grundflächen der Baukörper unterschiedlich zu gestalten mit größeren Grünflächenanteilen Richtung Westen. Das betrifft auch die Geschosshöhe der Baukörper: der westliche und mittlere soll zweigeschossig und der östliche kann dreigeschossig entstehen.</p>	<p>Die Erlebbarkeit des Panoramas wird im Wesentlichen über die zulässige Gebäude-Oberkante gesteuert. Die Geschossigkeit wirkt sich demgegenüber nur geringfügig auf die Erlebbarkeit des Panoramas aus.</p> <p>Zudem wurde für das Gebäude bereits an der Westseite des Kaiser-Wilhelm-Blicks bereits ein rechtsgültiger Vorbescheid ausgestellt, der hier eine dreigeschossige Bebauung zulässt. Das Gebäude befindet sich in der Bauphase; die Außenhülle des Gebäudes einschließlich der Fenster sind vollständig errichtet. Eine nachträgliche Änderung der Geschossigkeit wird nicht angestrebt, da dies zu Schadensersatzansprüchen gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam führt. Im Übrigen behindert das genannte Gebäude aufgrund seiner randlichen Lage nicht die Blickbeziehung zwischen dem Kaiser-Wilhelm-Blick und dem Bereich Lustgarten / Stadtschloss / Alter Markt. Die Erlebbarkeit des Panorama wird insofern nicht eingeschränkt. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Forderung bezüglich der Erweiterung der Grünfläche bis zum Knick der Straße „Am Havelblick“ wurde bereits nachgekommen, die Erweiterung der Grünfläche ist bereits Bestandteil des Bebauungsplans. Weitere Änderungen des Zuschnitts der Grünfläche sind nicht vorgesehen. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Die geplante Bebauung im WA 4 basiert auf dem Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens, das in der Folge des positiven Votums der Potsdamer Bürgerschaft für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobt und auch unter denkmalfachlicher Beteiligung durchgeführt worden ist. Der prämierte Entwurf stellt die planerische Vorzugslösung dar.</p> <p>Die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 weist bereits geringere Grund- und Geschossflächen sowie eine geringere Anzahl der Vollgeschosse gegenüber den geplanten</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>4. Die mehrfach formulierte Notwendigkeit der Durchgrünung des Berghanges wird durch die geplanten Tiefgaragen zwischen den drei geplanten Baukörpern am östlichen Ende der Straße Am Havelblick erheblich in Frage gestellt. Der Plan ist daher zugunsten der Durchgrünung abzuändern.</p> <p>5. Die orthogonale Struktur der geplanten Baukörper südlich der Max-Planck-Straße soll als lockere Bebauung aufgelöst werden zur Unterstützung der durchgrünten Wirkung des Hanges. So sollen auch die Baukörper gestaffelt ausgeführt werden; direkt an der Max-Planck-Straße viergeschossig und weiter südlich, unterhalb der Geländestützmauer dreigeschossig.</p>	<p>Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf. Zudem wurden die Baukörper im WA 4 bereits im Laufe des Planungsprozesses näher aneinander geschoben, damit die angrenzende Grünfläche vergrößert werden könnte. Grund für diese Verschiebung war u. a. eine diesbezügliche Stellungnahme der Stiftung Preußischer Schlösser und Gärten vom 25.07.2014. In diesem Punkt wurde der Forderung des Einwenders bereits nachgekommen. Eine weitere Vergrößerung der Grünfläche ist nicht vorgesehen. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Gemäß der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam müssen bei der Errichtung von Gebäuden Stellplätze geschaffen werden. Die unterirdische Unterbringung von Stellplätzen stellt sicher, dass die Geländeoberfläche von parkenden Autos freigehalten werden kann. Dies fördert die Erlebbarkeit des Brauhausberges. Die Festsetzung einer Tiefgarage steht insofern nicht im Widerspruch zur Erlebbarkeit des Berghanges. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs basieren auf dem städtebaulichen Wettbewerbsentwurf zum Brauhausberg. Die in der Stellungnahme angeregte lockere Stellung der Baukörper ist in dem städtebaulichen Wettbewerbsbeitrag nicht vorgesehen und wird zudem hinsichtlich der Grundstückerschließung als außerordentlich schwierig angesehen. Auch eine Reduzierung der zweiten Baureihe auf nur drei Vollgeschosse entspricht nicht dem Wettbewerbsentwurf. Unabhängig davon erfolgt die Berücksichtigung nachfolgend benannter Sichtbeziehungen des UNESCO-Welterbes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaiser-Wilhelm-Blick – Flatowturm im Schlosspark Babelsberg</li> <li>- Kaiser-Wilhelm-Blick – Sacrower Heilandskirche</li> <li>- Kaiser-Wilhelm-Blick – Marmorpalais im Neuen Garten</li> <li>- Kaiser-Wilhelm-Blick – Belvedere Pfingstberg</li> <li>- Kaiser-Wilhelm-Blick – Nikolaikirche</li> <li>- Kaiser-Wilhelm-Blick – Normannischer Turm Ruinenberg</li> <li>- Kaiser-Wilhelm-Blick – Sanssouci</li> <li>- Kaiser-Wilhelm-Blick – Orangerie im Park Sanssouci</li> </ul> <p>Die Sichtachsen sind bereits durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch differenzierte Festsetzung von höchstzulässigen Gebäudeoberkanten zwischen 51 und 54 m über NHN sowie von 55 m für ein Bestandsgebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 1 berücksichtigt. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>6. Der lange Baukörper direkt westlich an der Straße Brauhausberg soll in seiner Flucht leicht abgewinkelt dem geschwungenen Straßenverlauf folgen und im nördlichen tiefer gelegenen Teil viergeschossig und im südlichen höher gelegenen Teil nur dreigeschossig geplant werden.</p> <p>7. Im WA 1 und WA 2 ist eine Wegeführung bis zur Straße Am Havelblick einzufügen. Eine fußläufige Durchwegung des Bebauungsplangebietes von der Speicherstadt über die Leipziger Straße und die sogenannte Wackermannshöhe zum Standort des ehemaligen Belvedere (Wilhelmswarte) am ehemaligen Landtagsgelände ist für die Erlebbarkeit und Erreichbarkeit ebenfalls notwendig.</p>	<p>Die Straße „Brauhausberg“ verläuft entlang den genannten Gebäude nicht geschwungen, sondern gerade. Kurven setzen erst wieder nördlich (nahe dem neuen Schwimmbad) bzw. südlich (jenseits des „Minsk“) ein. Die zukünftige Bebauung muss daher nicht abgewinkelt werden.</p> <p>Auch das Erfordernis einer teilweise reduzierten Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse dieses Baukörpers ist nicht nachvollziehbar. Die Höhe des Baukörpers wird nicht nur durch Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, sondern auch der maximal zulässigen Höhe der Gebäudeoberkante in m über NHN verbindlich geregelt. Hieraus ergibt sich mit steigendem Straßenniveau eine vom Straßenraum aus wahrnehmbare Verringerung der Gebäudehöhe.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Die Festsetzung einer fußläufigen Durchwegung zwischen der Max-Planck-Straße und der Straße „Am Havelblick“ entlang der ehemaligen Ausflugsgaststätte Wackermannshöhe wurde aufgrund des sich daraus für die Landeshauptstadt Potsdam ergebenden Aufwands aufgegeben. Der geforderte Weg würde über private Flurstücke verlaufen. Die Wiederherstellung der öffentlichen Wegeverbindung auf der Wackermannshöhe wäre somit ein entschädigungspflichtiger Eingriff in grundgesetzlich geschütztes Eigentum.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
<p>Die <b>Deutsche Telekom</b> teilt mit, dass sich im Bereich des Vorhabens Fernmeldekabel befinden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die mitgeteilten Leitungen liegen zumeist innerhalb des öffentlichen Straßenraums oder innerhalb von öffentlichen Grünflächen. Sie sind somit hinreichend vor Überbauung durch Gebäude geschützt.</p> <p>Hausanschlüsse liegen auch auf den jeweiligen Baugrundstück. Da diese Leitungen lediglich dem jeweiligen Grundstückseigentümer dienen und keine überörtlichen Funktionen erfüllen sind keine planungsrechtlichen Sicherungsinstrumente im Bebauungsplan erforderlich.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
<p>Die <b>e.dis AG</b> teilt mit, dass sich im Bereich des Vorhabens Fernmeldekabel befinden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die mitgeteilten Leitungen liegen innerhalb des öffentlichen Straßenraums. Sie sind somit hinreichend vor Überbauung durch Gebäude geschützt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
<p>Die <b>Gemeinde Michendorf</b> befürchtet, dass durch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen eine Steigerung der Belastung der B2 sowie des innerörtlichen Verkehrsnetzes von Potsdam verursacht werden könnte. Es wird gebeten die Entwicklung neuer Verkehrsinfrastruktur dynamisch mit dem Ausweisen neuer Wohngebiete voranzubringen.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird lediglich das Wohngebiet WA 4 neu ausgewiesen. Die anderen Wohngebiete (WA 1-3) sowie die Mischgebiete können auch ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans als Baugrundstücke genutzt werden. Die Errichtung des Schwimm- und Freizeitbads wäre ebenfalls unabhängig vom Bebauungsplan 36-2 zulässig.</p> <p>Der Bebauungsplan 36-2 schafft insofern nur zusätzliche Planungsrechte zur Errichtung von ca. 24 Wohneinheiten. Die daraus resultierende Steigerung der Verkehrsmenge ist unerheblich.</p> <p>Die von der Gemeinde Michendorf empfohlene Entwicklung von neuer Verkehrsinfrastruktur</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>wird dahingehend berücksichtigt, dass im Umfeld des Bebauungsplans 36-2 zur Verbesserung des Verkehrsflusses die bisherige Einbahnstraßen-Regelung in der Leipziger Straße umgekehrt werden soll. Darüber hinaus soll das nördlich angrenzende „Leipziger Dreieck“ umgebaut werden. Da die Einteilung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist, müssen nähere Details (z. B. Schaltung von Ampeln, Dimensionierung von Fahrstreifen und Abbiegespuren) unabhängig vom Bebauungsplanverfahren abgestimmt werden.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
<p>Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist nach Ansicht der <b>Gemeinde Schwielowsee</b> zu hoch bemessen. Weiter wird mitgeteilt, dass der Abstand der Baugrenzen mit 18,5 m bzw. 12,3 m zu eng bemessen sei.</p>	<p>Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 dienen der Umsetzung der Zielsetzungen eines städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs. Die geplante Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung lässt dabei einen Spielraum für den Erhalt des Hauptbaukörpers des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“ einschließlich dessen Nordterrasse. Eine Reduzierung der Nutzungsmaße würde dazu führen, dass die Ergebnisse des Wettbewerbs bzw. der Erhalt des „Minsk“ konterkariert würden.</p> <p>Innerhalb des Baugebiets WA 3 werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO eingehalten. Der Einwand, dass das Maß der baulichen Nutzung in diesem Baugebiet zu hoch sei, kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Der Abstand der Baugrenzen von 18,5 m bzw. 12,3 m berücksichtigt die abstandsrechtlichen Vorgaben der Bauordnung. Eine Erweiterung dieses Abstandes ist nicht erforderlich.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
<p>Die <b>Gemeinsame Landesplanungsabteilung</b> gibt den Hinweis, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans im „Gestaltungsraum Siedlung“ und nicht innerhalb des Freiraumverbundes liegt. Es wird eine entsprechende Korrektur des Kapitels 1.8 empfohlen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Begründung wird im genannten Kapitel korrigiert.</p> <p><b>Die Begründung wird redaktionell ergänzt.</b></p>
<p>Vom <b>Landesamt für Bauen und Verkehr</b> wird darauf hingewiesen, dass bei straßenbaulichen Maßnahmen (Umbau Leipziger Dreieck, Umkehrung Einbahnstraßenregelung Leipziger Straße) sowohl während als auch nach den Umbaumaßnahmen eine gute, bedarfsgerechte ÖPNV-Erschließung gegeben sein sollte.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Regelungen über den Bauablauf (z. B. Fahrplangesaltung während der Bauzeit, temporäre Außerbetriebnahmen von Haltestellen) sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die konkrete Ausgestaltung des ÖPNV nach der Bauphase (z. B. Lage von Haltestellen) ist ebenfalls nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die vom LBV gegebenen Hinweise bezüglich der ÖPNV-Anbindung sind daher unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Vom <b>Landesamt für Umwelt / Abt. Technischer Umweltschutz 2</b> wird mitgeteilt, dass nach Erstellung der schalltechnischen Untersuchung eine neue Fassung der DIN 4109 eingeführt wurde. Diese enthält u. a. veränderte Berechnungsgrundlagen für Schalldämmmaß von Außenbauteilen. Es wird empfohlen, dass der notwendige Lärmschutz vorsorglich auch gemäß der Neufassung der DIN 4109 errechnet werden sollte.</p>	<p>Vom Schallgutachter wurde mitgeteilt, dass eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung als nicht notwendig eingeschätzt wird, da sich in der Neufassung der DIN die Bemessungsgrundlagen zur Festlegung der Lärmpegelbereiche im Vergleich zur DIN 4109:1989-11 nicht geändert haben. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
<p>Der <b>Landesbetrieb Forst Brandenburg / Untere Forstbehörde</b> teilt mit, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 686 Wald i. S. des § 2 LWaldG befindet. Die Waldfläche ist in der beigefügten Anlage umrandet dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine mit Forstpflanzen (vorwiegend Eiche, Ahorn, Robinie) bestockte Fläche mit entsprechender Größe. Ein flächenhafter Eindruck sowie weitere Indikatoren, wie eine walddtypische Bodenvegetation und ein walddtypisches Innenklima, sind ausgeprägt vorhanden. Die Waldfläche unterliegt den Bestimmungen es LWaldG und nicht der Potsdamer Baumschutzsatzung. Die Fläche ist im B-Plan als Waldfläche darzustellen und als solche textlich zu beschreiben bzw. zu behandeln. Besteht die Planungsabsicht, wie im Entwurf dargestellt, die Fläche in eine naturnahe Grünfläche umzuwandeln, hier mit der Folge, dass der Baumbestand der Potsdamer Baumschutzsatzung unterliegt, bedarf es eines formellen Umwandlungsverfahrens nach § 8 LWaldG.</p> <p>[Anlage]</p>	<p>Mit dem Vorkommen von Wald i. S. des LWaldG wird wie folgt verfahren: Der Wald im Geltungsbereich wird vollständig umgewandelt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt, sondern in nachgeordneten Genehmigungsverfahren. Dies ist rechtlich möglich. § 8 Abs. 3 und 4 LWaldG ermöglicht es der Forstbehörde, dass diese auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans Erstaufforstungen bzw. Walderhaltungsabgaben bestimmen kann.</p> <p>Um künftige Grundstückseigentümer auf das Vorhandensein von Wald aufmerksam zu machen, wird die Planzeichnung des Bebauungsplans um einen Hinweis ohne Normcharakter ergänzt, der folgendermaßen lautet: „Bei der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche [X -Y-Z] handelt es sich um Wald i. S. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.“</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplans wird bezüglich des Vorkommen von Wald i. S. des LWaldG ergänzt. Darüber hinaus wird das Kapitel „Finanzielle Auswirkungen“ dahingehend ergänzt, dass die jeweiligen Grundstückseigentümer zu einem späteren Zeitpunkt ein Waldumwandlungsverfahren durchlaufen müssen, das mit Kosten verbunden ist. <b>Die Planung wird geändert.</b></p>
<p>Das <b>Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände</b> weist darauf hin, dass in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September jegliche Eingriffe in den Baum- und Gehölzbestand verboten sind.</p> <p>In den Bereichen der Fledermausquartiere sollen Baumaßnahmen einschließlich Gehölzrodungen nur in Absprache und Anwesenheit von anerkannten Artenschutzsachverständigen durchgeführt werden. Die Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung wird als notwendig erachtet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das genannte Verbot leitet sich aus § 39 BNatSchG ab; es gilt unabhängig von den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Planung muss diesbezüglich nicht ergänzt werden. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG (z. B. Störungsverbot) gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Regelungen im Bebauungsplan sind insofern nicht erforderlich. Zudem kann der Bebauungsplan nur bodenrechtliche Regelungen treffen. Die Festsetzung von organisatorischen Maßnahmen (z. B. ökologischen Baubegleitung) ist im Bebauungsplan nicht möglich. Im Rahmen eines zwischenzeitlich abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags wurden aller-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Aus astronomischen und Naturschutzgründen sollten bei der Beleuchtung öffentlicher Wege und Gebäude folgende Punkte beachtet werden: Straßenlampen sollten nicht heller als notwendig sein, Straßenlampen sollten gut abgeschirmt sein, da sie sonst zu viel Fläche beleuchten, die nicht beleuchtet werden soll. Besonders in der C90-C270-Ebene (senkrecht zum Straßenverlauf) sollte auf eine gute Abschirmung geachtet werden. An wenig frequentierten und naturnahen Straßen sollten bevorzugt Natriumniederdrucklampen eingesetzt werden.</p>	<p>dings diesbezügliche Regelungen getroffen. Die Begründung des Bebauungsplans wird redaktionell fortgeschrieben. <b>Die Begründung wird redaktionell ergänzt.</b></p> <p>Festsetzungen zur Regelung von beleuchtungstechnischen Details sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
<p>Die <b>Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming</b> teilt mit, dass sich der Bebauungsplan auch nach den Änderungen aus dem Beteiligungsverfahren 2013 mit den Inhalten des Regionalplans Havelland-Fläming in Übereinstimmung befindet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung dahingehend redaktionell ergänzt, dass der Bebauungsplan weiterhin mit dem Regionalplan Havelland-Fläming übereinstimmt. <b>Die Begründung wird redaktionell ergänzt.</b></p>
<p>Von den <b>Stadtwerken Potsdam GmbH</b> wird mitgeteilt, dass ein zeichnerisch festgesetztes Gehrecht für die Allgemeinheit (Flächen M und L) aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur in einer Breite von ca. 2,50 m umgesetzt werden kann.</p> <p>Darüber hinaus wird eine Verwechslung von Buchstaben in der textlichen Festsetzung bezüglich der Schallschutzwand hingewiesen.</p>	<p>Im Fall der innerhalb des Sport- und Freizeitbads gelegenen Fläche M liegt eine bestandskräftige Baugenehmigung vor. Der innerhalb der Fläche M gelegene Weg mit seiner tatsächlichen Breite von ca. 2,5 m müsste erst dann in seiner Breite verändert werden, wenn das Sport- und Freizeitbad in dieser Teilfläche baulich verändert wird. Auch widerspricht der 2,5 m breite Weg nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans, da dort keine konkrete Mindestbreite vorgegeben ist.</p> <p>Das innerhalb der Fläche L (WA 3) festgesetzte Geh- und Fahrrecht muss erst dann realisiert werden, wenn die dortige Bebauung verändert wird. Solange die gegenwärtig bestehende Bebauung (Schwimmbad Brauhausberg bzw. das ehemalige Restaurant „Minsk“) unverändert bleiben, muss dass im B-Plan festgesetzte Gehrecht nicht umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund ist keine Änderung der Festsetzung erforderlich. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Die von den Stadtwerken mitgeteilte Buchstaben-Verwechslung liegt nicht vor. Die im Bereich der Schallschutzwand am Schwimmbad gewählte Buchstabenkette ist richtig bezeichnet. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>



Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Durch die <b>Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg</b> werden aus denkmalfachlicher Sicht folgende Forderungen übermittelt:</p> <p>1. Die eingeschränkte Grünfläche um den Platz des Kaiser-Wilhelm-Blickes ist an der Ostseite wieder bis auf die ursprüngliche Ausdehnung des ehemaligen Grundstückes Gemarkung Potsdam, Flur 14, Flurstück 56 bis an den Knick der Straße Am Havelblick zu erweitern, um die Aussicht vom Bankplatz am Babelsberg vorbei auf die Tannenberge hinter dem Griebnitzsee bei Stolpe (Wannsee) zu erhalten. Ebenso ist die eingeschränkte Grünfläche an der Westseite zu erweitern, damit das Aussichts-bild auf das Belvedere auf dem Pfingstberg gewahrt bleibt.</p> <p>2. Der geplante Baukörper an der Westseite der Grünfläche des Kaiser-Wilhelm-Blickes soll nicht dreigeschossig, sondern nur zweigeschossig ausgeführt werden, um das erlebbare Panorama von der Straße Am Havelblick nicht zu stören.</p> <p>3. Die jetzt eingetragenen Tiefgaragen zwischen den drei geplanten Baukörpern am östlichen Ende der Straße Am Havelblick konterkarieren die geforderte Durchgrünung des Berghanges.</p> <p>4. Wegen der geforderten Erweiterung der Grünfläche am Kaiser-Wilhelm-Blick zur Erhaltung der Ausblicke sollen die drei geplanten Baukörper an der Straße Am Havelblick weiter nach Osten verschoben werden. Zur besseren Einbindung in die Grünanlagen sollen die drei Baukörper unterschiedliche Grundflächen erhalten, die sich von der</p>	<p>Der Forderung bezüglich der Erweiterung der Grünfläche bis zum Knick der Straße „Am Havelblick“ wurde bereits nachgekommen, die Erweiterung der Grünfläche ist bereits Bestandteil des Bebauungsplans. Weitere Änderungen des Zuschnitts der Grünfläche sind nicht vorgesehen. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Die Erlebbarkeit des Panoramas wird im Wesentlichen über die zulässige Gebäude-Oberkante gesteuert. Die Geschossigkeit wirkt sich demgegenüber nur geringfügig auf die Erlebbarkeit des Panoramas aus. Zudem wurde für das Gebäude bereits an der Westseite des Kaiser-Wilhelm-Blicks bereits ein rechtsgültiger Vorbescheid ausgestellt, der hier eine dreigeschossige Bebauung zulässt. Das Gebäude befindet sich in der Bauphase; die Außenhülle des Gebäudes einschließlich der Fenster sind vollständig errichtet. Eine nachträgliche Änderung der Geschossigkeit wird nicht angestrebt, da dies zu Schadensersatzansprüchen gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam führt. Im Übrigen behindert das genannte Gebäude aufgrund seiner randlichen Lage nicht die Blickbeziehung zwischen dem Kaiser-Wilhelm-Blick und dem Bereich Lustgarten / Stadtschloss / Alter Markt. Die Erlebbarkeit des Panorama wird insofern nicht eingeschränkt. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Gemäß der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam müssen bei der Errichtung von Gebäuden Stellplätze geschaffen werden. Die unterirdische Unterbringung von Stellplätzen stellt sicher, dass die Geländeoberfläche von parkenden Autos freigehalten werden kann. Dies fördert die Erlebbarkeit des Brauhausberges. Die Festsetzung einer Tiefgarage steht insofern nicht im Widerspruch zur Erlebbarkeit des Berghanges. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Die geplante Bebauung im WA 4 basiert auf dem Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens, das in der Folge des positiven Votums der Potsdamer Bürgerschaft für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobt und auch unter denkmalfachlicher Beteiligung durchgeführt worden ist. Der prämierte Entwurf stellt die planerische Vorzugslösung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Grünfläche nach Osten vergrößern (siehe beiliegende Skizze). Das betrifft auch die Geschossigkeit der Baukörper: der westliche und mittlere zweigeschossig und der östliche dreigeschossig.</p> <p>5. Die orthogonale Stellung der geplanten Baukörper südlich der Max-Planck-Straße soll in eine lockerere Stellung verändert werden, die die Blickführungen des Sichtenfächers des Kaiser-Wilhelm-Blickes aufnehmen und damit gleichzeitig die Durchgrünung des Berghanges visuell unterstützen. Das betrifft auch die Geschossigkeit der Baukörper: direkt an der Max-Planck-Straße sollen die Baukörper viergeschossig und weiter südlich, unterhalb der Geländestützmauer dreigeschossig geplant werden (siehe beiliegende Skizze). Dadurch ergibt sich, dass die Durchwegung von der Schwimmhalle bergan zur Stützmauer (westlich des jetzigen vorhandenen Gebäudes ehemaliges Restaurant Minsk) geschwungen geführt und an der Max-Planck-Straße besser und funktioneller an das gegenüberliegende Schwimmhallengelände angebunden werden kann (siehe beiliegende Skizze).</p>	<p>dar.</p> <p>Die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 weist bereits geringere Grund- und Geschossflächen sowie eine geringere Anzahl der Vollgeschosse gegenüber den geplanten Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf.</p> <p>Zudem wurden die Baukörper im WA 4 bereits im Laufe des Planungsprozesses näher aneinander geschoben, damit die angrenzende Grünfläche vergrößert werden könnte. Grund für diese Verschiebung war u. a. eine diesbezügliche Stellungnahme der Stiftung Preußischer Schlösser und Gärten vom 25.07.2014. In diesem Punkt wurde der Forderung des Einwenders bereits nachgekommen. Eine weitere Vergrößerung der Grünfläche ist nicht vorgesehen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs basieren auf dem städtebaulichen Wettbewerbsentwurf zum Brauhausberg. Die in der Stellungnahme angeregte lockere Stellung der Baukörper ist in dem städtebaulichen Wettbewerbsbeitrag nicht vorgesehen und wird zudem hinsichtlich der Grundstückserschließung als außerordentlich schwierig angesehen. Auch eine Reduzierung der zweiten Baureihe auf nur drei Vollgeschosse entspricht nicht dem Wettbewerbsentwurf.</p> <p>Unabhängig davon erfolgt die Berücksichtigung nachfolgend benannter Sichtbeziehungen des UNESCO-Welterbes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaiser-Wilhelm-Blick – Flatowturm im Schlosspark Babelsberg</li> <li>- Kaiser-Wilhelm-Blick – Sacrower Heilandskirche</li> <li>- Kaiser-Wilhelm-Blick – Marmorpalais im Neuen Garten</li> <li>- Kaiser-Wilhelm-Blick – Belvedere Pfingstberg</li> <li>- Kaiser-Wilhelm-Blick – Nikolaikirche</li> <li>- Kaiser-Wilhelm-Blick – Normannischer Turm Ruinenberg</li> <li>- Kaiser-Wilhelm-Blick – Sanssouci</li> <li>- Kaiser-Wilhelm-Blick – Orangerie im Park Sanssouci</li> </ul> <p>Die Sichtachsen sind bereits durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch differenzierte Festsetzung von höchstzulässigen Gebäudeoberkanten zwischen 51 und 54 m über NHN sowie von 55 m für ein Bestandsgebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 1 berücksichtigt.</p> <p>Bezüglich der skizzierten Wegeverbindung zwischen geplantem Sport- und Freizeitbad und der Stützmauer / dem Treppenaufgang lässt die geplante Festsetzung einer mit Gehrechten zu belastenden Fläche im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ausreichend Spielraum für eine Ausführung mit geschwungenem Verlauf: Die Umgrenzung einer mit Gehrechten zu belastenden Fläche dient zunächst der Sicherung des Gehrechts auf einem Privatgrundstück. Die eigentliche Wegeführung kann unter Umständen von der Flächenführung abweichen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>6. Der lange Baukörper direkt westlich an der Straße Brauhausberg soll in seiner Flucht leicht abgewinkelt dem geschwungenen Straßenverlauffolgen und im nördlichen tiefer gelegenen Teil viergeschossig und im südlichen höhergelegenen Teil nur dreigeschossig geplant werden.</p>	<p>Die Straße „Brauhausberg“ verläuft entlang den genannten Gebäude nicht geschwungen, sondern gerade. Kurven setzen erst wieder nördlich (nahe dem neuen Schwimmbad) bzw. südlich (jenseits des „Minsk“) ein. Die zukünftige Bebauung muss daher nicht abgewinkelt werden.</p> <p>Auch das Erfordernis einer teilweise reduzierten Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse dieses Baukörpers ist nicht nachvollziehbar. Die Höhe des Baukörpers wird nicht nur durch Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, sondern auch der maximal zulässigen Höhe der Gebäudeoberkante in m über NHN verbindlich geregelt. Hieraus ergibt sich mit steigendem Straßenniveau eine vom Straßenraum aus wahrnehmbare Verringerung der Gebäudehöhe.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
<p>7. Die fußläufige Durchwegung des Bebauungsplangebietes von der Speicherstadt über die Leipziger Straße und die sogenannte Wackermannshöhe zum Standort des ehemaligen Belvedere (Wilhelmswarte) am ehemaligen Landtagsgelände ist für die Erlebbarkeit und Erreichbarkeit unverzichtbar. Im WA 1 und WA 2 ist eine Durchwegung bis zur Straße Am Havelblick einzufügen.</p>	<p>Die Festsetzung einer fußläufigen Durchwegung zwischen der Max-Planck-Straße und der Straße „Am Havelblick“ entlang der ehemaligen Ausflugsgaststätte Wackermannshöhe wurde aufgrund des sich daraus für die Landeshauptstadt Potsdam ergebenden Aufwands aufgegeben. Der geforderte Weg würde über private Flurstücke verlaufen. Die Wiederherstellung der öffentlichen Wegeverbindung auf der Wackermannshöhe wäre somit ein entschädigungspflichtiger Eingriff in grundgesetzlich geschütztes Eigentum.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
<p><b>Begründung</b></p> <p>Der Brauhausberg bildet einen wesentlichen Zielpunkt in der Vielzahl der Sichtbeziehungen aus den Gärten, von darin befindlichen Baulichkeiten und aus der Stadt Potsdam. Die Bebauung darf nicht aus der Stadtmitte und dem Lustgarten (mittelfristiger Abtrag des Hotel Mercure wie in der Presse durch LHP kommuniziert) Blicke auf die grüne Kuppe des Brauhausberges einschränken. Damit würde die Höhe des Berges visuell gemindert. Die Aussicht auf die UNESCO-Welterbestätte „Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin“ muss erlebbar bleiben, nicht nur auf die Hochpunkte, sondern auch auf die Wege entlang der Havelufer bezogen.</p> <p>Vom Berg müssen „grüne Finger“ zum Havelufer hinabführen. Das ist teilweise an den Durchwegungen im westlichen Bereich gegeben.</p> <p>Besondere Aufmerksamkeit ist auf die Sichtbeziehungen zu legen, die vom Brauhausberg, vornehmlich Kaiser-Wilhelm-Blick, Kaiser-Friedrich-Blick, Aussicht vom Standort des ehemaligen Belvederes (Wilhelmswarte), auf die Stadt, die Gärten mit den Schlössern und Prospektgebäu-</p>	<p>Zu den Ausführungen ist anzumerken, dass das Hotel Mercure nicht mittelfristig abgetragen werden kann. Der zwischenzeitlich diskutierte Erwerb der Immobilie hat sich als nicht realisierungsfähig erwiesen. Eine Änderung der Planung im Hinblick auf einen möglichen Abtrag des Hotel soll daher nicht vorgenommen werden.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>den ausgehen. Ebenso sind die Sichtbeziehungen von verschiedenen Punkten der Stadt und der SPSG zu beachten, die den Brauhausberg als Ziel haben oder Teil einer Vedute ins Bild setzen.</p> <p>Das Gebiet wird von folgenden Sichtbeziehungen aus dem Park Babelsberg überstrichen:</p> <p>a) Die sehr tiefliegende und über 7 km lange sogenannte Langen Sicht vom südöstlichen Drive und vom Grünen Weg zum Wildpark bei Geltow, b) Die Sicht von der Siegessäule zum Gaisberg bei Geltow.</p> <p>[Anlage: Skizze]</p>	
<p>Der <b>Zentraldienst der Polizei (Kampfmittelbeseitigungsdienst)</b> wies darauf hin, dass bei konkreten Bauvorhaben eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen sei.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Planzeichnung. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

**Die folgenden Seiten umfassen die Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (Entwurfsstand: 24.08.2017)**

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ gemäß § 3 Abs. 2 i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB einschließlich Begründung mit Umweltbericht sowie den vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen fand vom 18. September 2017 bis einschließlich 29. September 2017 statt. Die hier zusammengefasste Stellungnahme bezieht sich auf den Entwurf des Bebauungsplans mit dem Stand 24.08.2017.

Ergänzend wurden der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung einschließlich Umweltbericht in das Internet eingestellt. Die Unterlagen, die Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung sind, konnten während des o. g. Zeitraums unter [www.potsdam.de/beteiligung](http://www.potsdam.de/beteiligung) eingesehen werden.

Es wurde insgesamt eine schriftliche Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingereicht.

- Bürger 1 mit Fax vom 25.09.2017

Die Stellungnahme zum Entwurf kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Die Fachbereiche sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.09.2017 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Zeitlich parallel konnten die von der Planung berührten Fachbereiche sowie die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB zur Planung Stellung beziehen.

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Bürger 1</b> Wir hatten bereits angezeigt, die rechtlichen Interessen unseres Mandanten zu vertreten. Entsprechende Bevollmächtigung wird erneut anwaltlich versichert. Unser Mandant ist Eigentümer eines Grundstücks in der Max-Planck-Straße, welches sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ befindet. Im Rahmen der 3. Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorbenannten Bebauungsplan nehmen wir seitens und in Vollmacht unseres Mandanten wie folgt Stellung:</p> <p>Der gegenständliche Entwurf des Bebauungsplans begegnet weiterhin erheblichen Bedenken. Zunächst verweisen wir auf unsere bisherigen Schreiben, bei deren Ausführungen bleibt es. Zudem weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>Für das Grundstück unseres Mandanten sind im Entwurf nur 2 Vollgeschosse vorgesehen. Alle anderen Grundstücke dürfen dreigeschossig bebaut werden. Schon dafür gibt es keinen Grund. Das Argument der</p>	<p>In Bezug auf die Geschossigkeit ist das Grundstück des Einwenders mit dem südlich gelegenen Grundstück Leipziger Straße 60 A vergleichbar. Auch auf diesem Grundstück sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die festgesetzte Geschossigkeit ist in sofern nachvollziehbar.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>nicht gewünschten Nachverdichtung ist auch nicht nachvollziehbar, da auch die derzeit noch unbebauten Nachbargrundstücke dreigeschossig bebaut werden dürfen.</p> <p>Zudem ist das Grundstück unseres Mandanten mit einem dreigeschossigen Wohnbaus bebaut. Ausweislich der Baupläne ist ein 3. Vollgeschoss mit einer 2,75 m Raumhöhe errichtet werden (vgl. Anlage 1). Damit ist der vorhandene Bestand nicht gesichert.</p> <p>Weiter hat das Haus eine Höhe von 54,79 m nach DHHN92. Der B-Plan sieht nur noch 53 m (NHHN) vor. Auch das steht im Widerspruch zur erteilten Baugenehmigung 17.11.2006 (AZ 03041 -2006-03).</p> <p>Die für das Grundstück unseres Mandanten festgelegten Baugrenzen sind zu eng. Sie umfassen nicht einmal die vorhandenen Bestandsbebauung (Keller).</p> <p>Die Darstellung zum Lärmschutz ist weiterhin nicht zutreffend. Die Schallschutzmauer des Außenbereichs der Schwimmhalle an der Max-Planck-Straße wirkt wie ein „Verstärker bzw. Lautsprecher“ in Richtung der bestehenden Wohngebäude. Hier verweisen wir auch auf die bisherigen Ausführungen in unserer letzten Stellungnahme: <i>In diesem Punkt stellt die Stadt lediglich Vermutungen und Planungen auf. Entgegen der Schilderung wird im vorderen Bereich der Max-Planck-Straße sogar ein Park- und Buswendeplatz eingerichtet.</i></p> <p><i>Da die Stadtwerke selbst mit mehr als 560.000 Besuchern im Jahr kalkulieren, würde sich die Belastung weiter erhöhen. Dies könnte nur durch eine Anwohner / Privatstraße reduziert werden. Eine „ausreichende Breite“ der Straße ist jedenfalls nicht anzunehmen.</i></p> <p><i>Auf der höher gelegenen Max-Planck-Straße ist die derzeitige Belastung durch Lärm aufgrund der kesselartig bebauten Schlucht der Leipziger Straße und der Verstärkung des Schalls durch die beidseitig</i></p>	<p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Das Gebäude des Einwenders wurde abweichend von der 2006 erteilten Baugenehmigung errichtet: Das errichtete Gebäude weist nur zwei Vollgeschosse auf. Das Treppenhaus, das zur Begeharmachung des Daches höher als der Rest des Gebäudes errichtet wurde, ist nicht als Vollgeschoss i. S. der Bauordnung zu bewerten. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe (53 m ü. NHN) darf gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 für Aufbauten um bis zu 2 m überschritten werden. Das vorhandene Treppenhaus bewegt sich im Rahmen der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten; der vom Einwender mitgeteilte Widerspruch tritt nicht auf. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Einwand kann nicht nachvollzogen werden. Den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans kann eindeutig entnommen werden, dass die beiden Gebäude auf dem Grundstück durch großzügige Baugrenzen umfasst sind. Es ist nicht erkennbar, dass Teile der Bestandsbebauung außerhalb der Baugrenzen liegen. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen dafür Sorge, dass das Schwimmbad nur in untergeordnetem Umfang an die Max-Planck-Straße angebunden werden kann. Die Max-Planck-Straße leistet daher nur einen untergeordneten Beitrag zur Erschließung des Schwimmbades. Die verkehrsbedingten Schallemissionen sind hinreichend gering. Die Schallschutzwand entlang dem Schwimmbad ist zudem gemäß der textlichen Festsetzungen 30 zu begrünen. Dies trägt zur Minderung potenzieller Reflexionen bei. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Aufgrund der Entfernung zwischen dem Bahndamm der DB-Trasse und der nächstgelegenen planungsrechtlich zulässigen Wohnnutzung im Plangebiet 36-2 (mindestens 200 m) sind keine schädlichen Auswirkungen durch Schienenverkehrslärm zu erwarten. Im Rahmen des Schal-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><i>enge Bebauung bereits jetzt sehr hoch. Hinzu kommt der in gleicher Höhe liegende Bahndamm, wodurch vor allem nachts durch vorbeifahrende Züge Lärmbelästigungen von ca. 100 dB(A) gemessen werden. Das wird auch nicht durch die bereits vorhandenen Standardfenster gedämmt.</i></p> <p><i>Hier wird wiederholt dass das Haus im WA 1 liegt, obwohl es im WA .2 (also deutlich höher) liegt.</i></p> <p><i>So schreibt die Stadt in eigenen B-Plan 36-2 auf Seite 48:</i></p> <p><i>Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung ergaben eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tages- und Nachtzeitraum, die maßgeblich von den Verkehrslärmemissionen des Leipziger Dreiecks verursacht wird, welche weit in das Plangebiet hineinwirken. Entlang der Leipziger Straße und der Straße Brauhausberg treten dagegen die höchsten Beurteilungspegel auf, unmittelbar angrenzende Baugebiete liegen hier in den Lärmpegelbereichen IV und V, in denen mit maximalen Beurteilungspegeln von 65 – 75 dB(A) zu rechnen ist.</i></p> <p><i>Zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet werden daher auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplan bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt, die sowohl aktive als auch passive Maßnahmen umfassen.</i></p> <p>Die im Entwurf als Änderung Nr. 6 gekennzeichnete Fläche weist nun eine geänderte Zweckbestimmung auf. Ursprünglich sollte dort ein Fußweg/ eine Zufahrt entstehen, in Verlängerung der vorhandenen Straße bis hinunter zur Leipziger Straße. Das planerische Ziel wurde aufgegeben. Der zukünftige Fußweg soll dort enden, wo jetzt die Straße endet. Damit ergibt die Umwandlung einer vorhandenen öffentlichen Straße, die das Grundstück unseres Mandanten erschließt, in einen Fußweg keinen Sinn mehr. Wenn es vorher das Ziel war, einen durchgehenden Fußweg bis zur Leipziger Straße zu erreichen, bleibt jetzt die Wegeführung unverändert.</p> <p>[Anlage: Auszug Baugenehmigung]</p>	<p>gutachtens konnte sich daher die Untersuchung bezüglich des Schienenverkehrslärms auf die nahe gelegenen Tramlinien beschränken.</p> <p>Die vom Einwender mitgeteilte Lärmbelästigung von 100 dB(A) kann nicht nachvollzogen werden. Er leitet sich weder aus der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung, noch aus den Lärmkartierungen des Eisenbahnbundesamtes oder dem Lärmaktionsplan der Landeshauptstadt Potsdam ab.</p> <p>Da das Grundstück des Einwenders ist weit genug von den schalltechnisch relevanten Quellen entfernt ist, sind für das Grundstück des Einwenders keine Schallschutzfestsetzungen erforderlich.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Die genannte Änderung wirkt sich dahingehend aus, dass eine durchgehende Verbindung für Kfz zwischen dem Wendehammer der Max-Planck-Straße und der Leipziger Straße künftig nicht mehr möglich ist. Dies begründet sich durch die topographischen Verhältnisse (Hanglage). Eine durchgehende Verbindung für Fußgänger ist weiterhin möglich.</p> <p>In Bezug auf die Erschließung des Grundstücks des Einwenders ergeben sich keine relevanten Änderungen: Eine für Kfz nutzbare Anbindung an die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche (Wendehammer Max-Planck-Straße) ist weiterhin öffentlich rechtlich gesichert.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

**Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurfsstand: 24.08.2017)**

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 15.09.2017 bis einschließlich 29.09.2017 statt. Die hier zusammengefassten Stellungnahmen beziehen sich auf den Entwurf des Bebauungsplans, Stand 24.08.2017.

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich zum Bebauungsplan geäußert:

- Landesamt für Umwelt (mit Schreiben vom 26.09.2017)
- Landesbetrieb Forst Brandenburg (mit Schreiben vom 29.09.2017)

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplan geäußert:

- Landesamt für Bauen und Verkehr (mit Schreiben vom 26.09.2017)
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum (mit Schreiben vom 04.10.2017)

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

- Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR
- Stadtwerke Potsdam
- Stiftung Preußische Schlösser und Gärten



Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum Entwurf Stellung genommen.

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

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Vom <b>Landesamt für Umwelt</b> wurde folgende Stellungnahme abgegeben</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Von Seiten des Immissionsschutzes wird folgender Hinweis zu den Festsetzungen zum Schallschutz gegeben:</p> <p>In der Stellungnahme vom 3. April wurde bereits darauf hingewiesen, dass das zur Festsetzung des notwendigen Schallschutzes zugrunde gelegte schalltechnische Gutachten aus dem Jahr 2015 stammt und die Festsetzungen dementsprechend nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen. In der Zwischenzeit ist die DIN 4109 aus dem Jahr 2016 anzuwenden. In der DIN 4109-2:2016-07 wird u.a. für den Straßenverkehr wie auch für den Schienenverkehr festgelegt: „Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10dB(A).“ Dementsprechend sind die Festsetzungen für Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß Tab. 7 der DIN 4109 (2016) zu korrigieren.</p> <p>Für das M 1 Beurteilungspegel am Tag = 71 dB(A), in der Nacht = 64 dB(A) ist für Aufenthaltsräume ein Luftschalldämm-Maß R'w,ges von 50 dB(A), für Büroräume und Ähnliches R'w,ges von 45 dB(A) festzusetzen.</p> <p>Für das MI 2 und MI 3 Beurteilungspegel am Tag = 67 dB(A), in der Nacht =60 dB(A) ist für Aufenthaltsräume ein Luftschalldämm-Maß R'w,ges von 45 dB(A), für Büroräume und Ähnliches R'w,ges von 40 dB(A) festzusetzen.</p> <p>Im WA 4 ist für die zur Straße Brauhausberg gerichtete Fassadenseite mit Beurteilungspegeln am Tag = 63 dB(A), in der Nacht =56 dB(A) für Aufenthaltsräume ein Luftschalldämm-Maß R'w,ges von 40 dB(A), für Büroräume und Ähnliches R'w,ges von 35 dB(A) festzusetzen.</p>	<p>Eine Überarbeitung der Festsetzungen zum Schallschutz ist nicht erforderlich. Die aktuelle Fassung der „Liste der Technischen Baubestimmungen“, in der auf Grundlage des § 3 der Brandenburgischen Bauordnung allgemein verbindlichen technischen Baubestimmungen eingeführt werden, verweist bezüglich der DIN 4109 auf die Fassung aus dem November 1989 bzw. auf Änderungen aus dem Januar 2001. Die 2016er Fassung der DIN 4109 wurde bislang noch nicht eingeführt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Bei den Baufeldern MI 1 (Archiv) und MI 3 handelt es sich laut Begründungstext um Bestandsnutzungen, die Festsetzungen zum notwendigen Luftschalldämm-Maß gelten dementsprechend im Fall des Neubaus und bei Sanierung. Nochmals möchte ich darauf hinweisen, dass die Beurteilungspegel an der zur Leipziger Straße gerichteten Fassade des MI 1, mit am Tag 71 dB(A) und in der Nacht 64 dB(A) die Schwelle der absoluten Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) überschreiten. Einer über die Bestandsnutzung hinausgehenden Wohnnutzung kann von Seiten des Immissionsschutzes nicht zugestimmt werden.</p>	<p>Das „Archiv“ wäre unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans als Mischgebiet zu bewerten. Der Bebauungsplan 36-2 lässt insofern keine neuen Wohnnutzungen zu. <b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
<p>Der <b>Landesbetrieb Forst Brandenburg</b> hat folgenden Sachverhalt mitgeteilt:</p> <p>Die Darstellung von Wald entspricht der aktuellen Ausdehnung. Zur geplanten Umwandlung dieser Fläche in eine andere Nutzungsart (z. B. Grünfläche) ist ein formelles Umwandlungsverfahren nach § 8 LWaldG erforderlich (vgl. hierzu unsere Stellungnahme vom 2.5.2017).</p> <p>Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone 3 des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam - Leipziger Straße. Gem. § 3 Ziff. 8 der Verordnung zur Festsetzung dieses Wasserschutzgebietes ist die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart verboten. Hierzu bedarf es einer wasserschutzrechtlichen Befreiung.</p>	<p>Die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise werden bezüglich der erforderlichen wasserrechtlichen Befreiung angepasst. <b>Die Planung wird redaktionell ergänzt</b></p>

Bebauungsplan Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg"

Satzungsexemplar

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung: Algemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Flächen für Gemeinbedarf, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Verkehrsflächen, Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, Sonstige Planzeichen, Nachrichtliche Übernahmen

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

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Umgrenzung von Flächen für Teilgaragen, Mit Gebäuden zu belastende Flächen, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Umgrenzung von Flächen für die Festlegung der Höhe

Nachrichtliche Übernahmen

- Trassenlinie, Bauwerklinie



Übersichtsplan (M 1: 20.000) zum Bauabzugssplan Nr. 36-2 "Leipziger Straße / Brauhausberg"

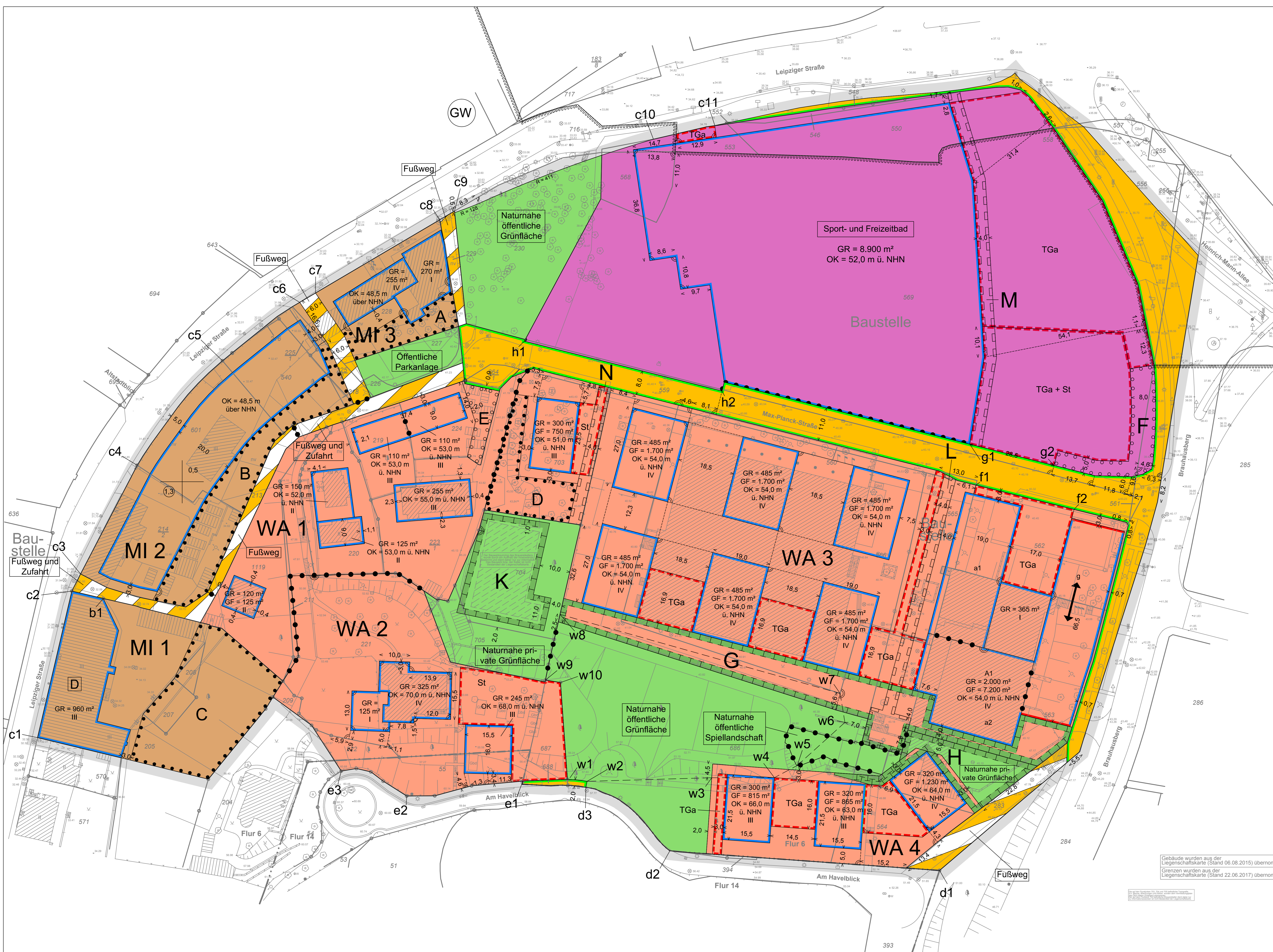
Stand: September 2017 -Satzungsexemplar-

Landeshauptstadt Potsdam Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Stand: September 2017 -Satzungsexemplar-

Landeshauptstadt Potsdam Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Teil A: Planzeichnung



Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- 1. Bei der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche w1-w10 handelt es sich um Wald i. S. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG), Wald darf nur mit Genehmigung der örtlichen Forstbehörde... 2. Bekanntmachung: Der Sachverhaltsbereich zum Bauabzugssplan... 3. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III... 4. Vor Durchführung von Baumaßnahmen... 5. Der Geltungsbereich befindet sich in einem kamptribalbesetzten Gebiet... 6. Für Teile des Geltungsbereichs gilt die Wertebestimmung der Landeshauptstadt Potsdam...

Verfahrensvermerke

- 1. AUSFERTIGUNG: Die Sachverhaltsvereinbarung hat in ihrer Sitzung am... 2. BEKANNTMACHUNG: Der Sachverhaltsbereich zum Bauabzugssplan... 3. KATASTERVERMERK: Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Legenschaftskarte... 7. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" kann bei der Landeshaupstadt Potsdam im Bereich Verbindliche Bauleitplanung...

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 288); Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke... 1. AUSFERTIGUNG: Die Sachverhaltsvereinbarung hat in ihrer Sitzung am... 2. BEKANNTMACHUNG: Der Sachverhaltsbereich zum Bauabzugssplan... 3. KATASTERVERMERK: Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Legenschaftskarte... 7. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" kann bei der Landeshaupstadt Potsdam im Bereich Verbindliche Bauleitplanung...

- Art der Nutzung: 1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO... 2. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten zulässigen Läden sind zulässig... 3. In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen... 4. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in den Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe... 5. Die Fläche für Gemeinbedarf... 25. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen... Immissionschutzrechtliche Festsetzungen: 26. Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Leipziger Straße... 27. Entlang der Leipziger Straße müssen in der überbaubaren Grundstücksfläche... 28. In den überbaubaren Grundstücksflächen müssen in den Mischgebieten MI 2 und MI 3... 29. Entlang der Straße Brauhausberg müssen in der überbaubaren Grundstücksfläche... 30. Entlang der Max-Planck-Straße ist an der Linie zwischen den Punkten h1-h2... 31. In den Baugebieten sind als Dachdeckung glanzlos, ergolette und glatte Oberflächen... 32. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 sind bauliche Einfriedungen... Überbaubare Grundstücksfläche: 8. Im Mischgebiet MI 1 wird entlang der festgesetzten Baugrenzen... 9. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist entlang der Baulinien ein Zurücktreten... Bauweise: 10. Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird in der überbaubaren Grundstücksfläche... In der Fläche a1 sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Länge von bis zu 27 m... Verkehr: 11. Die Einleitung der öffentlichen Verkehrsverhältnisse sowie der Verkehrsflächen... 12. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten c1-e1, d1-d3 und e1-e3... 13. Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fußweg und Zufahrt" dienen der... 14. Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten sind in den allgemeinen Wohngebieten... 15. Zwischen den Punkten f1 und f2 ist eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von max. 8 m... 16. Die Fläche L im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und die Fläche M in der Fläche für Gemeinbedarf... Grünsetzungen: 17. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur... 18. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur... 19. Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fußweg und Zufahrt" sind... 20. In den allgemeinen Wohngebieten ist das anfallende Niederschlagswasser auf den... 21. Auf den Baugrundstücken sind oberirdische Stellplätze durch Bepflanzungen zu gliedern... 22. In allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist je angrenzende 250 m² nicht überbaubare... 23. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen... 24. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen...



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 36-2  
Leipziger Straße / Brauhausberg**

**Begründung**

Planungsstand: Satzungsexemplar

Stand: September 2017

Impressum:

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

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A.</b>	<b>Planungsgegenstand.....</b>	<b>7</b>
1.	<b>Anlass und Erforderlichkeit.....</b>	<b>7</b>
2.	<b>Beschreibung des Plangebiets.....</b>	<b>8</b>
2.1	Räumliche Lage .....	8
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	9
2.3	Gebiets- / Bestandssituation .....	10
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	11
2.5	Erschließung .....	11
3.	<b>Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen).....</b>	<b>14</b>
3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	14
3.2	Landschaftsplanung .....	17
3.3	Überörtliche Fachplanungen.....	17
3.4	Örtliche Fachplanungen .....	18
3.5	Flächennutzungsplan (FNP) .....	19
3.6	Stadtentwicklungskonzepte .....	19
3.7	Benachbarte Bebauungspläne .....	25
3.8	Sonstige Satzungen .....	27
3.9	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen .....	28
<b>B.</b>	<b>Planinhalte und Planfestsetzungen.....</b>	<b>31</b>
1.	<b>Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>31</b>
2.	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen .....</b>	<b>31</b>
2.1	Planungsalternativen .....	32
2.2	Städtebauliches Konzept .....	33
3.	<b>Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>35</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	35
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	40
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	44
3.4	Bauweise.....	46
3.5	Verkehrliche Erschließung.....	46
3.6	Öffentliche Grünflächen.....	50
3.7	Private Grünflächen.....	50
3.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	51
3.9	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen .....	54
3.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO) .....	60
3.11	Gestalterische Festsetzung .....	60
3.12	Nachrichtliche Übernahmen .....	61
3.13	Hinweise.....	61
4.	<b>Energieeffizienz.....</b>	<b>62</b>
5.	<b>Städtebaulicher Vertrag .....</b>	<b>64</b>

<b>6.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>65</b>
<b>C.</b>	<b><u>Umweltbericht .....</u></b>	<b><u>66</u></b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>66</b>
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	66
1.2	Angaben zum Standort.....	66
1.3	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	67
1.4	Umfang und Bedarf an Grund und Boden.....	71
1.5	Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebiets.....	72
1.6	Datengrundlagen und Methodik der Umweltuntersuchung .....	73
1.7	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne .....	74
1.8	Übergeordnete Planungen und Fachplanungen .....	76
1.9	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	78
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>79</b>
2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung .....	79
2.2	Schutzgut Boden .....	79
2.3	Schutzgut Wasser .....	80
2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	82
2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	83
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	95
2.7	Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	97
2.8	Schutzgut Kultur und andere Sachgüter .....	100
<b>3.</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....</b>	<b>102</b>
<b>4.</b>	<b>Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>103</b>
4.1	Gesamtbewertung .....	103
4.2	Bewertung und Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich.....	104
4.3	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Beeinträchtigungen.....	107
<b>5.</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>109</b>
<b>6.</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>109</b>
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	109
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	110
<b>7.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>110</b>
<b>D.</b>	<b><u>Auswirkungen des Bebauungsplans .....</u></b>	<b><u>112</u></b>
<b>1.</b>	<b>Auswirkungen auf die Stadtstruktur .....</b>	<b>112</b>
<b>2.</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt.....</b>	<b>112</b>
<b>3.</b>	<b>Soziale Auswirkungen .....</b>	<b>114</b>
<b>4.</b>	<b>Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....</b>	<b>116</b>
<b>5.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen.....</b>	<b>116</b>
5.1	Verfahrenskosten .....	116

5.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten .....	116
5.3	Grunderwerb .....	116
5.4	Planungsschaden.....	116
<b>6.</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>117</b>
<b><u>E.</u></b>	<b><u>Verfahren .....</u></b>	<b><u>118</u></b>
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf .....	118
2.	Überblick über die Beteiligungsverfahren .....	118
2.1	Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden.....	118
2.2	Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen....	121
<b><u>F.</u></b>	<b><u>Abwägung – Konfliktbewältigung.....</u></b>	<b><u>183</u></b>
1.	Abwägungsbelange.....	183
2.	Abwägung der betroffenen Belange .....	183
2.1	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	183
2.2	Ergebnisse städtebaulicher Planungen.....	183
2.3	Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Sport- und Erholungseinrichtungen 184	
2.4	Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege .....	184
2.5	Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Denkmalpflege .....	185
2.6	Belange gewerblicher Nutzungen .....	186
2.7	Belange des Verkehrs .....	186
2.8	Private Belange der Grundstückseigentümer.....	187
2.9	Belange der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes.....	188
<b><u>G.</u></b>	<b><u>Rechtsgrundlagen.....</u></b>	<b><u>189</u></b>
<b><u>H.</u></b>	<b><u>Textliche Festsetzungen .....</u></b>	<b><u>190</u></b>
<b><u>I.</u></b>	<b><u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....</u></b>	<b><u>195</u></b>
1.	Wald .....	195
2.	Denkmalschutz .....	195
3.	Trinkwasserschutz .....	195
4.	Artenschutz .....	195
5.	Munitionsbergung .....	195
6.	Werbesatzung.....	196
7.	DIN 4109 .....	196
<b><u>J.</u></b>	<b><u>Anlagen.....</u></b>	<b><u>197</u></b>
1.	Städtebaulicher Entwurf von Löffler und Engel (März 2013, ohne Maßstab) .....	197
2.	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (ohne Maßstab).....	198



---

3.	Schalltechnische Untersuchung – Lageplan 1 – Rasterlärmkarte Tagzeitraum .....	199
4.	Schalltechnische Untersuchung – Lageplan 2 – Rasterlärmkarte Nachtzeitraum.....	200
5.	Schalltechnische Untersuchung – Lageplan 3 – Rasterlärmkarte Lärmpegelbereiche DIN 4109.....	201
6.	Biotoptypenkarte (Stand August 2013, ohne Maßstab) .....	202
7.	Faunistische Untersuchungen Karte 1: Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien im Untersuchungsgebiet (Stand April 2012, ohne Maßstab).....	203
8.	Faunistische Untersuchungen zum B-Plan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Heldbock und Eremit sowie Fledermäuse im Bereich der Parkanlage südlich der Schwimmhalle, Jagdaktivitäten von Fledermäusen und Quartierpotenzialbäume im Untersuchungsgebiet (Stand August 2013, ohne Maßstab) .....	204
9.	Faunistische Untersuchungen zum B-Plan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Heldbock und Eremit sowie Fledermäuse im Bereich der Parkanlage südlich der Schwimmhalle, Lage der begutachteten älteren Bäume mit Merkmalen und Einschätzungen (Stand August 2013, ohne Maßstab) .....	205
10.	Faunistische Untersuchungen zum B-Plan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Heldbock und Eremit sowie Fledermäuse im Bereich der Parkanlage südlich der Schwimmhalle, Liste der begutachteten älteren Bäume mit Merkmalen und Einschätzungen (Stand August 2013).....	206
11.	Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Karte 2: Fledermäuse, Vögel und Heldbock (Stand Juni 2016, ohne Maßstab).....	208
12.	Formblatt zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die Artengruppen Avifauna und Fledermausfauna.....	209
13.	Rechenblatt zur Ermittlung des Bedarfs an Plätzen in sozialen Infrastruktureinrichtungen gemäß Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam .....	222

## A. Planungsgegenstand

### 1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die Planung ist die erforderliche städtebauliche Neuordnung der brachgefallenen Flächen am Fuß des Brauhausbergs, die geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des heute leer stehenden Gebäudes der ehemaligen Gaststätte „Minsk“ in der Max-Planck-Straße sowie der benachbarten Fläche der heutigen Schwimmhalle am Brauhausberg, die durch einen Neubau innerhalb des Plangebiets ersetzt werden soll.

Auf den bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges dicht bebauten Flächen am Brauhausberg soll mit dem Bereitstellen neuer Wohnbauflächen in zentraler Lage dem in der Landeshauptstadt Potsdam bestehenden Wohnungsmangel begegnet werden und den Ansprüchen an einen sparsamen Umgang mit Boden durch die Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen Rechnung getragen werden.

Bereits am 01. Dezember 1993 hatte die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ mit dem Ziel einer städtebaulichen Neuordnung und einer Requalifizierung des Brauhausberges beschlossen.<sup>1</sup> Im weiteren Verfahrensverlauf wurde am 01. Januar 2003 eine zunächst vorgesehene Teilung des Bebauungsplanes in insgesamt 4 Teilbereiche<sup>2</sup> durch die Stadtverordnetenversammlung wieder aufgehoben und eine Teilung in die Bebauungspläne Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ und Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ beschlossen, damit die unterschiedlichen Zielstellungen der verschieden geprägten Bereiche in eigenen Verfahren anlassbezogen verfolgt werden konnten.<sup>3</sup>

Die ursprünglichen Planungsziele für den Geltungsbereich hatten die Voraussetzung, dass der Schwimmbadstandort aufgegeben und an einen anderen Standort verlagert wird. Das Votum einer Mehrheit der Bürger Potsdams für einen Schwimmbadneubau am Standort Brauhausberg<sup>4</sup> anstelle der Verlagerung ist von der Stadtverordnetenversammlung berücksichtigt worden. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 06. Juni 2012<sup>5</sup> den Neubau eines Familien- und Sportbades nördlich der Max-Planck-Straße, das die bestehende Schwimmhalle, die bauliche Mängel aufweist und den heutigen Anforderungen nicht mehr genügt, ersetzen soll. Damit einher ging die Veränderung der Planungsziele für den Geltungsbereich, deren Umsetzung jedoch auch weiterhin die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erfordert. Die für den Schwimmbadneubau nicht benötigten Flächen sollen für den Wohnungsbau verwertet werden.

Der im „Städtebaulichen Wettbewerb Brauhausberg“ ausgewählte und preisgekrönte Beitrag des Potsdamer Architekturbüros Löffler und Engel bildet die Grundlage und Zielstellung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs.<sup>6</sup> Das städtebauliche Konzept sieht nördlich der Max-

---

1 Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36 „Speicherstadt / Leipziger Straße“, Drucksache Nr. 1726, Amtsblatt 12/1993 der Landeshauptstadt Potsdam.

2 Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Aufteilungsbeschluss des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36 „Speicherstadt/ Leipziger Straße“ vom 05. Juli 2000, Drucksache Nr. 00/0517/1, Amtsblatt 10/2000 der Landeshauptstadt Potsdam.

3 Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Bebauungsplan Nr. 36 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ Aufhebung des Aufteilungsbeschlusses des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ vom 05.07.2000, Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 36 „Speicherstadt/ Leipziger Straße“ in die Bebauungspläne Nr. 36-1 „Speicherstadt/ Leipziger Straße“ und „Leipziger Straße/ Brauhausberg“, Fortführung des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ als eigenständiger Bebauungsplan, Amtsblatt 13/2003 der Landeshauptstadt Potsdam.

4 Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Bürgerbefragung 2012 Schwimmbadversorgung in der Landeshauptstadt Potsdam, Statistischer Informationsdienst. 3/2012.

5 Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Beschluss der 45. öffentlichen/ nicht öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 06. Juni 2012, DS 12/SVV/0390.

6 Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Städtebauliche Entwicklung „Brauhausberg“. Dokumentation des Städtebaulichen Wettbewerbs, Potsdam 2013.

Planck-Straße einen Standort für eine Schwimmhalle mit Eingangsgebäude und Außenanlagen vor. Südlich davon schließt ein Wohnquartier an, „das der Logik des Konzeptes des offenen und durchgrüntes Berges“<sup>7</sup> folgt (vgl. Anlage 1 „Städtebaulicher Entwurf von Löffler und Engel“). An den städtebaulichen Wettbewerb schloss sich ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb für den Neubau des Sport- und Freizeitbades an, der in Verantwortung der Stadtwerke Potsdam GmbH ausgelobt wurde. Als Gewinner des Wettbewerbsverfahrens wurde der Bad-Entwurf der gmp Generalplanungsgesellschaft mbH in Zusammenarbeit mit Mertens Ingenieure, BIG Bechthold Ingenieursgesellschaft mbH und Capatti Staubach ausgewählt.

Die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ dient der planungsrechtlichen Umsetzung des „Städtebaulichen Entwurfs Brauhausberg“.

Das Bebauungsplanverfahren ist erforderlich, um die Umsetzung nachfolgender Planungsziele zu gewährleisten:

- Umsetzung des „Städtebaulichen Entwurfs Brauhausberg“,
- Sicherung der Wohnversorgung der Landeshauptstadt Potsdam,
- städtebauliche Neuordnung und Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen,
- Ermöglichung grundstücksübergreifender Ansätze,
- Errichtung eines Sport- und Freizeitbades,
- Sicherung und Stärkung von Mischnutzungen entlang der Leipziger Straße,
- Herstellung einer durchgängigen Fußwegeverbindung zwischen der Leipziger Straße und der Straße Am Havelblick als Baustein der Rekonstruktion des historischen Wegenetzes des Brauhausbergs und
- Schaffung der Voraussetzungen für eine geordnete, mit den berührten privaten und öffentlichen Belangen vereinbarende und abgewogene städtebauliche Entwicklung.

## **2. Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Räumliche Lage**

#### **2.1.1 Geografische Lage**

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet der Brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam innerhalb des Ortsteils „Südliche Innenstadt“. Das Stadtzentrum mit dem neuen Potsdamer Landtagsgebäude auf dem Grundriss und in der Hülle des ehemaligen, wieder errichteten Stadtschlusses liegt 1 km entfernt auf dem gegenüberliegenden Havelufer. Die Staatskanzlei befindet sich in direkter Nachbarschaft an der Heinrich-Mann-Allee 107. Eine unmittelbare Anbindung an das überregionale Schienenverkehrsnetz und den städtischen Personennahverkehr ist über den Hauptbahnhof Potsdam gegeben, der nordöstlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Friedrich-Engels-Straße gelegen ist. Über die Lange Brücke (Heinrich-Mann-Allee, B 1) und die Leipziger Straße bzw. die Straße Brauhausberg (jeweils B 2) besteht eine direkte Erschließung durch das überregionale Straßenverkehrsnetz.

#### **2.1.2 Naturräumliche Lage**

Die Landeshauptstadt Potsdam liegt innerhalb der naturräumlichen Großeinheit „Mittelbrandenburgisches Platten- und Niederungsland“, das während des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit entstand. Das Jungmoränengebiet ist durch ein heterogenes Formenmosaik an Bodenformen charakterisiert, flachwelligen Grundmoränenplatten, kuppigen Endmoränen,

---

<sup>7</sup> A.a.O., S. 19.

schwach geneigten bis flachen Talsandflächen, ebenen Niederungen und prägenden Havelgewässern.<sup>8</sup>

Die Südliche Innenstadt befindet sich in Grenzlage zu den naturräumlichen Haupteinheiten „Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet“ im Norden, der „Nuthe-Notte-Niederung“ im Süden und der „Beelitzer Heide“ im Westen.

Der Brauhausberg bildet den nördlichen Abschluss des Saarmunder Endmoränenbogens, einer Reihung von Endmoränenkuppen am Ostrand der Zauche<sup>9</sup>, die sich als das Stadt- und Landschaftsbild prägende Erhebungen nach Süden hin erstrecken. Hierzu zählen z. B. der Telegrafenberg, die Ravensberge und die Saarmunder Berge.

## 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der ursprüngliche Geltungsbereich umfasste zum Aufstellungsbeschluss im Jahr 1993 auch die Flächen des heutigen Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ im Ortsteil „Südliche Innenstadt“ der Landeshauptstadt Potsdam. Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung aus dem Jahr 2003 erfolgte die Aufteilung in zwei eigenständige Bebauungspläne. Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit vom 11. bis 25. Mai 2011 erfolgte eine weitere Reduzierung des Plangebiets auf Flächen, für die das Aufstellen eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Die mittlerweile ausgesparten Flächen auf der Ostseite der Leipziger Straße, die nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-2 gelegen sind, sind überwiegend bebaut und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist auch durch die Anwendung des § 34 BauGB gewährleistet. Hierbei handelt es sich um die Grundstücke Leipziger Straße 52 – 59, die Grundstücke am Finkenweg sowie das Grundstück Am Havelblick 5 A.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ umfasst nunmehr Grundstücksflächen zwischen der Leipziger Straße, der Heinrich-Mann-Allee, der Straße Brauhausberg und der Straße Am Havelblick. Der ca. 7 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt auch die Flächen des heutigen Schwimmbades „Brauhausberg“ und der ehemaligen Gaststätte „Minsk“, westlich angrenzende Wohngrundstücke sowie gewerblich genutzte und brachliegende Grundstücke entlang der Leipziger Straße mit ein. Die Begrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird im Westen und im Norden durch die Leipziger Straße gebildet. Im Osten begrenzen eine Teilfläche der Heinrich-Mann-Allee und die Straße Brauhausberg den Geltungsbereich. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Straße Am Havelblick begrenzt. An den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ grenzen die Geltungsbereiche folgender Bebauungspläne an:

- im Nordwesten der Bebauungsplan Nr. 36-1 „Leipziger Straße / Speicherstadt“ (rechtsverbindlich)
- im Nordosten der Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“ (rechtsverbindlich)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 36-2 befinden sich folgende Flurstücke:

Flur 6 der Gemarkung Potsdam:

Flurstücke 205 (tlw.), 207, 208, 209, 211, 213, 214/2, 216, 218, 219, 220, 221, 222, 223/1, 224, 225/1, 225/2, 226, 227, 228, 229, 230 (tlw.), 264/1, 283 (tlw.), 540, 546, 548, 550, 553 (tlw.), 556 (tlw), 557 (tlw), 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 568 (tlw.), 569, 601, 686, 687, 688, 703, 704, 705, 716 (tlw), 1119

<sup>8</sup> Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam 2012, S. 19.

<sup>9</sup> Vgl. Landkreis Potsdam-Mittelmark, Naturschätze in Potsdam-Mittelmark, Potsdam 2012, S. 13.

---

Flur 14 der Gemarkung Potsdam, Flurstück 55

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich überwiegend im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam und der Stadtwerke Potsdam GmbH. Die übrigen Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

### **2.3 Gebiets- / Bestandssituation**

Der Brauhausberg war vormals Standort des ehemaligen Königlichen Brauhauses, das ihm seinen Namen gab. Seit 1716 bestand das Königliche Brauhaus, das 1829 von den Braumeistern Adelung und Hoffmann übernommen und in privater Regie weitergeführt wurde. Bereits 1728 wurden am Brauhausberg Stollen in den Berg getrieben, um Eis aus der Havel zu lagern. Die Inhaber der Brauerei Adelung und Hoffmann ließen im Berg unterirdische Kellergewölbe ausheben und mit Klinkerstein ausbauen, um diese als Eiskeller für die Brauereierzeugnisse nutzen zu können. Der Eiskeller ist noch heute erhalten.

Es entstanden Ausflugsrestaurants und Biergärten und der Brauhausberg wurde mit Rundwegen und einem Belvedere zu einem beliebten Ausflugsziel der Potsdamer. Vom so genannten Kaiser-Wilhelm-Blick, im südlichen Teil des Plangebiets an der Straße Am Havelblick gelegen, bietet sich noch heute ein einmaliges Panorama. Es erstreckt sich vom Park Babelsberg im Osten über die Heilig-Geist-Kirche, den Alten Markt mit Nikolaikirche und dem ehemaligen Stadtschloss bis hin zum Militärwaisenhaus, der Garnisonkirche und Sanssouci. Die Flächen am Fuß des Brauhausberges zwischen Leipziger Straße, Heinrich-Mann-Allee, Straße Brauhausberg und der Max-Planck-Straße waren bis zu ihrer kriegsbedingten Zerstörung am Ende des Zweiten Weltkrieges dicht bebaut.

Heute ist das Gebiet durch zwei Solitäre geprägt. Die inmitten des Plangebiets gelegene Schwimmhalle „Am Brauhausberg“ wurde in den Jahren 1969 – 1971 auf dem Gelände südlich der Max-Planck-Straße errichtet und am 7. Oktober 1971 eröffnet. Sie weist nach Jahren intensiver Nutzung Bauschäden auf, so dass ihre temporäre Nutzungsgenehmigung in Kürze endet. Die 2005 aufgenommenen Planungen eines Freizeitbades auf dem Brauhausberg durch den renommierten Architekten Oscar Niemeyer sind aus verschiedenen Gründen nicht weiter verfolgt worden. Im Rahmen der Niemeyer-Planungen waren während der Baureifmachung die ehemaligen Wasserkaskaden rückgebaut worden.

Die Landeshauptstadt Potsdam hatte vor 1970 auf die erwogene Wohnbebauung am Brauhausberg verzichtet, um ein attraktives Ensemble von gesamtstädtischer Bedeutung für die Bevölkerung zu schaffen. Östlich neben der Schwimmhalle wurde 1977 zum 60. Jahrestag der Oktober-Revolution das Terrassen-Restaurant Minsk eröffnet. Der stadtseitige Hang hingegen wurde von Bebauung freigehalten und zu einer großzügigen öffentlichen Grünanlage mit Wasserspielen gestaltet. Seit Mitte der neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts steht das Restaurantgebäude leer. Unter der Terrasse der ehemaligen Gaststätte befindet sich ein nicht öffentlich zugänglicher Schutzraum, der noch bis ins Jahr 2004 vom Katastrophenschutz der Landeshauptstadt Potsdam als Lager genutzt wurde.

Auf dem Westhang des Brauhausberges befinden sich die vom Braumeister und Kommerzienrat Hoffmann 1873 errichtete Turmvilla, zwei Ferienhäuser und ein Mehrfamilienhaus. Entlang der Leipziger Straße befinden sich zwei gewerbliche Neubauten mit KfZ-Werkstatt und Autohandel. Der Erhalt des Ziegelbaus auf dem Grundstück der Leipziger Straße 61 ist durch den Eigentümer nicht vorgesehen. Geplant ist ein Neubau mit Wohnnutzungen, der wie das benachbarte Gebäude des Autohandels von der Straße zurückgesetzt errichtet werden soll. Das unmittelbar anschließende alternative Kulturzentrum „Archiv“ beherbergt einen Treffpunkt und Veranstaltungsort für Jugendliche. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Die nähere Umgebung des Plangebiets wird heute durch den gegenüberliegenden Potsdamer Hauptbahnhof mit seinem südlich gelegenen Bahnhofsvorplatz, den Straßenverkehrsflächen des Leipziger Dreiecks sowie der viergeschossigen Blockbebauung aus den 1930er Jahren zwischen Albert-Einstein-Straße und der Straße Brauhausberg geprägt. Im Nordwesten befinden sich die ausgedehnten Brachflächen der ehemaligen Speicherstadt, deren Bebauung in naher Zukunft für die Entwicklung eines Wissenschafts- und Dienstleistungsstandorts mit ergänzender Wohnbebauung zwischen Leipziger Straße und Neustädter Havelbucht vorgesehen ist. Die Rekonstruktion des im normannischen Burgstil 1842-1843 von Ludwig Persius entworfenen Mehlmagazins an der Leipziger Straße 9 wurde bereits abgeschlossen.

Unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich der Gebäudekomplex des ehemaligen Landtags, dessen Fassade unter Denkmalschutz gestellt ist.

## **2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung. Für den Geltungsbereich gelten somit die Bestimmungen des § 34 BauGB (Innenbereich). Davon ausgenommen sind eine ca. 6.700 m<sup>2</sup> umfassende Grünfläche zwischen dem Rondell am Kaiser-Wilhelm-Blick und der Straße Brauhausberg, für welche die Bestimmungen des § 35 BauGB (Außenbereich) gelten sowie die gewidmeten Verkehrsflächen. Für Flächen im Innenbereich sind Bauvorhaben im Plangebiet zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Erschließung gesichert und das Ortsbild nicht beeinträchtigt ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben.

## **2.5 Erschließung**

### **2.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die überörtliche straßenverkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt im Westen und Norden über die Leipziger Straße (B 2) und im Osten über die Straße Brauhausberg (B 2). Der Hauptbahnhof Potsdam und die dort verkehrenden Bahn-, Tram- und Buslinien sind vom Plangebiet in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an den Regional- und Fernverkehr ist sehr gut.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze sowie An- und Abflugsektoren von Hubschraubersonderlandeplätzen. Belange des zivilen Luftverkehrs werden nicht berührt, da die künftigen Gebäude die ortsüblichen Bauhöhen einhalten.

### **2.5.2 Technische Infrastruktur/ Leitungen**

#### **2.5.2.1 Regenwasser**

Das Oberflächenwasser wird im Bereich der bestehenden Schwimmhalle und des Baukörpers der ehemaligen Gaststätte „Minsk“ auf den versiegelten Flächen von zwei DN 300 Leitungen aufgenommen und von dort über eine unter der Max-Planck-Straße verlaufenden Regenwasserleitung abgeleitet. Im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, wie das Regenwasser künftig auf den Grundstücksfreiflächen ortsnah versickert werden kann, so wie es das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) im Grundsatz vorsieht. In den umliegenden Hauptverkehrsstraßen wird das Regenwasser über entsprechende Regenwasserleitungen abgeleitet. Auf den sonstigen Grundstücken erfolgt eine dezentrale Versickerung des Regenwassers.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der erweiterten Trinkwasserschutzzone (Trinkwasserschutzzone III) und der Nähe zur Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerkes Potsdam-Leipziger Straße soll die Regenwasserableitung vermieden und eine Versickerung des Regenwassers vor Ort gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG angestrebt werden.

#### 2.5.2.2 Frischwasser

Die Frischwasserversorgung der im Plangebiet liegenden Grundstücke ist sichergestellt. In der Straße Brauhausberg ist eine Trinkwasserhauptleitung DN 500 verlegt, über deren Nebenanschlüsse die ehemalige Gaststätte „Minsk“ mit Trinkwasser versorgt wird. Die Frischwasserversorgung der Grundstücke südlich der Max-Planck-Straße wird durch eine 80 DN Trinkwasserleitung sichergestellt, die in der Max-Planck-Straße verlegt ist. Die Frischwasserversorgung der Grundstücke entlang der Leipziger Straße erfolgt durch eine Frischwasserleitung DN 200 vom Wasserwerk Leipziger Straße, Hochbehälter Brauhausberg. Ein Leitungsabschnitt im nördlichen Bereich des Plangebiets verläuft über die Flurstücke 550 und 716 der Flur 6 der Gemarkung Potsdam. Die Prüfung und ggf. Durchführung einer Leitungsverlegung ist nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. In der Straße Am Havelblick ist eine 100-DN-Trinkwasserleitung verlegt, durch welche die Versorgung der nördlich angrenzenden Grundstücke sichergestellt ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Potsdam-Leipziger Straße.

In einer Stellungnahme der Feuerwehr (Schreiben vom 17. September 2013) erging der Hinweis, dass bei zukünftigen Planungen die Anordnung von Wasserentnahmestellen so zu erfolgen hat, dass sie untereinander nicht mehr als 200 m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 140 m entfernt sind.

#### 2.5.2.3 Schmutzwasser

Entlang der Leipziger Straße ist eine 400 DN-Schmutzwasserleitung verlegt, durch welche die Schmutzwasserentsorgung der anliegenden Grundstücke sichergestellt ist. Die Entsorgung des Schmutzwassers der bestehenden Schwimmhalle und der ehemaligen Gaststätte „Minsk“ erfolgt über die Schmutzwasserkanäle DN 200 in der Max-Planck-Straße und Albert-Einstein-Straße. Das anfallende Schmutzwasser auf den westlich davon gelegenen Wohngrundstücken wird über eine DN 200-Schmutzwasserleitung abgeleitet, die unter der historischen Treppenanlage, Flurstück 229, verlegt ist und durch die das anfallende Schmutzwasser in die Schmutzwasserleitung in der Leipziger Straße weitergeleitet wird.

In der Straße Am Havelblick ist keine Schmutzwasserleitung vorhanden. Der nächste Anschluss durch eine DN 200-Leitung befindet sich unter dem nahe gelegenen Fußweg zwischen ehemaligem Landtag und der Straße Brauhausberg. Im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob eine Leitungsverlegung zur Entsorgung des Schmutzwassers entsprechend den Anforderungen der Leitungsverwaltungen erforderlich ist.

#### 2.5.2.4 Gas

Die Versorgung der Grundstücke entlang der Leipziger Straße erfolgt über eine DN 150 Gasmitteldruckleitung. Ein Leitungsabschnitt verläuft über die Flurstücke 550, 552 und 553 der Flur 6 der Gemarkung Potsdam. Auf dem Flurstück 550 befindet sich die Anschlussstelle zu einer nördlich abzweigenden 400 DN-Gasmitteldruckleitung. Der Leitungsbestand ist an dieser Stelle bei Verwirklichung der Planungsziele teilweise zu verlegen. Die Grundstücke entlang der Straße Am Havelblick sind durch eine DN 50-Gasmitteldruckleitung erschlossen.

In der Max-Planck-Straße ist keine Gasleitung verlegt. Die südwestlich der Max-Planck-Straße gelegenen Wohngrundstücke werden daher über eine DN 80-Gasmitteldruckleitung versorgt, die unter der historischen Treppenanlage, Flurstück 229, verlegt ist und an die Gasleitung in der Leipziger Straße angeschlossen ist. Innerhalb nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren ist entsprechend den Anforderungen der Leitungsverwaltungen eine Leitungsverlegung in der Max-Planck-Straße zu prüfen bzw. durchzuführen.

#### 2.5.2.5 Strom

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt über das vorhandene Netz. Es ist den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten, die vorhandenen Kabel- und Leitungsbestände im Plangebiet aufzunehmen und eine Klärung der gegenwärtigen Anforderungen der Leitungsverwaltungen an die Planung vorzunehmen.

#### 2.5.2.6 Fernwärme

Das Plangebiet ist gem. Anlage zur Satzung über die öffentlichen Fernwärmevorranggebiete der Landeshauptstadt Potsdam vom 21. Dezember 1998, öffentlich bekannt gemacht am 29. Januar 1999 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Bestandteil des Fernwärmevorranggebietes „Babelsberg, Teltower Stadt“ bis zur Max-Planck-Straße auf Höhe der bestehenden Schwimmhalle bzw. des ehemaligen Landtages. Für alle östlich der Schwimmhalle / des ehemaligen Landtages gelegenen Anlagen gilt der Anschluss- und Benutzungszwang gemäß § 4 der Satzung.

Für die Bauwerke in den Fernwärmevorranggebieten gemäß § 1 Abs. 3 der Satzung, die am Tage des Inkrafttretens der Satzung bereits hergestellt sind oder sich im Bau befinden und mit einer anderen Heizungseinrichtung ausgestattet sind, gilt der Anschluss- und Benutzungszwang erst zum Zeitpunkt von der Erneuerung oder wesentlichen Änderung der baulichen Anlage, spätestens aber zwanzig Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem der Anschluss- und Benutzungszwang durch Satzung begründet wird.

Die bestehende Schwimmhalle ist bereits durch eine DN 150 Fernwärmeleitung erschlossen. Die unterirdische Leitung quert die Max-Planck-Straße auf Höhe der Schwimmhalle und verläuft über die Flurstücke 568 und 569. Die Prüfung des Erhalts, der Erweiterung oder der Umlegung der Leitung ist nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

#### 2.5.2.7 Telekommunikation

Im Plangebiet verläuft eine Kabeltrasse für Lichtwellenleiterverbindungen. Sie verbindet die zentralen Regierungsstandorte innerhalb der Landeshauptstadt Potsdam miteinander. Die Leitung tritt im Kreuzungsbereich Max-Planck-Straße / Brauhausberg in das Plangebiet ein und quert es in Richtung Nordwesten, wo sie über das Flurstück 568 an der Leipziger Straße wieder aus dem Plangebiet austritt. Die Leitung wurde im Zuge der Errichtung des Schwimmbads verlegt; der jetzige Verlauf berücksichtigt sowohl die Belange des Leitungsträgers als auch die Belange des Schwimmbadbetriebs.



### **3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)**

#### **3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

##### **3.1.1 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.

Mit dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 liegen Ziele der Raumordnung vor, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung i.S. v. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Bezüglich der Landesplanung teilte die Gemeinsame Landesplanungsbehörde letztmalig mit Schreiben vom 21.03.2017 mit, dass die Planungsziele des Bebauungsplans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind. Die Übereinstimmung mit den Inhalten des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 wurden von der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming zuletzt mit Schreiben vom 22.04.2017 bestätigt.

##### **3.1.2 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) 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.

- *Der Geltungsbereich des Verfahrens liegt innerhalb des südlichen Stadtzentrums der Landeshauptstadt Potsdam, welche die Funktion eines Zentralen Ortes übernimmt. Die im Verfahren angestrebte städtebauliche Neuordnung des Plangebiets und die Errichtung eines Schwimmbades mit Außenanlagen zielen auf die Bündelung der Freizeit- und Gesundheitsfunktion des Zentralen Ortes als Siedlungsschwerpunkt entsprechend dem Grundsatz gem. § 3 Abs. 1 LEPro 2007.*
- *Der Grundsatz der zentralörtlichen Ausrichtung der Siedlungsentwicklung gem. § 5 Abs. 1 LEPro 2007 wird berücksichtigt. Durch das Verfahren wird eine zentralörtliche wohnorientierte Siedlungsentwicklung angestrebt. Im Plangebiet befindliche Flächen mit überalterten und funktionslos gewordenen Nutzungen werden einer Wohnnutzung zugeführt und ein neuer Standort für ein Schwimmbad mit ortsteilübergreifender Bedeutung entwickelt.*
- *Das Verfahren berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung bei der Siedlungsentwicklung gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007. Das bestehende Schwimmbad genügt den Anforderungen an heutige Nutzungsansprüche nicht*

mehr und weist erhebliche Baumängel auf. Durch das Verfahren wird der Neubau einer modernen Schwimmhalle an einem bereits etablierten und zentrumsnahen Standort ermöglicht, der hervorragend durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen ist. Die bisherige Schwimmhalle und die brachgefallene Fläche des ehemaligen Restaurants „Minsk“ werden einer Nachnutzung mit Mehrfamilienhäusern zugeführt. Die Umnutzung des Hauptbaukörpers des „Minsk“ zu Wohnzwecken bzw. sonstigen gemäß § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen wird als Option aufrechterhalten. Weitere Baugebietsausweisungen sichern vornehmlich die Bestandsnutzungen.

- Möglichkeiten zur Verkehrsvermeidung gem. 5 Abs. 3 LEPro 2007 werden durch die Schaffung von Anreizen zur Nutzung von Bus und Bahn genutzt. Der Eingangsbereich der geplanten Schwimmhalle wird sich zur Leipziger Straße mit den dort vorhandenen Bushaltestellen orientieren, so dass eine fußläufige Erschließung über kurze Wege ermöglicht und die Nutzung des ÖPNV angeregt wird. Über den Bestand hinausgehende Straßenverkehrsflächen, die für den motorisierten Verkehr befahrbar sind, sollen nicht festgesetzt werden. Durch die angestrebte urbane Mischung von Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen und die Gemeinbedarfsfläche „Sport- und Freizeitbad“ in verkehrsgünstiger Lage, kann der Ortskern der südlichen Innenstadt stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt werden.
- Der Grundsatz der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gem. § 5 Abs. 4 LEPro 2007 wird durch das Verfahren befördert. Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Plangebiet sind unzulässig. Es erfolgt ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten und einer Verkaufsfläche von über 300 m<sup>2</sup>.
- Eine Inanspruchnahme von Freiraum gem. § 6 Abs. 2 LEPro 2007 durch Infrastrukturtrassen kann ausgeschlossen werden.
- Das Verfahren verbessert die Nutzbarkeit qualitativ hochwertiger Grün- und Freiflächen als siedlungsbezogene Freiräume gem. § 6 Abs. 3 LEPro 2007. Für die Öffentlichkeit sowie für Anwohnerinnen und Anwohner wird die Zugänglichkeit der öffentlichen Grünanlagen verbessert, indem historische Treppenanlagen an der Leipziger Straße und innere Verbindungswege wiedernutzbar gemacht sowie private Grundstücksteilflächen in ein durchgängiges öffentliches Fußwegesystem integriert werden. Darüber hinaus bieten die Grundstücksfreiflächen des geplanten Schwimmbades zukünftig hochwertige Erholungsfunktionen für die Badegäste.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des freiraumrelevanten Teils der weiteren und engeren Pufferzone der Potsdamer Kulturlandschaft (UNESCO-Welterbe) und ist somit Bestandteil des Freiraumverbundsystems gemäß § 6 Abs. 4 LEPro 2007. Eine Beeinträchtigung der Erlebbarkeit der Potsdamer Kulturlandschaft durch die Störung von Blickbeziehungen kann ausgeschlossen werden. Dies wird durch die Festsetzung von max. Gebäudehöhen gewährleistet.

### **3.1.3 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg**

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II/15 Nr. 24, S. 1) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet.

Die Planung entspricht auch den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg.

- Gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B befindet sich der Geltungsbereich im Gestaltungsraum Siedlung. Innerhalb dieses Bereiches ist Siedlungsentwicklung grund-

sätzlich zulässig. Gemäß Festlegungen des LEP B-B Punkt 2.7 (Z) ist die Landeshauptstadt Potsdam als Oberzentrum dargestellt.

- Die Festlegung des LEP B-B Punkt 2.8 (G) wird durch das Verfahren berücksichtigt. Eine Qualifizierung oberzentraler hochwertiger Raumfunktionen der Daseinsvorsorge erfolgt durch die geplante Errichtung des Schwimmbades mit Außenanlagen.
- Die Festlegung des LEP B-B Punkt 3.2 (G) ist zu beachten, da sich das Plangebiet innerhalb der engeren und weiteren Pufferzone im Teilbereich Potsdam der UNESCO-Welterbestätte „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ befindet. Eine Beeinträchtigung der Erlebbarkeit der Potsdamer Kulturlandschaft durch die Störung von Blickbeziehungen kann ausgeschlossen werden. Dies wird durch die Festsetzung von max. Gebäudehöhen berücksichtigt.
- Die Festlegung des LEP B-B Punkt 4.1 (G) wird berücksichtigt. Die Wohnentwicklung erfolgt vorrangig auf siedlungsstrukturell vorgeprägten Flächen mit überalterten oder funktionslos gewordenen Nutzungen. Vorhandene Straßenverkehrsflächen werden in das innere Erschließungssystem übernommen. Der Standort des Verfahrens eignet sich als siedlungsstruktureller und funktionaler Siedlungsschwerpunkt für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung.
- Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 im „Gestaltungsraum Siedlung“, in welchem auf landesplanerischer Ebene eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird (LEP B-B Punkt 4.5 (Z)).

#### **3.1.4 Entwurf Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion**

Ab Ende Februar 2015 wurde eine Evaluierung der Landesplanung durchgeführt. An der Befragung zur Evaluierung konnten die Landkreise, Städte und Gemeinden sowie die Berliner Bezirke teilnehmen. Die Ergebnisse der Befragung wurden in einem Bericht zusammenfassend dargestellt und im November / Dezember 2015 in vier regionalen Fachveranstaltungen vorgestellt und diskutiert. Im Ergebnis soll der LEP B-B geändert werden und durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ersetzt werden. Im gegenwärtigen Entwurf (19.07.2016) wird die Landeshauptstadt Potsdam weiterhin als Oberzentrum dargestellt. Das Plangebiet ist – wie bisher im LEB B-B – als Bestandteil des Gestaltungsraums Siedlung dargestellt.

#### **3.1.5 Regionalplan Havelland-Fläming 2020**

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt des Landes Brandenburg Nr. 43 am 30. Oktober 2015 in Kraft.

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung übernimmt der Regionalplan das Ziel 4.5 des LEP B-B. Das Plangebiet ist gemäß Grundsatz 2.1.1 des Regionalplans als Vorzugsraum Siedlung ausgewiesen und wird gemäß den Grundsätzen 2.2.1.1 und 2.2.1.2 dem räumlichen Funktionsschwerpunkt eines Oberzentrums sowie für die Grundversorgung zugeordnet. Die Ziele des Bebauungsplanes stehen mit den genannten Zielen und Grundsätzen des Regionalplans im Einklang.

### 3.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan<sup>10</sup>, als ein Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege, ist gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan überarbeitet worden. Er hat die vordringliche Aufgabe, Maßstäbe zur Klärung und zur Definition verträglicher Raumnutzungen in der Potsdamer Kulturlandschaft zu entwickeln. Hierzu wurde das gesamte Stadtgebiet in 48 Teilräume untergliedert.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Teilraum 16 „Südliche Innenstadt“ des Landschaftsplanes, der als Kerngebiet / Innenstadt typisiert ist. Leitbild des Teilraums ist die funktionale und ästhetische Neuordnung des südlichen Stadteingangs unter Berücksichtigung der historischen Befunde und einer großzügigen Freiraumgestaltung entlang der Ufer von Nuthe und Havel. Gemäß Landschaftsplan sind im Bebauungsplangebiet folgende Ziele zu konkretisieren:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades, Erhöhung des Wasserrückhaltes und Erhalt bzw. Schaffung von lokalklimatischen Ausgleichsflächen; Erhalt auch von kleinen Grünflächen, Parkanlagen und bedeutenden Einzelbäumen, insbesondere als Gliederungselemente verschiedener Nutzungen; Wiederherstellung von Alleen,
- Prüfung der Reduktion störender Auswirkungen moderner Baukörper auf das Landschaftsbild und die historischen Sichtbezüge, vorsorgende Berücksichtigung bei der Planung weiterer Bauvorhaben,
- Verbesserung des Ortsbildes durch Ordnung der Nutzungen entlang der Leipziger Straße und
- Erhalt eines hohen Grünanteiles im Bereich „Brauhausberg“; Erhöhung der Attraktivität der öffentlichen Grünflächen und fußläufigen Wegeverbindungen, auch im Hinblick auf das hier befindliche europäische Wanderwegekreuz.

Die Nachverdichtung im Bereich des Brauhausbergs soll zugunsten der Erhaltung der Grünbestände im Gebiet beschränkt werden. Daher erfolgte im neu aufgestellten Flächennutzungsplan eine entsprechende Differenzierung in Dichtestufen durch Darstellung der gemischten Bauflächen MI 1 und MI 2.

### 3.3 Überörtliche Fachplanungen

#### 3.3.1 Bundesverkehrswegeplan 2030

Der Bundesverkehrswegeplan (BVWP) ist ein Investitionsrahmenplan des Bundes. Er stellt mit seinen bewerteten und nach Dringlichkeiten eingestuftten Projekten die Grundlage für neue Bedarfspläne als Anlage der novellierten Ausbaugesetze (Bundesschienenwegeausbaugesetz, Fernstraßenausbaugesetz) dar.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans galt noch der BVWP 2003, der am 02.07.2003 vom Bundeskabinett beschlossen worden war. In dieser Fassung des BVWP ist als Verknüpfung der Bundesstraßen B 1, B 2 und B 273 und der L 40 (Nuthestraße) die Ortsumgehung Potsdam enthalten. Im Bedarfsplan für Bundesfernstraßen ist das Ausbauvorhaben in die Kategorie „weiterer Bedarf“ eingestuft.

Gegenwärtig ist der BVWP 2030 gültig, der von Bundeskabinett am 03.08.2016 beschlossen wurde. Die Ortsumgehung Potsdam ist in dieser Fassung des BVWP nicht mehr enthalten.

---

<sup>10</sup> Landeshauptstadt Potsdam, Landschaftsplan Landeshauptstadt Potsdam, Stand: 19.09.2012, Potsdam 2012.

### 3.4 Örtliche Fachplanungen

#### 3.4.1 Luftreinhalteplan für die Landeshauptstadt Potsdam

Die Landeshauptstadt Potsdam hat auf Grundlage der innerhalb der Europäischen Union geltenden Grenzwerte zur Feinstaubbelastung und der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung einen Luftreinhalte- und Aktionsplan<sup>11</sup> nach § 47 BImSchG erstellt, der in mehrjährigen Abständen fortgeschrieben wird.

In den anliegenden Straßen Brauhausberg und Leipziger Straße ist nicht zu befürchten, dass es zu Überschreitungen der jeweiligen Grenzwerte kommt.

Auch im Umfeld des stärker befahrenen Leipziger Dreiecks sind keine Grenzwertüberschreitungen zu befürchten. Das Leipziger Dreieck profitiert bezüglich der Belastung der Luftschadstoffen davon, dass es in diesem Bereich keine Randbebauung gibt. Die Ableitbedingungen für Schadstoffe sind gut, das hier keine „Straßenschlucht“ vorhanden ist.

Auf der Leipziger Straße wurde aufgrund der Luft- und Lärmbelastung bereits 2008 eine Einbahnstraßenregelung eingeführt, die nach Abschluss umfassender Bauarbeiten am Leipziger Dreieck langfristig in ihrer Richtung umgekehrt werden soll. Die Leipziger Straße soll dann künftig in stadtauswärtiger Richtung ab dem südlichen Ende des Persiusspeichers als Einbahnstraße geführt werden. Im Rahmen einer von der Landeshauptstadt Potsdam beauftragten Fortschreibung der integrativen verkehrlichen und städtebaulichen Konzeption für das Leipziger Dreieck in Potsdam<sup>12</sup> wurde geprüft, ob die geplante Umkehrung der Richtung des Einbahnstraßenverkehrs u.a. im Sinne der Luftschadstoffminderung zu erkennbaren Verbesserungen führen wird (siehe hierzu Kap. A 3.5.3.2 Verkehrstechnische Untersuchung Leipziger Dreieck).

#### 3.4.2 Lärminderungsplan Verkehr, Lärmaktionsplan

Für die Landeshauptstadt Potsdam wurde 1997 ein Lärminderungsplan Verkehr erarbeitet und 2005<sup>13</sup> nochmals aktualisiert. Der aktualisierte Lärminderungsplan führt insgesamt 79 kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen auf. Zu den überwiegend realisierten kurzfristigen Maßnahmen zählen u.a. Maßnahmen der Fahrbahnsanierung, der flächenhaften Verkehrsberuhigung sowie zur Förderung des ÖPNV und des Radverkehrs. Im Bereich des Plangebiets erfolgte bereits die Realisierung der Fahrbahnsanierung in der Leipziger Straße.

Die aktuelle Fassung des Lärmaktionsplans wurde am 03. Mai 2017 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Er enthält Aussagen zu den Lärmquellen Straßen- und Schienenlärm sowie Fluglärm.

Das Plangebiet ist hinreichend weit von der nächstgelegenen Bahntrasse entfernt. Probleme durch Schienenlärm der DB sind nicht zu erwarten. Die Tram-Linien, die nahe dem Plangebiet am Leipziger Dreieck verkehren, wirken sich in schalltechnischer Hinsicht zumeist auf das zwischenzeitlich neu gebaute Schwimmbad am Brauhausberg aus. Auswirkungen auf Wohnungen sind demgegenüber deutlich geringer. Im Schallgutachten, das für den Bebauungsplan erstellt wurde, wurden die angrenzenden Tram-Linien berücksichtigt.

Die Prüfwerte bezüglich des Fluglärms werden weder gegenwärtig (Betrieb der Flughäfen Tegel und Schönefeld), noch zukünftig (Betrieb des Flughafens BER) überschritten.

---

11 Landeshauptstadt Potsdam, Luftreinhalteplan für die Landeshauptstadt, Fortschreibung 2015P / 2016, Stand 04.10.2016.

12 Arbeitsgemeinschaft Stadt und Verkehr und Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft, Erarbeitung einer integrativen verkehrlichen und städtebaulichen Konzeption für das Leipziger Dreieck in der Landeshauptstadt Potsdam (Fortschreibung 2014), Verkehrs- und Luftschadstofftechnische Untersuchung, Potsdam 2014.

13 Landeshauptstadt Potsdam, Schalltechnisches Gutachten Aktualisierung des „Lärminderungsplans Verkehr“ der Stadt Potsdam, Potsdam 2005.

Die B2 (Leipziger Straße) wird als Quelle für Verkehrslärm benannt. Zur Ermittlung der konkreten Belastung durch Straßenverkehrslärm wurde im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans ein Schallgutachten erstellt.

Im Lärmaktionsplan wird darauf hingewiesen, dass sich mit der Umsetzung der Einbahnstraßenregelung im Jahr 2008 die Verkehrs- und Lärmbelastung im Zuge der Leipziger Straße deutlich reduziert hat. Die Verkehre im entsprechenden Abschnitt der B 2 werden gegenwärtig jeweils zur Hälfte über den Brauhausberg und die Leipziger Straße abgewickelt. Mit der Umgestaltung des Leipziger Dreieckes ist zukünftig eine Umkehrung der Einbahnstraßenrichtung in der Leipziger Straße vorgesehen. Im Sinne einer Reduzierung der Gesamtlärmbetroffenheiten empfiehlt der Lärmaktionsplan die Prüfung der generellen Verlagerung des B 2-Verkehrs in Richtung Brauhausberg. Damit würde sich eine Bündelung des Verkehrs sowie eine weitere deutliche Entlastung der Leipziger Straße ergeben. Hierzu sollten die verkehrlichen, städtebaulichen und lufthygienischen Rahmenbedingungen geprüft werden. Zur Minimierung der negativen Wirkungen im Bereich des Brauhausberges wären hier zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen (Prüfung Verlagerung der Straßenachse, Tempo 30, Lärmschutzwand etc.) vorzusehen.

Speziell für die Straße Brauhausberg werden folgende Empfehlungen getroffen: Neben verkehrsorganisatorischen Maßnahmen (Prüfung Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h nachts) sollten daher weitere Maßnahmen zur Lärminderung geprüft werden. So wäre z. B. eine Vergrößerung des Abstandes zwischen Lärmquelle und Immissionsort durch eine Verschiebung der Fahrbahn in Richtung Westen denkbar. Hierzu müsste ein Flächentausch zwischen den aktuell auf der Westseite vorhandenen Parkplätzen und der Kfz-Fahrbahn erfolgen. Dadurch würde sich ein zusätzlicher Abstand von ca. 5 - 6 m ergeben.

### **3.5 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der neu aufgestellte und im Amtsblatt Nr. 2 / 2014 der Landeshauptstadt Potsdam bekannt gemachte Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans vorrangig als gemischte Baufläche M 1 mit einer zulässigen GFZ zwischen 0,8 und 1,6 dar (vgl. Anlage 2 „Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam“). Teile der Grundstücksflächen nördlich der Straße Am Havelblick werden als gemischte Baufläche M 2 mit einer zulässigen GFZ zwischen 0,5 und 0,8 dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 36-2 ist mit seinen Festsetzungen aus dem FNP entwickelbar.

### **3.6 Stadtentwicklungskonzepte**

#### **3.6.1 Wohnungspolitisches Konzept**

Im Jahr 2015 wurde das ursprüngliche Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK 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. Die Ziele sind den Bereichen Neubau, Bestandsentwicklung, Bezahlbarkeit des Wohnens, kommunaler Versorgungsauftrag und Wohnversorgung als gemeinsame Aufgabe zugeordnet.

Der Bebauungsplan trägt insbesondere dem Ziel Rechnung, das Wohnungsangebot durch den Neubau zu erhöhen.

#### **3.6.2 Stadtentwicklungskonzept (STEK) Gewerbe**

Ziel des STEK Gewerbe ist eine ausreichende Versorgung der Landeshauptstadt Potsdam mit Gewerbeflächen 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. Januar 2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam 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. Für Grundstücke im nördlichen Bereich des Plangebiets entlang der Leipziger Straße legt das STEK Gewerbe die Fläche 9.2 (Fläche „Brauhausberg“ in der Teltower Vorstadt) als Potenzialfläche für den Standorttyp „höherwertiges Gewerbegebiet / Gewerbepark“ mit besonderer Eignung für wirtschaftsnahe und sonstige Dienstleistungen und einem gewerblichen Grundstückspotenzial von 0,8 ha fest.

Ein Ziel des STEK Gewerbe ist auch die Konkretisierung und Sicherung der Maßnahmen für die entsprechenden Flächen im Rahmen eines Gewerbeflächensicherungskonzeptes (GSK). Dieses wurde am 04. April 2012 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen (DS 12/SVV/0157). Es soll den Kernbestand von gewerblichen Potentialflächen zur Gewährleistung der wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam sichern. Diese gewerblichen Potentialflächen sind als P 20-Flächen im GSK festgelegt worden und besonders geeignet, in wichtigen Nutzungssegmenten den prognostizierten Gewerbeflächenzusatzbedarf der Landeshauptstadt Potsdam bis zum Jahr 2020 zu bedienen. Mit ihren geringen bis mittleren Aktivierungshemmnissen weisen die „Gewerblichen Potentialflächen 2020“ eine relativ große Marktnähe aus. Über die „Richtlinie zur Sicherung der gewerblichen Potentialflächen der Landeshauptstadt Potsdam“ sollen die „P 20-Flächen“ gesichert werden.

Die Fläche 9.2 ist im GSK als P 20-Fläche mit der vorrangigen Eignung als höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark mit besonderer Eignung für Dienstleistungen aufgeführt und als mittelfristig aktivierbare Fläche eingestuft.

Die Ziele des STEK Gewerbe und des GSK stehen im Widerspruch zu den veränderten Planungszielen der Landeshauptstadt Potsdam, insbesondere zur Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg. Infolge der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam zum Neubau des Bades auf der Nordseite der Max-Planck-Straße besitzt die Entwicklung des Schwimmbadstandortes Vorrang vor der ursprünglich vorgesehenen gewerblichen Entwicklung. Das GSK wird entsprechend angepasst.

### **3.6.3 Verkehrskonzepte**

#### **3.6.3.1 STEK Verkehr**

Das Stadtentwicklungskonzept Verkehr wurde der Stadtverordnetenversammlung am 25. Januar 2012 erstmals vorgelegt und 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 Beschäftigtenzahlen nicht

weiter zunimmt. Im Binnenverkehr soll erreicht werden, dass der Anteil des motorisierten Individualverkehrs von derzeit 32 Prozent auf 24 Prozent sinkt. Im Kfz-Gesamtverkehr, der wesentlich vom Quell- und Zielverkehr geprägt ist, wird aber eine leichte Zunahme prognostiziert. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Szenarienuntersuchungen 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 Stadtstrukturen 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“.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ kann dies nicht in allen Punkten erreicht werden, weil im Zuge der Wohnflächenentwicklung entsprechende Stellplatzanlagen bereitgestellt werden müssen, die zu einer Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs führen werden. Zugleich wird aber im Zuge der Reaktivierung von historischen Fußwegeverbindungen zwischen der Leipziger Straße und der Max-Planck-Straße sowie durch Sicherung von Gehrechten die Erschließung des Brauhausberges im Sinne einer nachhaltigen Mobilität verbessert. Wesentliches Merkmal ist jedoch die Errichtung eines modernen Schwimmbades mit bestem Anschluss an das ÖPNV-Netz. Es ist davon auszugehen, dass an diesem Standort das Potenzial für Verkehrsvermeidung besonders hoch ist.

### 3.6.3.2 Verkehrstechnische Untersuchung Leipziger Dreieck

Im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam wurde 2011 eine verkehrstechnische Untersuchung für das Leipziger Dreieck erarbeitet.<sup>14</sup> Gegenstand der Untersuchung ist die öffentliche Verkehrsfläche des Leipziger Dreiecks mit der Leipziger Straße, der Heinrich-Mann-Allee, der Friedrich-Engels-Straße, der Friedhofsgasse und der Straße Brauhausberg. Unter der Prämisse des sparsamen Flächenverbrauchs sind die unterschiedlichen Ansprüche der Verkehrsteilnehmer (ÖPVN, Fußgänger, Radfahrer, MIV, LKW- und Busverkehr) ermittelt und funktionale Varianten für die Trassierung der zukünftigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen beim Neubau des Leipziger Dreiecks entwickelt worden. Ein Ergebnis der Untersuchung war, die Leipziger Straße ab Höhe des Persius-Speichers in Richtung Süden stadtauswärts als Einbahnstraße zu führen.

Mit der geplanten Einbahnstraßenführung verbundene Entwurfsplanungen zum Ausbau der Leipziger Straße zwischen mittlerer und nördlicher Speicherstadt in Potsdam liegen bereits vor. Durch die zukünftige Einbahnstraßenführung wäre eine beidseitige Erweiterung des Gehsteiges möglich, durch welche die Verkehrssicherheit und die Aufenthaltsqualität für Fußgänger deutlich erhöht würde.

Im Jahr 2014 erfolgte im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam eine zurzeit die Fortschreibung der integrativen verkehrlichen und städtebaulichen Konzeption für das Leipziger Dreieck.<sup>15</sup> Wesentlicher Bestandteil der Fortschreibung war eine verkehrs- und luftschadstofftechnische Untersuchung. Die bereits in der Untersuchung von 2011 entwickelten Ansätze sollten unter dem Aspekt der Verkehrsqualität geprüft werden. Es sollte dabei im Wesentlichen untersucht werden, ob der Einbahnstraßenverkehr in der Leipziger Straße stadtein-

---

<sup>14</sup> Arbeitsgemeinschaft Stadt und Verkehr, StadtPlan und Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft, Erarbeitung einer integrativen verkehrlichen und städtebaulichen Konzeption für das Leipziger Dreieck in der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam 2011.

<sup>15</sup> Arbeitsgemeinschaft Stadt und Verkehr und Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft, Erarbeitung einer integrativen verkehrlichen und städtebaulichen Konzeption für das Leipziger Dreieck in der Landeshauptstadt Potsdam (Fortschreibung 2014). Verkehrs- und Luftschadstofftechnische Untersuchung, Potsdam 2014.



wärts erfolgen oder ob dessen Umkehrung wie ursprünglich vorgesehen umgesetzt werden soll.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass einer Umkehrung der Einbahnstraßenregelung in der Leipziger Straße und dem Umbau des Leipziger Dreiecks der Vorzug zu geben ist. Die Umkehrung der Einbahnstraßenregelung in der Leipziger Straße bedingt die Neuordnung der Erschließung im straßengebundenen ÖPNV.

Im Zuge der Umsetzung der Verkehrsführungs- und Gestaltungsvarianten 2 und 3 (Umkehrung der Einbahnstraßenregelung) wäre eine geringfügige westliche Verschwenkung der Straße Brauhausberg auf Höhe des Terrassenrestaurants „Minsk“ erforderlich. Die künftige Durchführbarkeit von Umbaumaßnahmen soll daher durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Im Rahmen der Fortschreibung der integrativen verkehrlichen und städtebaulichen Konzeption wurde eine luftschadstofftechnische Untersuchung durchgeführt. In das Berechnungsmodell wurden die Entwürfe der Bebauungspläne 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ (Stand: 26.02.2014) und 36-2 Leipziger Straße / Brauhausberg“ (Stand: 31.03.2014) einbezogen. Das der luftschadstofftechnischen Untersuchung zugrundeliegende Verkehrsaufkommen bildet das Prognosejahr 2020 ab. Der Prognosehorizont ist mit dem Jahr 2020 zeitlich so gesetzt, dass die Emissionsbelastungen zum Zeitpunkt der Fertigstellung der ersten Neubauten in der nördlichen Speicherstadt aufgezeigt werden.

Die Untersuchung soll die lufttechnische Situation für die Gestaltungsvarianten 1 und 2 aufzeigen und die immissionsseitigen Auswirkungen hinsichtlich der Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>) darstellen bzw. gegenüberstellen. Die Prognose der Immissionsbelastungen erfolgt an insgesamt 20 Aufpunkten. Davon befinden sich insgesamt 8 Aufpunkte im Plangebiet.

Die Ergebnisse der luftschadstofftechnischen Untersuchung zeigen, dass für beide Prognose-Gestaltungsvarianten keine Grenzwertüberschreitungen nach TA-Luft und 39. BImSchV hinsichtlich PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> zu erwarten sind. An allen Immissionssaufpunkten werden rechnerisch sämtliche Grenzwerte bzw. zulässigen Grenzwertüberschreitungstage eingehalten.

#### **3.6.4 Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam (2014)**

Im Jahr 2007 hat die Landeshauptstadt Potsdam die Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens beauftragt. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10. September 2008 mit ihrem Beschluss die Verwaltung beauftragt, das „Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam“ als Konzept der Einzelhandelsentwicklung für den Zeitraum bis 2015 anzuwenden und insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzen (DS 08/SVV/0415)<sup>16</sup>.

Das Einzelhandelskonzept 2008 ist auf einen Entwicklungszeitraum bis zum Jahr 2015 ausgerichtet. Für den Nachfolgezeitraum wurde im Jahr 2013 mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts begonnen. In die Fortschreibung sind die bisherigen Ergebnisse bei der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts 2008, die zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen der Basisdaten für die weitere Einzelhandelsentwicklung (z.B. aktuelle Analyse der Einzelhandelsstruktur und des Verkaufsflächenbestands; Entwicklung der Einwohnerzahlen; Prognose des künftigen Verkaufsflächenbedarfs) sowie die veränderten rechtlichen Grundlagen eingeflossen.

---

<sup>16</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg: „Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam“, Potsdam 2008 (GMA Einzelhandelsgutachten 2008).

Auf ihrer Sitzung am 07. Mai 2014 hat die Stadtverordnetenversammlung über den Beschluss zum „Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam – Fortschreibung 2014“<sup>17</sup> als Konzept der Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam beraten. Dieses löst das Einzelhandelskonzept 2008 ab und bildet die Basis für die Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam bis etwa zum Jahr 2020.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele müssen durch die verbindliche Bauleitplanung planungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden.

Wie bereits im Einzelhandelskonzept 2008 ist es wesentliche Zielstellung des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts 2014, die Angebots- und Nachfragestrukturen des Potsdamer Einzelhandels und seine städtebaulichen Rahmenbedingungen zu analysieren und daraus Festlegungen für die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu entwickeln.

Um das Ziel einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Potsdam zu erreichen, d. h. die „Einkaufsinnenstadt“ in ihrer Zentralitätsfunktion zu stärken und ausgewogene Nahversorgungsstrukturen zu gewährleisten, werden im Einzelhandelskonzept zentrale Versorgungsbereiche definiert und ein Sortimentskonzept entwickelt, welches Einzelhandelsbranchen festlegt, die für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche verantwortlich sind.

Als Zentren werden im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, die Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt, zwölf Nahversorgungszentren und die Sonderstandorte Bahnhofspassagen und Stern-Center räumlich abgegrenzt, die vorhandenen Einzelhandels assortimente analysiert und Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung formuliert.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit der definierten zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufen wesentlich bestimmen, sind in der „Potsdamer Sortimentsliste“ als zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung und als sonstige zentrenrelevante Sortimente dargestellt und werden als solche von den ebenfalls in der „Potsdamer Sortimentsliste“ aufgeführten nicht-zentrenrelevanten Sortimenten abgegrenzt. Die „Potsdamer Sortimentsliste“ ist Grundlage der Einzelhandelsentwicklung.

Der Neubau oder die Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen, die als Hauptsortimente über zentrenrelevante Sortimente im Sinne der „Potsdamer Sortimentsliste“ verfügen, sollen vorrangig innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden und außerhalb dieser (sonstige integrierte Lagen und nicht-integrierte Lagen) nur eingeschränkt zulässig sein:

- zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: Großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig;
- Stadtteilzentren: Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit regelmäßig zulässig; bei Nachweis standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig;
- Nahversorgungszentren: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unterhalb Großflächigkeit zulässig; sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur in Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen (analog § 4 BauNVO); bei Nachweis standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächige Lebensmittelbetriebe und nicht großflächiger sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig;
- sonstige integrierte Lagen: Nachbarschaftsladen zulässig; Ausnahme: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zur Gebietsversorgung, Lebensmittelbetriebe auch

<sup>17</sup> Vgl. Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam, Fortschreibung 2014, Potsdam 2014.

großflächig bei Bestehen einer Versorgungslücke und bei standortgerechter Dimensionierung

- nicht-integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10 Prozent der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 m<sup>2</sup>)

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, entsprechend den folgenden Grundsätzen angesiedelt werden:

- vorrangig an den durch Einzelhandel etablierten nicht-integrierten Standorten;
- nachgeordnet an nicht etablierten (integrierten und nicht-integrierten) Standorten mit unmittelbarer Verkehrsanbindung an das städtische Hauptverkehrsnetz und in direkter Nachbarschaft zu Siedlungsbereichen (auch großflächige Einzelhandelsbetriebe);
- ausnahmsweise in der Innenstadt – jedoch keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe;
- nur nachrangig in den anderen zentralen Versorgungsbereichen – jedoch keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe;
- auch künftig kein Einzelhandel in Gewerbegebieten und an gewerblich geprägten Standorten ohne Einzelhandel, d.h. auch kein nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel;
- Vermeidung eines „Leerstandsdominos“ auf Grund eines reinen Verdrängungswettbewerbs;
- Beachtung maximal zulässiger Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente.

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt für den Standort Speicherstadt Nord den Verzicht auf eine Ansiedlung von Einzelhandel aufgrund der geringen Entfernung des Standortes zum Sonderstandort Bahnhofspassagen von rd. 500 m.<sup>18</sup> Die Versorgung der Einwohner der bereits realisierten wie auch der zukünftig entstehenden Wohnbebauung sollte durch Läden, die der Gebietsversorgung dienen, erfolgen.

Es liegt nahe, die Einschätzung für den Standort Speicherstadt Nord auch auf die Situation im Plangebiet zu übertragen. Das Plangebiet zwischen Leipziger Straße und der Straße Brauhausberg liegt außerhalb der im Einzelhandelskonzept beschlossenen zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Potsdam. Wie der Standort Speicherstadt Nord befindet es sich im Einzugsbereich und in fußläufiger Entfernung zu den Bahnhofspassagen. In der Templiner Vorstadt hat sich bisher kein Nahversorgungszentrum entwickelt. Dies erscheint aufgrund der geringen Einwohnerzahl und der räumlichen Nähe zum Hauptbahnhof Potsdam auch als sehr unwahrscheinlich. Dennoch gilt der Geltungsbereich als gut versorgt. Zentrale Versorgungsfunktionen sollen daher nicht übernommen werden. Das Plangebiet ist somit als sonstiger integrierter Standort zu klassifizieren, an dem die Anlagentypen „Nachbarschaftsläden“ und Läden (analog zu § 4 BauNVO) grundsätzlich zulässig sind.

Ein Nachbarschaftsladen ist ein wohngebietsverträglicher Nahversorger, der die Schwelle der Großflächigkeit erheblich unterschreitet und in der Regel nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweist. Läden mit sonstigem zentrenrelevantem Einzelhandel weisen eine ähnliche Verkaufsflächengröße wie Nachbarschaftsläden auf und sind in Analogie zum § 4 BauNVO zu betrachten und dienen unter bestimmten Voraussetzungen auch der Gebietsversorgung im weiteren Sinne.

---

18 A.a.O., S. 168.

### 3.7 Benachbarte Bebauungspläne

#### 3.7.1 Bebauungsplan Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße“

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt/ Leipziger Straße“ umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: Abgrenzung zu der für bahnbetriebliche Zwecke planfestgestellten Fläche der Deutschen Bahn AG
- im Osten: westliche Straßenbegrenzungslinie der Heinrich-Mann-Allee
- im Südosten: nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Leipziger Straße
- im Südwesten: nördliche Grenze des ehemaligen Mühlengeländes
- im Westen: Wasserfläche im Abstand von 10 m parallel zur östlichen Uferkante der Havel

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha.

Der Bebauungsplan ist seit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam (Nr. 16/2014) rechtsverbindlich.

#### 3.7.2 Bebauungsplan Nr. 36-3 „Speicherstadt Süd“

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 06. Juni 2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36-3 „Speicherstadt Süd“ beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Gebiet in folgenden Grenzen:

- Im Norden: nördliche Grenze der Gemarkung Potsdam, Flur 6, Flurstücke 608, 622, 623, 636, 637
- Im Osten: westliche Straßenbegrenzungslinie der Leipziger Straße
- Im Süden: nördliche Grenze des Geländes des Wasserwerks Leipziger Straße, nördliche Grenze des Flurstücks 21, Flur 6, Gemarkung Potsdam
- Im Westen: Wasserfläche im Abstand von 20 m parallel zur östlichen Uferkante der Havel (Parzellengrenze)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

Der Bebauungsplan besitzt noch keine Rechtskraft. Es wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

#### 3.7.3 Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 37 A beträgt 16,4 ha. Das Plangebiet wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

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

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

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

Der Geltungsbereich enthält u.a. die Bahnhofspassagen, Teile des Hauptbahnhofs, den Bahnhofsvorplatz, Teile der Friedrich-Engels-Straße sowie der Heinrich-Mann-Allee und reicht bis an die Havel.

Der Bebauungsplan ist seit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam (Nr. 4/2002 und 6/2005) rechtsverbindlich.

### **3.7.4 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam-Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 A „Potsdam Center“, Teilbereich Bahnhofspassagen, umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: nördliche Baugrenze der Sondergebiete SO 2 und SO 3 (Baufelder 9 bis 11) der Bahnhofspassagen des Potsdamer Hauptbahnhofs
- im Osten: östliche Baugrenze des Sondergebiets SO 3 (Baufeld 11) der Bahnhofspassagen
- im Süden: südliche Baugrenze der Sondergebiete SO 2 und SO 3 der Bahnhofspassagen
- im Westen: westliche Baugrenze des Sondergebiets SO 2 (Baufeld 9) der Bahnhofspassagen

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 37 A „Potsdam-Center“ ist seit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam (Nr. 2/2013) rechtsverbindlich.

### **3.7.5 Bebauungsplan Nr. 127 „Leipziger Dreieck“**

Der räumliche Geltungsbereich des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans Nr. 127 „Leipziger Dreieck“ umfasst das Gebiet in folgenden äußeren Grenzen:

- im Norden: den südlichen Brückenkopf der Bahnüberführung sowie die südlichen Gebäude des Hauptbahnhofs Potsdam
- im Osten: das Gebäude des Casinos, der Busparkplatz sowie die südöstliche Grenze der Straßenbahnverbindungstrasse zwischen der Friedrich-Engels-Straße und der Heinrich-Mann-Allee einschließlich einer kleinen Teilfläche des südöstlich angrenzenden Grundstücks
- im Südwesten: der Mittelstreifen bzw. die südwestliche Grenze der Heinrich-Mann-Allee

Die Definition des räumlichen Geltungsbereichs des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans Nr. 127 „Leipziger Dreieck“ erfolgt durch folgende nach innen liegende Grenzen:

- im Nord- und Südwesten: über die nord- und südöstliche Grenze der Heinrich-Mann-Allee bzw. die nord- und südwestliche Grenze des Grundstücks Friedrich-Engels-Straße 1-2,
- im Norden: über die südliche Grenze der Friedrich-Engels-Straße
- im Südosten: über die nordwestliche Grenze der Straßenbahnverbindungstrasse zwischen der Friedrich-Engels-Straße und der Heinrich-Mann-Allee

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha.

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 06.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 „Leipziger Dreieck“ beschlossen (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 9/2016).

### **3.8 Sonstige Satzungen**

#### **3.8.1 Werbesatzung Teltower Vorstadt / Waldstadt**

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 25. Januar 2006 die Werbesatzung der Landeshauptstadt, Teilbereich Teltower Vorstadt / Waldstadt beschlossen.<sup>19</sup>

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ gelegenen Flächen sind in der Werbesatzung als „Gebiet mit Schutzanspruch für Landschaft und Fernwirkung“ festgelegt. Die den Geltungsbereich begrenzenden Straßen Leipziger Straße, Heinrich-Mann-Allee und Brauhausberg sind als „Flächen von Hauptverkehrsstraßen“ festgelegt.

Die Werbesatzung unterwirft Werbeanlagen, die eine Größe von 1,0 qm überschreiten, einer Erlaubnispflicht durch die untere Bauaufsichtsbehörde.

In den Gebieten mit Schutzanspruch für Landschaft und Fernwirkung müssen Werbeanlagen, die der Landschaft unmittelbar zugewandt sind, folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) Sie dürfen in ihrer Gesamtausdehnung eine Fläche von 15% der Fassaden, die der Landschaft zugewandt ist, nicht überschreiten.
- b) Sie dürfen bei Integration in Einfriedungen eine Fläche von 6/1 Bogen (3 qm) nicht überschreiten.
- c) Sie dürfen nur bis zur Oberkante der Brüstung des 2. Obergeschosses angebracht werden.
- d) Fremdwerbung, die der Landschaft zugewandt ist, darf eine Fläche von 12/1 Bogen (6 qm) nicht überschreiten.

Warenautomaten sind erlaubt.

Pylone und Werbefahnen dürfen in den Gebieten mit Schutzanspruch für Landschaft und Fernwirkung, ungeachtet der Ausrichtung der Werbung, das Gebäude mit der Stätte der Leistung und angrenzende Gebäude nicht überragen.

Hinweisschilder auf öffentlichen Verkehrsflächen der Gebiete mit Schutzanspruch für Landschaft und Fernwirkung dürfen eine Fläche bis zu 1 Bogen (0,5 qm) nicht überschreiten.

In den Flächen von Hauptverkehrsstraßen sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- a) Hinterleuchtete Werbesäulen
- b) Fremdwerbung an Litfaßsäulen mit Wechselanschlag
- c) Pylone und Werbefahnen
- d) Werbetafeln, auch hinterleuchtet, in einem Abstand von mind. 100 m voneinander
- e) Werbeuhren

Die Werbesatzung wird als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

---

<sup>19</sup> Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Teltower Vorstadt – Waldstadt“ vom 27. Februar 2006, Amtsblatt 9/2006 der Landeshauptstadt Potsdam.

### 3.9 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

#### 3.9.1 Denkmalschutz

Das Gebäude der ehemaligen Brauerei Adelung & Hoffmann auf dem Grundstück Leipziger Straße 60 ist durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) als Baudenkmal ausgewiesen. Auf den Grundstücken Am Havelblick 5A und Max-Planck-Straße 10-12 befinden sich historische Kelleranlagen, deren Denkmalwert durch das BLDAM geprüft wird.

Gemäß eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung soll das historische Wegenetz auf dem Brauhausberg wiederhergestellt werden, insbesondere die historischen Treppenanlagen und Aufgänge zum sogenannten Verbindungsweg.<sup>20</sup>

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ liegt innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes, wobei die Flächen nördlich der Max-Planck-Straße in der weiteren Pufferzone, die Flächen südlich der Max-Planck-Straße Teil der engeren Pufferzone des UNESCO-Welterbestätte angeordnet sind. In der Verwaltungsvereinbarung zum Abstimmungsverfahren bei Verfahren und Vorhaben innerhalb der Pufferzone ist geregelt, dass zur Wahrung der Sichtbeziehungen in Korrespondenz zu den Höhen- und Aussichtspunkten innerhalb der Welterbestätte und am Brauhausberg innerhalb der weiteren Pufferzone Bauvorhaben, die eine Höhe von 10 m oder eine zusammenhängende Grundfläche von 500 m<sup>2</sup> überschreiten, auf eine mögliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes des Welterbes näher geprüft werden sollen. Innerhalb der engeren Pufferzone gilt dies für alle Vorhaben, die eine Neubebauung oder eine bauliche Veränderung der Außenansichten zum Gegenstand haben. Die Pufferzone selbst entfaltet keine eigenen rechtlichen Auswirkungen. 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,
- landwirtschaftliche und gewerbliche Großanlagen (z.B. Silos).

Bei allen Maßnahmen innerhalb der Pufferzone, die mit einer Veränderung der geschützten Umgebung des Denkmalbereichs „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 Denkmalbereichs 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. Nicht baugenehmigungspflichtige Vorhaben können gleichwohl erlaubnispflichtig im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BbgDSchG sein, wenn hiermit folgende Maßnahmen verbunden sind:

---

<sup>20</sup> Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Wegerechte Brauhausberg (DS 07/SVV/0703) sowie Landeshauptstadt Potsdam, Rahmenplanung Brauhausberg / östliche Templiner Vorstadt (DS 07/SVV/0700), Amtsblatt 13/2007 der Landeshauptstadt Potsdam.

- Farbgestaltung der Fassaden von Hochhäusern,
- Aufbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen,
- Aufbau technischer Anlagen, z.B. Lüfter,
- Einbau von Dachflächenfenstern,
- Veränderung der Dacheindeckung,
- offener Anbau von Satelliten- und Funkantennen.

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

Im Rahmen des „Städtebaulichen Wettbewerbs Brauhausberg“ erfolgte bereits eine Beteiligung von Denkmalschutzbehörden. Der Bebauungsplanentwurf setzt den im Wettbewerbsverfahren juriierten städtebaulichen Entwurf planungsrechtlich um.

### Bodendenkmale

Die Belange des Denkmalschutzes umfassen auch den Schutz von Bodendenkmalen. Bislang sind keine Bodendenkmale im Geltungsbereich bekannt; ein diesbezüglicher Hinweis auf der Planzeichnung kann daher unterbleiben.

Auf die Bestimmungen und Verpflichtungen nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen, falls bisher noch unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden sollten (Anzeigepflicht, Unveränderbarkeit für mindestens eine Woche, Sicherungspflicht, Eigentumsvorbehalt, Unterrichtungspflicht der Bauausführenden).

Auf Grund der topografischen Situation (unmittelbare Nähe zu einer Übergangssituation über die Havel) besteht vor allem für die an die Leipziger Straße angrenzenden Bereiche eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bisher nicht bekannte Bodendenkmale auftreten können. In Vorbereitung von Bauvorhaben sollte daher eine Anfrage zum Denkmalstatus erfolgen.

### **3.9.2 Trinkwasserschutz**

Dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Beiplan Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden) ist zu entnehmen, dass sich Teile des Geltungsbereichs innerhalb der Wasserschutzzone III gemäß Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße vom 11. Februar 2014 (GVBl. II Nr. 10) befinden.

### **3.9.3 Artenschutz**

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

### **3.9.4 Munitionsbergung**

Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von 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.



### Ergänzende Hinweise

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 (GVBl. II Nr. 30 S. 633), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (GBVI. I Nr. 12 S. 266) ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle 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.

---

## **B. Planinhalte und Planfestsetzungen**

### **1. Ziele und Zwecke der Planung**

Die Flächen des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ liegen in zentraler und bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges noch dicht bebauten Lage gegenüber dem Potsdamer Hauptbahnhof und haben daher im Rahmen der Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam eine besondere Bedeutung.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Umsetzung des im städtebaulichen Wettbewerbsverfahren zur Gestaltung des Brauhausberges ausgewählten und prämierten Entwurfs gesichert werden. Mit der Realisierung des Baukonzeptes des „Städtebaulichen Entwurfs Brauhausberg“ verfolgt die Landeshauptstadt Potsdam folgende Ziele:

- die Errichtung eines durchgrünten innerstädtischen Wohnquartiers zur Sicherung und Qualifizierung der Wohnversorgung der Landeshauptstadt Potsdam unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten am Fuß des Brauhausberges,
- die städtebauliche Neuordnung des Areals der bestehenden Schwimmhalle und der ehemaligen Ausflugsgaststätte „Minsk“,
- die Errichtung eines überregionalen Sport- und Freizeitbadstandortes, durch den eine städtebauliche Eingangssituation in Korrespondenz mit der Speicherstadtbebauung geschaffen werden soll,
- die Ausbildung von Raumkanten des Quartiers zur städtebaulichen Abgrenzung gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum der Leipziger Straße und dem Leipziger Dreieck
- die Sicherung, städtebauliche Ordnung und Reaktivierung gewerblicher Nutzungen und Wohnnutzungen entlang der Leipziger Straße,
- die Instandsetzung von historischen Treppenanlagen sowie die Neuanlage von Fußwegeverbindungen als Bausteine der Rekonstruktion des historischen Wegenetzes und der fußläufigen Erschließung des Brauhausberges und
- die Sicherung naturnaher öffentlicher Grünflächen sowie öffentlicher Parkanlagen.

### **2. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Das bestehende Schwimmbad genügt bereits seit Jahren nicht mehr den Anforderungen an heutige Nutzungsansprüche und weist erhebliche Baumängel auf. Es soll daher bereits seit Jahren durch eine zeitgemäße Einrichtung ersetzt werden. Im Jahr 2004 wurde dazu das Architekturbüro Oskar Niemeyer mit Planungen beauftragt, die jedoch nicht umgesetzt werden konnten. Anschließend wurden Planungen erstellt, die vorsahen, an anderer Stelle im Stadtgebiet ein neues Schwimmbad zu errichten. Nach dem Umzug des Schwimmbades sollte das Bad am Brauhausberg abgerissen und die Fläche nachgenutzt werden.

Für den Baukörper der ehemaligen Ausflugsgaststätte „Minsk“, die seit Jahren leer steht und sich in einem verfallenen Zustand befindet, fehlen langfristige Perspektiven für eine wirtschaftlich tragbare gewerbliche Nachnutzung, so dass auch hier ein Abriss angedacht wurde.

Mit diesen Zielen wurde eine Masterplanung für das Gelände „Speicherstadt-Brauhausberg“ im Jahr 2010 erarbeitet, die zunächst die planerische Grundlage des Bebauungsplanverfahrens bildete (Krier Kohl Gesellschaft von Architekten mbH mit GfP - Gesellschaft für Pla-

nung). Städtebauliche Zielstellung war die Entwicklung eines innerstädtischen, urbanen und dicht bebauten Stadtquartiers in zentraler Lage.

Voraussetzung für die entworfene Quartiersbildung war die seinerzeit noch beabsichtigte Verlagerung des städtischen Schwimmbades an einen anderen Standort. Zu dieser Frage wurde ein Bürgerentscheid durchgeführt, der zu dem eindeutigen Ergebnis führte, dass das neue Schwimmbad wieder am Brauhausberg errichtet werden soll. Das Votum einer Mehrheit der Bürger Potsdams für einen Schwimmbadneubau am Standort Brauhausberg anstelle der Verlagerung ist von der Stadtverordnetenversammlung berücksichtigt worden. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 06. Juni 2012 den Neubau eines Familien- und Sportbades nördlich der Max-Planck-Straße, das die bestehende Schwimmhalle, die bauliche Mängel aufweist und den heutigen Anforderungen nicht mehr genügt, ersetzen soll. Die für den Neubau nicht benötigten Flächen sollen für den Wohnungsbau verwertet werden. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung war der Umsetzung der Masterplanung für das Gelände „Speicherstadt-Brauhausberg“ die Grundlage entzogen worden.

Im September 2012 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs beschlossen, der die übergreifenden städtebaulich-architektonischen Bedingungen für die Einbindung des Sport- und Freizeitbades betrachten und die Fläche nördlich und südlich der Max-Planck-Straße erfassen sollte.

Der im Jahr 2013 ausgewählte und preisgekrönte Beitrag des Potsdamer Architekturbüros Löffler und Engel bildet die neue Grundlage des Bebauungsplanentwurfs (vgl. Anlage 1 „Städtebaulicher Entwurf von Löffler und Engel“). Der prämierte „Städtebauliche Entwurf Brauhausberg“ sieht nördlich der Max-Planck-Straße einen Standort für ein Sport- und Freizeitbad vor. Südlich der Max-Planck-Straße schließt ein offenes und durchgrüntes Wohnquartier mit mehrgeschossigen, einzeln stehenden Stadthäusern an. Die übrige Bebauung innerhalb des Plangebiets wird in ihrem Bestand übernommen. Bei der Umsetzung des Wettbewerbsbeitrags könnte unter Verzicht auf die raumkantenbildende Wohnbebauung entlang der Straße Brauhausberg und weiterer Wohngebäude optional der zentrale Hauptbaukörper der ehemaligen Gaststätte „Minsk“ erhalten bleiben und baugebietskonforme Nutzungen gemäß § 4 BauNVO aufnehmen.

An den städtebaulichen Wettbewerb schloss sich ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb für den Neubau des Sport- und Freizeitbades an, der in Verantwortung der Stadtwerke Potsdam GmbH ausgelobt wurde. Als Gewinner des Wettbewerbsverfahrens juriert wurde der Entwurf der gmp Generalplanungsgesellschaft mbH in Zusammenarbeit mit Mertens Ingenieure, BIG Bechthold Ingenieurgesellschaft mbH und Capatti Staubauch. Der Bebauungsplan sichert das Planungsrecht für nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren.

## 2.1 Planungsalternativen

Die Planung ist auf die Wiedernutzbarmachung der zentral zwischen Hauptbahnhof und dem heutigen Landtag gelegenen Flächen am Fuß des Brauhausberges ausgerichtet. Die beabsichtigte bauliche Entwicklung steht in einem städtebaulichen Zusammenhang mit der Entwicklung der Speicherstadt zwischen der Leipziger Straße und der Havel.

Der zuvor entwickelte Masterplan „Planwerkstatt Speicherstadt Brauhausberg“ war aufgrund der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung für einen Schwimmbadneubau am Standort Brauhausberg als Alternativplanung verworfen worden. An die Stelle des Masterplans tritt nun der „Städtebauliche Entwurf Brauhausberg“, der als Ergebnis des von der Landeshauptstadt Potsdam durchgeführten Wettbewerbs als Planungsziel umgesetzt werden soll. Die Planung ist Ergebnis eines erfolgreich durchgeführten Bürgerentscheids. Grundsätzliche Planungsalternativen wurden im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens bereits abgewogen.

## 2.2 Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende städtebauliche Konzept bildet den städtebaulichen Wettbewerbsentwurf des Potsdamer Architekturbüros Löffler und Engel ab (vgl. Anlage 1 „Städtebaulicher Entwurf von Löffler und Engel“). In dem als Wettbewerbssieger hervorgegangenen Entwurf des städtebaulichen Wettbewerbs ist nördlich der Max-Planck-Straße ein Standort für ein Schwimmbad mit Außenanlagen vorgesehen. Südlich davon schließt ein Wohnquartier an, das in seiner Bebauungsstruktur das Prinzip eines offenen und durchgrüntes Berges verfolgt. Das geplante Wohnquartier ist durch Geschosswohnungsbauten geprägt, die als Stadthäuser sowie als Wohnzeile ausgeführt sind. Die geplante Wohnanlage soll auf dem Areal der Schwimmhalle und der ehemaligen Ausflugsgaststätte „Minsk“ errichtet werden. Vorrangige Bebauungstypen der Anlage sind 4-geschossige Stadthäuser, die in Nord-Süd-Richtung angeordnet sind und als Einzelbaukörper eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauungsstruktur bilden. Den östlichen Abschluss der Wohnanlage bildet eine Wohnzeile, die im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus die durch den Verkehrslärm der Straße Brauhausberg verursachten Immissionen gegenüber der übrigen Wohnbebauung abschirmt. Zwischen der Hauptwohnanlage und der Straße Am Havelblick sieht der städtebauliche Entwurf die Errichtung von weiteren drei frei stehenden Stadthäusern vor. Der westlich der geplanten Wohnanlage und der an der Leipziger Straße gelegene Gebäudebestand wird vom städtebaulichen Entwurf im Wesentlichen übernommen. Auf dem Grundstück der ehemaligen Ausflugsgaststätte Wackermannshöhe ist ein weiteres Wohngebäude vorgesehen.

Unabhängig vom beschriebenen städtebaulichen Wettbewerbsentwurf wird im städtebaulichen Konzept des aufzustellenden Bebauungsplans die Option für einen Erhalt des Hauptbaukörpers des ehemaligen Restaurants „Minsk“ zu Wohnzwecken bzw. sonstigen Zwecken gemäß § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen eingeräumt.

Die Blickbezüge von dem an der Straße Am Havelblick gelegenen Rondell des Kaiser-Wilhelm-Blicks zur Stadtmitte und auf die weiteren Höhenpunkte (z.B. Belvedere auf dem Pfingstberg und in Richtung des Babelsberger Parks) sowie die Blickbezüge von dort auf den Brauhausberg werden berücksichtigt.

Weiterer Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist die Arrondierung der Wohngrundstücke südlich des Wendebereichs der Max-Planck-Straße. Dort ist nördlich des Grundstücks Max-Planck-Straße 12 die Errichtung von Wohngebäuden vorgesehen. Entlang der Leipziger Straße sollen die Bestandsnutzungen planungsrechtlich gesichert und teilweise auch städtebaulich geordnet werden. Gewerbe- und Wohnbauten auf den Grundstücken der Leipziger Straße 61 bis 63 sollen im Rahmen von Nutzungserweiterungen oder Neuerrichtungen künftig einen größeren Abstand zur Leipziger Straße einhalten, um einen verbesserten Schutz vor Luftschadstoff- und Lärmimmissionen zu gewährleisten und um den Straßenraum der Leipziger Straße aufzuwerten.

Der städtebauliche Wettbewerbsentwurf trifft auch Aussagen zum geplanten System von Grün- und Freiflächen. Zentraler Bestandteil dieses Systems ist ein öffentlicher Park zwischen dem Kaiser-Wilhelm-Blick, der geplanten Bebauung an der Straße Am Havelblick und der geplanten Wohnbebauung an der Max-Planck-Straße. Der öffentliche Park wird durch neu herzustellende Fußwegeverbindungen erschlossen. Die geplanten Wohnhäuser entlang der Max-Planck-Straße und der Straße Am Havelblick werden mit privaten Gärten ausgestattet, die von den jeweiligen Erdgeschosswohnungen aus zugänglich und nutzbar sind.

Für das geplante Wohnareal entlang der Max-Planck-Straße sieht der städtebauliche Wettbewerbsentwurf eine Neumodellierung des Geländes vor. Das Geländeniveau der südlichen Baureihe soll angehoben werden und wird dann einige Meter oberhalb des Niveaus der nördlichen Baureihe liegen. Hierdurch kann bei der Erschließung der geplanten Tiefgarage

auf ein Rampenbauwerk verzichtet und eine ebenerdige Ein- und Ausfahrt hergestellt werden. Zugleich kann aufgrund der nach Süden ansteigenden Geländeoberfläche ein Großteil der Tiefgarage mittels natürlicher Überdeckung eingehaust werden.

Das städtebauliche Konzept des aufzustellenden Bebauungsplans belässt an dieser Stelle jedoch einen Spielraum. So soll in Anlehnung an die Bestandssituation die Möglichkeit offen gehalten werden, den Geländesprung südlich der Wohnanlage zu erhalten und damit auf großflächige Geländemodellierungen zu verzichten. In diesem Falle wäre die Tiefgarage der Wohnanlage auf einer entsprechend tiefer liegenden Ebene zu errichten.

In das städtebauliche Konzept fließen auch die Ergebnisse des hochbaulichen Wettbewerbsverfahrens für das Sport- und Freizeitbad an der Leipziger Straße ein. Das Sport- und Freizeitbad ist als moderner Solitärbau mit extensiver Dachbegrünung geplant. Der Sportbereich beherbergt ein 50-m Sportbecken und ein Lehrschwimmbecken, der Freizeitbereich ein Kinder- und Spaßbecken. Zwischen dem Sport- und Freizeitbereich ist die Unterbringung einer gastronomischen Einrichtung (SB-Gastronomie) vorgesehen, die über eine nach Osten orientierte Sommerterrasse verfügt. Die Erschließung des Sport- und Freizeitbades erfolgt über einen nordöstlichen Haupteingang an der Leipziger Straße. Im Obergeschoss sowie auf dem Dach des Sport- und Freizeitbades sind Saunanutzungen vorgesehen. Zu den Außenbereichsflächen des Saunagartens zählt auch eine nach Osten hin orientierte Außenterrasse der Saunagastronomie. Südlich an den Saunabereich schließt ein Fitnessclub an, der über einen separaten Zugang an der Max-Planck-Straße verfügt.

Das Freiflächenkonzept des Sport- und Freizeitbades des ersten Preisträgers des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs sieht im Osten einen großen Entréebereich vor, der als großzügige multifunktionale Platzfläche ausgeführt ist und eine Vielzahl von Fahrradstellplätzen aufnehmen kann. An den Haupteingangsplatz südlich angrenzend liegt eine weitere Freifläche mit Blumenwiese, Baumgruppen und wassergebundenen Wegen. Diese Fläche bietet Aufenthaltsmöglichkeiten für Schwimmbadgäste und Quartiersbewohner. Die Außenanlagen des Sport- und Freizeitbades orientierten sich nach Westen. Die vorhandene Topographie wird mittels einer Abfolge von Plateaus neu gestaltet. Zu den Außenanlagen zählen ein Außenbecken mit Außenrutsche, eine Liegewiese sowie eine entlang der Grenze zum Flurstück 230 angeordnete Strandlandschaft, in der Spiel- und Sportbereiche integriert sind.

Nördlich der Max-Planck-Straße und östlich des Bades ist ein Busparkplatz mit 5 Busstellplätzen und weiteren Behinderten- und Kurzzeitparkplätzen vorgesehen, der die notwendigen Wenderadien für Gelenkbusse aufweist. Ankommende Besuchergruppen (Schüler, Vereine etc.) erreichen den Haupteingang des Sport- und Freizeitbades über einen befestigten Weg entlang dessen Ostfassade. Die Tiefgarage wird unter den Umkleiden und dem erhöhten Vorplatz geplant, also oberhalb des Grundwasserspiegels, wodurch ein zusätzlicher Aufwand bezüglich Konstruktion und Grundwassermanagement vermieden werden kann. Die Anlieferung erfolgt über einen Wirtschaftshof an der südöstlichen Gebäudeecke.

Die Technikbereiche des Gebäudes sind eingehaust. Lediglich der Bereich über dem Sportbecken sowie der Saunagarten sind aus dem Volumen ausgespart. Die Wärmeversorgung erfolgt hauptsächlich über einen Fernwärmeanschluss der Stadtwerke Potsdam GmbH. Für die Steigerung der Energieeffizienz wird die Fernwärme mit zwei Sonnenkollektoren unterstützt, die zum einen die Brauchwarmwasserversorgung der Duschen sicherstellt und zum anderen für die Beheizung des Außenbeckens genutzt wird.

### **3. Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient in erster Linie der Sicherung und Entwicklung von Wohnnutzungen, des städtischen Sport- und Freizeitbades sowie der Sicherung der gewerblich geprägten Nutzungen entlang der Leipziger Straße. Entsprechend diesem Planungsziel sollen die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6 BauNVO als allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete bzw. als Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt werden.

##### **3.1.1 Wohngebiete**

Die Baugebiete WA 1 bis WA 4 sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden.

Die Abgrenzung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 wird im Wesentlichen durch die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes, durch die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und durch die im Süden des Plangebiets befindliche öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünfläche“ sowie angrenzende private Grünflächen gebildet.

Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 befinden sich innerhalb eines baulichen Zusammenhangs und sind bereits nach geltendem Recht gemäß § 34 BauGB bebaubar. Das allgemeine Wohngebiet WA 4 liegt mit Ausnahme versiegelter Flächen und baulicher Anlagen des ehemaligen Restaurants „Minsk“ im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB und stellt eine Arrondierung des baulichen Zusammenhangs dar.

Die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete erfolgt zur Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung, der Wiederentwicklung eines Wohngebietes am Brauhausberg, um einen Beitrag zu leisten gegen das erhebliche Defizit von Wohnungen in Potsdam. Durch die innerstädtische und hocherschlossene Lage des Gebietes (ÖPNV, Bahnhof, Einkaufszentrum) eignen sich diese Flächen in besonderer Weise für eine verkehrsarme Wohngebietsentwicklung.

Die straßenverkehrliche Erschließung der allgemeinen Wohngebiete erfolgt über die Straße Am Havelblick (WA 2 und WA 4) und die Max-Planck-Straße (WA 1 und WA 3) sowie über Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg und Zufahrt“ (WA 1).

##### **3.1.2 Mischgebiete**

Die an der Leipziger Straße gelegenen Baugebiete MI 1, MI 2 und MI 3 sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO als Mischgebiete festgesetzt werden. Die Abgrenzung der Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 erfolgt durch die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg und Zufahrt“ und „Fußweg“. Die Erschließung der Mischgebiete erfolgt über die Leipziger Straße.

Auf dem Grundstück Leipziger Straße 64 im Mischgebiet MI 2 sollen für den Grundstückseigentümer bessere Bedingungen für die Bebaubarkeit seines Grundstücks geschaffen werden. Dies wird damit begründet, dass die Größe des o. g. Grundstücks deutlich unterhalb der Größe der südwestlich angrenzenden Nachbargrundstücke im Mischgebiet MI 2 liegt. Das festzusetzende Baugebiet MI 2 erstreckt sich auf Flächen außerhalb des bestehenden Baugrundstücks Leipziger Straße 64, die bisher in öffentlicher Hand sind. Es ist beabsichtigt, das öffentlich gewidmete Flurstück 225/2 in Teilen mit dem Baugrundstück zu vereinigen. Zur Sicherung der alten Fußwegeverbindung erfolgt im Gegenzug eine entsprechende Überpla-

nung des Baugrundstücks Leipziger Straße 65, das sich in gleicher Eigentümerschaft befindet (siehe hierzu Kap. B 3.5.2).

Ziel der Festsetzung ist die Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen, die gemischt (Wohnen und Gewerbe) genutzt sind. In Verbindung mit den geplanten Wohnquartieren innerhalb des Plangebiets und in der benachbarten Speicherstadt sollen künftig auch in diesen Bereichen die Wohnfunktion gesichert und Voraussetzungen für deren weitere Qualifizierung geschaffen werden. Zugleich sollen aufgrund der Lage entlang der Leipziger Straße auch gewerbliche Nutzungen zulässig sein, um den Erhalt von Arbeitsplätzen zu sichern und Voraussetzungen für die Generierung neuer Arbeitsplätze zu schaffen.

### **3.1.3 Ausschluss unverträglicher Nutzungen**

*TF 1: Zulässigkeit von Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten*

**In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*

Um störende bzw. verkehrserzeugende und städtebaulich unerwünschte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb der geplanten allgemeinen Wohngebiete auszuschließen, soll eine entsprechende Einschränkung der zulässigen Nutzungen erfolgen.

Demnach sollen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein. Während die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben sich nicht mit dem angestrebten Charakter der Wohngebiete in dieser städtebaulich hochsensiblen Lage deckt, steht die Zulässigkeit von Tankstellen direkt in Konflikt zur Hauptnutzung der Baugebiete. Aufgrund der Ausprägung moderner Tankstellen mit ihrer flächenhaften Ausdehnung und dem hohen Störpotenzial, auch bedingt durch eine starke Verkehrserzeugung, lassen sich Tankstellen nur sehr schlecht in Wohngebiete integrieren.

*TF 2: Zulässigkeit von Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten*

**Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten zulässigen Läden sind zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen und folgende Sortimente anbieten:**

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

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO*

In Entsprechung des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam sollen in den allgemeinen Wohngebieten die allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise als der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden (Kioske, Brotläden) zugelassen werden. Durch diese Festsetzung sollen die im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche geschützt werden. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob entsprechende Vorhaben dem Anlagentyp „Nachbarschaftsladen“ entsprechen und sich in die Umgebung einfügen.

Bei dem Anlagentyp des „Nachbarschaftsladens“, auch „Convenience-Store“ genannt, handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieb. Ein Nachbarschaftsladen weist betriebstypisch i.d.R. nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf (Az.: BVerwG 4 BN 39/04). Auch das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam geht von einer typischen Größe für diese Nachbarschaftsläden von bis zu 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus. Die in den Nachbarschaftsläden zulässigen Warensortimente beschränken sich auf zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gemäß Potsdamer Sortimentsliste.

*TF 3: Zulässigkeit von Nutzungen in den Mischgebieten*

**In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO*

In den geplanten Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig, da diese Nutzungen innerhalb der geplanten Mischgebiete nicht dem angestrebten Charakter der Baugebiete entsprechen. Die Zulässigkeit von Tankstellen steht insbesondere den Planungen der Landeshauptstadt Potsdam entgegen, die Leipziger Straße auf dem Abschnitt südlich der mittleren Speicherstadt langfristig auf ein Einbahnstraßensystem zu reduzieren und dadurch die Verkehrsbelastungen zu senken. Moderne Tankstellen bewirken jedoch eine starke Verkehrserzeugung und weisen ein hohes Störpotenzial auf.

Vergnügungsstätten sollen in den Mischgebieten ausgeschlossen werden, da sie die Ausgewogenheit von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen gefährden. Neben dem potenziell vorhandenen verhaltensbedingten Störpotenzial (Vergnügungsstätten werden häufig und regelmäßig in den Nachtstunden besucht) können von Vergnügungsstätten ähnliche Wirkungen ausgehen wie von Gebäudeleerständen oder Baulücken (fehlende Nutzung am Tag, verschlossene Tore o.ä.) und dabei so genannte „Trading-Down-Effekte“ auslösen, die sich in Funktionsverlusten und Ladenleerständen manifestieren.

Im Zusammenhang mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten ist darauf hinzuweisen, dass das Kulturzentrum „Archiv“ (Leipziger Straße 60) im planungsrechtlichen Sinn nicht als Vergnügungsstätte, sondern als Anlage für kulturelle Zwecke bewertet wird.

Gartenbaubetriebe widersprechen aufgrund ihrer heterogenen baulichen Ausprägung dem Ziel des Bebauungsplans, die Ausbildung von Raumkanten gegenüber der Leipziger Straße zu befördern und gewerbliche Nutzungen städtebaulich zu ordnen. Zudem beinhalten Gartenbaubetriebe aufgrund der dort üblicherweise verwendeten Pflanzenschutzmittel eine potenzielle Gefahr für den Trinkwasserschutz (Lage in der erweiterten Schutzzone) und benachbarte Wohnnutzungen.

*TF 4: Begrenzung von Nutzungen in den Mischgebieten*

**Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in den Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen und folgende Sortimente anbieten:**

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

**Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Sortimentsliste zugelassen werden. Diese Sortimente sind:**

- Beleuchtungsartikel
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Kraftwagen
- Kraftwagenteile und Zubehör
- Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
- Wohnmöbel (inklusive Matratzen)
- Eisen- Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik, Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden)
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)



- **aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde**
- **aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör**
- **aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe**
- **Mineralölerzeugnisse**

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

In den geplanten Mischgebieten sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten mit Ausnahme von Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske und Brotläden) ausgeschlossen werden. Die Differenzierung dieser Nutzungsart erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO.

Die Sortimente, welche in Potsdam maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufen wesentlich bestimmen, sind in der „Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente“ dargestellt.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Es handelt sich dabei um Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs. Bei Antragstellung erfolgt eine Einzelfallprüfung des Vorhabens, bei der u.a. Kriterien wie das Warensortiment, der Kaufkraftabfluss, der Abstand vom zentralen Versorgungsbereich und dessen Zustand zu prüfen sind. Durch die Einzelfallprüfung des Vorhabens für einen Einzelhandelsbetrieb mit einem nicht-zentrenrelevanten Warensortiment können schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erkannt und verhindert werden.

Der Nachbarschaftsladen bietet nahversorgungsrelevante Sortimente, also Waren des kurzfristigen Bedarfs an. Ergänzende Dienstleistungen (z. B. Bankautomat, Poststelle, Reinigung, Lotto) können in den Laden integriert sein. Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt es sich um Waren des kurzfristigen Bedarfs. Es handelt sich dabei um folgende Sortimentsgruppen

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

Die Zulässigkeit von Nachbarschaftsläden sichert die Nahversorgung im Gebiet und schützt gleichzeitig die zentralen Versorgungsbereiche. In einer Einzelfallprüfung ist das Vorhaben zu prüfen.

Bei Vorliegen mehrerer Anträge auf Einrichtung von Nachbarschaftsläden muss im Rahmen der Einzelfallprüfung (ausnahmsweise Zulässigkeit) überprüft werden, ob es sich dabei um eine Geschäftsagglomeration in Funktionseinheit handelt. Das Vorhandensein einer sog. „Funktionseinheit“ ist gekennzeichnet durch einen gemeinsamen Eingang und eine gemeinsame Stellplatzanlage.

Der Gebietscharakter des Mischgebietes, eine Mischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen, wird durch die textlichen Festsetzungen nicht verändert.

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

### 3.1.4 Fläche für Gemeinbedarf

*TF 5: Zulässigkeit der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitbad“*

**Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Zweckbestimmung "Sport- und Freizeitbad".**

**Zulässig sind eine Schwimmhalle mit sport- und freizeitbezogenen Nutzungsbereichen, Sauna- und Wellnessbereichen, ein Fitnessclub, eine Verkaufsstelle für Schwimm- und Badebedarf mit maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie gastronomische Nutzungen. Außerhalb der Schwimmhalle sind Freianlagen wie Außenbecken, Rutschanlagen, Flächen für Trendsportanlagen sowie Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB*

Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitbad“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Sport- und Freizeitbades. Zulässige Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind die typischen und allgemein von einer derartigen Einrichtung zu erwartenden Nutzungen, die eine Mischung aus Sport und Freizeit darstellen. Zur Versorgung des Sport- und Freizeitbereichs und des Sauna- und Wellnessbereichs sind der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitbad“ untergeordnete gastronomische Einrichtungen mit Außenterrassen zulässig. Außerhalb der Schwimmhalle sind bauliche Anlagen wie Außenbecken mit Schwimmer- und Nichtschwimmerbereich, Rutschanlagen und Flächen für Trendsportarten wie z.B. Beach-Volleyball zulässig. Die zulässige Verkaufsstelle für Schwimm- und Badebedarf orientiert sich entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam an dem Anlagentyp „Läden“ mit sonstigen zentrenrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Sortimentsliste und geringer Verkaufsfläche. Die Zulässigkeit wird damit begründet, dass standortgebunden ein regelmäßiger Schwimm- und Badebedarf entsteht, so zum Beispiel durch fehlende oder versehentlich vergessene Schwimmausrüstung.

Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche soll die Bedeutung des Schwimmbadstandortes für die Allgemeinheit besonders betont werden. Gemäß § 35 der Verfassung für das Land Brandenburg ist „Sport (...) ein förderungswürdiger Teil des Lebens. Die Sportförderung des Landes, der Gemeinden und Gemeindeverbände ist auf ein ausgewogenes und bedarfsgerechtes Verhältnis von Breitensport und Spitzensport gerichtet. Sie soll die besonderen Bedürfnisse von Schülern, Studenten, Senioren und Menschen mit Behinderungen berücksichtigen.“ Diesen Anforderungen soll hier in besonderer Weise Rechnung getragen werden. Der Standort soll sowohl dem Breitensport, als auch dem Schulsport dienen und mit seinem konzipierten 50m-Sportbecken ist er auch für den Spitzensport geeignet. Die ins Konzept einbezogenen sonstigen Freizeitnutzungen runden das angebotene Programm ab, ändern aber nichts an der Ausrichtung des Bades.

Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche steht einem kommerziellen Betrieb nicht entgegen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ soll ein offenes und durchgrüntes Wohnquartier entstehen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Vorgaben des „Städtebaulichen Entwurfes Brauhausberg“ und setzt für die bereits bebauten Bereiche das Maß der Nutzung bestandsorientiert fest.

#### 3.2.1 Wohngebiete

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll das Wohngebäude auf dem Grundstück Leipziger Straße 60A in seinem Bestand durch Festsetzung der Grund- und Geschossfläche gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO gesichert werden. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse soll mit max. 2 Vollgeschossen bestandsorientiert gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO festgesetzt werden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll auch der übrige Bestand an Wohngebäuden auf den nordöstlich angrenzenden Baugrundstücken gesichert werden. Dies schließt ebenfalls die bisher unbebauten Flurstücke 219 und 224 mit ein, auf denen eine Arrondierung der bereits Bestandsnutzungen erfolgen soll. Hierzu ist eine planungsrechtliche Sicherung der bereits gemäß § 34 BauGB bestehenden Baurechte erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung der bestehenden Gebäude und der zusätzlichen Baufläche soll als Grundfläche gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt werden. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse soll bestandsorientiert mit maximal 2 bis 3 zulässigen Vollgeschossen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO festgesetzt werden. Zur Sicherung der Freihaltung großräumlicher Sichtbeziehungen soll neben der Anzahl der Vollgeschosse auch die Höhe der Oberkante in Metern über NHN gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt werden. Damit können die zur Festsetzung vorgesehenen Geschossigkeiten problemlos erzeugt werden.

Teile des Wohngebäudes auf dem Grundstück Max-Planck-Straße 12 (Flurstück 223/1) ragen in das nördlich angrenzende Nachbargrundstück (Flurstück 219) hinein. Aus baurechtlicher Sicht ist dies unproblematisch, da sich beide Flurstücke den selben Eigentümer haben.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 soll das Maß der baulichen Nutzung als Grundfläche und durch die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO festgesetzt werden. Die Villa (ehemalige Ausflugsgaststätte Wackermannshöhe) soll in ihrem Bestand gesichert werden. Für die Nutzungserweiterung durch einen Terrassenanbau, für die bereits ein Bauvorbescheid auf der Grundlage von § 34 BauGB erteilt worden ist, soll auf der Westseite der Villa eine zusätzliche Grundfläche von maximal 125 m<sup>2</sup> mit einem zulässigen Vollgeschoss gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO festgesetzt werden. Der mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmte Bauvorbescheid sichert auch die Zulässigkeit der Errichtung eines weiteren Wohngebäudes südöstlich der Villa, das sich in seiner Kubatur an dem geplanten Gebäude des städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs orientiert. Die bauliche Anlage soll durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 245 m<sup>2</sup> und einer Anzahl von bis zu 3 Vollgeschossen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO festgesetzt werden. Durch Lage und Stellung der baulichen Anlage werden die Blickbezüge vom und zum Kaiser-Wilhelm-Blick nicht beeinträchtigt. Zur Sicherung der Freihaltung großräumlicher Sichtbeziehungen soll auch im allgemeinen Wohngebiet WA 2 die Höhe der Gebäudeoberkante in Metern über NHN gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt werden.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 als Grundfläche und Geschossfläche in Verbindung mit der maximalen Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO dienen der Umsetzung der Zielsetzungen des städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 belässt die geplante Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung einen Spielraum für den Erhalt des Hauptbaukörpers des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“ einschließlich dessen Nordterrasse.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 soll die Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung von Gebäudeoberkanten in Metern über NHN gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt werden, um die denkmalpflegerisch wichtigen Sichtbezüge nicht zu behindern.

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 4, von den übrigen Teilflächen des Plangebiets abweichend, eine gemischte Baufläche M 2 mit einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 0,8 dar. Diese wird durch die festzusetzenden Geschossflächen rechnerisch um den Wert von ca. 0,36 überschritten. Die Überschreitung erfolgt aufgrund der geringen Dimensionierung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 und zugunsten des Erhalts der nördlich anschließenden öffentlichen Grünfläche. Die Festsetzung steht somit dem Entwicklungsgebot aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den mit ihnen verbundenen Zielen nicht entgegen.

### **3.2.2 Mischgebiete**

Im Mischgebiet MI 1 wird der denkmalgeschützte Gebäudebestand des „Archivs“ auf dem Grundstück Leipziger Straße 60 durch die geplante Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche sowie durch die geplante Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO gesichert.

Auch für das Grundstück Leipziger Straße 65-66 im Baugebiet MI 3 soll eine Sicherung des vorhandenen baulichen Bestands erfolgen. Die geplante Festsetzung der Grundfläche und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse erfolgt gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO.

Im Mischgebiet MI 2 (Baugrundstücke Leipziger Straße 61-64) soll die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung flächenbezogen durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, eine Geschossflächenzahl von 1,3 (GFZ) und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO erfolgen. Die geringfügige Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO um 0,1 erfolgt aus folgenden städtebaulichen Gründen:

#### **1. Nähe zum Verkehrsknotenpunkt Hauptbahnhof Potsdam**

Aufgrund der fußläufigen Nähe zum Hauptbahnhof Potsdam weist das Baugebiet MI 2 eine hohe Lagegunst für innerstädtisches Wohnen und gewerbliche Nutzungen auf, durch die eine Generierung höherer städtebaulicher Dichten gerechtfertigt werden kann. Durch das erhöhte Nutzungsmaß werden Spielräume für die Entwicklung qualitativ hochwertiger Nutzungen geschaffen, so dass den besonderen städtebaulich-funktionalen Anforderungen an das räumliche Umfeld des Hauptbahnhofs begegnet werden kann.

#### **2. Bebauungsstruktur der benachbarten nördlichen Speicherstadt**

Die städtebauliche Entwicklung des Baugebiets MI 2 soll in Korrespondenz zu der geplanten Bebauung in der ehemaligen nördlichen Speicherstadt erfolgen. Das Gelände der ehemaligen nördlichen Speicherstadt soll als „Stadteingangsbereich“ mit großzügigen Baustrukturen und konzentrierter Baumasse entwickelt werden. Gemäß rechtsverbindlichem Bebauungs-

plan 36-1 ist für die Baugebiete MI 1 und MI 5 entlang der Leipziger Straße eine GFZ von jeweils ca. 2,3 zulässig. Eine Annäherung an die urbane Dichte der nördlichen Speicherstadt in einem verträglichen Maße ist daher wünschenswert.

### 3. Innerstädtische Lage des Plangebiets, nachhaltige Stadtentwicklung

Der Bundesgesetzgeber verfolgt die Zielstellung einer verstärkten städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich (Innenentwicklung). Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung des Standorts entlang der Leipziger Straße entspricht dieser politischen Zielstellung.

Gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der vorhandenen Bebauungspotenziale geboten. Dies stärkt die innerstädtische Wohnfunktion und macht sie für einen größeren Nutzerkreis verfügbar. Dies führt auch dazu, dass Flächen im Umland und in der städtischen Peripherie im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung von einer Inanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung entlastet werden können.

Durch die nachfolgend benannten Umstände bzw. Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass trotz der Überschreitung der Obergrenzen für die Geschossflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO aufgrund der geplanten Festsetzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den hinteren Grundstücksflächen sowie im Bereich des Aufgangs zwischen den Punkten c6 und c7 (Fläche B) wird sichergestellt, dass vorhandene Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Hierdurch können Baumbestände und Gehölzstrukturen erhalten werden, die im Wechselspiel mit der Topografie die Eigenart des Brauhausberges bestimmen.
- Auf den Baugrundstücken wird durch textliche Festsetzung sichergestellt, dass Stellplätze künftig durch Baumpflanzungen gegliedert werden und je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist (TF 21).
- Die nördliche Leipziger Straße bzw. das Mischgebiet MI 2 sind hervorragend erschlossen: in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs Potsdam gelegen profitiert der Standort von seiner direkten Anbindung an den wichtigsten Knotenpunkt des Potsdamer ÖPNV-Netzes und den schienengebundenen Regional- und Fernverkehr. Hierdurch wird die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel befördert und ein Beitrag zur Verkehrsvermeidung geleistet, so dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden können.

Die Höhe der baulichen Anlagen im Mischgebiet MI 2 soll durch Festsetzung der Gebäudeoberkante in Metern über NHN gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als Höchstmaß verbindlich geregelt werden. Die geplante Höhenfestsetzung orientiert sich an der Höhe der Gebäude der gegenüberliegenden Speicherstadt – reduziert um die Höhe eines Vollgeschosses. Der dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 36-1 zugrunde liegende Masterplan Speicherstadt-Brauhausberg sieht für die Gebäudefronten entlang der Leipziger Straße maximal 5 Vollgeschosse vor. Für das Mischgebiet MI 2 ergibt sich somit die Notwendigkeit einer Höhenbeschränkung, die einer Anzahl von maximal 4 möglichen Vollgeschossen entspricht. Die durchschnittliche Höhe der Vollgeschosse wird bei 4 m angesetzt. Hieraus resultiert eine Gebäudehöhe von 16 m über der durchschnittlichen Geländeoberkante bzw. eine maximale Höhe von 48,5 m über NHN.

Im Mischgebiet MI 3 soll eine bestandsbezogene Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche in Verbindung mit der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse erfolgen. Die planungsrechtliche Sicherung des in das Flurstück 225/2 hineinragenden Gebäudeteils erfolgt nicht, da der Anbau unmittelbar angrenzend an ein städtisches Grundstück errichtet wurde und die Verkehrssicherheit des als Verkehrsfläche gewidmeten Flurstücks 225/2 (Teil der Treppenanlagen auf den Brauhausberg) gefährdet. Die Höhe der baulichen Anlagen wird für den Hauptbaukörper analog zum Mischgebiet MI 2 durch Festsetzung der Gebäudeoberkante in Metern über NHN gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als Höchstmaß verbindlich geregelt. Die Festsetzung dient der städtebaulichen Orientierung an der Bebauung der gegenüberliegenden Speicherstadt.

### **3.2.3 Fläche für Gemeinbedarf**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in der Fläche für Gemeinbedarf orientieren sich an dem hochbaulichen Entwurf zum Sport- und Freizeitbad. Das Maß der baulichen Nutzung für die Hauptnutzung soll als zulässige Grundfläche von 8.900 m<sup>2</sup> gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt werden. Bestandteil der Hauptnutzung sind neben der Schwimmhalle auch Außenbecken und Rutschenanlagen.

Ergänzt wird diese Festsetzung durch die maximale Höhe der Anlage (52 m ü. NHN). Das Ziel der Höhenbeschränkung ist das Freihalten von Sichtbezügen von und zum Brauhausberg bzw. Kaiser-Wilhelm-Blick. Aufgrund der Lage am Hang wird die bauliche Höhe unterschiedlich wahrgenommen: ca. 16 m von der Leipziger Straße und ca. 12 m von der Max-Planck-Straße. Die Festsetzung einer zulässigen Geschossigkeit ist bei Sonderbauformen nicht sinnvoll. Nach den landesrechtlichen Regelungen zum Vollgeschoss (§ 2 der Bauordnung) wäre die Schwimmhalle im Wesentlichen eingeschossig. Teile des Gebäudes wären als zweigeschossig zu bewerten, beispielsweise im Bereich einer Sauna, die auf dem Dach errichtet werden soll.

*TF 6: Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK)*

**Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK) durch Aufbauten für Aufzugs- und Lüftungsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien um maximal 2 m ist ausnahmsweise zulässig.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO*

Die Unterbringung notwendiger technischer Anlagen auf den Gebäuden innerhalb der Baugebiete für z.B. Aufzugüberfahrten und Klimatechnik, sowie die Absicht, die Unterbringung von Anlagen zur Energiegewinnung möglich zu machen, z.B. Photovoltaikanlagen, erfordert die Regelung einer entsprechenden Zulässigkeit. Um die optische Beeinträchtigung so gering wie möglich zu halten, soll zusätzlich die textliche Festsetzung getroffen werden, dass solche Anlagen eine maximale Bauteilhöhe von 2,0 m in den Baugebieten haben dürfen.

*TF 7: Überschreitung der zulässigen Grundfläche*

**In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 und in der Fläche für Gemeinbedarf kann bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen um bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.**

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

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

zenswerten Vegetation können Stellplätze nicht beliebig oder über kurze Anbindungen an die Straße angelegt werden (WA 2). Stattdessen bedarf es einer langen Zufahrt, damit der Stellplatz an einer Stelle errichtet werden kann, die nicht mit Bäumen bestanden ist. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 bedarf es aufgrund des geringen Nutzungsmaßes einer Flexibilität in der Umsetzung, z.B. für eine gemeinsame Tiefgarage. Die Festsetzung soll auch dazu beitragen, die Parkplätze in den umliegenden Straßenräumen zu entlasten. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind zur Deckung der erforderlichen Stellplatzbedarfe neben Tiefgaragen auch (oberirdische) Stellplatzanlagen erforderlich. Letztere sind insbesondere aufgrund der Erschließung des Sport- und Freizeitbades durch Busfahrzeuge unabdingbar. Daher sollen für die Gemeinbedarfsfläche größere Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche als die gesetzlich vorgesehenen eingeräumt werden.

### 3.2.4 Übersicht zu den Nutzungsmaßen

Die festzusetzenden Nutzungsmaße entsprechen den folgenden baulichen Dichten:

Baugebiet	Grundfläche m <sup>2</sup>	Entspricht GRZ	Geschossfläche m <sup>2</sup>	Entspricht GFZ
WA 1	870	< 0,18	2.100	< 0,43
WA 2	695	< 0,16	2.160	< 0,48
WA 3	5.575	< 0,36	18.515	< 1,17
WA 4	940	< 0,38	2.910	< 1,16
MI 1	960	< 0,3	2.880	< 0,9
MI 2	1.875	0,5	4.880	1,3
MI 3	525	< 0,44	1.290	<1,07
Gemeinbedarf	8.900	< 0,5	k.A.	k.A.

Im Baugebiet MI 2 wird bezüglich der GFZ die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO um 0,1 überschritten. Die hierfür maßgeblichen städtebaulichen Gründe sowie die ausgleichenden Maßnahmen werden im vorstehenden Kapitel B 3.2.2. benannt.

In allen anderen Baugebieten des Geltungsbereichs werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO z.T. deutlich unterschritten. Ausgleichende Maßnahmen im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO sind hier nicht erforderlich. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass für Gemeinbedarfsflächen in § 17 BauNVO keine Obergrenzen des Maßes der Nutzung vorgegeben werden. Für dieses Gebiet können im Zusammenhang mit § 17 BauNVO daher keine Aussagen getroffen werden.

### 3.3 **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan im Wesentlichen mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Die Flexibilität der darin zulässigen baulichen Anlagen ist unterschiedlich gestuft, zwischen baukörperscharfen Abgrenzungen (z.B. im MI 1 oder in Teilen des WA 1), mehr oder weniger Raum gebenden erweiterten Baukörperfestlegungen (z.B. im MI 3, in Teilen des WA 1 und des WA 3, dem WA 2 und dem WA 4) sowie sogenannten „Baufenster“ die deutlich mehr Raum geben, als durch die festzusetzenden Nutzungsmaße tatsächlich durch Gebäude gefüllt werden kann (z.B. im MI 2, Baufeld A 8 im WA 3 und in der Fläche für Gemeinbedarf).

Für den Rückbau des Wohn- und Geschäftshauses Leipziger Straße 61 im Mischgebiet MI 2, welches derzeit unmittelbar an die Straßenfläche gebaut ist, besteht eine Rückbaugenehmigung. Der Standort soll zukünftig durch einen Neubaukörper ersetzt werden, der einen Abstand von mindestens 5 m zur stark befahrenen Leipziger Straße aufweist. Mit einer Bebauungstiefe von 20 Metern besteht für den Eigentümer ein hohes Maß an Flexibilität zur Einordnung eines Gebäudes auf dem Grundstück.

*TF 8: Festsetzung einer vom Bauordnungsrecht abweichenden Tiefe der Abstandsfläche*  
**Im Mischgebiet MI 1 wird entlang der festgesetzten Baugrenzen zwischen den Punkten c1 und b2 abweichend von § 6 Abs. 5 BbgBO eine verringerte Abstandsflächentiefe von 0,1 H festgesetzt. Untergeordnete Bauteile gemäß § 6 Abs. 6 BbgBO, die bei der Ermittlung der Abstandsfläche außer Betracht bleiben, sind nur bei Einhaltung des als Mindestabstand festgesetzten Maßes von 0,1 H zulässig.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 2 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO*

Im Mischgebiet MI 1 soll entlang der Baugrenze zwischen den Punkten c1 und b2 eine verringerte Abstandsflächentiefe von 0,1 H festgesetzt werden. Die Festsetzung dient dem aktiven Bestandschutz der ehemaligen Brauerei Adelung & Hoffmann, die als Baudenkmal geschützt ist. Die Abstandsflächen untergeordneter Bauteile bleiben dabei außer Betracht; es soll jedoch festgesetzt werden, dass sie nicht über die Abstandsflächentiefe von 0,1 H des Hauptbaukörpers hinausragen. Die Einschränkung erfolgt für den Fall, dass bei einer Neuerrichtung des Gebäudes (Havariefall) die Errichtung untergeordneter Bauteile wie Balkone oder Gesimse entlang der Nordfassade ausgeschlossen werden können. Dies ist erforderlich, um die ohnehin beengte Situation nicht zu Lasten der Nachbarn weiter zu verschärfen.

Für das Baufeld A 1 im allgemeinen Wohngebiet WA 3 erfolgt eine interne Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Knotenlinie zur Regelung der Bauweise und der Stellung der Baukörper. Für die östliche Teilfläche des Baufeldes A 1 soll die überbaubare Grundstücksfläche an den Schmalseiten im Norden und im Süden durch eine Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO begrenzt werden. Ziel dieser Festsetzung ist die akustische Abschirmung der westlich angrenzenden Wohnbebauung im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus, wie er auch Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs war. Die Baulinie entfaltet seine rechtliche Bindungswirkung nur für die östliche Teilfläche des Baufeldes A 1; die überbaubaren Grundstücksflächen in der westlichen Teilfläche des Baufeldes A 1 sollen als Baugrenzen festgesetzt werden.

*TF 9: Ausnahmen von der Festsetzung der Baulinie*

**Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist entlang der Baulinien ein Zurücktreten des 4. Vollgeschosses über zwei Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand zulässig. Das Maß des Zurücktretens beträgt maximal 2 m.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO*

Durch die Festsetzung Nr. 9 erfolgt eine Ausnahme von der Festsetzung der Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO mit dem Ziel der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Ausprägung eines Staffelgeschosses im 4. Vollgeschoss. Das Zurücktreten des 4. Vollgeschosses wird auf zwei Drittel der gesamten Gebäudebreite beschränkt, um die Dimensionierung von Terrassenflächen in einem städtebaulich verträglichen Rahmen zu halten und die angestrebte akustische Abschirmung der westlich angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten. Aus diesem Grund wird auch darauf verzichtet, die Zulässigkeit baulicher Anlagen im 4. Vollgeschoss durch Baugrenzen zu regeln. Dies könnte dazu führen, dass die abschirmende Wirkung des obersten Geschosses für die dahinterliegende Bebauung verloren geht.



### 3.4 Bauweise

*TF 10: Festsetzung einer abweichenden Bauweise*

**Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird in der überbaubaren Grundstücksfläche A 1 im westlichen Teil die abweichende Bauweise festgesetzt.**

**In der Fläche a1 sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Länge von bis zu 27 m, gemessen parallel zur Straße Brauhausberg, zulässig. In der Fläche a2 sind bauliche Anlagen mit einer Länge von bis zu 36 m, gemessen parallel zur Max-Planck-Straße, zulässig. In den Flächen a1 und a2 kann jeweils an die andere Fläche angebaut werden, wenn eine Gesamtlänge der baulichen Anlage von 50 m nicht überschritten wird.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO*

Für das Baufeld A 1 im allgemeinen Wohngebiet WA 3 erfolgt eine interne Abgrenzung der Bauweise mittels Knotenlinie. Für den westlichen Teil soll die abweichende Bauweise festgesetzt werden. Es erfolgt hierbei eine weitere Unterteilung in die Flächen a1 und a2, in denen abweichend vom maximalen Längenmaß des § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO (offene Bauweise) kürzere Längen baulicher Anlagen festgesetzt werden sollen.

In der nördlichen Fläche a1 entspricht die festzusetzende maximale Länge der baulichen Anlagen der Tiefe der Baufelder A 2 bis A 7. In der südlichen Fläche a2 entspricht die festzusetzende maximale Länge der baulichen Anlagen der Gebäudetiefe des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“ in Ost-West-Richtung. Die Festsetzung dient sowohl der Sicherung der Umsetzung der Bebauung in Anlehnung an den städtebaulichen Wettbewerbsentwurf bzw. der Gewährleistung einer offenen und durchgrünten Bebauungsstruktur sowie der planungsrechtlichen Sicherung des zentralen Hauptbaukörpers der ehemaligen Gaststätte „Minsk“. Somit wird die Option aufrechterhalten, den Hauptbaukörper des „Minsk“ baugebietskonform im Sinne des § 4 BauNVO umnutzen zu können. Zur Sicherstellung des potentiellen Erhalts der Nordterrassen des „Minsk“ soll zusätzlich festgesetzt werden, dass in den Flächen a1 und a2 an die jeweils andere Fläche angebaut werden kann, wenn eine Gesamtlänge der baulichen Anlage von 50 m nicht überschritten wird.

Für den östlichen Teil des Baufeldes A 1 soll die geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Dies dient dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung einer lärmrobusten Bebauung entlang der Straße Brauhausberg, die als geschlossener, sich in Nord-Süd-Richtung erstreckender Baukörper, die westlich angrenzenden Wohngebäude akustisch im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus abschirmt. Dies war bereits im städtebaulichen Wettbewerbsentwurf berücksichtigt worden.

### 3.5 Verkehrliche Erschließung

#### 3.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung der geplanten allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete sowie der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitbad“ erfolgt über die Leipziger Straße, die Heinrich-Mann-Allee, die Straße Brauhausberg, die Max-Planck-Straße sowie über die Straße Am Havelblick.

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebiets sollen öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Über die durch das Plangebiet verlaufende Max-Planck-Straße ist die innere Erschließung der allgemeinen Wohngebiete gesichert. Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitbad“ erfolgt über die Leipziger Straße und die Max-Planck-Straße.

Die Wendeanlage am Westende der Max-Planck-Straße weist in ihrem Bestand nicht die für dreiachsige Müllfahrzeuge notwendigen Wenderadien auf. Im Zuge der Erweiterung der Straßenverkehrsfläche werden Teilflächen der angrenzenden Flurstücke 223/1 und 224 in die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche integriert.

Die Breite der Max-Planck-Straße soll abweichend vom Bestand auf 11,0 m erweitert werden (ca. + 2,5 m zuzüglich Einmündungsaufweitungen). Diese Breite ist ausreichend, um beidseitig Gehwege anlegen zu können. Die Fahrbahn könnte in einer Breite angelegt werden, die es ermöglicht, eine Gliederung durch Bäume sowie einzelne Parkplätze vorzunehmen. Sofern Parken im Straßenraum erlaubt wird, soll dies in geregelter Form entstehen, d.h. zur Vermeidung der Belegung dieser Parkplätze durch Langzeitparker und Pendler sollen bewirtschaftete Kurzzeitparkplätze angeordnet werden. Die Festsetzungen ermöglichen es, Busstellplätze auf dem Schwimmbadgelände selbst anzulegen. Die Realisierung eines busgeeigneten Wendeplatzes am Ende der Max-Planck-Straße ist daher entbehrlich. Die Fahrzeuge können vorwärts auf das Gelände fahren und es auch wieder vorwärts verlassen. Der Zufahrtbereich zur Fläche für Stellplätze soll im vorderen Teil der Max-Planck-Straße festgesetzt werden.

#### *TF 11: Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen*

**Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" und „Fußweg und Zufahrt“ ist nicht Gegenstand der Festsetzung.**

*Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ und „Fußweg und Zufahrt“ ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Dies obliegt den zuständigen Fachbehörden, um innerhalb der geplanten Verkehrsfläche auf geänderte Anforderungen flexibel reagieren zu können.

#### *TF 12: Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie*

**Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten c1-c11, d1-d3 und e1-e3 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Weitere Abschnitte des Geltungsbereichs grenzen unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen. Da eine Darstellung der Straßenbegrenzungslinie in diesen Fällen jedoch nicht möglich ist (die Signatur wäre zeichnerisch gemäß Planzeichenverordnung außerhalb des Geltungsbereichs darzustellen), definiert die textliche Festsetzung Nr. 12 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten c1-c11, d1-d3 und zwischen den Punkten e1-e3 zugleich Straßenbegrenzungslinie ist.

### **3.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“**

Die Stadtverordnetenversammlung hat beschlossen, dass das historische Wegenetz auf dem Brauhausberg wiederhergestellt werden soll. Hierdurch soll die Querung des Brauhausberges für Fußgänger wieder ermöglicht werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung sollen daher die Fläche der Treppe von der Leipziger Straße (Punkte c8-c9) zur heutigen Max-Planck-Straße, die Fläche zwischen den Punkten c6 und c7 sowie ein ca. 60m langes Teilstück zwischen MI 2 und WA 1 im Bebauungsplanentwurf als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden.

Die festzusetzende Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ zwischen den Punkten c6 und c7 liegt um einige Meter nordöstlich versetzt zum alten Aufgang (u. a. Flurstück 225/2). Die geplante Verlagerung des Treppenaufgangs erfolgt mit dem Ziel, auf dem

Grundstück Leipziger Straße 64 die Bedingungen für dessen Bebaubarkeit zu verbessern (siehe hierzu Kap. B 3.1.2). Teile des Baugrundstücks Leipziger Straße 65, das sich in gleicher Eigentümerschaft befindet, werden im Gegenzug durch die festzusetzende Verkehrsfläche überplant.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ zwischen der Straße Brauhausberg und der Straße Am Havelberg erfolgt bestandsorientiert entsprechend der Widmung als Fußweg.

### **3.5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg und Zufahrt“**

*TF 13: Festsetzung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg und Zufahrt“*

**Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fußweg und Zufahrt" dienen der fußläufigen Erschließung des Geltungsbereichs sowie der Erschließung der anliegenden Grundstücke für Kraftfahrzeuge und dürfen von den Anliegern befahren werden.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Die Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung für Fußgänger sowie für Anlieger der Grundstücke Leipziger Straße 60A, Max-Planck-Straße 10A und künftiger baulicher Anlagen in den überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flurstücken 219 und 224, Flur 6 der Gemarkung Potsdam. Aufgrund der Topographie des Brauhausbergs kann die Kfz-Zufahrt nicht durchgängig zwischen Max-Planck-Straße und Leipziger Straße realisiert werden. Ein ca. 60 m langes Teilstück zwischen WA 1 und MI 2 wird aufgrund des Gefälles nur mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ versehen. Die Befahrung mit Kraftfahrzeugen ist nicht möglich. Darüber hinaus soll – im Zusammenwirken mit der Festsetzung 12 – das ehemals vorhandene Wegenetz wieder hergestellt werden, damit künftig die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger verbessert werden.

### **3.5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

*TF 14: Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen*

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

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

Um einen sparsamen Umgang mit Boden zu gewährleisten und die Errichtung von Stellplätzen und Garagen räumlich zu steuern, wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Flächen TGa und St zulässig sind. In den bestandsgeprägten Baugebieten kann dagegen auf eine räumliche Steuerung verzichtet werden.

Die Fläche für Stellplätze St in der Fläche für den Gemeinbedarf dient neben der Unterbringung von Busstellplätzen auch allgemein der Unterbringung von Besucherstellplätzen, die einer hohen Fluktuation unterliegen. Durch die Festsetzung dieser Flächen sollen Störungen bewältigt werden. Begünstigt sind dagegen Mitarbeiterstellplätze zwischen den Punkten h1-h2, die keiner Fluktuation unterliegen. Die max. 11 möglichen Mitarbeiterstellplätze führen zu keinen relevanten Störungen, so dass hier eine besondere Betrachtung und Privilegierung gerechtfertigt ist. Die Max-Planck-Straße soll von allgemeinem Parksuchverkehr freigehalten werden.

*TF 15: Einschränkung der Zulässigkeit von Zu- und Abfahrten*

**Zwischen den Punkten f1 und f2 ist eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von max. 8 m zulässig. Zwischen den Punkten g1 und g2 ist ausschließlich eine Ein- und Ausfahrt für oberirdische Stellplätze zulässig.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB*

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 soll für die Lage der Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage ein räumlicher Entscheidungsspielraum für den Eigentümer belassen werden. Zugleich soll durch die Festsetzung der Punkte f1 und f2 die Breite der Zufahrt auf 8 Meter beschränkt werden, um deren Dimensionierung auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage des Sport- und Freizeitbades soll ausschließlich von der Leipziger Straße aus erfolgen. Aus diesem Grund sind gemäß einer zeichnerischen Festsetzung zwischen den Punkten g1 und h2 keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Die Zulässigkeit von Zu- und Abfahrten zwischen den Punkten g1 und g2 wird daher auf eine Zu- und Abfahrt für oberirdische Stellplätze beschränkt. Die Zufahrt muss geeignet sein, Busverkehr aufzunehmen. Um eine Planungsumsetzung mit der erforderlichen Flexibilität zu gewährleisten, soll dafür ein Bereich mit einer Breite von ca. 28 m festgesetzt werden.

*TF 16: Sicherung eines Gehrechts sowie eines Geh- und Fahrrechts*

**Die Fläche L im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und die Fläche M in der Fläche für Gemeinbedarf sind mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche N im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer des Flurstücks 704 zu belasten.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

Der Brauhausberg soll als Erholungsraum für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Die naturnahe öffentliche Grünfläche zwischen Max-Planck-Straße und der Straße Am Havelblick ist zunächst direkt von der Straße Am Havelblick im Bereich des Kaiser-Wilhelm-Blicks begehbar. Um die Erschließung für Fußgängerinnen und Fußgänger auch von der Max-Planck-Straße aus zu sichern, soll innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 eine Fläche L mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt werden. Die Fläche L dient gleichzeitig der Vernetzung der Baugebiete und der Anbindung der Baugebiete selbst an die öffentlichen Grünflächen.

Zur Verbesserung der Durchgängigkeit der Wegebeziehungen zwischen dem Leipziger Dreieck und der Straße am Havelblick erfolgt außerdem die Aufnahme einer mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belastenden Fläche M innerhalb der Gemeinbedarfsfläche östlich des geplanten Sport- und Freizeitbades.

Zur Sicherung der Erschließung des ehemaligen Brauereigewölbes zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 erfolgt im allgemeinen Wohngebiet WA 3 die Aufnahme einer mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche N. Begünstigte sind ausschließlich die Benutzer des Flurstücks 704.

### 3.6 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet liegen öffentliche Grünflächen, die auch zukünftig für die Allgemeinheit zugänglich bzw. erlebbar gemacht und als öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen gesichert werden sollen. Die Attraktivität der öffentlichen Grünflächen soll durch die Schaffung fußläufiger Wegeverbindungen zusätzlich erhöht werden. Die noch erlebbare Topografie des ursprünglichen Brauhausberges soll innerhalb der öffentlichen Grünflächen i.V.m. den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erhalten bleiben.

Das bestehende und zu ergänzende Grünflächensystem ist in seinem übergeordneten Zusammenhang zwischen Havelbucht und Brauhausberg zu betrachten. Die entlang der Leipziger Straße gelegene öffentliche Grünfläche, in der sich auch der ehemalige Eiskeller befindet soll auch künftig als naturnahe öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Sie übernimmt eine wesentliche Verbindungsfunktion des Plangebiets zur öffentlichen Grünanlage und dem Ufergrünzug in der nördlich angrenzenden Speicherstadt.

Die stadt eigenen Flächen südlich des Mischgebiets MI 3 sollen als öffentliche Parkanlage festgesetzt werden. In Verbindung mit den festzusetzenden Erhaltungsbindungen auf den rückwärtigen Grundstücken entlang der Leipziger Straße und entlang der Fußwegeverbindung zwischen den Punkten c6 und c7 (siehe hierzu Kap. B 3.8) soll eine den Westen des Plangebiets durchziehende Grünstruktur gesichert werden.

Die ausgedehnte parkartige Grünfläche nördlich bzw. nordöstlich des Rondells des Kaiser-Wilhelm-Blicks soll als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünfläche“ festgesetzt werden. Der hohe ökologische Wert der Flächen wird auch hier durch eine entsprechende Regelung („naturnahe Grünfläche“) berücksichtigt. Eine intensive Gestaltung der naturnahen öffentlichen Grünflächen soll ausgeschlossen und deren intensive Nutzung durch Menschen oder mitgeführte Hunde vermieden werden. Die Erlebbarkeit des hochwertigen Raumes kann durch die Anlage abgegrenzter Wege sichergestellt werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 17).

Die ebene Fläche südlich der Treppenanlage zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 soll als öffentliche Spiellandschaft festgesetzt werden. Ziel der Festsetzung ist die Errichtung einer öffentlich zugänglichen und durch die Allgemeinheit nutzbaren Spiellandschaft, die möglichst naturnah zu gestalten ist.

### 3.7 Private Grünflächen

Das Areal des ehemaligen Brauereigewölbes südlich der Max-Planck-Straße soll als private Grünfläche festgesetzt werden. Ein Teil dieses Bereiches soll zugunsten des Artenschutzes (Fledermaushabitat) vor dem Betreten geschützt werden (vgl. Punkt 3.8).

Auch die Passage zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 soll als private Grünfläche festgesetzt werden. Ziel der geplanten Festsetzung ist die Schaffung einer Grünzäsur zwischen den o. g. Baugebieten sowie die funktionelle Fortführung der naturnahen öffentlichen Grünfläche bis an die Straße Brauhausberg. Zur qualitativen Aufwertung der Fläche soll zusätzlich die Festsetzung einer Fläche für aufwertende Maßnahmen erfolgen (vgl. Punkt 3.8).

Die privaten Grünflächen erhalten die Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“. Der Begriff „naturnah“ weist darauf hin, dass beide Flächen auch Funktionen für den Naturhaushalt zu übernehmen haben. Hierbei handelt es sich zum einen um den Erhalt des unterirdischen

Brauereikellers (Fläche K), der für die örtliche Fledermauspopulation von großer Bedeutung ist. Im Falle der privaten Grünfläche nahe der Straße Brauhausberg wird auf die Fläche H Bezug genommen, die mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen ist.

Kleinere Bodenversiegelungen, z. B. durch Wege, sind möglich. Bauliche Anlagen, die nur mit einer geringen Bodenversiegelung verbunden sind (z. B. Spielgeräte, Zäune, Stützmauern) sind ebenfalls zulässig.

### 3.8 Grünordnerische Festsetzungen

*TF 17: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

**Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächen G und H) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:**

- 1. Entsiegelung aller Befestigungen mit Ausnahme von Stützmauern und deren Verankerung,**
- 2. Pflanzung und Erhalt von mindestens einem Baum je angefangene 150 m<sup>2</sup> (Fläche G) und mindestens einem Baum je angefangene 100 m<sup>2</sup> (Fläche H) mit einem Stammumfang von jeweils 18/20 cm sowie Pflanzung und Erhalt von mindestens einem Strauch je angefangene 11 m<sup>2</sup> (Fläche H) unter Verwendung ausschließlich einheimischer Arten wie z.B. Weißdorn oder Heckenrose.**

**Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen Gehölze einzurechnen.**

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

Die geplanten Vorhaben führen zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die entsprechend der Eingriffsermittlung (vgl. Kapitel C, Umweltbericht) ausgeglichen werden müssen. Zur Aufwertung von nicht überbauten Flächen soll festgesetzt werden, dass auf den Flächen für aufwertende Maßnahmen (Flächen G und H) alle Befestigungen mit Ausnahme der notwendigen Stützmauern aufgenommen werden müssen (Entsiegelung als Kompensation für planbedingte Versiegelung). Die Flächen sind gemäß Nr. 2 der Festsetzung mit Bäumen zu bepflanzen und zu erhalten, die einen Stammumfang von mindestens 18/20 cm aufweisen. Die Fläche G ist ca. 1.825 m<sup>2</sup> groß, die Festsetzung führt zur Pflanzung von mindestens 12 Bäumen. Auf der ca. 555 m<sup>2</sup> großen Fläche H müssen mindestens 6 Bäume und 51 Sträucher gepflanzt werden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 (Fläche H) kommt es planungsbedingt auch zu einem Verlust der angestammten Nahrungs- und Nistplätze von Frei- und Bodenbrütern. Als Kompensation werden in der Fläche H die Pflanzung und der Erhalt von Sträuchern festgesetzt, so dass neue Nahrungs- und Nistplätze für Frei- und Bodenbrüter entstehen können. Es sollen ausschließlich einheimische Sträucher wie z.B. Weißdorn oder Heckenrose verwendet werden.

Da sowohl die Fläche g als auch die Fläche H bereits z. T. mit Gehölzen bewachsen sind, kann bereits vorhandener Bewuchs auf die erforderlichen Neupflanzungen angerechnet werden.

*TF 18: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

**Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche K) ist das ehemalige Brauereigewölbe als Winter- und Sommerquartier für Fledermäuse baulich zu sichern und durch das Stellen einer Einfriedung vor dem Betreten zu schützen.**

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

Das ehemalige Brauereigewölbe ist durch bauliche Maßnahmen zu sichern und vor dem Betreten zu schützen, da die Funktion als Fledermauslebensraum sonst nicht in hinreichendem Umfang gewährleistet ist. Die Festsetzung sichert die Vereinbarkeit der geplanten Entwicklung mit den artenschutzrechtlichen Belangen.

Im Winter 2014 / 2015 erfolgte eine Neuvermessung des ehemaligen Brauereigewölbes u. a. zur Ermittlung der Lage des Bauwerksumrings. Da dieser lediglich durch ein Aufmaß der Innenwände bestimmt wurde ist das Bauwerk bzw. der Keller nicht als formaler Bestandteil der Liegenschaftskarte übernommen worden. Die Kennzeichnung dient lediglich der Information. Daher erfolgt die Umgrenzung der Maßnahmenfläche um mindestens 2 m versetzt entlang des mutmaßlichen Bauwerksumrings. Der Sicherheitsabstand dient auch der Freihaltung potenzieller Einflugkorridore der Fledermäuse sowie der baulichen Sicherung des Gebäudes.

*TF 19: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden*

**Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg und Zufahrt“ sind ausschließlich Pflasterbeläge mit einem versickerungsfähigen Fugenanteil zulässig.**

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

Die Versickerungsfähigkeit der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg und Zufahrt“ soll erhöht werden. Die Selbstbindung der Landeshauptstadt Potsdam erfolgt mit dem Ziel, die im Bebauungsplan angestrebte naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion sicherzustellen. Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ sind von der Festsetzung ausgenommen, da in diesen Bereichen aufgrund der dort vorhandenen topographischen Situation keine günstigen Versickerungsbedingungen vorherrschen.

Die Verwendung von versickerungsfähigen Fugenanteilen reduziert die unerwünschte Wirkung von zu eng gelegten Pflasterbelägen, die eine hohe Abdichtwirkung entfalten. Durch die geplante Festsetzung kann das Flächenpotential der Niederschlagswasserversickerung erhöht werden. Im Bestand ist im Wesentlichen bereits Kopfsteinpflaster verlegt. Der Fugenanteil weist jedoch eine nur begrenzte Wasserdurchlässigkeit auf.

*TF: 20: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden; Versickerungsanordnung*

**In den allgemeinen Wohngebieten ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte eine Versickerung im Einzelfall nicht möglich sein, ist ausnahmsweise eine durch Rückhaltung des Oberflächenwassers gedrosselte, verzögerte Einleitung zulässig.**

*Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG*

Dezentrale Maßnahmen zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sind ein geeignetes Instrument, um die wasserwirtschaftlich nachteiligen Bebauungsfolgen zu mindern.

Die geplante Festsetzung des Versickerungsgebots beschränkt sich ausschließlich auf die allgemeinen Wohngebiete. Für die Mischgebiete soll auf die Festsetzung eines Versickerungsgebots verzichtet werden, da diese hinsichtlich der zulässigen baulichen Nutzung im Wesentlichen bestandsorientiert festgesetzt werden und der Umgang mit Niederschlagswasser faktisch geregelt ist. Die sich aus einer Festsetzung ergebende Forderung nach einer Umrüstung der vorhandenen Regenwasserbewirtschaftung stünde dazu in keinem angemessenen Verhältnis.

Aufgrund der besonderen Nutzungsanforderungen an die Freiflächen und Außenanlagen soll für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitbad“ ebenfalls keine Festsetzung eines Versickerungsgebots erfolgen.

Eine Ableitung des in den allgemeinen Wohngebieten anfallenden Niederschlagswassers soll nur im Einzelfall zulässig sein. Dies kann u. a. dann gegeben sein, wenn eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse oder sonstiger örtlicher Gegebenheiten nicht möglich ist. In diesem Fall sollte zunächst die Möglichkeit der zentralen Versickerung auf benachbarten öffentlichen Grünflächen geprüft werden. Bei Ableitung von Niederschlagswasser in das örtliche Regenwassernetz ist in jedem Fall eine gedrosselte, verzögerte Einleitung nach Maßgabe der zuständigen Behörde zu gewährleisten.

*TF 21: Pflanzgebot*

**Auf den Baugrundstücken sind oberirdische Stellplätze durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen. Zusätzlich sind in der Fläche St im allgemeinen Wohngebiet WA 2 Flächen mit einer Größe von insgesamt 150 m<sup>2</sup> mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB*

Die Gliederung der oberirdischen Stellplatzanlagen ist eine gestalterische Notwendigkeit unabhängig vom ökologisch wirksamen Eingriff. Sie soll daher in allen Baugebieten ab einer Größe von 4 Stellplätzen gelten. Kleinere Stellplatzanlagen sind von dieser gestalterischen Pflicht ausgenommen. Durch den Bezug auf das Baugrundstück soll vermieden werden, dass große Stellplatzanlagen auf den Grundstücken in kleine Dreiereinheiten aufgelöst werden. Die Prägung durch auf den Grundstücken verstreute Stellplätze wäre ebenso negativ und soll nicht begünstigt werden.

Im Zuge der geplanten Neubebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 2 südöstlich der ehemaligen Ausflugsgaststätte Wackermannshöhe ist eine Neuordnung der privaten Erschließungsflächen erforderlich. Zur städtebaulichen Aufwertung der geplanten Stellplatzanlage, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Kaiser-Wilhelm-Blicks befindet, soll über die Stellplatzgliederung hinaus zusätzlich festgesetzt werden, dass insgesamt 150 m<sup>2</sup> innerhalb der Stellplatzfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.

*TF 22: Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet WA 3*

**Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche G).**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB*

Zur städtebaulichen Aufwertung von nicht überbauten Flächen soll ein Pflanzgebot innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 festgesetzt werden. Von diesem Pflanzgebot ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche G) ausgenommen, da die Bepflanzung dieser Fläche von einer anderen textlichen Festsetzung (TF 17) geregelt wird.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche, d. h. die Fläche außerhalb der Baugrenzen (abzüglich der Fläche G) umfasst ca. 8.750 m<sup>2</sup>. Es sind insofern mindestens 36 Bäume zu pflanzen bzw. zu erhalten.

Das WA 3 ist zwar Teil des baulichen Zusammenhangs und unterliegt daher der Einschränkung des § 1a Abs. 3 Nr. 6 BauGB, dass Eingriffe nicht auszugleichen sind, wenn sie vor der planerischen Entscheidung bereits zulässig waren. Die Flächen bieten aber ein Potenzial für die Kompensation der Eingriffe im Geltungsbereich und sind in gleicher Eigentümerschaft wie das allgemeine Wohngebiet WA 4, das Kompensationsbedarf auslöst, so dass hier eine



baugebietsübergreifende Kompensation erfolgen kann. Die Sicherstellung erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag.

*TF 23: Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

**Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen A, B, C und D) sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB*

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Grundstücke Leipziger Straße 60 – 66 finden sich erhaltenswerte Baumbestände und Gehölzstrukturen, die im Wechselspiel mit der Topografie die Eigenart des Brauhausberges bestimmen. Aus diesen Gründen und aus Gründen des Naturschutzes soll daher durch textliche Festsetzung bestimmt werden, dass in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 innerhalb der Flächen A, B und C die bestehenden Bäume zu erhalten sind. Die Festsetzung schließt den Erhalt wertvoller Baumbestände in der Fläche D im allgemeinen Wohngebiet WA 3 mit ein. Durch die Festsetzung werden nachteilige Umweltauswirkungen der Planungen minimiert und vermieden. Beschränkungen der Eigentümerrechte liegen nicht vor.

*TF 24: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

**Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche E) sind mindestens 8 Bäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB*

Zur Aufwertung von nicht überbauten Flächen soll festgesetzt werden, dass insgesamt 8 Bäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und vorhandene Bäume zu erhalten sind. Gemeinsam mit der Erhaltungsbindung (Fläche D) soll hierdurch eine qualitätsvolle baumgeprägte Grünstruktur geschaffen bzw. gesichert werden. Diese dient u. a. dazu, dass die begrünte Charakter der Blickbeziehung zwischen dem Havelufer und dem Kaiser-Wilhelm-Blick erhalten bleibt.

*TF 25: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

**Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche F) ist eine dichte Hecke anzulegen. Je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist 1 Strauch zu pflanzen.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB*

Zur Aufwertung von nicht überbauten Flächen soll festgesetzt werden, dass auf der Fläche F insgesamt 201 Sträucher zu pflanzen sind. Desweiteren soll die Festsetzung dazu dienen, den Stellplatzbereich optisch durch eine dichte Hecke abzuschirmen und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

### **3.9 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

#### **3.9.1 Verkehrslärm**

In der Leipziger Straße erfolgte aufgrund der Einbahnstraßenregelung bereits eine Pegelreduzierung um ca. 3-4 dB(A). Gleichzeitig sind jedoch die Lärmbelastungen in der Straße Brauhausberg um 1 bis 2 dB(A) leicht angestiegen.<sup>21</sup> Positive Effekte zur Verbesserung der Lärmsituation (Harmonisierung des Verkehrsflusses, Förderung des Umweltverbundes) sollen durch die im Radverkehrskonzept der Landeshauptstadt Potsdam vorgesehene Anlage

<sup>21</sup> Vgl. Landeshauptstadt Potsdam, Lärmaktionsplan 2011, Potsdam 2011.

von Radfahrstreifen oder Schutzstreifen im Bereich der Straße Brauhausberg erzielt werden. Entsprechende Planungen wurden im Rahmen der Fortschreibung der integrativen verkehrlichen und städtebaulichen Konzeption für das Leipziger Dreieck bereits ausgearbeitet und mehrere Gestaltvarianten entwickelt. Die daraus resultierenden Straßenquerschnitte wurden bei der Bestimmung des Verlaufs der festzusetzenden Straßenbegrenzungslinie berücksichtigt.

Bei der im Lärmaktionsplan geforderten Geschwindigkeitsbegrenzung mindestens nachts auf 30 km / h im Streckenabschnitt zwischen der Albert-Einstein-Straße und dem Brückenbauwerk Am Havelblick würden weitere lärmindernde Effekte erzielt. Eine Sicherung der genannten Maßnahmen durch den Bebauungsplan ist jedoch auf Grundlage der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB nicht möglich. Eine Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist außerdem nicht Gegenstand der Festsetzung.

Zur Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen der Planung (Verkehrs- und Freizeitlärm) wurden ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.<sup>22</sup> Dessen Ergebnisse gehen in die Planung ein, die erforderlichen Schutzmaßnahmen zur Vereinbarkeit der Planung mit den allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen festgesetzt werden.

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung ergaben eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tages- und Nachtzeitraum, die maßgeblich von den Verkehrslärmemissionen des Leipziger Dreiecks verursacht wird, welche weit in das Plangebiet hineinwirken (vgl. Anlage 3 „Schalltechnische Untersuchung – Lageplan 1 – Rasterlärmkarte Tagzeitraum“ und Anlage 4 „Schalltechnische Untersuchung – Lageplan 2 – Rasterlärmkarte Nachtzeitraum“). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden insbesondere an den straßennahen Baufeldern der Gebäude sowohl im Tag-, als auch im Nachtzeitraum erheblich überschritten. In den straßenabgewandten Bereichen liegen erwartungsgemäß im Tagzeitraum niedrigere Belastungen vor. Im Nachtzeitraum werden jedoch auf der gesamten Fläche die Orientierungswerte der DIN 18005 unter der Annahme freier Schallausbreitung weiterhin nicht eingehalten. Im Ergebnis der Einzelpunktberechnungen zeigt sich, dass starke Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an den in direkter Nähe zur Straße liegenden Baufeldern erfolgen. Es handelt sich dabei um das Baufeld A 8 im allgemeinen Wohngebiet WA 3 an der Straße Brauhausberg sowie um das Baufeld im Mischgebiet MI 1 an der Leipziger Straße.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Maximalpegel der Berechnungsergebnisse gemäß schalltechnischer Untersuchung aufgeführt.

---

<sup>22</sup> ISU-Plan, Bebauungsplan Nr. 36-2, „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Schalltechnische Untersuchung, Berlin, 2015.

	Lfd.	Pegel		OW-Überschr.		Überschr.
	Nr.	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag/Nacht
		in dB(A)		in dB(A)		
MI 1 – Immissionsort 1	1	71	64	10,3	13,8	T/N
MI 2 – Immissionsort 1	2	67	60	6,2	9,7	T
MI 2 – Immissionsort 2	3	67	60	6,5	10	T
MI 3 – Immissionsort 1	4	66	59	5,5	9	T/N
WA 1 – Immissionsort 1	5	59	53	3,9	7,3	T/N
WA 1 – Immissionsort 2	6	60	53	4,1	7,5	T/N
WA 2 – Immissionsort 1	7	56	49	0,4	3,5	T/N
WA 3 – A 1 Immissionsort 1	8	58	51	2,8	6	T/N
WA 3 – A 2 Immissionsort 1	9	59	52	3,2	6,3	T/N
WA 3 – A 4 Immissionsort 1	10	59	52	3,7	6,8	T/N
WA 3 – A 6 Immissionsort 1	11	60	53	4,9	7,9	T/N
WA 3 – A 8 Immissionsort 1	12	68	61	12,3	15,6	T/N
WA 3 – A 8 Immissionsort 2	13	68	61	12,5	16	T/N
WA 3 – A 8 Immissionsort 3	14	62	56	7	10,1	T/N
WA 4 – Immissionsort 1	15	63	56	7,6	11	T/N
WA 4 – Immissionsort 2	16	59	52	3,4	6,6	T/N

Zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sollen auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplan bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt werden, die sowohl Grundrissbindungen als auch die geplante Festsetzung bewerteter Luftschalldämmmaße von Außenbauteilen umfassen.

#### a) Grundrissbindung

*TF 27: Festsetzung baulicher und technischer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*

**Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Leipziger Straße in den Mischgebieten sowie entlang der Straße Brauhausberg im allgemeinen Wohngebiet WA 3 bei Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Leipziger Straße bzw. von der Straße Brauhausberg abgewandt sein.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Zum Schutz vor Lärm ist entlang der Leipziger Straße und der Straße Brauhausberg eine lärmverträgliche Grundrissgestaltung der Wohnungen zu gewährleisten. Eine Mindestanzahl Aufenthaltsräume sind auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Hierdurch können z. B. Schlaf- und Kinderzimmer in besonderer Weise vor Schall geschützt werden.

#### b) Festsetzung bewerteter Luftschalldämmmaße von Außenbauteilen

Für die geplante Errichtung von Wohngebäuden innerhalb der Baugrenzen sind Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz zu gewährleisten. Diese Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau sind in der DIN 4109 aufgeführt. Hierbei werden die Lärmpegelbereiche durch den maßgeblichen Außenpegel mit einem pauschalen Zuschlag von 3 dB(A) für Verkehrslärmimmissionen ermittelt.

Die schalltechnische Untersuchung weist die entsprechenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Tabelle 8 aus (vgl. Anlage 5 „Schalltechnische Untersuchung – Lageplan 3 – Rasterlärnkarte Lärmpegelbereiche DIN 4109).

Baufelder	Lärmpegelbereich Straßenseitig
MI 1	IV – V
MI 2	III – IV
MI 3	III – IV
WA 1	II – III
WA 2	II
WA 3	II – V
WA 4	II – III

Gemäß DIN 4109 liegen die Baugrenzen des Bebauungsplans mit maximalen Beurteilungspegeln von 67-71 dB(A) im Lärmpegelbereich IV bis V. Daraus ergibt sich für Wohnnutzungen die Anforderlichkeit eines resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile der Gebäude von mindestens 40 dB(A), an den direkt an der Straße gelegenen Gebäuden mindestens 45 dB(A). Bei einer gewerblichen Nutzung (Büroräume) ergibt sich die Anforderlichkeit eines resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile der Gebäude von mindestens 35 dB(A), bzw. 40 dB(A).

Die rückwärtigen Baufelder liegen im Lärmpegelbereich II bis III. Hier sollte das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile der Gebäude bei einer Wohnnutzung und einer gewerblichen Nutzung (Büroräume) mindestens 30 dB(A), besser 35 dB(A) betragen.

Durch die Orientierung schutzwürdiger Nutzungen (Schlafräume, Kinderzimmer, etc.) auf die straßenabgewandten Seiten der Gebäude, können insbesondere Lärmbelastungen im Nachtzeitraum in den Gebäuden bereits reduziert werden (siehe hierzu *Punkt a) Grundrissbindung*).

Da die Errichtung der Gebäude unter Berücksichtigung bautechnischer Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch vorgeschrieben ist (Energieeinsparverordnung - EnEV), ist davon auszugehen, dass Fenster mit einer ausreichenden Schalldämmung Verwendung finden. Moderne, insbesondere bei Neubauten gewählte Fensterkonstruktionen weisen i. d. R. ein Schalldämmmaß > 30-40 dB(A) auf. Eine Einhaltung der nach der 24. BImSchV empfohlenen Innenpegel ist demnach bei geschlossenen Fenstern in den Lärmpegelbereichen II bis III unter Berücksichtigung der bautechnischen Standardanforderungen möglich.

Die Schalldämmmaße von Außenbauteilen werden für die verschiedenen Raumarten in unterschiedlicher Höhe festgesetzt. Für Büroräume gelten geringere Anforderungen als beispielsweise für Wohnungen oder Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten.

Bei Wohnungen müssen schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen versehen werden. Dies dient dazu, dass auch bei Nacht eine Lüftung der Räume möglich ist. dies ist insbesondere im Falle von Räumen wichtig, die zum Schlafen genutzt werden. Der Begriff des „schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes“ ist in der DIN 4109 definiert. Es handelt sich hierbei z. B. um Wohnräume und Schlafräume.

*TF 27 : Festsetzung baulicher und technischer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*

**Entlang der Leipziger Straße müssen in der überbaubaren Grundstücksfläche im Mischgebiet MI 1 bis zu einer Tiefe von 5 m ab der Straßenbegrenzungslinie an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 45 dB(A) aufweisen.**

**Das bewertete Luftschalldämmmaß (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) für Büroräume und ähnliches muss mindestens 40 dB(A) aufweisen. Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen zu versehen. Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

*TF 28: Festsetzung baulicher und technischer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*

**In den überbaubaren Grundstücksflächen müssen in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 bis zu einer Tiefe von 20 m ab der Straßenbegrenzungslinie an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 40 dB(A) aufweisen. Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen zu versehen. Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung ergaben eine deutliche Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an den straßenseitigen Fassaden der Leipziger Straße. Die maximalen Beurteilungspegel liegen im Tageszeitraum bei bis zu 66 – 67 dB(A) in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 (Lärmpegelbereich IV) sowie 69 – 71 dB(A) im Mischgebiet MI 1 (Lärmpegelbereich V). Dies erfordert entlang der Leipziger Straße an den straßenseitigen Fassaden neben der Grundrissbindung auch Schutzfestsetzungen (Dämmungen). Hierdurch ist sichergestellt, dass die Innenräume der Wohnungen einen ruhigen Wohnkomfort besitzen. Gleichzeitig soll festgesetzt werden, dass die zur Straße ausgerichteten Wohnräume über eine schallgedämmte Dauerlüftungseinrichtung verfügen müssen. Dies ermöglicht die Belüftung der Räume bei geschlossenen Fenstern.

Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen dennoch nicht. Die Schallimmissionen wurden auf Grundlage einer freien Schallausbreitung berechnet. Sobald Gebäude errichtet sind, entstehen abgeschirmte Räume in den Grundstücksfreiflächen mit Schallbelastungen deutlich unterhalb 70 dB(A).

Alternative Maßnahmen gleicher Wirkung sind zulässig. Aufgrund der konkreten Lage neu zu errichtender Gebäude sowie durch die abschirmende Wirkung vorgelagerter Gebäude können sich im Einzelfall geringere Anforderungen an das erforderliche bewertete Luftschalldämmmaß ergeben. Der Nachweis, dass eine Reduzierung der Lärmeinwirkung erzielt wird, ist im Rahmen der Umsetzung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu erbringen.

*TF 29: Festsetzung baulicher und technischer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*

**Entlang der Straße Braushausberg müssen in der überbaubaren Grundstücksfläche A 1 bis zu einer Tiefe von 10 m ab der Straßenbegrenzungslinie an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 45 dB(A) aufweisen.**

**Das bewertete Luftschalldämmmaß (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) für Büroräume und ähnliches muss mindestens 40 dB(A) aufweisen.**

**Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen zu versehen. Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 wurde auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen auch an der Straße Brauhausberg ermittelt. Die maximalen Beurteilungspegel liegen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 in der überbaubaren Grundstücksfläche A 8 im Tageszeitraum bei bis zu 61 – 68 dB(A) (Lärmpegelbereiche III-V). Um sicherzustellen, dass die Innenräume der geplanten Wohnungen einen ruhigen Wohnkomfort aufweisen, sind an den straßenseitigen Fassaden Schutzfestsetzungen (Dämmungen) erforderlich. Um eine Belüftung der Räume bei geschlossenen Fenstern zu ermöglichen soll festgesetzt werden, dass die zur Straße Brauhausberg ausgerichteten Aufenthaltsräume über eine schallgedämmte Dauerlüftungseinrichtung verfügen müssen.

Alternative Maßnahmen gleicher Wirkung sind zulässig. So können sich durchaus geringere Anforderungen an die bewerteten Luftschalldämmmaße für Gebäude ergeben, die durch vorgelagerte Gebäude vom Verkehrslärm abgeschirmt werden. Der Nachweis, dass eine Reduzierung der Lärmeinwirkung erzielt wird bzw. aufgrund der konkreten Lage des Gebäudes eine reduzierte Lärmeinwirkung vorliegt, ist im Rahmen der Umsetzung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu erbringen.

### 3.9.2 Freizeitlärm

Die vom geplanten Sport- und Freizeitbad ausgehenden Schallimmissionen sind auf Grundlage der Freizeitlärmrichtlinie zu beurteilen. Die schalltechnische Untersuchung verweist auf eine Immissionsprognose, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Sport- und Freizeitbad erstellt wurde.<sup>23</sup> Im Ergebnis dieser Untersuchung wird an keinem der untersuchten Immissionsorte eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie festgestellt. Dies trifft auch auf die in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigten Immissionsorte zu. Diese werden durch den in der Geräuschimmissionsprognose festgelegten Nutzungsbereich „südliche geplante Wohnbebauung Max-Planck-Straße“ repräsentiert.

Da die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie den Orientierungswerten der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau entsprechen, kann eine Beeinträchtigung der maßgeblichen Wohnflächen auf Grundlage der umsetzungsbezogenen Geräuschimmissionsprognose ausgeschlossen werden.

Es ist jedoch denkbar, dass es künftig innerhalb der Freianlagen aufgrund einer weiteren Nutzungsintensivierung (z. B. Spielfelder für Trendsportanlagen) zu wesentlich höheren Lärmemissionen kommt. Es sollen daher eine Schallschutzwand an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

*TF 30: Festsetzung baulicher und technischer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*

**Entlang der Max-Planck-Straße ist an der Linie zwischen den Punkten h1-h2 in einer Tiefe von maximal 4 m eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 43,7 m über NHN und einem Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) zu errichten. Die Lärmschutzwand ist an eine Gebäudeaußenwand des Schwimmbades anzuschließen und zur Max-Planck-Straße durch rankende und schlingende Pflanzen zu begrünen.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Die von den Freianlagen des Sport- und Freizeitbades ausgehenden Lärmwirkungen können im Fall einer Nutzungsintensivierung zu schädlichen Umwelteinwirkungen an der südlich angrenzenden Wohnbebauung führen. Es soll daher in Nähe der südlichen Grundstücksgrenze des Sport- und Freizeitbades auf Höhe der geplanten Freianlagen eine Schallschutzwand mit

23 Rekowski und Partner, Geräuschimmissionsprognose – Prognose der Geräuschimmissionen nach der Freizeitlärmrichtlinie aus dem Betrieb eines Sport- und Freizeitbades, Weinheim 16.01.2015.

einer Höhe von mindestens 3 m (43,7 m über NHN) errichtet werden. Dies soll ca. 3 m unter dem Straßenniveau der Max-Planck-Straße liegen. Damit ist es ausreichend oberhalb der Leipziger Straße gelegen, um dort die Zufahrt zur Tiefgarage einrichten zu können.

Die Schallschutzwand muss innerhalb einer 4 m tiefen Fläche errichtet werden. Die Tiefe von 4 m entlang der Grundstücksgrenze erklärt sich dadurch, dass in diesem Bereich auch Stellplätze errichtet werden können (textliche Festsetzung 14). Die Festsetzung zur Errichtung der Schallschutzwand muss daher mit ausreichend Spielraum versehen werden.

### **3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)**

*TF 31: Bauordnungsrechtliche Festsetzung der Dacheindeckung*

**In den Baugebieten sind als Dacheindeckung glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen sowie die Verwendung von Halmen / Reet nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen zur Nutzung der Solarthermie und der Photovoltaik sind matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden.**

Die beabsichtigte Festsetzung erfolgt mit dem Ziel der Vermeidung von Blendwirkungen sowie mit dem Ziel, die Verwendung von unüblichen Materialien zur Dacheindeckung im Plangebiet auszuschließen.

*TF: 32: Bauordnungsrechtliche Festsetzung der Einschränkung zulässiger Einfriedungen*

**Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 sind bauliche Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen unzulässig.**

Die Grundstücksfreiflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 sollen ausschließlich durch landschaftliche Elemente wie Hecken und Sträucher gegliedert werden. Auf bauliche Einfriedungen soll verzichtet werden, da von diesen wesentlich höhere Barrierewirkungen ausgehen. Die geplante Festsetzung trägt zur Schaffung einer offenen Bebauungsstruktur sowie zusammenhängenden und vernetzten Grünstrukturen am Fuß des Brauhausberges bei.

### **3.11 Gestalterische Festsetzung**

Zur Schaffung eines gestalterischen Zusammenhangs der Planung entlang der Straße Brauhausberg mit der gegenüberliegenden, bereits vorhandenen Bebauung, soll gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO die straßenbegleitende Ausrichtung der Gebäudelängsseite festgesetzt werden. Die lineare Führung der Straße wird durch die Bebauung aufgenommen und betont.

Die beabsichtigte Festsetzung beschränkt sich auf die „1. Baureihe“ bezogen auf die Straße Brauhausberg. Im Falle des Erhalts des Hauptbaukörpers des „Minsk“ kann jedoch für die Baukörper der „2. Baureihe“ aufgrund der Entfernung zum Straßenraum kein entsprechender gestalterischer Zusammenhang mehr konstatiert werden, der aus städtebaulichen Gründen eine gestalterische Festsetzung der Ausrichtung der Gebäudelängsseite erforderlich machen würde.

### **3.12 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 können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

#### **3.12.1 Wald i. S. des Landeswaldgesetzes**

Von der Forstbehörde wurde mitgeteilt, dass Teile des Baumbestandes im Plangebiet als Wald i. S. des Landeswaldgesetzes (LWaldG) zu bewerten sind. Hierbei handelt es sich um eine Fläche von ca. 0,36 ha Größe, die zwischen dem alten Schwimmbad an der Max-Planck-Straße und der Straße Am Havelblick liegt. Die genaue Lage der Fläche ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Für diese Fläche muss ein Waldumwandlungsverfahren gemäß § 8 LWaldG durchgeführt werden, bevor sie entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt werden kann.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt, sondern in nachgeordneten Genehmigungsverfahren. § 8 Abs. 3 und 4 LWaldG ermöglicht es der Forstbehörde, dass diese auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans Erstaufforstungen bzw. Walderhaltungsabgaben bestimmen kann.

Um künftige Grundstückseigentümer auf das Vorhandensein von Wald aufmerksam zu machen, wird die Planzeichnung des Bebauungsplans um einen Hinweis ergänzt.

Sollte Wald in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden, ist aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße auch eine wasserschutzrechtliche Befreiung nötig: Gemäß § 3 Ziffer 8 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße vom 11. Februar 2014 ist die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart zunächst einmal verboten.

Ausnahmen von diesem Verbot sind gemäß § 52 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) möglich.

#### **3.12.2 Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt in der Pufferzone des UNESCO Welterbes. Nähere Details können dem Kapitel A 3.9.1. entnommen werden.

#### **3.12.3 Trinkwasserschutz**

Teile des Geltungsbereichs liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße (Beschluss vom 11. Februar 2014).

### **3.13 Hinweise**

#### **3.13.1 Artenschutz**

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).

### **3.13.2 Munitionsbergung**

Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von 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.

### **Ergänzende Hinweise**

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 vom 14.12.1998, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle 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.

### **3.13.3 Werbesatzung**

Für Teile des Geltungsbereichs gilt die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam - Teilbereich Teltower Vorstadt / Waldstadt.

### **3.13.4 DIN 4109**

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" kann bei der Landeshauptstadt Potsdam im Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6 - 10 Haus 1, 14467 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden. Hierdurch soll im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sichergestellt werden, dass sich die Planbetroffenen vom Inhalt der DIN 4109, Ausgabe November 1989, verlässlich und auf zumutbare Weise Kenntnis verschaffen können.

## **4. 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“<sup>24</sup> 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 Brauhausberg“, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen bis hin zu den städtebaulichen Verträgen, aufzeigen.

<sup>24</sup> Stadt – Land – Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung, Energieeffizienz in der Bauleitplanung, 2010.

Wesentliche Faktoren, die bereits im Rahmen der Bebauungsplanung in eine energieeffiziente Planung einfließen sollten, sind z.B. 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 begleitenden Regelwerk der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ziehen.

Das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden ist am 30. Juli 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:

- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Art. 1a des Vierten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 04. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197).
- 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), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 68 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044).

Des Weiteren bieten sich folgende Umsetzungsmöglichkeiten an:

- Erfüllung des Anforderungsniveaus der künftigen Energieeinsparverordnung für Gebäude - EnEV 2012 - 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).

Im vorliegenden Planverfahren soll über die o.g. gesetzlichen Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden hinausgehend eine dem Ziel des Klimaschutzes entsprechende Bebauung unter Ausnutzung der durch das BauGB zur Verfügung gestellten Festsetzungsmöglichkeiten gesichert werden.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 31 enthalten Regelungen, dass Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien die zulässige OK überschreiten dürfen. Zur Vermeidung von störenden Blendwirkungen wird festgesetzt, dass Anlagen matt auszubilden sind.

## 5. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Stadtwerke Potsdam GmbH wurde im Mai 2017 ein städtebaulicher Vertrag auf Grundlage des § 11 BauGB abgeschlossen.

Bestandteil des Vertragsgebiets sind im Eigentum der Stadtwerke Potsdam GmbH sowie der Landeshauptstadt Potsdam befindlichen Flurstücke.

Die Stadtwerke Potsdam GmbH verfügte zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses über nachfolgende Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg:

Flurstücksnummern 546, 548, 550, 553 (teilw.), 558, 559, 560, 562, 563, 564, 565, 566, 568 (teilw.), 569, und 686 (teilw.) der Flur 6, Gemarkung Potsdam.

Die Landeshauptstadt Potsdam verfügt über folgende Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg:

Flurstücksnummern 229, 230 (teilw.), 264/1, 283 (teilw.) und 561 der Flur 6, Gemarkung Potsdam.

Neben den allgemeinen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen werden in diesem Vertrag Regelungen zu folgenden Punkten getroffen:

- Geh- und Fahrrechte,
- Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung,
- Herrichtung öffentlicher Grünflächen,
- interne Ausgleichsmaßnahmen,
- externe Ausgleichsmaßnahmen sowie
- Artenschutzmaßnahmen.

Die Stadt führt das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ durch und beabsichtigt, für das Vertragsgebiet eine städtebauliche Neuordnung herbeizuführen. Das zur Konkretisierung des Bebauungsplans erarbeitete städtebauliche Konzept des Büros Löffler / Engel aus Potsdam bildet die Grundlage für die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung des Vertragsgebietes.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ dient u.a. der Schaffung bzw. Sicherung von Planungsrechten für die Wohngebiete WA 3 und WA 4 südlich der Max-Planck-Straße. Es besteht das übereinstimmende Interesse an der vollständigen Umsetzung und Sicherung dieser Planung.

Die Stadtwerke Potsdam GmbH beabsichtigt den Verkauf von Grundstücken im Vertragsgebiet. Im Rahmen dieser geplanten Grundstücksveräußerungen wird sie sich bemühen, Investoren zu finden, die die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend den im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan festgelegten Planungszielen durchführen, und die gestalterischen Prinzipien, die sich aus dem städtebaulichen Wettbewerb ergeben, umsetzen werden. Die Bebauung soll dabei dem gestalterischen Prinzip der freistehenden, villenartigen Geschosswohnungsbauten am offenen und durchgrüntem Hang folgen.

**6. Flächenbilanz**

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>		<b>68.660 m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>		<b>27.800 m<sup>2</sup></b>
WA 1	4.900 m <sup>2</sup>	
Grundfläche gemäß GR	870 m <sup>2</sup>	
Geschossfläche gemäß GF	2.100 m <sup>2</sup>	
WA 2	4.520 m <sup>2</sup>	
Grundfläche gemäß GR	695 m <sup>2</sup>	
Geschossfläche gemäß GF	2.160 m <sup>2</sup>	
WA 3	15.870 m <sup>2</sup>	
Grundfläche gemäß GR	5.575 m <sup>2</sup>	
Geschossfläche gemäß GF	18.515 m <sup>2</sup>	
WA 4	2.510 m <sup>2</sup>	
Grundfläche gemäß GR	940 m <sup>2</sup>	
Geschossfläche gemäß GF	2.910 m <sup>2</sup>	
Summe Grund-/Geschossfläche	8.080 m <sup>2</sup> / 25.685 m <sup>2</sup>	
<b>Mischgebiet</b>		<b>8.200 m<sup>2</sup></b>
MI 1	3.230 m <sup>2</sup>	
Grundfläche gemäß GR	960 m <sup>2</sup>	
Geschossfläche gemäß GF	2.880 m <sup>2</sup>	
MI 2	3.750 m <sup>2</sup>	
Grundfläche gemäß GRZ	1.875 m <sup>2</sup>	
Geschossfläche gemäß GFZ	4.880 m <sup>2</sup>	
MI 3	1.220 m <sup>2</sup>	
Grundfläche gemäß GR	525 m <sup>2</sup>	
Geschossfläche gemäß GF	1.290 m <sup>2</sup>	
Summe Grund-/Geschossfläche	3.360 m <sup>2</sup> / 9.050 m <sup>2</sup>	
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>		<b>4.770 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b>		<b>1.470 m<sup>2</sup></b>
davon „Fußweg“	990 m <sup>2</sup>	
davon „Fußweg und Zufahrt“	480 m <sup>2</sup>	
<b>Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung</b>		<b>6.260 m<sup>2</sup></b>
davon „öffentliche Parkanlage“	420 m <sup>2</sup>	
davon „naturnahe öffentliche Grünfläche“	5.540 m <sup>2</sup>	
davon „naturnahe öffentliche Spiellandschaft“	300 m <sup>2</sup>	
<b>Private Grünflächen</b>		<b>2.240 m<sup>2</sup></b>
<b>Fläche für den Gemeinbedarf</b>		<b>17.920 m<sup>2</sup></b>
Grundfläche gemäß GR	8.900 m <sup>2</sup>	

## C. Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf zentral gelegenen, innerstädtischen Freiflächen geschaffen werden.

Der in einem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren zur Gestaltung des Brauhausberges ausgewählte und prämierte Entwurf soll umgesetzt werden. Damit verfolgt die Landeshauptstadt Potsdam folgende Ziele:

- Zur Sicherung und Qualifizierung der Wohnversorgung soll unter Berücksichtigung der topographischen Lage am Fuß des Brauhausberges ein durchgrüntes innerstädtisches Wohnquartier geschaffen werden.
- Das Areal der bestehenden Schwimmhalle und die brachgefallene Fläche des ehemaligen Restaurants „Minsk“ sollen städtebaulich neu geordnet werden.
- Ein überregionaler Sport- und Freizeitbadstandort soll geschaffen werden.
- Durch Ausbildung von Raumkanten soll das Quartier gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum der Leipziger Straße und dem Leipziger Dreieck städtebaulich abgegrenzt werden.
- Entlang der Leipziger Straße sollen gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen geordnet und reaktiviert werden.
- Naturnahe öffentliche Grünanlagen und Parkanlagen sollen gesichert, historische Treppenanlagen instandgesetzt und neue Fußwegeverbindungen als Bausteine der Rekonstruktion des historischen Wegenetzes und der fußläufigen Erschließung des Brauhausberges sollen neu angelegt werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird bei Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 1.2 Angaben zum Standort

Das ca. 7 ha große Plangebiet befindet sich südlich der historischen Innenstadt und der Havel in unmittelbarer Nähe zum Potsdamer Hauptbahnhof und der Staatskanzlei. Nordwestlich schließen die Flächen der Speicherstadt (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“) an, im Süden der Brauhausberg mit dem ehemaligen Landtagsgebäude.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36-2 ist vorwiegend durch Freiflächen, die beiden Solitäre der Schwimmhalle „Brauhausberg“ und den nicht in Nutzung befindlichen Baukörper der ehemaligen Gaststätte „Minsk“ sowie gewerblich genutzte Gebäude entlang der Leipziger Straße und Wohngebäude im westlichen Teil des Plangebiets geprägt. Der Geltungsbereich wird im Westen und im Norden durch die Leipziger Straße, im Osten durch die Heinrich-Mann-Allee und die Straße Brauhausberg, im Süden durch die Straße Am Havelblick begrenzt.

Die nähere Umgebung wird heute durch den in direkter Nachbarschaft liegenden Potsdamer Hauptbahnhof mit seinem südlichen Bahnhofsvorplatz, den Straßenverkehrsflächen des

Leipziger Dreiecks sowie der viergeschossigen Bebauung aus den 1930er Jahren zwischen der Albert-Einstein-Straße und der Straße Brauhausberg geprägt. Künftig wird die Neubebauung der Speicherstadt wesentlich zur Prägung der näheren Umgebung beitragen.

Der Brauhausberg war im 18. Jh. Standort des ehemaligen Königlichen Brauhauses. Zur Lagerung von Eis aus der Havel wurden Stollen in den Berg getrieben, die später zu unterirdischen Kellergewölben ausgebaut wurden. Der Brauhausberg wurde zu einem beliebten Ausflugsziel mit Restaurants und Biergärten, Rundwegen und einem Belvedere. Vom so genannten Kaiser-Wilhelm-Blick, innerhalb des Plangebiets an dessen südlichem Rand an der Straße Am Havelblick gelegen, bot sich ein einmaliges Panorama vom Park Babelsberg im Osten über die Heilig-Geist-Kirche, den Alten Markt mit Nikolaikirche und dem ehemaligen Stadtschloss, das Militärwaisenhaus über die Garnisonkirche bis hin nach Sanssouci. Dieser Panoramablick bietet sich auch heute noch, obwohl er teilweise durch Baumbestand eingeschränkt ist.

Die Flächen am Fuß des Brauhausberges zwischen Leipziger Straße, Heinrich-Mann-Allee, Straße Brauhausberg und der Max-Planck-Straße waren bis zu ihrer kriegsbedingten Zerstörung am Ende des Zweiten Weltkrieges dicht bebaut.

In den Jahren 1969 – 1971 wurde die Schwimmhalle „Am Brauhausberg“ in der Max-Planck-Straße gebaut. Östlich neben der Schwimmhalle wurde 1977 zum 60. Jahrestag der Oktober-Revolution das Terrassen-Restaurant „Minsk“ eröffnet, das seit Mitte der neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts leer steht. Unter der Terrasse der ehemaligen Gaststätte befindet sich ein nicht öffentlich zugänglicher Schutzraum, der bis ins Jahr 2004 vom Katastrophenschutz der Landeshauptstadt Potsdam als Lager genutzt wurde.

### **1.3 Festsetzungen des Bebauungsplans**

#### **1.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient in erster Linie der Entwicklung eines Stadtquartiers zu Wohnzwecken und der Errichtung eines Sport- und Freizeitbades. Den Planungszielen entsprechend sollen die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen als allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitbad“ festgesetzt werden.

Störende bzw. verkehrserzeugende und städtebaulich unerwünschte Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb der geplanten allgemeinen Wohngebiete sollen durch eine entsprechende Einschränkung der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. In den allgemeinen Wohngebieten sollen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig sein, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden sind. In den geplanten Mischgebieten sollen die Einzelhandelsbetriebe auf nicht-zentrale Sortimente und Nachbarschaftsläden begrenzt werden und die unerwünschten Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Nördlich der Max-Planck-Straße sieht der Bebauungsplan die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitbad“ vor. Zulässig ist eine Schwimmhalle mit sport- und freizeitbezogenen Nutzungsbereichen, Sauna- und Wellnessbereichen ein Fitnessclub, eine Verkaufsstelle für Schwimm- und Badebedarf mit maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie gastronomische Nutzungen. Außerhalb der Schwimmhalle sind Freianlagen wie Außenbecken, Rutschanlagen, Flächen für Trendsportanlagen sowie Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.

Südlich der Max-Planck-Straße schließen auf dem Gelände des alten Schwimmbades und der ehemaligen Gaststätte „Minsk“ allgemeine Wohngebiete an. Im westlichen Teil des Plangebiets sollen bestandsorientiert Wohn- und Mischgebiete festgesetzt werden.

### **1.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

In den Mischgebieten an der Leipziger Straße und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sollen differenzierte Festsetzungen der maximal zulässigen Grundflächen, Geschossflächen und der Anzahl der Vollgeschosse erfolgen. Für die bereits bebauten Bereiche soll das Maß der baulichen Nutzung bestandsorientiert festgesetzt werden. Zusätzlich soll im allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine weitere dreigeschossige Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert werden. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 soll die Villa der ehemaligen Ausflugsgaststätte Wackermannshöhe in ihrem Bestand gesichert und eine Nutzungserweiterung durch einen Terrassenanbau und ein weiteres Wohngebäude südöstlich der Villa ermöglicht werden.

Die geplanten Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 dienen der Umsetzung der Zielsetzungen des städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs.

Das Maß der Nutzung soll für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitbad“ durch die geplante Festsetzung der Grundfläche und der Gebäudeoberkante als Höchstmaß festgesetzt werden.

Im Mischgebiet MI 2 ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 1,3 geplant. Die Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird städtebaulich begründet und es werden Maßnahmen und Umstände benannt, durch die sichergestellt werden kann, dass trotz der Überschreitung der Obergrenze die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

In den Bereichen, die innerhalb von Sichtbeziehungen zu und von UNESCO-Welterbestätten liegen, soll entsprechend der Topografie für jeden Baukörper die höchstzulässige Oberkante der Gebäude festgesetzt werden. Die Blickbeziehungen vom und zum Kaiser-Wilhelm-Blick spielen hier eine maßgebliche Rolle.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf soll textlich festgesetzt werden, dass bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen um bis zu 80 vom Hundert überschritten werden dürfen.

### **1.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Durch im Wesentlichen erweiterte Baukörperfestsetzungen soll die planungsrechtliche Zulässigkeit einer differenzierten Baustruktur gesichert werden. Die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen soll durch Baugrenzen erfolgen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sollen für die östliche Teilfläche des Baufeldes A 8 Baulinien festgesetzt werden.

Im Mischgebiet MI 1 soll entlang der festzusetzenden Baugrenzen zwischen den Punkten b1 und c1 abweichend von § 6 Abs. 5 BbgBO eine verringerte Abstandsflächentiefe von 0,1 H festgesetzt werden.

#### **1.3.4 Bauweise**

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 soll für den westlichen Teilbereich des Baufeldes A 1 die textliche Festsetzung einer abweichenden Bauweise (Flächen a1 und a2) mit einer Längenbeschränkung baulicher Anlagen von maximal 27 bzw. 36 Metern erfolgen; in den Flächen a1 und a2 kann jeweils an die andere Fläche angebaut werden, wenn eine Gesamtlänge der baulichen Anlage von 50 m nicht überschritten wird. Im östlichen Teilbereich des Baufeldes A 1 soll davon abweichend eine Firstrichtung (Nord-Süd-Richtung) sowie geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

#### **1.3.5 Verkehrsflächen**

Die Anlage von Stellplätzen und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten soll in dem überwiegenden Teil der allgemeinen Wohngebiete (WA 2, WA 3 und WA 4) sowie in der Fläche für Gemeinbedarf nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den Flächen TGa und St zugelassen werden.

Die Zu- und Ausfahrt entlang des allgemeinen Wohngebietes WA 3 wird durch die geplante Festsetzung eines Einfahrtsbereichs zwischen den Punkten f1 und f2 auf eine Breite von max. 8 Metern beschränkt. Die südliche Zu- und Abfahrt in der Gemeinbedarfsfläche soll durch Festsetzung der Punkte g1 und g2 auf Zu- und Abfahrten von oberirdischen Stellplätzen beschränkt werden.

Die notwendigen Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebiets sollen als öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Fußweg“ sowie „Fußweg und Zufahrt“ festgesetzt werden.

Zusätzlich sollen Gehrechte für die Allgemeinheit innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 zugunsten der Verbindung zwischen Leipziger Straße und der im südlichen Teil des Geltungsbereichs liegenden öffentlichen Grünflächen festgesetzt werden.

Zur Sicherung der Erschließung des Grundstücks, auf dem sich das ehemalige Brauereigewölbe befindet, soll ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer des Flurstücks 704 innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 festgesetzt werden.

#### **1.3.6 Grünfestsetzungen**

Im Plangebiet liegen öffentliche Grünflächen, die mit den Zweckbestimmungen „naturnahe öffentliche Grünfläche“ und „öffentliche Parkanlage“ gesichert werden sollen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Spiellandschaft“ soll eine naturnahe Spiellandschaft angelegt werden.

Private Grünflächen im Plangebiet sollen durch die Zweckbestimmung „Naturnahes Gartenland“ gesichert werden.

Südlich der Max-Planck-Straße erstreckt sich eine große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünfläche“, die auch das Rondell des Kaiser-Wilhelm-Blicks mit einschließt.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 soll mit Ausnahme der Fläche G festgesetzt werden, dass je angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu pflegen ist. Vorhandene Bäume sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Grundstücke Leipziger Straße 60 – 66 befinden sich erhaltenswerte Baumbestände und Gehölzstrukturen, die im Wechselspiel mit der



Topografie, die Eigenart des Brauhausberges bestimmen. Aus diesen Gründen und aus Gründen des Naturschutzes soll durch textliche Festsetzung bestimmt werden, dass in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 innerhalb der Flächen A, B und C die bestehenden Bäume zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen sind. Auch innerhalb der Fläche D des allgemeinen Wohngebiets WA 3 soll die Erhaltung des Baumbestandes festgesetzt werden, um wertvolle Bäume an einer Böschung zu sichern.

In der Fläche F der Gemeinbedarfsfläche soll gemäß textlicher Festsetzung eine dichte Hecke angelegt werden.

In den Flächen G und H der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 sind alle Befestigungen mit Ausnahme von Stützmauern und deren Verankerung zu entsiegeln und es sind insgesamt mindestens 18 Bäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm (Flächen G und H) sowie 50 Sträucher (Fläche H) zu pflanzen.

Weitere 8 Bäume sind in der Fläche E des allgemeinen Wohngebiets WA 1 zu pflanzen und die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen (1 Baum pro 4 Stellplätze) zu gliedern.

In der Fläche St im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Flächen mit einer Größe von insgesamt 150 m<sup>2</sup> mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Durch die Festsetzung der Fläche K für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und textliche Festsetzung soll das ehemalige Brauereigewölbe als Fledermausquartier baulich gesichert und durch eine Einfriedung vor dem Betreten geschützt werden.

Zur Förderung der Versickerung sind innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg und Zufahrt“ nur Pflasterbeläge mit einem versickerungsfähigen Fugenanteil zulässig. Darüber hinaus ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1- WA 4 das dort anfallende Niederschlagswasser zu versickern.

### **1.3.7 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

Zum Schutz vor Lärm sollen entlang der Leipziger Straße in den überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Festsetzungen zur Grundrissgestaltung getroffen werden.

Aufgrund der deutlichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte entlang der Leipziger Straße und der Straße Brauhausberg sollen technische Festsetzungen zum Luftschalldämmmaß für Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen getroffen werden, die zur Straße ausgerichtet sind. Die Luftschalldämmmaße variieren zwischen 40 dB(A) und 45 dB(A). Zusätzlich müssen schutzbedürftige Aufenthaltsräume über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verfügen.

Zum Schutz vor Lärm und der Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im allgemeinen Wohngebiet WA 3 soll eine Lärmschutzwand entlang der Max-Planck-Straße an der Linie h1-h2 festgesetzt werden. Die Lärmschutzwand ist an eine Gebäudewand des Schwimmbades anzuschließen und durch rankende und schlingende Pflanzen zu begrünen.

### **1.3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

In den Wohn- und Mischgebieten soll gemäß textlicher Festsetzung die Zulässigkeit von glänzenden, engobierten und glasierten Oberflächen sowie die Verwendung von Halmen / Reet für Dacheindeckungen ausgeschlossen werden. Die Oberflächen von Anlagen

zur Nutzung der Solarthermie und der Photovoltaik sind matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 sollen bauliche Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen unzulässig sein.

#### 1.4 Umfang und Bedarf an Grund und Boden

In dem rund 7 ha umfassenden Plangebiet sollen 0,8 ha als Mischgebiete, 2,8 ha als Wohngebiete, 1,8 ha als Gemeinbedarfsfläche, 0,46 ha als öffentliche Straßenverkehrsflächen, 0,15 ha als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ bzw. „Fußweg und Zufahrt“ festgesetzt werden, wobei der Fußweg zwischen den Punkten c2-c3 zugleich als Erschließung für ein Wohngrundstück im allgemeinen Wohngebiet WA 1 genutzt werden soll. Als öffentliche und private Grünflächen sollen insgesamt 0,9 ha Freiflächen festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete sollen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mittels Grundflächenzahl (GRZ) bzw. höchstzulässiger Grundfläche (GR) begrenzt werden.

Im Einzelnen enthält der Bebauungsplanentwurf folgende Flächenverteilung (Zahlen gerundet):

Geplante Nutzung	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	davon bebaubar gemäß GR/GRZ (m <sup>2</sup> )	max. zulässige Überschreitung der GR/GRZ (m <sup>2</sup> )	gesamte, maximal überbaubare Fläche (m <sup>2</sup> )
Mischgebiete, davon	8.200			
MI 1	3.230	960	480	1.440
MI 2	3.750	1.875	937	2.812
MI 3	1.220	525	262	<u>788</u>
				5.040
allgemeine Wohngebiete, davon	27.800			
WA 1	4.900	870	435	1.305
WA 2	4.520	695	555	1.250
WA 3	15.870	5.575	2.790	8.365
WA 4	2.510	940	750	<u>1.690</u>
				12.610
Fläche für den Gemeinbedarf	17.920	8.900	7.120	16.020
öffentliche Straßenverkehrsflächen	4.770			4.770
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ und „Fußweg und Zufahrt“	1.470			1.470
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“	420			

<b>Geplante Nutzung</b>	<b>Flächengröße (m<sup>2</sup>)</b>	<b>davon bebaubar gemäß GR/GRZ (m<sup>2</sup>)</b>	<b>max. zulässige Überschreitung der GR/GRZ (m<sup>2</sup>)</b>	<b>gesamte, maximal überbaubare Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünfläche“	5.540			
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Spiellandschaft“	300			
Private Grünflächen	2.240			
<b>Gesamtfläche (gerundet)</b>	<b>68.660</b>			<b>39.910</b>

Bei Ausnutzung des Nutzungsmaßes beträgt die überbaubare Fläche ca. 39.910 m<sup>2</sup>. Im Bestand sind nach Flächenermittlung anhand der Biooptypenkarte ca. 25.230 m<sup>2</sup> überbaut und versiegelt. Die zusätzliche Versiegelung umfasst somit ca. 14.680 m<sup>2</sup>. In die Berechnung der bereits versiegelten Flächen wurden aufgrund der naturhaushaltswirksamen Vegetationsüberdeckung nicht einbezogen: ein unterirdisches, überwachsenes Gebäude (1.160 m<sup>2</sup>) und ein Gebäude mit Dachbegrünung (ca. 100 m<sup>2</sup>). Nicht mit einbezogen wurden außerdem Wege in Grünflächen, weil diese nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden.

Der überwiegende Anteil des Geltungsbereichs ist planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Das allgemeine Wohngebiet WA 4, dessen Grenzen sich mit Nebenanlagen des ehemaligen Restaurants „Minsk“ überschneiden, liegt dagegen überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs ist in dem 2.510 m<sup>2</sup> großen Wohngebiet WA 4 einschließlich der Nebenanlagen erstmals eine Bebauung und Versiegelung von 1.690 m<sup>2</sup> Boden zulässig. Durch Nebenanlagen der ehemaligen Gaststätte sind im Bestand (ohne Weg durch die Grünanlage) 120 m<sup>2</sup> versiegelt. Die Netto-Neuversiegelung im allgemeinen Wohngebiet WA 4 beträgt somit 1.570 m<sup>2</sup>.

Die Trassenverlagerung und Verbreiterung der Max-Planck-Straße um ca. 1 m im östlichen Teilbereich betrifft zwar den planungsrechtlichen Innenbereich, ist aber nicht auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähig. Die Verbreiterung und die Anlage eines Wendekreises auf bisher nicht verkehrlich genutzter Fläche nehmen ca. 540 m<sup>2</sup> in Anspruch. Im Vergleich zur zulässigen Bebauung dieser Fläche sind ca. 130 m<sup>2</sup> Boden zusätzlich versiegelbar.

### 1.5 Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets für den Umweltbericht erfolgt schutzgutbezogen und umfasst neben dem unmittelbaren Eingriffsraum die schutzgutspezifischen Wirkräume. Als Eingriffsraum gelten die von den geplanten Nutzungen veränderten Grundflächen des Geltungsbereichs für sämtliche Schutzgüter. Für die Schutzgüter Boden und Wasser ist dies ebenfalls der Wirkraum.

Bei der Analyse der Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Klima / Luft, Pflanzen / Tiere werden die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen in die Betrachtung mit einbezogen, soweit Funktionsbeziehungen ersichtlich sind. Für die Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung und Kultur- und sonstige Sachgüter werden die wesentlichen Blickbeziehungen zwischen dem Brauhausberg und anderen bedeutenden Standorten innerhalb der Kulturlandschaft Potsdam berücksichtigt.

## 1.6 Datengrundlagen und Methodik der Umweltuntersuchung

Für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild / Erholung werden die vorhandenen Daten der Landeshauptstadt Potsdam, vor allem die Darstellungen des Landschaftsplans, ausgewertet. Zusätzlich werden die im Rahmen des Verfahrens erstellten Gutachten ausgewertet. Ein faunistisches Gutachten<sup>25</sup> wurde im April 2012 durch die Alnus GbR im Auftrag der Stadtwerke Potsdam GmbH erstellt. Eine Kartierung der im Plangebiet potentiell vorkommenden Artengruppen liegt vor (vgl. Anlage 7 „Faunistische Untersuchungen Karte 1: Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien im Untersuchungsgebiet“). Dieses Gutachten wurde aufgrund der geänderten Planung nach Festlegung des Schwimmbadstandorts ergänzt durch weitere faunistische Untersuchungen<sup>26</sup> im Bereich der Parkanlage südlich der bestehenden Schwimmhalle (vgl. Anlagen Nr. 8 bis Nr. 10). Auf Grundlage der vorangegangenen Untersuchungen wurden vertiefende Untersuchungen für den Bereich planbedingter Eingriffe durchgeführt (vgl. Anlage 11 „Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg Karte 2: Fledermäuse, Vögel und Heldbock“) und ein abschließender Artenschutzbeitrag<sup>27</sup> erstellt.

Zur Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen aus den relevanten Emissionsquellen der Umgebung des Plangebiets und den voraussichtlichen Auswirkungen auf die Wohnbebauung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die ISU-Plan GbR im Auftrag der Stadtwerke Potsdam GmbH durchgeführt.<sup>28</sup>

Im Rahmen der Fortschreibung der integrativen verkehrlichen und städtebaulichen Konzeption für das Leipziger Dreieck erfolgte im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam die Erarbeitung einer Luftschadstoffuntersuchung.<sup>29</sup>

Zur Erfassung und Bewertung des Biotopbestands wurde im April 2011 der Geltungsbereich im Maßstab des Bebauungsplans flächendeckend kartiert<sup>30</sup> (vgl. Anlage Nr. 6 „Biotoptypenkarte“) und im August 2013 redaktionell überarbeitet. Die Klassifizierung der Biotoptypen nach dem Biotopschlüssel des Landes Brandenburg erfolgte anhand der kennzeichnenden Pflanzenarten; vollständige Artenlisten wurden nicht erstellt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts wird zunächst das komplexe Wirkungsflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern Mensch, Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter getrennt erfasst und bewertet. Hierbei wird eine flächendeckende Bestandsanalyse der Ist-Situation im Bebauungsplangebiet durchgeführt, in der die Flächen gleicher Eigenschaften sachlich und räumlich definiert wurden. Aufgrund ihrer Eigenschaften lässt sich die Bedeutung dieser Flächen und ihre Empfindlichkeit gegenüber der Planung bestimmen.

---

25 Alnus, Faunistische Untersuchungen zum B-Plan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg, Potsdam 2012.

26 Alnus, Faunistische Untersuchungen zum B-Plan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Heldbock und Eremit sowie Fledermäuse im Bereich der Parkanlage südlich der Schwimmhalle, Potsdam 2013.

27 Jabczynski, Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nummer 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Potsdam 2016.

28 Bebauungsplan 36-2, Schalltechnische Untersuchung, ISU-Plan, Berlin 2015.

29 Arbeitsgemeinschaft Stadt und Verkehr und Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft, Erarbeitung einer integrativen verkehrlichen städtebaulichen Konzeption für das Leipziger Dreieck in der Landeshauptstadt Potsdam (Fortschreibung 2014). Verkehrs- und luftschadstofftechnische Untersuchung. Potsdam 2014.

30 Stauch, Biotoptypenkarte zum Bebauungsplanverfahren Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“, Berlin 2013.

Zur Bewertung der Auswirkungen werden Bedeutung und Empfindlichkeiten der Flächen analysiert, gutachterlich mit den Planungswirkungen verknüpft und hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern überprüft. Weiterhin wurde die Erheblichkeit der Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Sinne der gesetzlichen Eingriffsregelung geprüft.

Die medienübergreifende Bewertung erfordert eine die Umweltauswirkungen zueinander in Beziehung setzende Gesamtbeurteilung. Da eine quantitative Saldierung von Umweltauswirkungen prinzipiell nicht möglich ist, erfolgt die Gesamtbeurteilung verbal-argumentativ.

## 1.7 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

### Bundesnaturschutzgesetz<sup>31</sup>, Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz<sup>32</sup>

Hinsichtlich der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist über die Vermeidung, die Minimierung und den Ausgleich nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Darüber hinaus sind alle unmittelbar geltenden Regelungen des BNatSchG zu beachten. Das BNatSchG wird durch landesrechtliche Regelungen des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) ergänzt.

### Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO)<sup>33</sup>

Im Plangebiet sind zahlreiche Bäume vorhanden, die nach den Bestimmungen der PBaumSchVO geschützt sind. Die entsprechenden Bestimmungen sind bei der Realisierung des Bebauungsplans anzuwenden.

### Bodenschutzgesetz<sup>34</sup>

Im Zusammenhang mit dem Bauplanungsrecht sind die Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) anzuwenden. 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.

### Wasserrecht<sup>35,36</sup>

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Brandenburgischem Wasserschutzgesetz (BbgWG) sind die Gewässer (zu denen auch das Grundwasser gehört), als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung zu schützen. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzzone III) ist darüber hinaus die Trinkwasserschutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes „Leipziger

---

31 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).

32 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I Nr. 5).

33 Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam (Potsdamer Baumschutzverordnung – PBaumSchVO) vom 23. Mai 2017.

34 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

35 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

36 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I Nr. 5).

Straße<sup>37</sup> zu beachten.

#### Bundesimmissionsschutzgesetz<sup>38</sup>

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren wird in § 4 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auf das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) verwiesen. Die Vorschriften dieses Gesetzes und der daraus abgeleiteten Verordnungen, insbesondere die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung), gelten (u. a.) für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen und den Bau öffentlicher Straßen. Zu den Anforderungen des Schallschutzes ist ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben worden.

In der 39. BImSchV sind Grenzwerte für Feinstaub und Stickstoffdioxid in der Luft festgelegt worden, auf deren Grundlage die Kommunen die insbesondere aufgrund der Verkehrsbelastung zu Handlungen verpflichtet sind. Die Anforderungen des Schutzes vor Luftbelastungen sind im weiteren Verfahren im Zusammenhang mit dem Luftreinhalteplan Potsdam weiter zu verfolgen.

#### Denkmalschutzgesetz<sup>39</sup>

Das Gebäude der ehemaligen Brauerei Adelung & Hoffmann auf dem Grundstück Leipziger Straße 60 ist durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) als Baudenkmal ausgewiesen. Auf dem Grundstück Max-Planck-Straße 10-12 befindet sich eine historische Kelleranlage, deren Denkmalwert durch das BLDAM geprüft wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ liegt innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes, wobei die Flächen nördlich der Max-Planck-Straße in der weiteren Pufferzone, die Flächen südlich der Max-Planck-Straße Teil der engeren Pufferzone des UNSECO-Welterbestätte angeordnet sind.

Im Rahmen des „Städtebaulichen Wettbewerbs Brauhausberg“ erfolgte bereits eine Beteiligung von Denkmalschutzbehörden. Der Bebauungsplanentwurf setzt den im Wettbewerbsverfahren juriierten städtebaulichen Entwurf planungsrechtlich um.

#### Waldgesetz<sup>40</sup>

Der im Geltungsbereich vorhandene Bewuchs ist in Teilen als Wald i. S. des LWaldG zu bewerten. Diese Fläche ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichnet. Bevor diese Flächen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt werden können, ist ein Waldumwandlungsverfahren durchzuführen. Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße ist für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart zusätzlich auch eine wasserschutzrechtliche Befreiung nötig. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt, sondern in nachgeordneten Genehmigungsverfahren.

---

37 Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße vom 11.02.2014 (GVBl. II Nr. 10)

38 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

39 Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215).

40 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2017 (GVBl. I / 14 [Nr. 33]).

## 1.8 Übergeordnete Planungen und Fachplanungen

### Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Im System Zentrale Orte des LEP B-B wird der Landeshauptstadt Potsdam die Funktion eines Oberzentrums zugeordnet. Auf Potsdam als Oberzentrum sollen die hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge wie Wirtschaft und Siedlung, Einzelhandel, Kultur- und Freizeit, Verwaltung, Bildung, Wissenschaft, Gesundheit, soziale Versorgung sowie großräumige Verkehrsknoten konzentriert werden. Dazu sollen die vielfältigen Angebote an Gütern und Leistungen des spezialisierten höheren Bedarfs dem Nachfragepotenzial entsprechen gesichert bzw. qualifiziert werden.

Das Plangebiet liegt zudem im sog. „Gestaltungsraum Siedlung“. Gemäß Ziel 2.7 LEP B-B ist Siedlungsentwicklung hier grundsätzlich zulässig.

Den Grundsätzen einer integrierten Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007 und 5.1. LEP B-B ist im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Rechnung zu tragen.

### Flächennutzungsplan (FNP)

Der am 30. Januar 2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene und durch Bekanntmachung der Genehmigung vom 10.02.2014 im Amtsblatt 2/2014 der Landeshauptstadt Potsdam wirksam gewordene Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans vorrangig als gemischte Baufläche M 1 mit einer zulässigen GFZ zwischen 0,8 und 1,6 dar. Teile der Grundstücksflächen nördlich der Straße Am Havelblick werden als gemischte Baufläche M 2 mit einer zulässigen GFZ zwischen 0,5 und 0,8 dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 36-2 ist mit seinen Festsetzungen aus dem FNP entwickelbar.

### Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam ist parallel zum städtischen Flächennutzungsplan (FNP) neu aufgestellt worden (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02. März 2005). Der LP (Stand: 19. September 2012) beinhaltet die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet. Die landschaftsplanerischen Inhalte sind nach Abwägung in die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans eingeflossen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Teilraum 16 „Südliche Innenstadt“ des Landschaftsplanes. Als Leitbild und Ziele für diesen Bereich formuliert der Landschaftsplan eine hochwertige Gestaltung der Stadteingangssituation, die Prüfung der Reduktion störender Auswirkungen moderner Baukörper auf das Landschaftsbild und die historischen Sichtbezüge sowie den Erhalt eines hohen Grünanteils im Bereich Brauhausberg sowie die Erhöhung der Attraktivität der öffentlichen Grünflächen und fußläufigen Wegeverbindungen.

Gemäß Landschaftsplan sind im Bebauungsplangebiet folgende Ziele zu konkretisieren:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades, Erhöhung des Wasserrückhaltes und Erhalt bzw. Schaffung von lokalklimatischen Ausgleichsflächen; Erhalt auch von kleinen Grünflächen, Parkanlagen und bedeutenden Einzelbäumen, insbesondere als Gliederungselemente verschiedener Nutzungen; Wiederherstellung von Alleeen
- Prüfung der Reduktion störender Auswirkungen moderner Baukörper auf das Landschaftsbild und die historischen Sichtbezüge, vorsorgende Berücksichtigung bei der Planung weiterer Bauvorhaben

- Verbesserung des Ortsbilds durch Ordnung der Nutzungen entlang der Leipziger Straße
- Erhalt eines hohen Grünanteiles im Bereich „Brauhausberg“; Erhöhung der Attraktivität der öffentlichen Grünflächen und fußläufigen Wegeverbindungen, auch im Hinblick auf das hier befindliche europäische Wanderwegekreuz

Die Nachverdichtung im Bereich des Brauhausbergs soll zugunsten der Erhaltung der Grünbestände im Gebiet beschränkt werden. Dazu erfolgte in der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans (FNP) im Verhältnis zur Darstellung im FNP-Vorentwurf bereits eine Reduzierung der Dichtestufe der dortigen gemischten Baufläche.

### Luftreinhalteplan

Die Landeshauptstadt Potsdam hat auf Grundlage der innerhalb der Europäischen Union geltenden Grenzwerte zur Feinstaubbelastung und der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung einen Luftreinhalte- und Aktionsplan<sup>41</sup> nach § 47 BImSchG erstellt, der in mehrjährigen Abständen fortgeschrieben wird, zuletzt im Jahr 2016.

In den anliegenden Straßen Brauhausberg und Leipziger Straße ist nicht zu befürchten, dass es zu Überschreitungen der jeweiligen Grenzwerte kommt.

Auch im Umfeld des stärker befahrenen Leipziger Dreiecks sind keine Grenzwertüberschreitungen zu befürchten. Das Leipziger Dreieck profitiert bezüglich der Belastung der Luftschadstoffen davon, dass es in diesem Bereich keine Randbebauung gibt. Die Ableitbedingungen für Schadstoffe sind gut, das hier keine „Straßenschlucht“ vorhanden ist.

Auf der Leipziger Straße wurde aufgrund der Luft- und Lärmbelastung bereits 2008 eine Einbahnstraßenregelung eingeführt, die nach Abschluss umfassender Bauarbeiten am Leipziger Dreieck langfristig in ihrer Richtung umgekehrt werden soll. Die Leipziger Straße soll dann künftig in stadtauswärtiger Richtung ab dem südlichen Ende des Persiussspeichers als Einbahnstraße geführt werden.

### Lärminderungs- und Lärmaktionsplan

Die aktuelle Fassung des Lärmaktionsplans<sup>42</sup> wurde am 03. Mai 2017 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Er enthält Aussagen zu den Lärmquellen Straßen- und Schienenlärm sowie Fluglärm.

Das Plangebiet ist hinreichend weit von der nächstgelegenen Bahntrasse entfernt. Probleme durch Schienenlärm der DB sind nicht zu erwarten. Die Tram-Linien, die nahe dem Plangebiet am Leipziger Dreieck verkehren, wirken sich in schalltechnischer Hinsicht zumeist auf das zwischenzeitlich neu gebaute Schwimmbad am Brauhausberg aus. Auswirkungen auf Wohnungen sind demgegenüber deutlich geringer. Im Schallgutachten, das für den Bebauungsplan erstellt wurde, wurden die angrenzenden Tram-Linien berücksichtigt.

Die Prüfwerte bezüglich des Fluglärms werden weder gegenwärtig (Betrieb der Flughäfen Tegel und Schönefeld), noch zukünftig (Betrieb des Flughafens BER) überschritten.

Die B2 (Leipziger Straße) wird als Quelle für Verkehrslärm benannt. Zur Ermittlung der konkreten Belastung durch Straßenverkehrslärm wurde im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans ein Schallgutachten erstellt.

Im Lärmaktionsplan wird darauf hingewiesen, dass sich mit der Umsetzung der Einbahnstraßenregelung im Jahr 2008 die Verkehrs- und Lärmbelastung im Zuge der Leipziger Straße

<sup>41</sup> Landeshauptstadt Potsdam, Luftreinhalteplan für die Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam 2016.

<sup>42</sup> Lärmaktionsplan Potsdam, Fortschreibung 2016, SVU Dresden, Stand 03. Mai 2017.



deutlich reduziert hat. Die Verkehre im entsprechenden Abschnitt der B 2 werden gegenwärtig jeweils zur Hälfte über den Brauhausberg und die Leipziger Straße abgewickelt. Mit der Umgestaltung des Leipziger Dreieckes ist zukünftig eine Umkehrung der Einbahnstraßenrichtung in der Leipziger Straße vorgesehen. Im Sinne einer Reduzierung der Gesamtlärmbetroffenheiten empfiehlt der Lärmaktionsplan die Prüfung der generellen Verlagerung des B 2-Verkehrs in Richtung Brauhausberg. Damit würde sich eine Bündelung des Verkehrs sowie eine weitere deutliche Entlastung der Leipziger Straße ergeben. Hierzu sollten die verkehrlichen, städtebaulichen und lufthygienischen Rahmenbedingungen geprüft werden. Zur Minimierung der negativen Wirkungen im Bereich des Brauhausberges wären hier zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen (Prüfung Verlagerung der Straßenachse, Tempo 30, Lärmschutzwand etc.) vorzusehen.

Speziell für die Straße Brauhausberg werden folgende Empfehlungen getroffen: Neben verkehrsorganisatorischen Maßnahmen (Prüfung Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h nachts) sollten daher weitere Maßnahmen zur Lärminderung geprüft werden. So wäre z. B. eine Vergrößerung des Abstandes zwischen Lärmquelle und Immissionsort durch eine Verschiebung der Fahrbahn in Richtung Westen denkbar. Hierzu müsste ein Flächentausch zwischen den aktuell auf der Westseite vorhandenen Parkplätzen und der Kfz-Fahrbahn erfolgen. Dadurch würde sich ein zusätzlicher Abstand von ca. 5 - 6 m ergeben.

### **1.9 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben, zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts Stellung zu nehmen.

Der Untersuchungsumfang für das Schutzgut Fauna/Artenschutz wurde nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg festgelegt.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz hat mit Schreiben vom 8. Mai 2011 mitgeteilt, dass in den textlichen Festsetzungen Maßnahmen zum Lärmschutz und evtl. auch zu den Luftschadstoffen aufgrund eines entsprechenden Gutachtens festzulegen sind. Auf Grundlage dieser Forderungen erfolgte die Erstellung eines schallschutztechnischen Gutachtens. Ein Luftschadstoffgutachten wurde im Rahmen der integrativen verkehrlichen städtebaulichen Konzeption für das Leipziger Dreieck erarbeitet. Die darin aufgeführten Untersuchungsergebnisse fließen in die Umweltprüfung ein.

Auf Anregung des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz soll hinsichtlich der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers eine Klärung zum Umgang mit dem Niederschlagswasser herbeigeführt werden. Entsprechende Bodengutachten und Versickerungskonzepte sind ggf. im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsplanung zu erarbeiten.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Es sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung von der Planung betroffen.

### **2.2 Schutzgut Boden**

#### **2.2.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

Gemäß § 1 Abs. 3 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entseiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Zweck des BBodSchG ist es gemäß § 1 „nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen“. „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.“

Es gehört somit zu den gesetzlichen Grundpflichten, die Bodenfunktionen für Menschen, Tiere und Pflanzen langfristig zu erhalten. Vorsorgepflichten bestehen, damit der Boden langfristig durch stoffliche und physikalische Einwirkungen in seiner ökologischen Leistungsfähigkeit nicht überfordert wird.

Gemäß Landschaftsplan sollte im Bebauungsplangebiet der Versiegelungsgrad reduziert werden. Das in den geplanten Baugebieten vorgesehene Nutzungsmaß entspricht dem wirk-samen Flächennutzungsplan. Dort ist das vertretbare zulässige Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Aufstellung festgelegt worden.

#### **2.2.2 Ausgangssituation**

Der Untergrund des Brauhausbergs besteht aus bindigen und nicht bindigen Sanden nach-eiszeitlichen Ursprungs. Der Boden wird durch einen schwach humosen Sand gebildet. Die Bodengesellschaften werden als Pararendzina-Böden und Lockersyroseme sowie Regosole (aus Kippsand) bezeichnet. Sie sind stark anthropogen beeinflusst und weisen Bauschuttanteile auf. Das Gelände des Brauhausbergs ist stark erosionsgefährdet.

Besonders schutzwürdige Böden sind nicht im Geltungsbereich vorhanden. Die anstehenden Böden sind nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Empfindlichkeit des Bodens entspricht seiner Bedeutungseinstufung im Hinblick auf den Funktionsverlust durch Flächeninanspruchnahme.

#### **2.2.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Bei Ausnutzung des Nutzungsmaßes werden rund 39.910 m<sup>2</sup> Fläche überbaut und versiegelt. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 58,1 Prozent des Plangebiets (einschließlich Verkehrsflächen). Im Vergleich zum Bestand der Biotopkartierung im Jahr 2011 erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von 14.680 m<sup>2</sup> Boden.

Die wesentlichen Flächeninanspruchnahmen erfolgen auf Böden, die gemäß § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen sind und im Bestand überbaut und versiegelt sind oder früher bebaut waren. Zu den früher bebauten Flächen gehört auch die geplante Gemeinbedarfsfläche mit der Nutzung der „Sport- und Freizeitanlage“ die zum Zeitpunkt der Biotopkartierung

schon beräumt und zwischenzeitlich begrünt worden war. Auf dieser Fläche, die gemäß der geplanten Festsetzungen bis zu einer Grundfläche von 16.020 m<sup>2</sup> überbaubar ist, wird davon ausgegangen, dass eine Versiegelung auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts (§ 34 BauB) in dieser Größenordnung bereits zulässig ist.

Die geplanten Flächen des allgemeinen Wohngebiets WA 3 und der Mischgebiete entlang der Leipziger Straße sind im Bestand bereits fast vollständig versiegelt. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 erfolgt rechnerisch eine Netto-Entsiegelung von ca. 175 m<sup>2</sup>, da Wegeverbindungen in Grünanlagen nicht anrechnungspflichtig sind. Die Baugrenzen und Stellplatzflächen des allgemeinen Wohngebiets WA 2 sollen bestandsorientiert festgesetzt werden.

In dem Bereich, der bisher dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist, werden künftig ca. 2.510 m<sup>2</sup> durch das allgemeine Wohngebiet WA 4 in Anspruch genommen. Daraus resultiert eine Versiegelung von ca. 1.690 m<sup>2</sup>, nach Abzug der vorhandenen Versiegelung eine Netto-Neuversiegelung von 1.570 m<sup>2</sup>, auf der die Bodenfunktionen vollständig verloren gehen. Auf der nicht überbaubaren Fläche des allgemeinen Wohngebiets WA 4 (820 m<sup>2</sup>) ist infolge der Nutzungsänderung von einer Funktionsbeeinträchtigung auszugehen.

Die Verluste und Beeinträchtigungen durch das allgemeine Wohngebiet WA 4 sind eingriffsrelevant und somit ausgleichspflichtig. Ein Teilausgleich wird durch Entsiegelung und Baumpflanzungen innerhalb der Flächen G (1.740 m<sup>2</sup>) und H (560 m<sup>2</sup>) erzielt.

Durch Erweiterung der Max-Planck-Straße erfolgt eine Flächeninanspruchnahme mit potenzieller Neuversiegelung, die über die bereits bestehenden Baurechte im Innenbereich hinausgeht. Der eingriffsrelevante Flächenanteil wurde mit 130 m<sup>2</sup> ermittelt.

#### **2.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind gemäß § 34 BauGB Bauvorhaben zulässig, soweit sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Flächeninanspruchnahmen und Versiegelungen sind mit Ausnahme der Arrondierung Am Havelblick durch die geplanten Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sowie der geringfügigen Verbreiterung der Max-Planck-Straße ungefähr im gleichen Ausmaß zulässig.

#### **2.2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Zur Minimierung der Versiegelung sollen gemäß textlicher Festsetzung Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sowie der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitbad“ ausschließlich über die Flächen TGa und St zulässig sein. In den Baugebieten sind 20.210 m<sup>2</sup> der nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß § 8 Brandenburgische Bauordnung wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

### **2.3 Schutzgut Wasser**

#### **2.3.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BNatSchG ist für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

Nach den Zielen des Landschaftsplans soll im Plangebiet der Versiegelungsgrad reduziert und die Wasserrückhaltung erhöht werden.

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Brandenburgischem Wasserschutzgesetz (BbgWG) sind die Gewässer (zu denen auch das Grundwasser gehört), durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung zu schützen. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzzone III) ist darüber hinaus die Trinkwasserschutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes „Leipziger Straße“ zu beachten. In der Zone III ist es u. a. verboten, Schmutzwasser in den Untergrund oder in das Grundwasser einzuleiten. Es darf nur Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder mit wasserrechtlicher Erlaubnis in den Untergrund versickert werden.

### **2.3.2 Ausgangssituation**

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Die kürzeste Distanz zur Havel beträgt zwischen Leipziger Straße und Havelufer, südwestlich des Plangebiets, ca. 60 m.

Auf den Flächen nahe der Leipziger Straße ist ein hoher Grundwasserhorizont zu erwarten. Die Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen in das Grundwasser ist hier wegen des geringen Flurabstandes und des durchlässigen Bodensubstrats hoch. Die Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber einer Verringerung der Versickerungsfläche wird aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage mit mittel eingeschätzt.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks „Potsdam-Leipziger Straße“, woraus sich besondere Anforderungen an den Grundwasserschutz ergeben.

### **2.3.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Durch zusätzliche Versiegelung von 14.680 m<sup>2</sup> Boden verringert sich die vorhandene Versickerungsfläche und der Oberflächenabfluss wird erhöht. Gemessen an der bereits zulässigen Bebauung im Innenbereich gemäß § 34 BauGB ist die Auswirkung auf den Wasserhaushalt durch ca. 1.570 m<sup>2</sup> Netto-Neuversiegelungsfläche im Außenbereich und 130 m<sup>2</sup> im Innenbereich gering; dennoch ist sie im Sinne der Eingriffsregelung erheblich. Die Vermeidung und der Ausgleich dieser Beeinträchtigung sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

### **2.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Da im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs gemäß § 34 BauGB Bauvorhaben zulässig sind, kann die vorhandene Versickerungsfläche auf der Grundlage des Planungsrechts ungefähr im gleichen Ausmaß reduziert werden. Lediglich auf der Fläche des geplanten allgemeinen Wohngebiets WA 4 würde keine wesentliche Veränderung erfolgen, weil dort nach bisher geltendem Planungsrecht (Außenbereich gemäß § 35 BauGB) keine Bebauung zulässig ist.

### **2.3.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Minimiert werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die geplante Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und Flächen mit Pflanzbindungen in Verbindung mit Entsiegelung, da insbesondere Gehölzflächen aufgrund ihres Rückhaltevermögens den Niederschlagsabfluss verringern. Eine Minimierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt erfolgt auch durch Verringerung des Abflusses durch Interzeption und Transpiration von zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen in den Wohn- und Mischgebieten. Ein Teilausgleich kann durch 560 m<sup>2</sup> Entsiegelung in Fläche H erzielt werden, die hauptsächlich als private Grünfläche, in einem untergeordneten Teil als allgemeinen Wohngebiet festgesetzt

werden soll. Generell ist unter Berücksichtigung der Anforderungen aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone III) die Versickerung der Niederschläge über belebten Boden und die Herstellung versickerungsfähiger Oberflächenbefestigungen auf unbelasteten Flächen im Plangebiet anzustreben.

Zur Minderung wasserwirtschaftlich nachteiliger Bebauungsfolgen erfolgt die geplante Festsetzung eines Versickerungsgebots in den allgemeinen Wohngebieten. Eine Ableitung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist nur im Einzelfall zulässig. Dies kann u. a. dann gegeben sein, wenn eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse oder sonstiger örtlicher Gegebenheiten nicht möglich ist. Im Fall einer Ableitung von Niederschlagswasser in das örtliche Regenwassernetz ist eine gedrosselte, verzögerte Einleitung nach Maßgabe der zuständigen Behörde zu gewährleisten. Darüber hinaus sind innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg und Erschließung“ ausschließlich Beläge mit versickerungsfähigen Fugenanteil zulässig.

## **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; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.

Im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Potsdam (Arbeitsstand 2012) wird der Erhalt eines hohen Grünanteils im Bereich „Brauhausberg“ gefordert. Zugunsten kleinklimatisch günstiger Verhältnisse sollen der Versiegelungsgrad reduziert, das Rückhaltevermögen des Wassers erhöht und lokalklimatische Ausgleichsflächen geschaffen werden. Dabei sollen auch kleine Grünflächen, Parkanlagen und bedeutende Einzelbäume erhalten werden.

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“<sup>43</sup> 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.

### **2.4.2 Ausgangssituation**

Ein Teil des Plangebiets ist durch vorhandene Baukörper und Straßen dem belasteten Siedlungsgebiet zuzuordnen. Die südlichen und südwestlichen Grünflächen gehören zu den Ausgleichsräumen und Frischluftentstehungsgebieten, die sich nach Süden und Westen hin weit ausdehnen. Die im Plangebiet liegenden Grünflächen sind hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit für das Schutzgut Klima / Luft entsprechend ihrer Größe als mittel zu bewerten.

Die Empfindlichkeit des Bebauungsplangebiets gegenüber einer Zunahme der Bebauung wird gering bis mittel beurteilt, da ein großräumiges Frischluftentstehungsgebiet südlich des

---

43 Stadt - Land - Fluss Büro für Städtebau und Stadtplanung, Energieeffizienz in der Bauleitplanung, 2010.

Brauhausbergs vorhanden ist und durch das Relief günstige Bedingungen für den Kaltluftabfluss vorherrschen.

### **2.4.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Durch die Planung wird tendenziell die stadtklimatische und lufthygienische Belastung erhöht.

Die Wahl des Standorts, der bereits bebaut war und der eine hervorragende Lagegunst bezüglich des Anschlusses an den ÖPNV hat, entspricht den Zielen des Klimaschutzes. Unter Ausnutzung der durch das Baugesetzbuch zur Verfügung gestellten Festsetzungsmöglichkeiten soll darüber hinaus in den Baugebieten eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Aufbauten für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien in geringfügigem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden. Es ist anzunehmen, dass von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und damit ein Beitrag zum Klimaschutz erbracht wird.

Es bestehen bereits Belastungen durch Feinstaub, die in das Plangebiet hineinwirken (beispielsweise an der Leipziger Straße). Die geplante Verbreiterung der Straßenräume in der Leipziger Straße (Erhöhung des Abstandes von Gebäuden zur Straßenbegrenzung) wird die Durchlüftung fördern und der Feinstaubbelastung entgegenwirken.

Die Ergebnisse des Luftschadstoffgutachtens belegen, dass entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen keine unverträglichen Überschreitungen der einzuhaltenden Grenzwerte von Feinstaub (PM 10) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) zu erwarten sind.

### **2.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung können die negativen Wirkungen infolge einzelner Baugenehmigungen ebenfalls eintreten, ohne dass damit zwingend Auflagen zur Minimierung verbunden sind. Im Außenbereich gibt es keine Auswirkungen.

### **2.4.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Gemindert wird die zusätzliche Belastung durch die geplanten Grünfestsetzungen .

## **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 und 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.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 5 BNatSchG sind wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.

## 2.5.2 Ausgangssituation

### Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft

Zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzte oder geplante Gebiete gemäß §§ 23 bis 27 und § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Im Plangebiet ist geschützter Baumbestand gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung vorhanden.

### Wald i. S. des Landeswaldgesetzes

Teile der vor Ort kartierten Biotoptypen wurden im Nachgang der Kartierung von der Forstbehörde als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes bewertet. Das Vorhandensein von Wald wirkt sich nicht bei der Bewertung der im Folgenden beschriebenen Biotoptypen aus. Die Bewertung der Biotoptypen ist unabhängig von ggf. vorhandenen Waldeigenschaften.

### Biotope – Beschreibung und Bewertung

Der Biotopbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde am 30. April 2011 erfasst und gemäß Biotoptypenliste des Landes Brandenburg (Stand März 2011) anhand der zum Zeitpunkt der Erfassung erkennbaren kennzeichnenden Pflanzenarten zugeordnet. Die Ergebnisse wurden in der Biotoptypenkarte (s. Anhang) zeichnerisch dargestellt. Nacherhebungen bezüglich der Pflanzenarten im Verlauf der Vegetationsperiode zu einer weiteren Differenzierung der Biotoptypen wurden bisher nicht durchgeführt, da die besonderen Wert- und Funktionselemente hinsichtlich des besonderen Artenschutzes vertiefend im Rahmen der faunistischen Untersuchung bewertet werden und die vorliegenden Daten für die Eingriffsbewertung ausreichend sind.

Zur naturschutzfachlichen Bewertung der vorgefundenen Biotope werden in Anlehnung an KAULE<sup>44</sup> (1991) folgende Kriterien herangezogen:

- Natürlichkeit / Naturnähe als Maß anthropogener Eingriffe und die daraus resultierenden Veränderungen der Vegetation
- Gefährdung / Seltenheit des Biotoptyps
- Intaktheit / Vollkommenheit der Ausprägung des Biotops (soweit bei einer Begehung im Frühjahr einschätzbar)
- Ersetzbarkeit / Wiederherstellbarkeit, abhängig zum einen von der Zeitdauer, die benötigt wird, um die Biozönose wieder annähernd vollständig herzustellen (zeitliche Komponente), zum anderen von der Häufigkeit entsprechender Standortverhältnisse in der näheren Umgebung (räumliche Komponente)

Der Bewertung der Biotope wurde eine fünfstufige Werteskala für jedes Kriterium zu Grunde gelegt (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch). Der höchste Wert eines Kriteriums bestimmte anschließend die Gesamteinstufung des Biotops in die entsprechende Bedeutungskategorie (Schwellenwertverfahren). Die Ergebnisse werden in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

---

<sup>44</sup> Kaule, Arten- und Biotopschutz, Stuttgart 1991.

Code	Buchstaben-code	Kartiereinheit	Biotopwert
03190	RRX	Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren, sonstige vegetationsfreie und –arme Flächen	gering
05113	GMR	ruderales Wiesen	mittel
05162	GZA	artenarmer Zier-/ Parkrasen	gering
07150	BE	Solitärbäume und Baumgruppen	gering bis hoch
071021	BLMH	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	mittel bis hoch
10101	PFP	Parkanlagen, Grünanlagen	mittel bis hoch
10272	PHS	gärtnerisch gestaltete Freiflächen, Anpflanzung von Sträuchern	gering
10111	PGE	Gärten	gering - mittel
12261	OSRZ	Einzelhausbebauung mit Ziergärten (nur Gebäude, Gärten werden gesondert bewertet)	sehr gering
12272	OSVW	Alte Villenbebauung mit parkartiger Gartenanlage (nur Gebäude, Einzelbewertung der Gartenflächen)	sehr gering
12312	OGGV	Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche (in Betrieb)	sehr gering
12320	OGB	Gewerbebrache	sehr gering bis gering
12330	OGA	Gemeinbedarfsflächen	sehr gering
12611	OVSB	Straßen, mit Asphalt- oder Betondecke	sehr gering
12640	OVP	Parkplätze	sehr gering
12651	OVWO	Wege, unbefestigt	gering
12653	OVWT	Wege, teilversiegelt	sehr gering
12831	OKSR	Ruine	sehr gering bis gering
12911	OHDE	extensive Dachbegrünung	mittel
12930	OHI	Gebäudeinnenräume mit Bedeutung als Wildtierlebensraum	sehr hoch

*Biotopgruppe „Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren“*

*03190 RRX Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren, sonstige vegetationsfreie und –arme Flächen (gering)*

Der Biototyp befindet sich im Bereich von Garagen im Südlichen Teil des Plangebiets. Aufgrund starker Beanspruchung und Verdichtung des Bodens durch Befahren und Stellplatznutzung findet sich nur an den Rändern anspruchslose Vegetation bodenfrischer Standorte, vorwiegend aus Gräsern und Löwenzahn (*Taraxacum officinale*).

*Biotopgruppe „Gras- und Staudenfluren“*

*05113 GMR ruderales Wiesen (mittel)*

*05162 GZA artenarmer Zier-/ Parkrasen (gering)*

Artenarmer Zier-/Parkrasen ist kleinflächig im Bereich der Schwimmhalle vorhanden.

Der Biototyp GMR kommt als große Wiese im nordöstlichen Teil des Plangebiets und auf extensiv genutzten Freiflächen um die älteren Wohngebäude vor. Die Ausprägung solcher Wiesen ist stark von der Häufigkeit und dem Zeitpunkt der Mahd abhängig. Es wurde offen-



sichtlich im Spätherbst noch kurz gemäht, die anzutreffende Ausprägung weist aber auf relativ artenreiche Ausprägung hin, weshalb die Einstufung des Biotopwerts in den mittleren Bereich vorgenommen wird. Als kennzeichnende Pflanzenarten wurden erfasst: Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und andere Löwenzahn-Arten, Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Storchschnabel-Arten (*Geranium spec.*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*) und diverse Gräser, daneben vereinzelt vorkommend z. B. Wiesen-Salbei (*Salvia pratense*) u. a.

*Biotopgruppen „Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen“ und „Biotope der Grün- und Freiflächen“*

07150 BE Solitärbäume und Baumgruppen (gering bis hoch)

071021 BLMH Laubgebüsch frischer Standorte, überwiegend heimische Arten (mittel bis hoch)

10101 PFP Parkanlagen, Grünanlagen (mittel bis hoch)

10272 PHS gärtnerisch gestaltete Freiflächen, Anpflanzung von Sträuchern (gering)

10111 PGE Gärten (gering – mittel)

Im Geltungsbereich sind Gehölzbestände unterschiedlicher Arten und Altersstufen vorhanden. Dargestellt sind auf der Grundlage des Vermessungsplans einzeln stehende Bäume und ältere Bäume, mehrstufige Gehölzbestände oder Parkanlagen. Die mehrstufigen Gehölzbestände und waldartigen Parkanlagen wurden aufgrund des Freiflächencharakters im Siedlungszusammenhang nicht als Waldbiotope kartiert. Häufig lässt sich jedoch nicht klar unterscheiden, ob es sich um angepflanzte Bäume oder Reste der ursprünglichen Bewaldung bzw. Spontanbewuchs handelt. Sämtliche Bestände stehen jedoch über längere Zeiträume im Siedlungszusammenhang bzw. fungieren als Grün-/Parkanlagen der Innenstadt. Bei den Einzelbäumen ist auf zwei prägende Japanische Schnurbäume an der Leipziger Straße hinzuweisen. Ansonsten handelt es sich überwiegend um Laubbäume heimischer Arten, besonders Spitz- und Berg-Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*), Eiche (*Quercus*), Linde (*Tilia*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*).

Die gärtnerisch gestalteten Freiflächen im Bereich des ehemaligen Restaurants „Minsk“ sind verwildert und weisen neben angepflanzten, meist nicht heimischen Ziersträuchern (z. B. *Spiraea*, *Cotoneaster*) auch spontanen Gehölzaufwuchs auf.

In der Krautschicht unter Bäumen und an Säumen dominieren stickstoffliebende Pflanzen bodenfrischer Standorte wie Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Brennessel (*Urtica dioica*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*). In der Strauchschicht ist die Heckenkirsche (*Lonicera*) häufig vorzufinden sowie Ahorn-Aufwuchs u. a.

*Biotopgruppe „Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen“*

12261 OSRZ Einzelhausbebauung mit Ziergärten (nur Gebäude, Gärten werden gesondert bewertet) (sehr gering)

12272 OSVW Alte Villenbebauung mit parkartiger Gartenanlage (nur Gebäude, Einzelbewertung der Gartenflächen) (sehr gering)

12312 OGGV Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche (in Betrieb) (sehr gering)

12320 OGB Gewerbebrache (sehr gering bis gering)

12330 OGA Gemeinbedarfsflächen (sehr gering)

12611 OVSB Straßen, mit Asphalt- oder Betondecke (sehr gering)

12640 OVP Parkplätze (sehr gering)

12651 OVWO Wege, unbefestigt (gering)

12653 OVWT Wege, teilversiegelt (sehr gering)

12831 OKSR Ruine (sehr gering bis gering)

12911 OHDE extensive Dachbegrünung (mittel)

12930 OHI Gebäudeinnenräume mit Bedeutung als Wildtierlebensraum (sehr hoch)

Diese Flächen haben mit Ausnahme der Gebäudehabitats (Gründach und überwachsenes Brauereigewölbe) kaum Bedeutung als Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Das Gründach wurde aufgrund der recht kleinen Fläche und des schütterten Bewuchses auf einer Kies-schicht nur mit mittel bewertet. Eine Artenerfassung wurde hier nicht durchgeführt.

Das Brauereigewölbe ist als bedeutendes Fledermausquartier bekannt und es wurde deshalb unabhängig von der darüber vorhandenen Vegetation schon aufgrund der Bedeutung für den Artenschutz mit sehr hoch bewertet. Bei den danach durchgeführten faunistischen Untersuchungen wurden weitere Gebäude mit Bedeutung als Fledermausquartier erfasst. Diese wurden nicht nachträglich in der Biotoptypenkarte als Wildtierlebensräume dargestellt, sondern sind der faunistischen Untersuchung zu entnehmen. Von besonderer Bedeutung sind dabei ein ehemals als Eiskeller genutzter unterirdischer Raum an der Leipziger Straße (östlich des dargestellten OGGV), eine alte Villa (OSWV) und das ehemalige Restaurant „Minsk“ (OKSR) (vgl. folgenden Abschnitt).

## Tiere

Im Bebauungsplangebiet wurden von 2011 bis 2012 ausgewählte Artengruppen untersucht<sup>45</sup>. Das Gutachten wurde aufgrund der geänderten Planungen im Zuge der Umsetzung des „Städtebaulichen Entwurfs Brauhausberg“ 2013 ergänzt<sup>46</sup>. Im Rahmen des Artenschutzbeitrags erfolgten abschließende Begehungen in den eingriffsrelevanten Teilbereichen des Plangebiets.<sup>47</sup> Untersucht wurden gemäß Abstimmung mit dem Landesumweltamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg die Arten und Artengruppen Brutvögel, Reptilien/Zauneidechse, Fledermäuse, Heldbock und Eremit. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Untersuchungen zusammenfassend wiedergegeben.

### *Fledermäuse*

Im Rahmen des Artenschutzbeitrags konnten für Bereiche, in denen planungsbedingte Eingriffe erfolgen, keine Quartierstandorte von Fledermäusen innerhalb des Baum- und Gebäudebestandes nachgewiesen werden. Relevante Spuren einer vorangegangenen Besiedlung konnten ebenfalls nicht festgestellt werden.

Die Erfassungsergebnisse für das gesamte Plangebiet sowie für Bereiche, in denen planungsbedingte Eingriffe erfolgen, stammen aus den Jahren 2011 bis 2015.

Der Gebäudebestand weist für den eingriffsrelevanten Teilbereich des Plangebiets gemäß Artenschutzgutachten nur ein geringes Fledermausquartierpotenzial auf. Die Eingriffsflächen umfassen südliche Gebäudeteile des ehemaligen Restaurants Minsk. Bei den Begehungen in den Jahren 2011/2012 und 2015 wurden in den eingeschossigen Gebäuden keine Fledermausquartiere erfasst. Allerdings wurde unmittelbar angrenzend an den eingriffsrelevanten Teilbereich des Plangebiets im Erdgeschoss des „Minsk“ ein Sommerquartierstandort und ein Fraßplatz festgestellt. Im Obergeschoss befinden sich weitere Fraßplätze. Außerdem wird die Bunkeranlage des „Minsk“ von Fledermäusen als Winterquartier und als Fraßplatz genutzt. Im Winterhalbjahr 2012 überwinterte dort ein Exemplar Braunes Langohr (*Plecotus auritus*). Es handelt sich somit bei diesem Gebäude um ein zumindest temporär genutztes Ganzjahresquartier der streng geschützten Artengruppe Fledermäuse.

Im Brauereigewölbe überwintern regelmäßig mehrere Fledermausarten, und zwar Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Großes Mausohr

45 Alnus, Faunistische Untersuchungen zum B-Plan Nr. 36-2 Leipziger Straße / Brauhausberg, Potsdam 2012.

46 Alnus, Faunistische Untersuchungen zum B-Plan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Heldbock und Eremit sowie Fledermäuse im Bereich der Parkanlage südlich der Schwimmhalle, Potsdam 2013.

47 Jabczynski, Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nummer 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ und Umsetzungskonzept für die Artengruppe Fledermäuse für das Gesamtgebiet „Brauhausberg“, 14473 Potsdam, Potsdam 2016.

(*Myotis myotis*) und Braunes Langohr (*Plecotus auritus*). Im Sommerhalbjahr 2011 konnten zwei Exemplare der Fransenfledermaus im Gewölbe festgestellt werden. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Fledermausquartiere sind die Belange dieser Artengruppe im Rahmen der geplanten Bebauung zu beachten.

Die geplanten Straßenverkehrsflächen verfügen nicht über ein Besiedlungspotenzial für Fledermäuse.

Die Untersuchungen des vorhandenen Biotopbestands in den eingriffsrelevanten Teilbereichen ergaben, dass lediglich eine Sommer-Linde eine Höhlung im oberen Stammbereich aufweist. Der übrige Baumbestand verfügt nicht über passende Strukturen für eine Besiedlung durch die Artengruppe Fledermäuse. Ein Großteil der Bäume ist mit Efeu bewachsen und somit nicht als potenzieller Quartierstandort für Fledermäuse geeignet. Innerhalb der Parkanlage befindet sich außerhalb des Bereichs planbedingter Eingriffe eine Eiche mit hohem Quartierspotenzial für Fledermäuse. Bei den Detektorbegehungen konnte eine Nutzung als Fledermausquartier jedoch nicht festgestellt werden.

Bei den Begehungen 2011 wurde vermutet, dass sich innerhalb des Baumbestandes der Parkanlage ein Sommerquartierstandort der Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) befindet. Die Vermutung konnte nicht durch einen Quartiernachweis bestätigt werden.

Das Plangebiet ist Jagdgebiet für Fledermäuse. In dem Jagdgebiet wurden vier Fledermausarten erfasst. Die Jagdaktivitäten der Fledermäuse erfolgten insbesondere am Kaiser-Wilhelm-Blick, im Bereich der Straße Am Havelblick sowie im Bereich der Treppen südlich des Minsk.

Eine zukünftige Nutzung der Baumhöhlungen und des unmittelbar angrenzenden Gebäudebestandes durch Fledermäuse ist nicht vollständig auszuschließen. Es sind daher durch entsprechende Maßnahmen Tötungen von Tieren in den Sommerquartieren sowie Störungen der überwinterten Tiere zu vermeiden.

Die Erfassung von Fledermausarten im Jagdhabitat erfolgte in den Jahren 2011, 2013 und 2015. Innerhalb der Parkanlage konnten bei den Detektorbegehungen die vier streng geschützten Fledermausarten Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) festgestellt werden. Die Jagdaktivitäten der Fledermäuse erfolgten insbesondere am Kaiser-Wilhelm-Blick, im Bereich der Straße Am Havelblick sowie im Bereich der Treppen südlich des Minsk. In diesen Bereichen war eine hohe und regelmäßige Jagdaktivität zu verzeichnen. Im Vergleich zu den vergangenen Jahren ist die Anzahl der jagenden Exemplare jedoch zurückgegangen. Vor allem die in 2011 häufig festgestellte Mückenfledermaus wurde seltener und in geringerer Anzahl beobachtet. Die gesamte Parkanlage stellt ein wichtiges Jagdgebiet für Fledermäuse dar und ist von hoher Bedeutung.

Im Bereich der geplanten Straßenverkehrsfläche konnten keine Jagdaktivitäten von Fledermäusen registriert werden. Sämtliche Fledermausarten sind von gemeinschaftlichem europäischem Interesse und im Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie aufgeführt. Da Fledermäuse schützenswert sind, unterliegen sie dem strengen Artenschutz.

Die ermittelten Arten sind nicht in den Gefährdungskategorien der Roten Liste von Deutschland vertreten. Die Bestände der am häufigsten nachgewiesenen Zwergfledermaus sind ungefährdet. Bei der Rauhautfledermaus besteht eine Gefährdung unbekanntes Ausmaßes. Bei der Mückenfledermaus sind die bisher bekannten Daten nicht ausreichend für eine Einordnung in die Gefährdungskategorien der Roten Liste. Der Große Abendsegler steht in der Vorwarnliste. Damit ist diese Art noch nicht gefährdet, allerdings sind die Bestände merklich

zurückgegangen. Falls die Faktoren, die zu dem abnehmenden Bestandstrend führen, nicht abgestellt werden, ist mittelfristig eine Gefährdung zu erwarten.

### *Brutvögel*

Im Plangebiet wurden im gesamten Untersuchungszeitraum insgesamt 37 Vogelarten nachgewiesen, darunter 27 Brutvögel. 10 Arten traten als Nahrungsgäste auf. Mit Girlitz, Gartenschwanz und Gelbspötter wurden drei Arten der Vorwarnliste Brandenburgs als Brutvögel erfasst. Die übrigen im Untersuchungsgebiet erfassten Arten sind ungefährdet und in Brandenburg noch häufig.

Von größerer Bedeutung für die Avifauna sind die den Laubmischwäldern gleichenden Grünanlagen mit teilweise dichtem Unterbewuchs, die ein günstiges Bruthabitat für Gelbspötter, Rotkehlchen, Zaunkönig, Trauerschnäpper und Nachtigall darstellen und die im innerstädtischen Bereich im Zuge der zunehmenden Bebauung immer seltener werden.

Im Rahmen der Begehungen innerhalb der eingriffsrelevanten Teilbereiche des Plangebiets (2015) wurden Reviere von insgesamt 8 Brutvogelarten, ein Brutpaar des Stars sowie zwei weitere Brutvogelarten als Nahrungsgäste festgestellt. Keine der Brutvogelarten zählte zu den in Brandenburg gefährdeten Arten. Im gesamten Untersuchungszeitraum konnten für den eingriffsrelevanten Teilbereich des Plangebiets bei dem Star zwei Brutplätze in Bäumen festgestellt werden. Der Star nutzt wiederkehrend die Fortpflanzungsstätten in Höhlenbäumen. Bei den Erfassungen im Jahre 2011 konnten zwei Fortpflanzungsstätten des Stars in zwei Höhlenbäumen im Gebiet nachgewiesen werden. Bei den Erfassungen im Jahre 2015 konnte lediglich Reviergesang des Stars südlich des Minsk registriert werden. Brutpaare des Stars konnten nicht ermittelt werden. Ein möglicher Grund könnte der fortschreitende Efeu-Bewuchs an den Baumstämmen in den letzten Jahren sein, der die Vögel an einer wiederholten Nutzung der Baumhöhlen hindert.

Weiterhin konnte für den eingriffsrelevanten Teilbereich des Plangebiets ein Brutrevier der Kohlmeise ermittelt werden. Innerhalb des Brutreviers gibt es Höhlenbäume, die von der Kohlmeise als wiederkehrend genutzter Brutplatz aufgesucht werden können.

### *Reptilien*

Das Plangebiet wurde hinsichtlich der Habitateignung für die Zauneidechse u. a. bei einer Begehung durch Vertreter des Landesamts für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) eher ungünstig eingeschätzt. An einem von fünf Untersuchungsterminen im Rahmen der faunistischen Untersuchung wurde im Bereich der Ruderalflur im Straßenrandbereich nördlich der Max-Planck-Straße ein Exemplar der Zauneidechse nachgewiesen, bei dem es sich vermutlich um ein ortsungebundenen Einzeltier (Nomade) handelte. Obwohl sich die Art durch eine extreme Standorttreue in gut geeigneten Habitaten auszeichnet, kommt es vor, dass aufgrund des Ausbreitungspotenzials Einzeltiere Distanzen von mehreren Kilometern pro Jahr zurücklegen<sup>48</sup>. Im übrigen Untersuchungsgebiet wurden nur kleinflächige Bereiche als geeignet betrachtet und untersucht. Eine Besiedlung durch Zauneidechsen konnte dort jedoch nicht festgestellt werden. Eine Besiedlung durch eine lokale Population kann somit im Geltungsbereich des Bebauungsplans hinreichend ausgeschlossen werden.

Die Schling- oder Glattnatter konnte mit der Verwendung der künstlichen Verstecke nicht erfasst werden. Im „Atlas der Herpetofauna 2000 in Brandenburg“ wurde die Glattnatter im Messtischblatt 3644 NO im Zeitraum von 1990 bis 2007 nicht nachgewiesen. Die nächstgelegenen Fundorte liegen südöstlich auf dem Messtischblatt 3745 NO (Siethen) und nordöst-

---

<sup>48</sup> vgl. Blanke, Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten, 2004.

lich auf dem Messtischblatt 3543 SO (Töplitz) ([www.herpetopia.de](http://www.herpetopia.de)). Dies könnte als weiterer Hinweis für das Nicht-Vorkommen dieser Art im Untersuchungsgebiet gelten.

#### *Heldbock und Eremit*

Innerhalb des eingriffsrelevanten Teilbereichs des Plangebiets gibt es keine vom streng geschützten Heldbock (*Cerambyx cerdo*) besiedelten Eichen. Artspezifische Schlupflöcher oder andere Spuren konnten ebenfalls an den Eichen nicht festgestellt werden. Im Jahre 2011 wurden die Bäume in der gesamten Parkanlage hinsichtlich ihrer Besiedlung und ihres Besiedlungspotenzials für den Heldbock untersucht. Im eingriffsrelevanten Teilbereich der Parkanlage befinden sich drei begutachtete Eichen. Die Eichen weisen ein geringes Besiedlungspotenzial für den Heldbock auf. Die Stämme der Eichen sind unterschiedlich dicht mit Efeu bewachsen. Dadurch wird eine Besiedlung durch den Heldbock verhindert.

In der restlichen Parkanlage konnte eine Eiche als Brutbaum des Heldbocks identifiziert werden. An der Eiche konnten mehrere Schlupflöcher festgestellt werden. Die Eiche steht unmittelbar am Kaiser-Wilhelm-Blick. Bei den Begehungen im Jahr 2015 konnte am Stamm der Eiche und in den Schlupflöchern frisches Bohrmehl nachgewiesen werden. Adulte Tiere konnten bei den Begehungen in warmen Sommernächten nicht beobachtet werden. Die Ergebnisse aus dem Jahr 2015 bestätigen die Aussage aus dem Jahr 2011, dass die Eiche ein Brutbaum des Heldbocks ist.

Drei weitere Eichen wurden in der restlichen Parkanlage mit einem hohen Besiedlungspotenzial für den Heldbock gekennzeichnet. Eine Eiche ist mittlerweile umgestürzt, bei den anderen beiden konnten keine Besiedlungsspuren des Heldbocks ermittelt werden. Aufgrund des zunehmenden Efeu-Bewuchses an einigen Eichen ist eine Besiedlung unwahrscheinlicher geworden. Die Population des Heldbockes ist auf einen o. g. Brutbaum innerhalb der Parkanlage an der Straße am Havelblick beschränkt.

Für den Eremiten (*Osmoderma eremita*) gelangen keine Nachweise von Kot oder Exoskelettresten. Größere Mulmhöhlen konnten ebenfalls nicht nachgewiesen werden. Drei Bäume wurden jedoch mit einem mittleren bis hohen Potenzial für den Eremiten eingeschätzt. 7 Bäumen wurde ein mittleres Potenzial zugeordnet. Für die übrigen bewerteten Bäume ist lediglich von einem geringen Potenzial auszugehen. Bei den Begehungen im Jahr 2015 im Rahmen des Artenschutzbeitrags konnten keine vom Eremit besiedelten Bäume erfasst und keine geeignete Mulmhöhlen mit einem hohen Besiedlungspotenzial im Bebauungsplangebiet registriert werden. Die Untersuchung aus dem Jahr 2015 ergab auch, dass die im Jahr 2011 erfassten Bäume mit mittlerem bis hohem Besiedlungspotenzial nicht vom Eremiten besiedelt sind.

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für den Bereich der planbedingten Eingriffe wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt, in dem die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich aller europäischen Vogel- und Fledermausarten sowie für Eremit und Heldbock, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten (soweit erforderlich) wurden geprüft.

Obwohl im Jahr 2015 keine Brutaktivitäten des Stars beobachtet werden konnten, werden die festgestellten Nisthöhlen aus 2011 als geschützte Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG betrachtet. Die Feststellung des Brutreviers der Kohlmeise in Verbindung mit geeigneten Höhlenstrukturen innerhalb des Brutreviers sowie der Brutreviere der Frei- und Bodenbrüter in Verbindung mit geeignetem Strauch- und Baumbestand gelten ebenfalls als Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG.

Der artenschutzrechtliche Prüfung kommt für die Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG nicht zutreffen und eine Ausnahme von den Verboten nicht erforderlich ist, wenn entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden (siehe hierzu Anlage 12). Die erforderlichen Maßnahmen sind im Umweltbericht unter dem Punkt 2.5.5. aufgeführt.

Der Heldbock hat eine gewisse Störungstoleranz gegenüber Lärm und Erschütterungen. Daher ist davon auszugehen, dass die geplanten baulichen Maßnahmen nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Brutbaumes und der Population führen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann somit ausgeschlossen werden. Auch für den Eremiten kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden.

#### Waldumwandlungsverfahren

Bevor die als Wald i. S. des LWaldG bewerteten Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt werden können, ist ein Waldumwandlungsverfahren durchzuführen. Durch dieses Verfahren wird der Verlust der forstwirtschaftlichen Funktionen der betroffenen Bestände kompensiert. Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße ist für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart auch eine wasserschutzrechtliche Befreiung nötig.

#### **2.5.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Durch die geplante Festsetzung von Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „öffentliche Parkanlagen“, „naturnahe öffentliche Grünflächen“ und „private Grünflächen“ bleibt mittel- bis hochwertiger Biotopbestand im Umfang von 8.200 m<sup>2</sup> erhalten. In den Baugebieten entstehen auf nicht überbaubaren Freiflächen, die gemäß § 8 Brandenburgische Bauordnung wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen, neuartige gering- bis mittelwertige Biotopflächen im Umfang von 20.210 m<sup>2</sup>, so dass künftig insgesamt ca. 28.410 m<sup>2</sup> Vegetationsflächen im Plangebiet als Lebensräume für Tiere und Pflanzen zur Verfügung stehen werden.

Der Netto-Neuersiegelungsfläche entsprechend werden die derzeit vorhandenen Vegetationsflächen um 14.680 m<sup>2</sup> reduziert.

Auf der 17.920 m<sup>2</sup> großen Gemeinbedarfsfläche, auf der bis zu 16.020 m<sup>2</sup> überbaut und versiegelt werden dürfen, wird voraussichtlich zunächst - mit Ausnahme möglicherweise zu erhaltender Bäume - der gesamte Vegetationsbestand verloren gehen. Davon sind folgende Biotoptypen betroffen:

- ruderale Wiesen (GMR, Biotopwert mittel) 15.160 m<sup>2</sup>
- Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten (BLMH, hoch) 2.550 m<sup>2</sup>
- Teilversiegelter Weg (OVWT, sehr gering), 210 m<sup>2</sup>

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind gemäß § 8 Brandenburgische Bauordnung wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Somit werden zumindest 1.900 m<sup>2</sup>

Grün- und Freiflächen mit mindestens geringer Bedeutung für Pflanzen und Tiere innerhalb der Gemeinbedarfsfläche entstehen.

Die zulässige Bebauung der Mischgebiete MI 1, MI 3 und des allgemeinen Wohngebiets WA 1 orientiert sich am Bestand. Die Bebauung des Mischgebiets MI 2 wird durch die Baugrenze neu geordnet. Wertvoller Biotopbestand wird durch die geplante Festsetzung von Flächen zur Erhaltung und Bepflanzung mit Bäumen in den Mischgebieten erhalten und vergrößert.

Innerhalb des WA 1 entsteht ein 220 m<sup>2</sup> großes Baufeld auf dem Standort bisheriger Grünfläche mit Bäumen für ein weiteres Wohngebäude und es erfolgt eine geringfügige Vergrößerung der bebaubaren Flächen auf bisherigen Garten- und Wiesenflächen für drei weitere vorhandene Wohngebäude. Diese Entwicklung ist jedoch wie die zusätzlichen Bebauungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 im Sinne der Eingriffsregelung nicht relevant.

Die geplante Entwicklung des allgemeinen Wohngebiets WA 2 orientiert sich ebenfalls am Bestand und der bereits zulässigen Nutzung der nicht überbaubaren Flächen.

Das allgemeine Wohngebiet WA 3 umfasst vor allem überbaute und versiegelte Flächen des vorhandenen Hallenbades und der ehemaligen Gaststätte „Minsk“. Im westlichen Teil (Bereich Flurstück 703) sind 860 m<sup>2</sup> Grünfläche mit Parkbaumbestand (PFP, max. hoch) und 260 m<sup>2</sup> ruderales Wiesen (GMR, mittel) von Überbauung und Nutzungsumwandlung betroffen, ansonsten kleinere Flächen gärtnerisch gestalteter Freiflächen mit Bäumen und Sträuchern sowie Rasenflächen mit geringer Bedeutung.

Im WA 3 umfassen die nicht überbaubaren Grundstücksfläche, d. h. die Fläche außerhalb der Baugrenzen (abzüglich der Fläche G) ca. 8.750 m<sup>2</sup>. Je 250 m<sup>2</sup> ist ein Baum zu pflanzen bzw. zu erhalten; mindestens 36.

In Fläche G (1.830 m<sup>2</sup>) sollen gemäß textlicher Festsetzung 12 Bäume gepflanzt werden.

Ein planungsrechtlich relevanter Eingriff in das Schutzgut Pflanzen/Tiere erfolgt vor allem durch das ca. 2.510 m<sup>2</sup> große allgemeine Wohngebiet WA 4 im bisher unbeplanten Außenbereich. Davon sind folgende Biotoptypen betroffen:

- 2.390 m<sup>2</sup> Grünanlagen mit Parkbaumbestand mit hoher Bedeutung
- 120 m<sup>2</sup> versiegelte und überbaute Flächen mit sehr geringer Bedeutung

Dort wird eine Überbauung und Versiegelung von 1.690 m<sup>2</sup> planungsrechtlich vorbereitet. Nach Abzug der vorhandenen Versiegelung kommt es zu einem Nettoverlust an Vegetationsfläche von 1.570 m<sup>2</sup>. Auf Teilen der nicht überbaubaren Flächen (820 m<sup>2</sup>) ist infolge der Nutzungsänderung von einer Funktionsbeeinträchtigung des bisherigen Parkbaumbestandes auszugehen. Diese Verluste und Beeinträchtigungen sind eingriffsrelevant. Ein Teilausgleich kann durch Entsiegelung und Bepflanzung innerhalb der Flächen G (1.830 m<sup>2</sup> im allgemeinen Wohngebiet WA 3) und H (560 m<sup>2</sup> private Grünfläche / teilweise auch allgemeines Wohngebiet WA 4) erzielt werden.

Durch die geplante Festsetzung einer naturnahen öffentlichen Grünfläche im Außenbereich auf den Flächen des vorhandenen hochwertigen Grünanlagenbestandes mit Parkbäumen und dem Aussichtspunkt „Kaiser-Wilhelm-Blick“ soll der Biotopbestand erhalten bleiben.

Die im Außenbereich liegenden Verkehrsflächen sollen bestandsorientiert festgesetzt werden, daher kommt es hier nicht zu größeren Beeinträchtigungen.

Eingriffsrelevant ist lediglich die Erweiterung der Max-Planck-Straße um ca. 540 m<sup>2</sup>, da Verkehrsflächen nicht gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig sind. Da die Flächen aber derzeit im Innenbereich liegen, sind nur die über die bestehenden Baurechte hinausgehenden Ein-

griffe ausgleichserforderlich. Hierbei handelt es sich um ca. 130 m<sup>2</sup> (abgeleitet aus dem zulässigen Nutzungsmaß für die Gemeinbedarfsfläche und dem allgemeinen Wohngebiet WA 3) des Biotoptyps „ruderaler Wiesen“ mit mittlerem Biotopwert.

#### **2.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Innenbereich gemäß § 34 BauGB infolge einzelner Baugenehmigungen ebenfalls mit Biotopverlusten in ähnlichem Umfang zu rechnen. Im Außenbereich gemäß § 35 sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **2.5.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Abgrenzung der geplanten Nutzungen erfolgte im Planungsprozess unter Berücksichtigung hochwertiger Baum- und Gehölzbestände. Durch die geplante Festsetzung von öffentlichen Parkanlagen, naturnahen öffentlichen Grünflächen und einer privaten Grünfläche bleiben mittel- bis hochwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten, einschließlich unterirdischer Gebäude, die als ganzjährige Quartiere für mehrere streng geschützte Fledermausarten von besonderer Bedeutung sind.

In den Mischgebieten werden die Flächen A (310 m<sup>2</sup>), B (1.060 m<sup>2</sup>) und C (1.420 m<sup>2</sup>) sowie Fläche D (510 m<sup>2</sup>) im allgemeinen Wohngebiet WA 3 als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnet, um wertvollen Baumbestand zu erhalten.

Die Regelungen der PBAumSchVO sind bei der Realisierung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Auch in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, in denen ebenfalls wertvoller Baumbestand vorhanden ist, greifen die Regelungen der PBAumSchVO, soweit durch den Baumbestand eine angemessene Nutzung der Grundstücke möglich ist.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gegenüber Brutvögeln sind die im artenschutzrechtlichen Fachgutachten (2015) dargestellten Maßnahmen in den eingriffsrelevanten Teilbereichen des Plangebiets (allgemeines Wohngebiet WA 4) durchzuführen.

Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern sowie ggf. Gebäudebrüter oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (VASB1):

- Baumfällungen im Gebiet sind, um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden, außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- Vorsorglich findet der Gebäuderückbau auch im Zeitraum von 1. Oktober bis zum 28. Februar statt, da eine zukünftige Besiedlung des frei zugänglichen Gebäudebestandes nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.
- Die Durchführung der Bauaufreimung (Baumfällungen, Gebäuderückbau) im Winterhalbjahr (Bauzeitenregelung) kann eine Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen verhindern. Der Tatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 ist damit nicht erfüllt.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gegenüber Fledermäusen sind ebenfalls die im artenschutzrechtlichen Fachgutachten (2015) dargestellten Maßnahmen in den eingriffsrelevanten Teilbereichen (allgemeines Wohngebiet WA 4) durchzuführen.

Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen in Baumhöhlen und in Gebäuden (VASB2):

Baumfällungen und Gebäuderückbau im Gebiet sind außerhalb der Sommerquartierszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen, um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden. Neben der Beachtung der Bauzeitenregelung sind sämtliche Höhlenbäume und der Gebäudebestand im Gebiet vor der Fällung bzw. dem



Rückbau auf die Anwesenheit von Fledermäusen zu überprüfen. Fledermäuse nutzen Baumhöhlen auch im Winterhalbjahr als Quartierstandort.

Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen/Beeinträchtigungen angrenzender Fledermauswinterquartiere in Gebäuden (VASB3):

Baumfällungen und Gebäudeabriss sowie die anschließenden Neubaumaßnahmen im nahen Umfeld vorhandener Fledermausquartiere, die durch Lärm und Erschütterungen Störungen der überwinterten Tiere verursachen können, sollten möglichst zum Ende des Winterquartierszeitraumes (Oktober bis März), also ab Ende Februar bzw. im Sommerhalbjahr von April bis September stattfinden. Somit werden Störungen der überwinterten Tiere weitgehend ausgeschlossen.

Ökologische Baubegleitung (ÖB1):

- Vor Beginn und während geplanter Baumaßnahmen sind die artenschutzfachlichen Belange zu beachten und abzustimmen. Für diese Aufgabe ist eine ökologische Bauüberwachung einzusetzen, die in die einzelnen Bauphasen eingebunden wird.
- Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung sind Begehungen vor Beginn und während baulicher Maßnahmen durchzuführen, um Störungen und Beeinträchtigungen von Tieren zu vermeiden.

### Ausgleich

Der planungsrechtlich vorbereitete Eingriff im allgemeinen Wohngebiet WA 4 soll durch Ausgleichsmaßnahmen (Flächen G und H) zumindest teilweise ausgeglichen werden. Auf den Flächen G und H sind vorhandene Befestigungen zu entsiegeln und insgesamt 18 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und zu erhalten.

Trotz Durchführung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und der Entsiegelung und Neugestaltung der Flächen G und H wird der Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeglichen. Für das verbleibende Kompensationsdefizit wird innerhalb eines städtebaulichen Vertrages eine finanzielle Beteiligung für eine oder mehrere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs vereinbart.

Die im Rahmen der Eingriffsregelung entstehenden Kosten können anhand der Eingriffsbilanzierung (s. Kap. 4.2) für jede Teilfläche (WA 4, öffentliche Verkehrsfläche) dem Verursacher zugeordnet werden.

Die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG vorgesehenen Maßnahmen zum Ersatz von Bruthöhlen sowie Nahrungs- und Nistplätzen sind gleichzeitig Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut Tiere im Sinne der Eingriffsregelung für diese Artengruppen.

Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlenbrüter (AASB1):

- Im Falle einer Beseitigung von zwei erfassten Höhlenbäumen mit wiederkehrend genutzten Fortpflanzungsstätten sind für den Star geeignete Ersatzquartiere zu schaffen. Für den Star sind dann vier Höhlenbrüterkästen an zwei Bäumen im nahen Umfeld der ursprünglichen Brutstätten zu befestigen (Verhältnis 1:2). Die Einflugöffnungen der Starenhöhlen sollten in östliche Richtung weisen. Die Anbringungshöhe sollte mindestens 2,50 m betragen.
- Im Falle der Beseitigung des Brutreviers der Kohlmeise mit den geeigneten Höhlenstrukturen im Umfeld sind geeignete Ersatzquartiere zu schaffen (Verhältnis 1:2). Für die Kohlmeise sind an zwei Bäumen im nahen Umfeld des ursprünglichen Brutreviers zwei Höhlenbrüterkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm zu befestigen.

Die Ausrichtung der Kästen erfolgt in östliche Richtung. Die Anbringungshöhe beträgt mindestens 2,50 m.

Maßnahmen zur Schaffung von Nist- und Nahrungsplätzen für Frei- und Bodenbrüter (AASB2):

- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche H) sollen durch Neuanpflanzungen von Gehölzen (Bäume und Sträucher) neue Nahrungs- und Nistplätze für Frei- und Bodenbrüter geschaffen werden. Bei den Neuanpflanzungen sind einheimische Arten und Dornsträucher, wie z. B. Weißdorn oder Heckenrose zu bevorzugen.

## **2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

### **2.6.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

Natur und Landschaft sind gemäß § 1 Satz 3 BNatSchG so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Nach § 1 Abs. 4 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes u. a. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Der Landschaftsplanentwurf zielt im Geltungsbereich auf:

- den Erhalt von Grünflächen, Parkanlagen und bedeutenden Einzelbäumen,
- Prüfung der Reduktion störender Auswirkungen moderner Baukörper auf das Landschaftsbild und die historischen Sichtbezüge,
- Verbesserung des Ortsbildes durch Ordnung der Nutzungen entlang der Leipziger Straße,
- Erhalt eines hohen Grünanteils im Bereich „Brauhausberg“ und
- Erhöhung der Attraktivität der öffentlichen Grünflächen und fußläufigen Wegeverbindungen auch im Hinblick auf das hier befindliche europäische Wanderwegeskreuz.

### **2.6.2 Ausgangssituation**

Die naturräumliche Lage des Plangebiets am Übergang des Potsdamer Havelgebiets zum Höhenzug der „Saarmunder Endmoräne“ ist anhand des Reliefs noch erkennbar. Die ca. 20 km lange hügelige Kette, die das Landschafts- und Stadtbild prägt, erstreckt sich vom Brauhausberg in südlicher Richtung über den Telegrafenberg und die Ravensberge bis zu den Saarmunder Bergen. Im Norden führt der Höhenzug weiter über den Pflingstberg und Neufahrland in Richtung Nordwesten. Die Kuppen wurden meist aus militärischen Gründen bereits vor 1900 bebaut. Von dem höher gelegenen Gebäude des Brandenburger Landtags und vom Aussichtspunkt „Kaiser-Wilhelm-Blick“ ergeben sich weite Sichtbeziehungen über das Plangebiet hinweg zu herausragenden Bezugspunkten.

Im Plangebiet selbst ist eine starke Beeinträchtigung durch Brachflächen, desolaten Gebäudebestand und durch die angrenzenden, stark belasteten Straßen vorhanden. Im westlichen und südlichen Teil des Plangebiets überwiegen landschaftlich prägende Elemente in Form von Baum- und Gehölzbeständen.

Unterhalb des Brauhausberges (Leipziger Straße / Brauhausberg) treffen sich die Europäischen Fernwanderwege E10 und E11.

### **2.6.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Nach Realisierung des Bebauungsplans wird der südliche Stadteingang ästhetisch neu geordnet. Das Ortsbild entlang der Leipziger Straße wird verbessert. Der Großteil der erhaltenswerten Gehölzbestände im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes bleibt als öffentlich zugänglich Grünfläche oder Parkanlage bzw. private Grünfläche erhalten. Die im bisherigen Außenbereich geplante Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet WA 4) fügt sich mit ihrer lockeren Bebauungsstruktur ohne visuelle Beeinträchtigungen in das Gesamtgefüge der Grün- und Parkanlage ein. Pflanzbindungen in den Baugebieten tragen zum Erhalt von prägenden Bäumen und zu einer Durchgrünung der Gebiete bei. Das Orts- und Landschaftsbild wird funktionsgerecht neu gestaltet und es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen nach Realisierung der Planung.

Durch die Wiederherstellung der Treppenanlagen zur Leipziger Straße und des Aufganges von der Leipziger Straße wird eine „grüne“ Verbindung zwischen Brauhausberg, Speicherstadt und der Havel geschaffen. Dadurch erfolgt eine Verbesserung der Wegebeziehungen zwischen Leipziger Straße, Max-Planck-Straße und der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Straße Am Havelblick. Die Verbindung für Fußgänger zwischen der Straße Brauhausberg und der Straße Am Havelblick bleibt erhalten.

Nach Realisierung der Bebauung bleiben die historischen Sichtbezüge und die Erlebbarkeit der Topografie des Brauhausberges aufgrund der differenzierten maximal zulässigen Gebäudeoberkanten gewahrt.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist der Standort einer Stellplatzanlage vorgesehen, die von der Heinrich-Mann-Allee, der Straße Brauhausberg und der Max-Planck-Straße her wahrgenommen werden wird.

### **2.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Bebauungsplan ist die Umsetzung eines Bebauungskonzepts, das den hohen Anforderungen an das Ortsbild gerecht wird, nicht durchführbar. Das bedeutet, dass entweder auf unbestimmte Zeit die vorhandenen Beeinträchtigungen bleiben oder neue Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes durch eine weniger geordnete Bebauung entstehen werden.

### **2.6.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Im Rahmen der Planung soll die Nachverdichtung im Bereich des Brauhausbergs zugunsten der Erhaltung von Grünbeständen beschränkt werden. Dazu erfolgte im neu aufgestellten Flächennutzungsplan im Verhältnis zur Darstellung im FNP-Vorentwurf bereits eine Reduzierung der Dichtestufe der dortigen gemischten Baufläche, die in der Bebauungsplanung konkretisiert wird.

Erholungswirksame Grünflächen einschließlich der Durchwegung sollen an der Leipziger Straße und an der Straße Am Havelblick erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Durch die Wiederherstellung der Treppenanlagen zur Leipziger Straße und des Aufganges von der Leipziger Straße soll eine „grüne“ Verbindung zwischen Brauhausberg, Speicherstadt und der Havel geschaffen werden. Dadurch bleibt zumindest teilweise auch die Topografie des ursprünglichen Brauhausberges erlebbar. In der Fläche für Gemeinbedarf und im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sollen Flächen mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt werden, so dass auch im östlichen Teil des Geltungsbereichs für Erholungssuchende eine fußläufige Verbindung von der Leipziger Straße zu den öffentlichen Grünflächen am „Havelblick“ gewährleistet wird.

Zur Wahrung der Sichtbeziehungen soll die Oberkante baulicher Anlagen differenziert festgesetzt werden. Weiterhin soll als gestalterische Maßnahme durch eine weitere textliche Festsetzung bestimmt werden, dass Dachaufbauten nur in einem geregelten Umfang möglich sind.

Durch das Erhaltungsgebot für Bäume auf den Flächen A, B, C in den Mischgebieten und die Fläche D im allgemeinen Wohngebiet WA 3 bleiben prägende Baumbestände erhalten.

Durch das Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet WA 3 (Baumpflanzungen auf nicht überbaubaren Flächen) sowie durch Festsetzung der Flächen G und H zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung (Entsiegelungen, Baum- und Strauchpflanzungen) in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 soll auch innerhalb der Baugebiete eine Durchgrünung gesichert werden.

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild soll außerdem festgesetzt werden, dass größere Stellplatzanlagen (ab 4 Stellplätze) durch Bäume zu gliedern sind. Die geplante Festsetzung der ca. 400 m<sup>2</sup> großen Fläche F verringert die nachteilige Außenwirkung der innerhalb der Gemeinbedarfsfläche festzusetzenden Stellplatzanlage auf das städtebauliche Umfeld. Darin sind 200 Sträucher anzupflanzen und die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

Das im derzeitigen Außenbereich geplante allgemeine Wohngebiet WA 4 bildet eine Arrondierung der Bebauung entlang der Straße Am Havelblick. Die oben dargestellten Maßnahmen dienen der Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Darüber hinaus sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **2.7 Ausgangslage für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

### **2.7.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen**

Die Schutzziele des BNatSchG sind gemäß § 1 darin begründet, Natur und Landschaft (neben deren Eigenwert) als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen zu schützen.

Umfangreiche Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge enthält das BImSchG mit den daraus abgeleiteten Verordnungen, insbesondere die 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung mit Anhängen. Orientierungswerte für die Bauleitplanung enthält die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau.

Innerhalb der EU gelten Grenzwerte zur Feinstaubbelastung, auf deren Grundlage die Landeshauptstadt Potsdam einen Luftreinhalteplan entwickelt hat. Nach der 39. BImSchV gilt für Feinstaub (PM 10) im Jahresmittel ein Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup>, der zulässige Tagesmittelwert von 50 µg/m<sup>3</sup> darf darüber hinaus nur an maximal 35 Tagen im Kalenderjahr überschritten werden. Der für Stickstoffdioxid festgelegte Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> darf nicht überschritten werden.

### **2.7.2 Ausgangssituation**

Empfindliche Nutzungen befinden sich im westlichen Teil des Plangebiets. Auf dem Westhang des Brauhausberges befinden sich eine Villa, zwei Ferienhäuser und ein Mehrfamilienhaus. Entlang der Leipziger Straße befinden sich zwei gewerbliche Neubauten mit KfZ-Werkstatt und Autohandel. Für den benachbarten leer stehenden Ziegelbau Leipziger Straße

61 liegt bereits eine Abrissgenehmigung vor. Das unmittelbar anschließende alternative Kulturzentrum „Archiv“ beherbergt einen Treffpunkt und Veranstaltungsort für Jugendliche.

Die nähere Umgebung des Plangebiets wird heute durch den gegenüberliegenden Potsdamer Hauptbahnhof mit seinem südlich Bahnhofsvorplatz, die Straßenverkehrsflächen des Leipziger Dreiecks und die viergeschossigen Blockbebauung aus den 1930er Jahren zwischen Albert-Einstein-Straße und der Straße Brauhausberg geprägt. Im Nordwesten befinden sich die ausgedehnten Brachflächen der ehemaligen Speicherstadt, deren Bebauung in naher Zukunft für die Entwicklung eines Wissenschafts- und Dienstleistungsstandortes mit ergänzender Wohnbebauung zwischen der Leipziger Straße und der Havel vorgesehen ist. Die Rekonstruktion des im normannischen Burgstil 1842-1843 von Ludwig Persius entworfenen Mehlmagazins an der Leipziger Straße 9 wurde bereits abgeschlossen. Unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich der Gebäudekomplex des ehemaligen Landtags mit einer denkmalgeschützten Fassade.

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig in der Innenstadt. Der Hauptbahnhof Potsdam und die dort verkehrenden Bahn-, Tram- und Buslinien sind vom Plangebiet in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr als auch an den Regional- und Fernverkehr ist somit sehr gut.

Das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung des neuen Wohngebietes durch bereits bestehende öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie durch neu zu errichtende und wiederherzustellende Fußwegeverbindungen vor. Verkehrsbedingte Belastungen durch Lärm sind durch den Straßenverkehr der Leipziger Straße und der Straße Brauhausberg vorhanden.

Der Brauhausberg wurde im 18. Jh. zu einem beliebten Ausflugsziel mit Restaurants und Biergärten, Rundwegen und Aussichtspunkten. Vom so genannten Kaiser-Wilhelm-Blick, innerhalb des Plangebiets an dessen südlichem Rand an der Straße Am Havelblick gelegen, bietet sich auch heute noch ein Panoramablick über die Landeshauptstadt Potsdam, obwohl er teilweise durch Baumbestand eingeschränkt ist. Die früher dicht bebauten Flächen am Fuß des Brauhausberges bilden derzeit einen Freiraum in Gestalt einer Wiese, deren Erholungsfunktion aufgrund des stark verkehrsbelasteten Standorts stark eingeschränkt ist. Daran schließen sich parkartige Bestände entlang der Straße Am Havelblick an. An der Kreuzung Leipziger Straße / Brauhausberg treffen die Europäischen Fernwanderwege E10 und E11 aufeinander.

Die Betriebserlaubnis der in den Jahren 1969 – 1971 erbauten Schwimmhalle „Am Brauhausberg“ in der Max-Planck-Straße ist mittlerweile erloschen. Der Betrieb kann unter bestimmten technischen Voraussetzungen durch Nachtragsgenehmigungen temporär aufrecht erhalten werden. Östlich neben der Schwimmhalle befindet sich das 1977 erbaute Terrassenrestaurant „Minsk“, das seit Mitte der 1990er Jahre leer steht.

### **2.7.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

#### **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die Anbindung an das bestehende öffentliche Straßennetz erfolgt über einen Anschlusspunkt an die Straße Brauhausberg in Höhe der heutigen Max-Planck-Straße und durch eine geplante Zu- und Abfahrt der Tiefgarage des Sport- und Freizeitbades über die Leipziger Straße.

Lärmbelastungen ergeben sich durch den öffentlichen Straßenverkehr entlang der Straße Brauhausberg für das allgemeine Wohngebiet WA 3 und durch die Leipziger Straße für die Mischgebiete. Zusätzlicher Lärm wird durch die Freianlagen des geplanten Sport- und Frei-

zeitbades und dem mit der Badentwicklung verbundenen Verkehr für das allgemeine Wohngebiet WA 3 erzeugt. Dabei zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Max-Planck-Straße bereits heute die Erschließung des bestehenden Schwimmbades darstellt und eine Vielzahl an nutzungsbezogenen Stellplätzen erschließt.

## Freizeit, Erholung und soziale Infrastruktur

Die bestehende Schwimmhalle, die den heutigen Anforderungen nicht mehr genügt, wird durch das neu geplante „Sport- und Freizeitbad“ am Standort Brauhausberg ersetzt und um weitere Angebote zur Sport- und Freizeitnutzung ergänzt.

Durch die geplanten Wohngebiete, insbesondere durch das allgemeine Wohngebiet WA 4, gehen öffentliche Grünflächen verloren. Die verbleibenden Grünflächen zwischen der Straße Am Havelblick und der Max-Planck-Straße werden mit Ausnahme des zu schützenden Winterquartiers für Fledermäuse im ehemaligen Brauereigewölbe und dessen nördlichem Umfeld (private Grünflächen) zu einem öffentlichen Freiraum inmitten eines neuen Stadtquartiers.

Aus der Umsetzung der Wohnbebauung resultiert ein entsprechender Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen sowie Spielflächen.

### 2.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Bebauung auf der Grundlage von Einzelgenehmigungen, die allen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht, ist kaum umsetzbar. Wahrscheinlicher ist bei Nichtdurchführung der Planung ein weiteres Brachfallen des Geländes mit geringer Nutzung.

### 2.7.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung erfolgt die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet um nachteilige Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu vermeiden. Die Sicherung der Maßnahmen soll durch textliche Festsetzung baulicher und technischer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erfolgen.

Die Deckung des zusätzlich erzeugten Bedarfs an Kita- und Grundschulplätzen erfolgt im Rahmen anteiliger Investitionskosten des Vorhabenträgers im Rahmen von Folgekostenverträgen und ist nicht Bestandteil von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Eine naturnahe öffentliche Spiellandschaft wird im Bereich zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 oberhalb der dort vorhandenen Treppenanlage angelegt.

## **2.8 Schutzgut Kultur und andere Sachgüter**

### 2.8.1 Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Die „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ ist durch Denkmalschutzsatzung vom 30.10.1996 von der Landeshauptstadt Potsdam als Denkmalschutzbereich unter Schutz gestellt worden. Durch diesen Denkmalschutzstatus im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) besteht für die Welterbestätte ein Umgebungsschutz, so dass Maßnahmen, die eine Veränderung der geschützten Umgebung der Welterbestätte zur Folge haben, nur mit behördlicher Erlaubnis durchgeführt werden dürfen.

Bei ggf. auftretenden Bodenfunden bei Realisierung der Planung sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg) vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr. 9, S. 215ff.) zu beachten.

## **2.8.2 Ausgangssituation**

### **UNESCO-Welterbe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes, wobei die Flächen nördlich der Max-Planck-Straße in der weiteren Pufferzone, die Flächen südlich der Max-Planck-Straße Teil der engeren Pufferzone sind. Diese Pufferzonen sind nicht Teil des Welterbes, aber deren Nutzung und Entwicklung kann zum Schutz des Welterbes durch ergänzende gesetzliche oder gewohnheitsrechtliche Regeln eingeschränkt werden. Die Pufferzone ist ein besonderer räumlicher Bereich zum Schutz des UNESCO Welterbes. Sie veranschaulicht den Wirkungsbereich der denkmalgeschützten Anlagen. In der Pufferzone soll die Wahrnehmung, das Betrachten und Erleben der UNESCO Welterbestätten garantiert sein. Die Pufferzone soll die besondere Wirkung des UNESCO Welterbes, die es als Kunstwerk, als Zeugnis der Geschichte und als bestimmendes städtebauliches Element auf den Betrachter ausübt, gewährleisten.

Die Sichtbeziehungen zwischen den verschiedenen Schloss- und Parkanlagen und landschaftlichen Höhenpunkten sind ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtkonzeption für den Kernbereich der Welterbestätte. Die äußere Abgrenzung der Pufferzone bezieht daher Höhenpunkte und Seeufer mit ein, die für die Sichtbeziehungen in Korrespondenz zu Höhen- und Aussichtspunkten innerhalb der Welterbestätte stehen, so auch der Brauhausberg.

### **Weitere Denkmalschutzobjekte und Bodendenkmale**

Das Gebäude der ehemaligen Brauerei Adelung & Hoffmann auf dem Grundstück Leipziger Straße 60 ist durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum als Baudenkmal ausgewiesen. Auf den Grundstücken Max-Planck-Straße 10-12 befinden sich historische Kelleranlagen, deren Denkmalwert durch das BLDAM geprüft wird. Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher nicht bekannt. Bei Tiefbauarbeiten können jedoch Zufallsfunde auftreten. Auf Grund der topografischen Situation (unmittelbare Nähe zu einer Übergangssituation über die Havel) besteht vor allem für die an die Leipziger Straße angrenzenden Bereiche eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bisher nicht bekannte Bodendenkmale auftreten können.

### **Historisches Wegenetz**

Gemäß eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung soll das historische Wegenetz auf dem Brauhausberg wiederhergestellt werden, insbesondere die historischen Treppenanlagen und Aufgänge zum sogenannten Verbindungsweg.

## **2.8.3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Höhenwirkung des Brauhausberges soll durch differenzierte Festsetzung der Gebäudeoberkanten, die sich am Relief orientieren, gewährleistet werden. Negative Auswirkungen auf die Sichtbeziehungen zwischen den verschiedenen Schloss- und Parkanlagen und landschaftlichen Höhenpunkten werden weitestgehend ausgeschlossen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Teile des historischen Wegenetzes werden in ihrer Grundfunktion wiederhergestellt. Davon ausgenommen sind zwei historische Wegebeziehungen bzw. Aufgänge, die heute über private Grundstücksfreiflächen führen. Ein Grunderwerb durch die Landeshauptstadt Potsdam ist nicht vorgesehen.

Sofern in den Baufeldern bisher unentdeckte Bodendenkmale vorhanden sein sollten, wird deren Schutz nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes gewahrt.



#### **2.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Auswirkungen auf das UNESCO-Welterbe sind auch bei Einzelgenehmigungen in der Pufferzone zu prüfen. Wahrscheinlicher ist aber der Erhalt des Status quo, der mit dem weiteren Verfall der ungenutzten bzw. baufälligen Anlagen einhergeht. Das Potenzial für verkehrsgünstig gelegenen Wohnungsbau an einem zentralen innerstädtischen Standort bleibt weiterhin ungenutzt.

#### **2.8.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Inhalte und Ziele der Neubebauung wurden mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege abgestimmt.

Durch eine erweiterte Baukörperfestsetzung soll eine differenzierte Baustruktur festgesetzt werden, die eine Durchgrünung der Baugebiete hangaufwärts ermöglicht. In den Bereichen, die innerhalb von Sichtbeziehungen des UNESCO-Welterbes liegen, soll für jeden einzelnen Baukörper die höchstzulässige Oberkante der Gebäude festgesetzt werden. Durch die differenzierte geplante Festsetzung der höchstzulässigen Oberkante der Gebäude (von 51,00 m ü. NHN bis 55,00 m ü. NHN) bleibt auch nach einer Neubebauung die Topografie des nördlichen Hangfußes des Brauhausberges erlebbar.

Darüber hinaus können im Bebauungsplan nicht geregelte und nicht baugenehmigungspflichtige Vorhaben erlaubnispflichtig im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BbgDSchG sein, wenn hiermit folgende Maßnahmen verbunden sind:

- Aufbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen,
- Aufbau technischer Anlagen, z.B. Lüfter,
- Einbau von Dachflächenfenstern,
- Veränderung der Dacheindeckung,
- offener Anbau von Satelliten- und Funkantennen.

### **3. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zwischen den Schutzgütern des Naturhaushalts besteht ein komplexes ökologisches Wirkungsgefüge. Sich gegenseitig verstärkende planungsbedingte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern des Naturhaushalts sind derzeit nicht absehbar.

Entlang der Max-Planck-Straße ist die Errichtung einer 3 m hohen und ca. 65 m langen Lärmschutzwand vorgesehen, die zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im allgemeinen Wohngebiet WA 3 notwendig ist. Die damit verbundene potenzielle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch pflanzliche Begrünung minimiert. Eine Tunnelwirkung entsteht nicht, da die Baukörper des allgemeinen Wohngebiets von der Straße zurückgesetzt sind und durch Freiflächen unterbrochen sind.

## **4. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen**

### **4.1 Gesamtbewertung**

Die strukturellen Auswirkungen auf die Bevölkerung sind überwiegend positiv zu bewerten, da ein untergenutztes, teilweise brach liegendes Gelände in einem innerstädtischen Raum künftig für Wohnungen, Arbeit und Freizeitmöglichkeiten genutzt werden kann.

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten, da die von den Straßen und dem geplanten Sport- und Freizeitbad ausgehenden Lärmemissionen durch die geplante Festsetzung baulicher und technischer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen hinreichend reduziert werden.

Das UNESCO-Welterbe wird nicht beeinträchtigt. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch Beseitigung vorhandener Beeinträchtigungen und landschaftsgerechte Neugestaltung aufgewertet.

Im Vergleich zum aktuellen Bestand erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von 14.680 m<sup>2</sup> Boden. Damit gehen tendenziell Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts, des Mikroklimas und eine Verkleinerung von Lebensräumen der Tiere und Pflanzen einher. Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind jedoch nur die Beeinträchtigungen relevant, die auf der Grundlage des bisherigen Baurechts nicht zulässig wären.

Zur Minderung wasserwirtschaftlich nachteiliger Bebauungsfolgen erfolgt die Festsetzung eines Versickerungsgebots in den allgemeinen Wohngebieten. Eine Ableitung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist nur im Einzelfall zulässig. Dies kann u. a. dann gegeben sein, wenn eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse oder sonstiger örtlicher Gegebenheiten nicht möglich ist. Im Fall einer Ableitung von Niederschlagswasser in das örtliche Regenwassernetz ist eine gedrosselte, verzögerte Einleitung nach Maßgabe der zuständigen Behörde zu gewährleisten.

Erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne eines naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgen durch zusätzliche Versiegelung von 1.570 m<sup>2</sup> Boden und die Nutzungsumwandlung von 820 m<sup>2</sup> einer Grünanlage mit wertvollem Parkbaumbestand durch das allgemeine Wohngebiet WA 4. Der Eingriff wird teilweise ausgeglichen durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf den Flächen G (1.830 m<sup>2</sup>) und H (560 m<sup>2</sup>). Eingriffsrechtlich relevant sind außerdem 130 m<sup>2</sup> der Erweiterung der Straßenverkehrsfläche der Max-Planck-Straße. Der unter Berücksichtigung des Planungsziels nicht vermeidbare Eingriff ist hinsichtlich der Flächengröße und unter Beachtung der betroffenen Schutzgutfunktionen prinzipiell ausgleichbar (vgl. Punkt 4.3).

Durch Anwendung der Baumschutzverordnung bei Realisierung der Planung werden für geschützte Bäume auch im bisherigen Innenbereich die nicht vermeidbaren Baumfällungen angemessen ersetzt, soweit erforderlich.

## 4.2 Bewertung und Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind diejenigen Eingriffsfolgen zu bewältigen, die nicht bereits vor der Planung zulässig waren. Dabei wäre eine Bebauung, die sich an der Umgebung orientiert, d. h. eine der „Speicherstadt“ angegliche Bebauung mit relativ hoher Bebauungsdichte, auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig.

Daran gemessen erfolgt kein Kompensationsbedarf für die Inanspruchnahme von Boden oder die Beeinträchtigung der damit in Verbindung stehenden Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Grundwasser, Klima/Luft.

Das Landschaftsbild wird im Zuge der Bebauung auf der Grundlage der Ergebnisse eines städtebaulichen Wettbewerbs sowie eines Realisierungswettbewerbs neu gestaltet. Negative Auswirkungen werden durch Pflanzmaßnahmen minimiert (Fläche E, Begrünung Lärmschutzwand).

Ein planungsrechtlich relevanter Eingriff in das Schutzgut Pflanzen/Tiere erfolgt durch das ca. 2.510 m<sup>2</sup> große allgemeine Wohngebiet WA 4 im bisher unbeplanten Außenbereich. Davon sind folgende Biotoptypen betroffen:

- 2.390 m<sup>2</sup> Grünanlagen mit Parkbaumbestand mit hoher Bedeutung
- 120 m<sup>2</sup> versiegelte und überbaute Flächen mit sehr geringer Bedeutung

Dort wird eine Überbauung und Versiegelung von 1.690 m<sup>2</sup> entstehen. Nach Abzug der vorhandenen Versiegelung kommt es zu einem Nettoverlust von Boden und Vegetationsfläche auf 1.570 m<sup>2</sup>. Der Eingriff kann teilweise durch Entsiegelung und Bepflanzung von ca. 560 m<sup>2</sup> innerhalb der Fläche H (private Grünfläche) ausgeglichen werden.

Hinzu kommt eine Funktionsbeeinträchtigung des Biotopbestandes und des Bodens auf nicht überbaubaren Flächen des WA 4 (820 m<sup>2</sup>) infolge der Nutzungsänderung, die ebenfalls eingriffsrelevant ist.

Zu Überschreitungen der bisherigen Baurechte kommt es weiterhin im Innenbereich durch die Erweiterung der Max-Planck-Straße um ca. 540 m<sup>2</sup>. Auf dieser Fläche wäre eine bauliche Entwicklung analog der angrenzenden Gebietszulässigigkeiten möglich. Dies entspricht bis auf wenige Quadratmeter den Zulässigkeitsvoraussetzungen in der Fläche für den Gemeinbedarf (Rest WA). Als tatsächlicher Verlust werden daher 130 m<sup>2</sup> dieser Eingriffsfläche angerechnet. Betroffen ist der an eine vorhandene Straße angrenzende

- bereits beeinträchtigte Randbereich ruderaler Wiesen mit geringem Biotopwert.

Darüber hinaus ist die Fläche des geplanten Fußwegs zwischen den Mischgebieten MI 2 und MI 3 nicht deckungsgleich mit der öffentlich gewidmeten Wegefläche im Bestand, sondern wird in nordöstlicher Richtung um ca. 10 m verschoben. Dadurch ergeben sich kleinräumig Veränderungen folgender Grundflächen, die nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes führen:

- durch die geplante Festsetzung von Verkehrsfläche (Fußweg) auf versiegelten und unversiegelten Grundstücksflächen sowie öffentlicher Grünfläche;
- durch die geplante Festsetzung von Mischgebiet und überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche auf bisher gewidmeter Wegefläche.

Die künftige Wegefläche (Fußweg zur Leipziger Straße zwischen c6 und c7) beträgt ca. 230 m<sup>2</sup>. Sie verringert sich damit im Vergleich zu der bisher als Weg gewidmeten Fläche

(Flurstücke 225/1 und 225/2) um ca. 10 m<sup>2</sup>. Von der Verschiebung der künftigen Wegefläche sind im Bestand überwiegend versiegelte Flächen betroffen.

Der Inanspruchnahme von bestehender Grünfläche außerhalb des gewidmeten Weges von 38 m<sup>2</sup> steht die rechnerische und faktische Nutzungsumwandlung von bisheriger Wegefläche in zu sichernde Freiflächen von 40 m<sup>2</sup> gegenüber. Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung von öffentlich gewidmetem Weg zu nicht überbaubarer Mischgebietsfläche und öffentlicher Grünfläche erfolgt eine teils rechnerische, teils faktische Entsiegelung.

Durch Verzicht auf einen aktiven Bestandsschutz des gewerblichen Anbaus im Mischgebiet MI 3, der von der Wegeführung betroffen ist, wird der Freiflächenanteil des Grundstücks erhöht.

Insgesamt ist festzustellen, dass es durch die oben genannten Nutzungsänderungen von Grundflächen nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes kommt. Die Flächen werden daher in der folgenden Tabelle nicht mehr aufgeführt.

In der folgenden Tabelle werden Eingriff und anrechenbarer Ausgleich einander gegenübergestellt:

Eingriff verursacht durch / Ausgleich erzielt durch	Vor-Eingriffs-Zustand	Zustand nach der Planung	Eingriffs- / Ausgleichsbewertung
<b>WA 4</b> 2.510 m <sup>2</sup> , davon nicht überbaubare Flächen 820 m <sup>2</sup>	Grünanlagen mit Parkbaumbestand, Bedeutung mittel - hoch 820 m <sup>2</sup>	Gärtnerisch zu gestaltende Flächen (außer Fläche H), Biotopwert gering bis mittel 820 m <sup>2</sup>	Eingriff: Funktionsbeeinträchtigung durch Nutzungsänderung, Biotopabwertung 1 Wertstufe  -820 m <sup>2</sup> x 1 = -820 m <sup>2</sup>
<b>WA 4</b> 2.510 m <sup>2</sup> , davon überbaute/versiegelte Flächen 1.690 m <sup>2</sup>	Grünanlagen mit Parkbaumbestand, Bedeutung mittel - hoch 1.570 m <sup>2</sup> Versiegelte und überbaute Flächen 120 m <sup>2</sup>	Versiegelte und überbaute Flächen 1.690 m <sup>2</sup>	Eingriff: Funktionsverlust durch Versiegelung/Überbauung abzüglich bereits versiegelter Flächen: Biotopwertverlust 2 bis 3 Stufen  -1.570 m <sup>2</sup> x 2,5 = -3.925 m <sup>2</sup>
<b>Fläche G</b> (Teil des allgemeinen Wohngebiets WA 3): Entsiegelung und Bepflanzung 1.830 m <sup>2</sup>	Freiflächen südlich der Schwimmhalle am Brauhausberg 1.830 m <sup>2</sup> davon 1.040 m <sup>2</sup> versiegelt, sonstige Flächen mit geringer Bedeutung	Nicht überbaubare Flächen des allgemeinen Wohngebiets mit Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 1.830 m <sup>2</sup>	Ausgleich: Ansatz der Wertstufe 0,5, da ein Entsiegelungsanteil bereits aufgrund der Summe der nicht überbaubaren Flächen des allg. Wohngebiets WA 3 in Abzug zu bringen ist (verbleibende Freiflächen aufgrund festzusetzendem Nutzungsmaß bzw. aufgrund zulässigem Nutzungsmaß gemäß § 34 BauGB); darüber hinaus erfolgt eine Aufwertung der Boden- und Biotopfunktion durch Festsetzung der Fläche G zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Teil des allgemeinen Wohngebiets. Die Fläche wird dadurch aufgewertet. (anrechenbare Aufwertung um eine halbe Wertstufe)  1.830 m <sup>2</sup> x 0,5 = 915 m <sup>2</sup>

<b>Fläche H</b> (private Grünfläche und Teil des allgemeinen Wohngebiets WA 4): Entsiegelung und Bepflanzung 560 m <sup>2</sup>	Versiegelte Nebenanlagen des ehemaligen Restaurants „Minsk“ 560 m <sup>2</sup>	Private Grünfläche und nicht überbaubare Flächen des allgemeinen Wohngebiets mit Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 560 m <sup>2</sup>	Ausgleich: Wiederherstellung der abiotischen Funktionen durch Entsiegelung, Wiederherstellung von Biotopfunktionen, Biotopwert unter Berücksichtigung von Dauer und Risiko der Wiederherstellbarkeit und künftiger Nutzung: mittel (Aufwertung 2 Wertstufen)  560 m <sup>2</sup> x 2 = 1.120 m <sup>2</sup>
			<b>Kompensationsdefizit durch WA 4</b> (Kompensationsflächenäquivalent):  (-820-3.925+1.120+915)  <b>-2.710 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>  130 m <sup>2</sup> eingriffsrelevant im Bereich der Max-Planck-Straße	Ruderale Wiese im Randbereich zur vorhandenen Straße Bedeutung gering  130 m <sup>2</sup>	Versiegelung/ Bankett	<b>Eingriff:</b>  <b>Netto-Neuversiegelung bzw. Herstellung des Straßenprofils für öffentliche Verkehrsfläche</b>  <b>Kompensationsdefizit:</b>  gemessen an bereits zulässiger Nutzung  (- 130 m <sup>2</sup> x 1) == <b>-130 m<sup>2</sup></b>

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden in obiger Tabelle Kompensationsfaktoren angewandt, die der Ab- oder Aufwertung innerhalb einer fünfstufigen Bewertungsskala entsprechen.

Durch das allgemeine Wohngebiet WA 4 und die Erweiterung der Verkehrsfläche im Bereich der Max-Planck-Straße ergibt sich ein Kompensationsdefizit von insgesamt 2.840 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich ist so zu bemessen, dass eine entsprechend große Fläche durch landschaftspflegerische Maßnahmen um eine Wertstufe verbessert werden kann. Der Ausgleich soll durch Gehölz- und Heckenpflanzungen am östlichen Rand der Liegenschaft Kartzow, auf der Flurstücksnummer 22, Flur 6 Gemarkung Kartzow, erfolgen. Die Anpflanzung ist nach dreijähriger Fertigstellungs- und Entwicklungspflege dauerhaft zu erhalten. Der erforderliche Ausgleichsbetrag ist durch die Stadtwerke Potsdam GmbH als Begünstigte der Planung der Landeshauptstadt Potsdam zweckgebunden zur Verfügung zu stellen. Ein abzuschließender städtebaulicher Vertrag stellt die Umsetzung sicher (siehe hierzu Kap. B 5).

### 4.3 Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Beeinträchtigungen

#### Festsetzungen im Bebauungsplan zur Vermeidung/Minimierung

Durch folgende geplante Festsetzungen werden nachteilige Auswirkungen der Planung vermieden oder minimiert:

Schutzgut Mensch (Vermeidung von Verkehrsbelastungen und sonstigen Störungen):

- In den allgemeinen Wohngebieten werden sonst zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen; der Versorgung des Gebietes dienenden Läden werden nur ausnahmsweise zugelassen; in den Mischgebieten werden sonst zulässige Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen (TF 1, TF 2, TF 3).
- Zur Begrenzung der Lärmbelastung auf ein verträgliches Maß sollen eine Reihe von Festsetzungen erfolgen, u. a. zur Grundrissbildung der Wohnungen (TF 26), zum Luftschalldämmmaß der Außenbauteile und schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen in den Mischgebieten entlang der Leipziger Straße (TF 27 und 28), zum Luftschalldämmmaß der Außenbauteile und schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen in der Grundstücksfläche A1 des allgemeinen Wohngebiets WA 3 (TF 29) sowie zur Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand entlang der Max-Planck-Straße (TF 30).
- Eine fußläufige Durchwegung des Plangebiets zu den öffentlichen Grünflächen sowie zum „Havelblick“ wird durch die geplante Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußwege) und die zeichnerische Festsetzung von Gehrechten für die Allgemeinheit auf den Flächen L und M planungsrechtlich gesichert.

Schutzgüter Landschafts-/Ortsbild, Kultur- und Sachgüter (Vermeidung/Minimierung):

- abweichende Bauweise, Längenbeschränkung der Baukörper (TF 10)
- bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Dacheindeckung und zur Oberfläche von Anlagen in den Dachflächen (TF 32)
- Plandarstellung von Baugrenzen und festzusetzende Höhenbegrenzungen der Gebäude
- Pflanz- und Erhaltungsbindungen (Flächen A, B, C, D, E und F und TF 21, 22, 23, 24 und 25)
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen G und H und TF 17)

Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild / Erholung (Vermeidung/Minimierung):

- Festsetzung naturnaher öffentlicher Grünflächen, öffentlicher Parkanlagen, und einer privaten Grünfläche
- Pflanz- und Erhaltungsbindungen (Flächen A, B, C, D, E und F und TF 21, 22, 23, 24 und 25)
- Festsetzung eines Versickerungsgebots in den allgemeinen Wohngebieten (TF 20)

## Schutzgut Tiere (besonderer Artenschutz)

Festsetzung der Fläche K zur Sicherung eines Winter- und Sommerquartiers für Fledermäuse in Verbindung mit TF 18 und planungsrechtliche Sicherung eines weiteren Quartiers durch Festsetzung der Grundfläche als naturnahe öffentliche Grünfläche

### Festsetzungen zum Ausgleich im Plangebiet

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen G und H und TF 17)
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche H) sind durch Neuanpflanzungen von Gehölzen (Bäume und Sträucher) neue Nahrungs- und Nistplätze für Frei- und Bodenbrüter zu schaffen. Bei den Neuanpflanzungen sind einheimische Arten und Dornsträucher, wie z. B. Weißdorn oder Heckenrose zu bevorzugen.

### Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebiets

- Das gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte Kompensationsdefizit soll durch Zahlung eines Ausgleichsbetrages, welcher der Stadt zweckgebunden zur Verfügung steht, ausgeglichen werden. Die Umsetzung wird durch einen abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert.

### Maßnahmen, die bei der weiteren Planung und Realisierung zu beachten sind:

Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigung von Fledermäusen und Brutvögeln (vgl. Kap. C.2.5.5):

- Vor Beginn und während geplanter Baumaßnahmen sind die artenschutzfachlichen Belange zu beachten und abzustimmen. Für diese Aufgabe ist eine ökologische Bauüberwachung einzusetzen, die in die einzelnen Bauphasen eingebunden wird.
- Baumfällungen und Gebäuderückbau im Gebiet sind außerhalb der Sommerquartierszeit der Fledermäuse und der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeit der im Gebiet vorkommenden Brutvogelarten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Neben der Beachtung der Bauzeitenregelung sind sämtliche Höhlenbäume und der Gebäudebestand im Gebiet vor der Fällung bzw. dem Rückbau auf die Anwesenheit von Fledermäusen zu überprüfen (auch im Winterhalbjahr).
- Baumfällungen und Gebäudeabriss sowie die anschließenden Neubaumaßnahmen im nahen Umfeld vorhandener Quartiere, die durch Lärm und Erschütterungen Störungen der überwinternden Tiere verursachen können, sollten möglichst zum Ende des Winterquartierszeitraumes (Oktober bis März), also ab Ende Februar bzw. im Sommerhalbjahr von April bis September stattfinden. Somit werden Störungen der überwinternden Tiere weitgehend ausgeschlossen.
- Im Fall einer Beseitigung von zwei erfassten Höhlenbäumen mit wiederkehrend genutzten Fortpflanzungsstätten sind für den Star geeignete Ersatzquartiere zu schaffen. Für den Star sind dann vier Höhlenbrüterkästen an zwei Bäumen im nahen Umfeld der ursprünglichen Brutstätten zu befestigen (Verhältnis 1:2). Die Einflugöffnungen der Starenhöhlen sollten in östliche Richtung weisen. Die Anbringungshöhe sollte mindestens 2,50 m betragen.
- Im Fall der Beseitigung des Brutreviers der Kohlmeise mit den geeigneten Höhlenstrukturen im Umfeld sind geeignete Ersatzquartiere zu schaffen (Verhältnis 1:2). Für die Kohlmeise sind an zwei Bäumen im nahen Umfeld des ursprünglichen Brutreviers zwei Höhlenbrüterkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm zu befestigen. Die Ausrichtung der Kästen erfolgt in östliche Richtung. Die Anbringungshöhe beträgt

mindestens 2,50 m. Die Durchführung der entsprechenden Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag mit den jeweiligen Eigentümern geregelt.

Vermeidung der Beeinträchtigung von Böden und Vegetationsbeständen

- Getrennte Lagerung von Oberboden während der Bauzeit und sachgerechte Wiederverwendung
- Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen durch Bauzäune und andere geeignete Maßnahmen

Vermeidung der Beeinträchtigung von Bodendenkmalen:

- Bei ggf. auftretenden Bodenfunden bei Realisierung der Planung sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg) vom 24.05.2004 (GVBl. I, S. 215ff.) zu beachten.

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Planung zielt auf die Wiedernutzbarmachung der zentral zwischen Hauptbahnhof und dem ehemaligen Landtag gelegenen Flächen am Fuß des Brauhausberges. Standortalternativen für den Bebauungsplan kommen nicht in Betracht, weil die städtebauliche Neuordnung des Standorts sowie die Neuerrichtung eines städtischen Schwimmbads am angestammten Standort wesentliches Planungsziel der Landeshauptstadt Potsdam auf Grundlage eines Bürgerentscheids ist. Darüber hinaus korrespondieren die Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplan mit der städtebaulichen Entwicklung der Speicherstadt zwischen der Leipziger Straße und der Havel. An die Stelle des zuvor entwickelten Masterplans „Planwerkstatt Speicherstadt Brauhausberg“ ist ein städtebaulicher Wettbewerbsentwurf getreten, der aus einer Vielzahl von alternativen Entwürfen im Rahmen eines von der Landeshauptstadt Potsdam durchgeführten Wettbewerbs ausgewählt worden ist. Grundsätzliche Planungsalternativen bestehen somit nicht.

## **6. Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Das Schallgutachten wurde unter Anwendung eines entsprechenden Rechenprogramms erstellt.

Die Erfassung der Fledermäuse wurde unter Zuhilfenahme eines Ultraschalldetektors durchgeführt. Die Nachbestimmung der Arten wurde mit einer speziellen Analysesoftware ausgewertet.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten. Aufgrund der komplexen ökologischen Zusammenhänge wird jedoch darauf hingewiesen, dass exakte Prognosen für die Entwicklung der Biotope und Biozönosen für ein abgegrenztes Plangebiet nicht möglich sind. Die in der Bilanzierung angenommenen Kompensationsfaktoren stellen daher nur grobe Richtwerte dar. Bezüglich des Erhalts der Artenvielfalt sind nicht alle Faktoren bekannt, die beispielsweise zu einer Änderung des Artenspektrums oder zur Aufgabe von Brutrevieren führen können.



## 6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Pflege der öffentlichen Parkanlagen obliegt der Landeshauptstadt Potsdam, die im Rahmen der Selbstbindung nicht nur auf die Erholungsqualität, sondern auch die langfristige Funktion der Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu achten hat.

Die Ausführung der Baumpflanzungen ist zum Zeitpunkt der Pflanzung und mindestens einmal am Ende der Entwicklungsphase zu kontrollieren.

Die Einhaltung der Anforderungen an die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen wird im Rahmen der Ausführungsplanungen und nach Realisierung der Planung überprüft.

## 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das zentral gelegene Plangebiet umfasst den nördlichen Teil des Brauhausberges und schließt eine Fläche der Heinrich-Mann-Allee und der Straße Brauhausberg ein. Nordwestlich des Plangebiets grenzt die Leipziger Straße an den Geltungsbereich an, südlich die Straße Am Havelblick. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient vor allem der Entwicklung eines Stadtquartiers zu Wohnzwecken und der Errichtung eines Sport- und Freizeitbades. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sollen deshalb als allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Gleichzeitig soll ein hoher Anteil an Grünflächen gesichert werden.

Die Gemeinbedarfsfläche, auf der das „Sport- und Freizeitbad“ errichtet werden soll, liegt nördlich der Max-Planck-Straße am Fuß des Brauhausberges. Südlich der Max-Planck-Straße schließen auf dem Gelände des alten Schwimmbades und der ehemaligen Gaststätte „Minsk“ allgemeine Wohngebiete an. Im westlichen Teil des Plangebiets sollen bestandsorientiert Wohn- und Mischgebiete festgesetzt werden.

Bei Umsetzung der Planung erfolgt im Vergleich zum aktuellen Bestand eine zusätzliche Versiegelung von 14.680 m<sup>2</sup> Boden. Damit gehen tendenziell Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts, des Mikroklimas und eine Verkleinerung von Lebensräumen der Tiere und Pflanzen einher.

Diese Beeinträchtigungen sind aber auf dem überwiegenden Teil des Plangebiets zulässig, weil das Gebiet dort früher schon stark bebaut war und nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs weitgehend als Innenbereich gilt. Teile des Plangebiets sind indessen dem sogenannten Außenbereich zuzuordnen, in dem erstmals eine Bebauung stattfinden wird. Es handelt sich dabei um Flächen des geplanten allgemeinen Wohngebiets WA 4 (2.510 m<sup>2</sup>) im südöstlichen Teil des Plangebiets.

Zudem geht die Erweiterung der Max-Planck-Straße (ca. 540 m<sup>2</sup>) über die Zulässigkeit nach geltendem Planungsrecht hinaus. Davon führt nur ein kleiner Teil zu einer tatsächlichen Beeinträchtigung, die in der Eingriffsregelung berücksichtigt wird (130 m<sup>2</sup>).

Im Bereich zwischen den Mischgebieten MI 2 und MI 3 ergeben sich aufgrund der geplanten nordöstlichen Verschiebung der Wegeführung kleinräumig Veränderungen von Grundflächen. Die Nutzungsänderungen auf diesen Grundflächen führen jedoch zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes. Sie werden daher nicht in die Eingriffsbilanzierung aufgenommen.

Zur Minderung wasserwirtschaftlich nachteiliger Bebauungsfolgen erfolgt die Festsetzung eines Versickerungsgebots in den allgemeinen Wohngebieten. Eine Ableitung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist nur im Einzelfall zulässig. Dies kann

u. a. dann gegeben sein, wenn eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse oder sonstiger örtlicher Gegebenheiten nicht möglich ist. Im Fall einer Ableitung von Niederschlagswasser in das örtliche Regenwassernetz ist eine gedrosselte, verzögerte Einleitung nach Maßgabe der zuständigen Behörde zu gewährleisten.

Im Bebauungsplangebiet wurden mehrere Sommer- und Winterquartiere verschiedener Fledermausarten nachgewiesen, die europaweit nach besonderen Artenschutzbestimmungen geschützt sind. Ein bedeutendes unterirdisches Quartier ist Bestandteil der festzusetzenden naturnahen öffentlichen Grünfläche und bleibt in jedem Fall erhalten. Ein zweites Quartier soll als private Grünfläche in Verbindung mit einer textlichen Festsetzung planungsrechtlich gesichert werden. Im Bereich des planungsbedingten Eingriffs sind umsetzungsbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Fledermäusen erforderlich. Ihre Durchführung ist durch verbindliche Regelungen auf Ebene des städtebaulichen Vertrags mit den entsprechenden Eigentümern zu sichern.

Im eingriffsrelevanten Teilbereich des Plangebiets wurden insgesamt neun Brutvogelarten und zwei Vogelarten als Nahrungsgäste festgestellt. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Höhlenbrüter Star und Kohlmeise sowie der festgestellten Frei- und Bodenbrüter sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG treffen nicht zu. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan sowie durch verbindliche Regelung auf Ebene des städtebaulichen Vertrags mit dem entsprechenden Eigentümer.

Bäume, die bei der Umsetzung der Planung gefällt werden müssen, sollen im Rahmen der späteren Fällgenehmigung nach der Potsdamer Baumschutzverordnung ausgeglichen werden.

Das Ortsbild, das zurzeit durch brach liegende Gebäude stark beeinträchtigt ist, wird durch die Planung neu gestaltet und aufgewertet. Die Auswirkungen auf die Erholung und Freizeitnutzung sind ebenfalls überwiegend positiv, da historische Wegebeziehungen zwischen der Leipziger Straße und dem Brauhausberg wiederhergestellt werden und das geplante Sport- und Freizeitbad in zentraler Lage mit bester Verkehrsanbindung errichtet werden soll.

Die Auswirkungen auf die Bevölkerung sind insgesamt überwiegend positiv zu bewerten, da ein untergenutztes, teilweise brach liegendes Gelände in einem innerstädtischen Raum künftig für Wohnungen, Arbeit und Freizeitmöglichkeiten genutzt werden kann. Nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit entstehen nicht. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren, sollen verschiedene Festsetzungen zum Lärmschutz erfolgen, die von den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens abgeleitet wurden.

Das Plangebiet liegt in der Pufferzone des denkmalgeschützten und als „UNESCO-Welterbe“ verzeichneten „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen zum Erhalt der Sichtbeziehungen und zur Wahrung der Gesamtwirkung. Die Baukörper werden durch Lage, Größe und Gebäudehöhe so begrenzt, dass die Höhenwirkung des Brauhausberges erkennbar bleibt und die bedeutenden Sichtbeziehungen zwischen den verschiedenen Schloss- und Parkanlagen und landschaftlichen Höhenpunkten weiterhin erhalten bleiben (insbesondere der Kaiser-Wilhelm-Blick).

Bei Umsetzung aller ausgleichenden und vermeidenden Festsetzungen sowie der Realisierung wertverbessernder ökologischer Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs über eine Kompensationszahlung können die mit der Bebauungsplanung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Die Umsetzung der Maßnahmen wird im Rahmen eines abzuschließenden städtebaulichen Vertrags gewährleistet.

## D. Auswirkungen des Bebauungsplans

### 1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ orientieren sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung an der umgebenden Bebauung und am für diesen Bereich zugrunde liegenden „Städtebaulichen Entwurf Brauhausberg“. Auf den Flächen entsteht ein offenes und durchgrüntes Wohnquartier mit eigenem städtebaulichen Charakter sowie ein Standort für ein Sport- und Freizeitbad.

Die geplante Entwicklung steht im Einklang mit den beabsichtigten Entwicklungszielen der Landeshauptstadt Potsdam.

Der Bebauungsplan mit seinen geplanten Festsetzungen fügt sich in die übergeordneten Ziele der Regional- und Landesplanung ein und fördert die flächensparende nachhaltige Stadtentwicklung.

Der Bebauungsplan steht in Einklang mit den sonstigen beschlossenen städtebaulichen Planungen der Landeshauptstadt Potsdam.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte. Bezüglich der Regelungen der Verordnung zu den Pufferzonen ist die Planung einer entsprechenden Prüfung zu unterziehen.

### 2. Auswirkungen auf die Umwelt

Um die ökologischen Folgewirkungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes beurteilen zu können, wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt worden sind. In dem Umweltbericht wurden die ermittelten Auswirkungen beschrieben und bewertet.

Bei Umsetzung der Planung erfolgt im Vergleich zur Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB insgesamt eine zusätzliche Versiegelung von Boden in Höhe von ca. 1.700 m<sup>2</sup>. Damit gehen tendenziell Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts, des Mikroklimas und eine Verkleinerung von Lebensräumen der Tiere und Pflanzen einher. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist planungsrechtlicher Innenbereich. In den Mischgebieten und den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 erfolgt keine Erweiterung von vorhandenen Baurechten gemäß § 34 BauGB, während in dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 ausgleichspflichtige Eingriffe in die Umwelt erfolgen. Die geplante Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 4 befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Dazu kommt die Erweiterung der Max-Planck-Straße, die nach dem geltenden Planungsrecht nicht zulässig wäre.

Durch folgende geplante Festsetzungen werden nachteilige Auswirkungen der Planung vermieden oder minimiert:

Schutzgut Mensch (Vermeidung von Verkehrsbelastungen und sonstigen Störungen):

- In den allgemeinen Wohngebieten werden sonst zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen; der Versorgung des Gebietes dienenden Läden werden nur ausnahmsweise zugelassen; in den Mischgebieten werden sonst zulässige Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen (TF 1, TF 2, TF 3).

- Zur Begrenzung der Lärmbelastung auf ein verträgliches Maß sollen eine Reihe von Festsetzungen erfolgen, u. a. zur Grundrissbildung der Wohnungen (TF 26), zum Luftschalldämmmaß der Außenbauteile und schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen in den Mischgebieten entlang der Leipziger Straße (TF 27 und 28), zum Luftschalldämmmaß der Außenbauteile und schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen in der Grundstücksfläche A1 des allgemeinen Wohngebiets WA 3 (TF 29) sowie zur Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand entlang der Max-Planck- (TF 30), aus der sich die erforderliche Höhe der Lärmschutzwand ergibt.
- Eine fußläufige Durchwegung des Plangebiets zu den öffentlichen Grünflächen sowie zum „Havelblick“ wird durch die geplante Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußwege) und die zeichnerische Festsetzung von Gehrechten für die Allgemeinheit auf den Flächen L und M planungsrechtlich gesichert.

#### Schutzgüter Landschafts-/Ortsbild, Kultur- und Sachgüter (Vermeidung/Minimierung):

- abweichende Bauweise, Längenbeschränkung der Baukörper (TF 10)
- bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Dacheindeckung und zur Oberfläche von Anlagen in den Dachflächen (TF 32)
- Plandarstellung von Baugrenzen und festzusetzende Höhenbegrenzungen der Gebäude
- Pflanz- und Erhaltungsbindungen (Flächen A, B, C, D, E und F und TF 21, 22, 23, 24 und 25)
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen G und H und TF 17)

#### Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild / Erholung (Vermeidung/Minimierung):

- Festsetzung naturnaher öffentlicher Grünflächen, öffentlicher Parkanlagen, und einer privaten Grünfläche
- Pflanz- und Erhaltungsbindungen (Flächen A, B, C, D, E und F und TF 21, 22, 23, 24 und 25)
- Festsetzung eines Versickerungsgebots in den allgemeinen Wohngebieten (TF 20)

#### Schutzgut Tiere (besonderer Artenschutz):

Festsetzung der Fläche K zur Sicherung eines Winter- und Sommerquartiers für Fledermäuse in Verbindung mit TF 18 und planungsrechtliche Sicherung eines weiteren Quartiers durch Festsetzung der Grundfläche als naturnahe öffentliche Grünfläche

#### Festsetzungen zum Ausgleich im Plangebiet:

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen G und H und TF 17)
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche H) sind durch Neuanpflanzungen von Gehölzen (Bäume und Sträucher) neue Nahrungs- und Nistplätze für Frei- und Bodenbrüter zu schaffen. Bei den Neuanpflanzungen sind einheimische Arten und Dornsträucher, wie z. B. Weißdorn oder Heckenrose zu bevorzugen.

Vermeidung der Beeinträchtigung von Böden und Vegetationsbeständen:

- Getrennte Lagerung von Oberboden während der Bauzeit und sachgerechte Wiederverwendung
- Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen durch Bauzäune und andere geeignete Maßnahmen

Nach Durchführung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen. Das gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte Kompensationsdefizit soll daher durch Zahlung eines Ausgleichsbetrages, welcher der Stadt zweckgebunden zur Verfügung steht, ausgeglichen werden. Die Umsetzung wird durch einen abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Eingriff im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist den Stadtwerken als Verursacher zuzuordnen. Dies gilt auch für die öffentliche Straßenverkehrsfläche in der Max-Planck-Straße, da der dortige Eingriff aufgrund der Sicherung der Erschließung des Sport- und Freizeitbades erforderlich wird.

Die Planung hat Auswirkungen auf Fortpflanzungsstätten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG. Betroffen sind die Brutvogelarten Kohlmeise und Star sowie weitere Frei- und Bodenbrüter. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden, deren Umsetzung durch verbindliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer gesichert wird. Entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt.

Im Bebauungsplangebiet wurden mehrere Sommer- und Winterquartiere verschiedener Fledermausarten nachgewiesen, die europaweit nach besonderen Artenschutzbestimmungen geschützt sind. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind Maßnahmen wie Bauzeitenregelungen und eine ökologische Baubegleitung vorgesehen, durch die eine Tötung von Fledermäusen und Störungen überwinternder Tiere vermieden werden kann.

Bäume, die bei der Umsetzung der Planung gefällt werden müssen, sollen im Rahmen der späteren Fällgenehmigung nach der Potsdamer Baumschutzverordnung ausgeglichen werden. Zu den als erheblich bewerteten Beeinträchtigungen gehört die zusätzliche Versiegelung von 1.700 m<sup>2</sup> Boden und eine Funktionsbeeinträchtigung auf einer Fläche von 820 m<sup>2</sup>.

### **3. Soziale Auswirkungen**

Die positive Bevölkerungsentwicklung Potsdams hat zur Folge, dass die bestehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen weitgehend ausgelastet sind. Sie müssen gegebenenfalls erweitert bzw. um neue Einrichtungen ergänzt werden. Im Rahmen der Daseinsvorsorge muss die Kommune gewährleisten, dass vor allem bei neu zu entwickelnden Siedlungsflächen für eine angemessene Versorgung mit Einrichtungen der Kinderbetreuung und Schulen gesorgt wird.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass die Kommunen die Träger von Wohnungsbauvorhaben im Rahmen von städtebaulichen Verträgen an den Investitionskosten für den Neubau von Kindertagesstätten (Kita) und Grundschulen anteilig beteiligen. Dazu muss u.a. die Voraussetzung gegeben sein, dass die bestehenden Kita- und Schulplätze im Bestand nicht ausreichen, um den durch die Baumaßnahme initiierten Bedarf zu berücksichtigen (Kausalität). Die Folgekosten von Infrastruktureinrichtungen (u.a. Betriebs- und Personalkosten) verbleiben bei den Kommunen.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat mit der Eigentümerin einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag auf Grundlage der „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ (DS 12/SVV/0703) abgeschlossen. Die Quoten der Inanspruchnahme von sozialen Einrichtungen in Potsdam liegt mit Stand September 2015 laut Kindertagesstättenbedarfsplanung<sup>49</sup> in der Krippe bei 65%, Kindergarten 98,50%, Hort 66,50% und Grundschule 100%.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass nach Abschluss des v. g. städtebaulichen Vertrag die „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ zwischenzeitlich durch die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt (Potsdam Baulandmodell)“ fortgeschrieben wurde (DS-Nr. 16/SVV/0728). Das „Potsdamer Baulandmodell“ wurde am 25.01.2017 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Gemäß den Übergangsregelungen aus dem SVV-Beschluss findet die Neufassung nur auf Verfahren Anwendung, deren Beschlussvorlagen zur 1. öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB noch nicht in die SVV eingebracht worden waren. Dieser Verfahrensstand erfolgte für das vorliegende Verfahren bereits 2014.

Eine zwischenzeitlich erfolgt Fortschreibung der Kita-Bedarfsplanung (DS 16/SVV/0615) musste bei Abschluss des städtebaulichen Vertrags ebenfalls unberücksichtigt bleiben, da die Fortschreibung erst nach Vertragsabschluss erfolgte. Die aktualisierten Quoten der Inanspruchnahme von sozialer Infrastruktur liegen nun bei Krippe 75%, Kindergarten 100 % und Hort 70%.

Große Teile des Bebauungsplangebietes werden nach § 34 BauGB (Innenbereich) bewertet. Da die vorgenannte Richtlinie keine Anwendung für Vorhaben findet, die nach §§ 34 und 35 BauGB zugelassen werden könnten und auch nicht für Bebauungsplanverfahren, die keine über schon vorhandene Rechte hinausgehende Baurechte begründen, beschränkt sich die Anwendung der Richtlinie auf die Flächen des allgemeinen Wohngebiets WA 4.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die zusätzliche Errichtung von 2.619 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) für Wohnnutzungen vorgesehen, auf die die Richtlinie Anwendung findet. Hierbei erfolgt eine Gleichsetzung der Geschossfläche gemäß Bau-nutzungsverordnung und der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäß Rechenblatt (s. Anlage 12, Rechenblatt zur Ermittlung des Bedarfs an Plätzen in sozialen Infrastruktureinrichtungen). Bei den im allgemeinen Wohngebiet WA 4 geplanten Gebäudetypen ist der Wohnungsschlüssel für Geschosswohnungsbau anzulegen. Auf Grundlage der standardisierten Berechnung ergeben sich 24 Wohneinheiten und eine zu erwartende Einwohnerzahl von 46 Einwohnern. Rechnerisch ergibt sich dadurch ein Bedarf von 4 Kita- und 3 Grundschulplätzen.

Die prognostizierte Entwicklung der Einwohnerstruktur in Kombination mit der Neubautätigkeit lässt für den Zeitraum der nächsten 10 Jahre keine freien Kapazitäten in Kindertagesstätten erkennen. Zudem verfügt der Planungsraum 601 (Hauptbahnhof, Brauhausberg, Templiner und Teltower Vorstadt) bisher über keine Grundschule, wodurch auch keine freien Kapazitäten im Planungsraum zur Verfügung stehen.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten zusätzlichen Bedarfe an Kita- und Grundschulplätzen werden durch Einrichtungsneuerrichtungen und Platzerweiterungen an vorhandenen Schulen / Kitas gedeckt werden. Hierbei ist durch die Anwendung der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung (12/SVV/0703) die Infrastrukturentwicklung zu unterstützen.

Die anteiligen Investitionskosten für den Neubau oder die Erweiterung von Einrichtungen sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags mit der Eigentümerin.

---

<sup>49</sup> Quoten aus Kindertagesstättenbedarfsplanung 2015/2016, Beschluss vom 09. September 2015, DS 15/SVV/0561.

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

Die Realisierung des Bauvorhabens macht es erforderlich, im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Verlegungsarbeiten an technischen Infrastruktureinrichtungen durchzuführen. Die Planumsetzung macht darüber hinaus eine umfangreiche Grundstücksneuordnung der im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam und im Eigentum der Stadtwerke Potsdam GmbH befindlichen Flächen erforderlich. Von Maßnahmen der Grundstücksneuordnung werden auch weitere private Eigentümer betroffen sein (Wendebereich Max-Planck-Straße).

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

##### **5.1 Verfahrenskosten**

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich der Kosten für die aus dem Bebauungsplanverfahren notwendigen Gutachten und städtebaulichen Beratungsleistungen unabhängiger Fachingenieure trägt der Projektträger auf der Grundlage einer entsprechenden Vereinbarung. Direkte Kosten hierfür entstehen der Landeshauptstadt Potsdam nicht.

##### **5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten**

Bei Inkraftsetzung der Planung werden Kosten für die Umsetzung der Planung anfallen. Die zu erwartenden Realisierungskosten für den Ausbau öffentlicher Straßenverkehrsflächen sowie die Herstellung der Anbindung an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit erforderlichen Zu- und Abfahrten und Nebenanlagen trägt überwiegend der Projektträger auf der Grundlage eines Vertrages nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Für die Landeshauptstadt Potsdam verbleiben Kosten in Höhe von 396.760 EUR für die Herstellung von 1.526 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche. Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen belaufen sich für 6.260 m<sup>2</sup> auf 118.940 EUR.

Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen angenommen. Im Einzelnen entstehen Unterhaltungskosten für ca. 1.526 m<sup>2</sup> zusätzliche öffentliche Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung („Fußweg“ sowie „Fußweg und Zufahrt“) in Höhe von ca. 1.679 EUR/ Jahr. Darüber hinaus werden Kosten für die Unterhaltung von künftig im öffentlichen Eigentum befindlichen Grünflächen auf einer Fläche von ca. 6.260 m<sup>2</sup> anfallen. Die Höhe der hier zu erwartenden jährlichen Folgekosten wird angegeben mit ca. 12.520 EUR/ Jahr. Die Unterhaltungskosten fallen erst nach Herstellung der Verkehrsanlagen im Jahr 2022 an.

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für künftige Jahre wird hingewiesen.

##### **5.3 Grunderwerb**

Die Verbreiterung bzw. der Umbau der Max-Planck-Straße erfolgt durch den Investor. Nach Fertigstellung und Abnahme der verbreiterten Max-Planck-Straße wird die Baulast und somit auch das für die Verbreiterung notwendige Grundstück an die Stadt Potsdam übertragen. Daher fallen hier keine Grunderwerbskosten an. Maßnahmen des Grunderwerbs werden in einem gesonderten Erschließungsvertrag geregelt.

##### **5.4 Planungsschaden**

Die geplante Festsetzung von privaten Grünflächen erzeugt voraussichtlich keine Entschädigungsansprüche, da die betroffenen Flächen bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bebaubar waren bzw. aus naturschutzrechtlichen Gründen unverändert bleiben müssen.

Durch die Festsetzungen von Verkehrsflächen lösen in zwei Teilbereichen Eingriffe in das Privateigentum aus.

Im Bereich eines Wendehammers am Ende der Max-Planck-Straße werden ca. 16 m<sup>2</sup> Privatgrundstücke in Anspruch genommen. Dieser Eingriff in das Privateigentum ist unvermeidbar, da andernfalls die Erschließung der Grundstücke entlang der Max-Planck-Straße nicht bzw. nur teilweise gesichert. In diesem Fall könnte die Zulässigkeit von baulichen Anlagen aufgrund der unzureichenden Erschließung nicht gegeben sein.

In vorherigen Planungsständen wurden unterschiedlich dimensionierte Wendeanlagen vorgelegt. Die jetzt gewählte Dimensionierung des Wendehammers stellt den geringsten Eingriff in das Privateigentum dar. Wirtschaftliche Nachteile der betroffenen Eigentümer werden dahingehend kompensiert, dass die Flächen von der Landeshauptstadt Potsdam zu erwerben sind.

Teile des Grundstücks Leipziger Straße 66 werden durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ in Anspruch genommen. Die Eingriffe in das Privateigentum werden dadurch kompensiert, dass dem betroffenen Eigentümer an anderer Stelle im Plangebiet städtische Flächen im Tausch angeboten werden.

Näheres kann dem Kapitel F 2.8. entnommen werden.

## **6. Bodenordnung**

Alle Nutzungen, die nicht in den Festsetzungsrahmen des Bebauungsplans passen, genießen Bestandsschutz, d.h. die Änderung ist erst dann zu gewährleisten, wenn dies freiwillig oder aus anderen Gründen erforderlich wird.



## E. Verfahren

### 1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ wurde am 01. 12. 1993 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst und im Amtsblatt 12/1993 veröffentlicht. Am 01. Oktober 2003 hat die Stadtverordnetenversammlung die Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ in die Bebauungspläne Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ und Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ beschlossen. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 13/2003 der Landeshauptstadt Potsdam am 30. Oktober 2003 auf Seite 7.

### 2. Überblick über die Beteiligungsverfahren

#### 2.1 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11. Mai bis zum 25. Mai 2011. In dieser Zeit konnte die Öffentlichkeit in den Räumen des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung der Landeshauptstadt Potsdam Informationen zu den Planungsabsichten erhalten. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen, die Gegenstand der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit waren, zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt.

Die Ankündigung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt 5/2011 der Landeshauptstadt Potsdam vom 28. April 2011 ortsüblich bekannt gemacht. Insgesamt 11 Bürger gaben eine schriftliche Stellungnahme ab. Von den abgegebenen Stellungnahmen waren 4 Sammeleinwendungen mit 29, 9, 8 und 3 Unterzeichnern.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 5. Mai bis zum 6. Juni 2011. Mit Schreiben vom 04. Mai 2011 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TöB), sowie die städtischen Fachbereiche angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung gebeten. Insgesamt 5 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 10 Fach- bzw. Geschäftsbereiche gaben schriftliche Stellungnahmen ab. 6 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie ein Fach- bzw. Geschäftsbereich haben in ihren Stellungnahmen keine Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplan geäußert.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 26. August bis 20. September 2013. Mit Schreiben vom 22. August 2013 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (TöB), sowie die städtischen Fachbereich angeschrieben und um Stellungnahme zur Planung gebeten. Insgesamt 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 9 Fach- und Geschäftsbereiche haben sich zum Bebauungsplan geäußert.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich Begründung mit Umweltbericht sowie der vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen fand vom 20. Juni 2014 bis 21. Juli 2014 statt.

Ergänzend wurden der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung einschließlich Umweltbericht in das Internet eingestellt. Die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen

Auslegung sind, konnten während des o. g. Zeitraums unter [www.potsdam.de/beteiligung](http://www.potsdam.de/beteiligung) eingesehen werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende umweltrelevante Informationen zu den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern ausgelegt:

Aus dem Umweltbericht (Kapitel C der Begründung mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Darstellung möglicher Vermeidungs- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen) zum Bebauungsplan:

Schutzgut Boden:  
Bodenversiegelung, Bodenfunktionen

Schutzgut Wasser:  
Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzzone III), Grundwasser

Schutzgut Tiere und Pflanzen:  
Brutvögel (Girlitz, Gartenrotschwanz, Gelbspötter),  
Reptilien / Zauneidechse,  
Fledermäuse (Großes Mausohr, Wasser- und Fransenfledermaus, Braunes Langohr, Mückenfledermaus),  
Heldbock und Eremit  
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenannter Arten  
Vegetation

Schutzgut Mensch und Gesundheit:  
Lärm, Luftschadstoffe, Erholungsnutzung, soziale Infrastruktur

Des Weiteren wurden die Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und andere Sachgüter beschrieben und bewertet.

Es lagen gutachterliche Informationen zu folgenden umweltrelevanten Aspekten / Themenblöcken vor:

Schutzgut Tiere:  
- Faunistische Untersuchungen zum B-Plan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Stand: 2012  
- Faunistische Untersuchungen zum B-Plan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Heldbock und Eremit sowie Fledermäuse im Bereich der Parkanlage südlich der Schwimmhalle 2013  
- Biotypenkarte zum Bebauungsplanverfahren Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ 2013

Schutzgut Mensch:  
- Luftschadstoffgutachten 2014  
- Schalltechnische Untersuchung 2014

Umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung lagen zu folgenden Belangen aus:

Schutzgut Wasser:  
Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzzone III), Grundwasser

Schutzgut Tiere und Pflanzen:  
Arten- und Biotopschutz, spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen

Schutzgut Landschaftsbild:  
Naturhaushalt- und Landschaft, Siedlungsentwicklung / Freiraumerhalt

Schutzgut Klima:  
Stadtklima, Energieeffizienz

Schutzgut Mensch und Gesundheit:  
Luftschadstoffe, Schallschutz

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:  
Denkmalschutz und Denkmalpflege, Sichtbeziehungen

Es wurden insgesamt 37 schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingereicht. Darüber hinaus konnten im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 2. Juli 2014 Fragen zum Bebauungsplan geäußert werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16. Juni 2014 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Von 7 Stellen gingen aufgrund dieser Information Rückmeldungen mit Hinweisen bzw. Anregungen ein.

Vom 03. März bis einschließlich 07. April 2017 fand eine erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ gemäß § 3 Abs. 2 i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB statt. Ergänzend wurden der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung einschließlich Umweltbericht in das Internet eingestellt. Die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung sind, konnten während des o. g. Zeitraums unter [www.potsdam.de/beteiligung](http://www.potsdam.de/beteiligung) eingesehen werden.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung einzusehenden umweltrelevanten Informationen konnten der Bekanntmachung im Amtsblatt 02/2017 vom 23. Februar 2017 entnommen werden.

Die Fachbereiche sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.03.2017 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Zeitlich parallel konnten die Fachbereiche sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zur Planung Stellung beziehen.

Insgesamt gingen 3 schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahme von 28 verschiedenen Stellen abgegeben. Zusätzlich haben 13 Fachbereiche zu der Planung Stellung bezogen.

Vom 18. September bis einschließlich 29. September 2017 fand eine erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ gemäß § 3 Abs. 2 i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB statt. Ergänzend wurden der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung einschließlich Umweltbericht in das Internet eingestellt. Die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung sind, konnten während des o. g. Zeitraums unter [www.potsdam.de/beteiligung](http://www.potsdam.de/beteiligung) eingesehen werden.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung einzusehenden umweltrelevanten Informationen konnten der Bekanntmachung im Amtsblatt 08/2017 vom 07. September 2017 entnommen werden.

Die Fachbereiche sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.03.2017 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Zeitlich parallel konnten die von den Änderungen des Bebauungsplans betroffenen Fachbereiche sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zur Planung Stellung beziehen.

Insgesamt ging eine schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahme von zwei verschiedenen Stellen abgegeben. Zusätzlich haben drei Fachbereiche zu der Planung Stellung bezogen.

## **2.2 Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen**

### **2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Diese Beteiligung fand auf Grundlage des inzwischen verworfenen Masterplans „Planwerkstatt Speicherstadt / Brauhausberg“ statt. Bereits zum Zeitpunkt der Auswertung des Verfahrensschrittes wurde es deutlich, dass eine Planung auf dieser Basis nicht erfolversprechend ist. Der Auswertung der Stellungnahmen wurde daher die folgende Präambel vorangestellt:

„Auf Basis der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 06. Juni 2012 wird im Plangebiet der Neubau eines Familien- und Sportbades angestrebt. Die Umsetzung des Masterplans „Planwerkstatt Speicherstadt / Brauhausberg“ ist somit nicht länger Planungsziel. Auf eine Abwägung von Belangen mit unmittelbarem Bezug zum Masterplan „Planwerkstatt Speicherstadt / Brauhausberg“ wird daher verzichtet. Grundlage des Bebauungsplanentwurfs ist nunmehr der „städtebauliche Entwurf Brauhausberg“. Dieser sieht einerseits am Fuß des Brauhausberges mit dem geplanten Sport- und Freizeitbad einen Solitärbau vor. Südlich des Schwimmbadstandortes ist eine offene und durchgrünte Bebauungsstruktur mit Stadthäusern und einer Wohnzeile vorgesehen, die der Topografie des Berges folgend sich nach oben bzw. Süden hin auflockert“

Unter dieser Voraussetzung - die Stellungnahmen, die sich ausdrücklich auf Inhalte wie Baugrenzen, Baugebiete, Anteil von Grünanlagen etc beziehen, wurden unter Hinweis auf die noch zu überarbeitenden städtebaulichen Grundlagen nicht detailliert ausgewertet - hatte die Auswertung der Stellungnahmen insbesondere die folgenden Inhalte:

#### **2.2.1.1 Fehlende Darstellung der Niemeyer-Planung**

Dem Hinweis wird gefolgt; die Begründung fortgeschrieben.

#### **2.2.1.2 Erhalt der bestehenden Schwimmhalle und des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“**

Die bestehende Schwimmhalle am Brauhausberg wird wegen erheblicher baulicher Mängel ihre Betriebserlaubnis verlieren. Im Rahmen der Bürgerbefragung 2012 zur Schwimmbadversorgung der Landeshauptstadt Potsdam votierte eine Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger für einen Schwimmbadneubau am Standort Brauhausberg. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 06. Juni 2012 den Neubau eines Familien- und Sportbades nördlicher der Max-Planck-Straße (DS 12/SVV/0390). Der von der Landeshauptstadt prämierte städtebauliche Wettbewerbsentwurf „Brauhausberg“ sieht am Fuß des Brauhausberges ein Sport- und Freizeitbad vor. Auf der Fläche des alten Schwimmbades und des „Minsk“ sollen Wohnungen entstehen. Möglichkeiten des optionalen Erhalts des Hauptbaukörpers des „Minsk“ im Rahmen baugebietskonformer Nutzungen gemäß § 4 BauNVO werden geprüft.

### **2.2.1.3 Erhalt des Landschaftsbildes; Erhalt eines „grünen Berges“**

Ohne einen Bebauungsplan müssten Bauanträge nach Maßgabe des § 34 BauGB im Einzelfall beurteilt werden, welches der Bedeutung dieser Flächen nicht gerecht wird und mögliche Fehlentwicklungen nicht vermeiden lässt, die u.a. zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen könnten.

Die Begründung und der Umweltbericht werden gemäß der Ziele des „städtebaulichen Entwurfs Brauhausberg“ fortgeschrieben, die grundsätzliche planerische Zielstellung wird nicht verändert.

### **2.2.1.4 Ästhetik des Brauhausberges als Sichtachse auf das Minsk, die Schwimmhalle und den Landtag**

Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Die Planzeichnung wird so geändert, dass die höchstzulässige Oberkante der die Sichtbeziehungen des UNESCO-Welterbes betreffenden Gebäude auf Höhen zwischen 51 und 54 m ü. NHN sowie für ein Bestandsgebäude von 55 m ü. NHN beschränkt bleiben. Zu den oben genannten Sichtbeziehungen zählt jedoch nicht die in der Stellungnahme genannte „Sichtachse auf das Minsk, die Schwimmhalle und den Landtag“.

### **2.2.1.5 Einhaltung der Brandenburgischen Bauordnung**

Bei der Planung werden sämtliche hierfür relevanten Rechtsvorschriften beachtet, so auch die Brandenburgische Bauordnung.

### **2.2.1.6 Versiegelung von Freiflächen**

Die in der Stellungnahme bezeichneten Freiflächen stellen sich derzeit als Brachflächen ohne Aufenthaltsqualität dar. Der Bebauungsplanvorentwurf zielt darauf ab, diese Flächen standortadäquat zu nutzen.

### **2.2.1.7 Schaffung bezahlbaren Wohnraums, Lebensqualität**

Die Schaffung neuer Wohnbauflächen dient der Deckung des dringenden Bedarfes an Wohnungen in der Landeshauptstadt Potsdam. Die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für Wohnen und Arbeiten sowie von öffentlichen Grünflächen in unmittelbarer Nähe des Potsdamer Hauptbahnhofes und die Ermöglichung der Wiederherstellung des historischen Wegenetzes sind ein Beitrag zur Lebensqualität der Potsdamer Bürger.

### **2.2.1.8 Historische Entwicklung (Städtebau der DDR)**

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

### **2.2.1.9 Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs**

Ein Wettbewerb wurde durchgeführt.

### **2.2.1.10 Gestaltungsvorgaben für Bauhöhen und Dachlandschaft bzw. technische Dachaufbauten**

Berücksichtigung bei der Ermittlung zukünftiger Festsetzungen.

### **2.2.1.11 Bürgerbeteiligung und Transparenz**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 36-2 fand in der Zeit vom 11. bis 25. Mai 2011 statt und wurde ortsüblich bekannt gegeben. Interessierten Bürgerinnen und Bürgern wurde die Planung erläutert und im Rahmen der Veranstaltung „Potsdamer Mitte im Dialog – Baustelle Potsdam“ am 03. Mai 2011 Gelegenheit gegeben,

sich über die planerischen Zielsetzungen im Bereich der Potsdamer Mitte und der angrenzenden Flächen u.a. auch in der Speicherstadt und auf dem Brauhausberg zu informieren.

#### **2.2.1.12 Trennung des Bebauungsplans in die Geltungsbereiche 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ und 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“, fehlender Zusammenhang der Planungen**

Beide Bebauungspläne werden in städtebaulichem und gestalterischem Zusammenhang betrachtet.

#### **2.2.1.13 Gestaltung der Brachflächen zu einem Landschaftsraum mit einzelnen Solitärbauten**

Der Forderung nach Rückentwicklung zu einem „gestalteten Landschaftsraum mit einzelnen Solitärbauten“ kann nicht gefolgt werden, weil es stadtentwicklungspolitisches Ziel der Landeshauptstadt Potsdam ist, die zentral gegenüber dem Potsdamer Hauptbahnhof gelegenen Flächen lageentsprechend zu entwickeln. Zudem war der nördliche Hangfuß des Brauhausberges bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges dicht bebaut.

#### **2.2.1.14 Ausgleichsräume, Frischluftentstehungsgebiete, Klima, Luft**

Um die ökologischen Folgewirkungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans beurteilen zu können, wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, welche die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. In dem der Begründung beizufügenden Umweltbericht werden daraufhin die ermittelten Auswirkungen beschrieben und bewertet.

#### **2.2.1.15 Fehlende Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg**

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilt mit Schreiben vom 23. Mai 2011 mit, dass die dargelegte Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Ein Zielkonflikt aufgrund der geplanten Festsetzungen ist nicht erkennbar. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Freiraumverbundes gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg.

#### **2.2.1.16 Widerspruch zu den Darstellungen des „Gestaltplans“**

Bei dem Gestaltplan der Landeshauptstadt Potsdam handelt es sich nicht um ein normatives Leitbild, sondern um ein Modell, das sowohl den baulichen Bestand als auch städtebauliche Entwicklung, Vorhaben und Konzepte darstellt, zu denen auch in der Aufstellung befindliche Bebauungspläne zählen. Liegen keine entsprechenden Planungen vor, wird entsprechend der Bestand dargestellt ohne ihn dadurch festzuschreiben. Der Gestaltplan wird von der Landeshauptstadt Potsdam fortgeschrieben.

#### **2.2.1.17 Fehlende Einzelhandelsentwicklung für ein „urbanes Quartier“**

Nach Maßgabe des beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Landeshauptstadt Potsdam und im Hinblick auf das umfangreiche Einzelhandelsangebot in den Bahnhofspassagen des Hauptbahnhofs Potsdam soll Einzelhandel nur beschränkt zulässig sein.

#### **2.2.1.18 Beeinträchtigung eines zusammenhängenden Wegenetzes**

Die fußläufige Erschließbarkeit des Brauhausberges soll auf Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs im weiteren Bebauungsplanverfahren gesichert werden.

### **2.2.1.19 Zweifel an der Lösung städtebaulicher Immissionskonflikte durch bauliche Abschirmungen**

Die Lärm abschirmende Wirkung von Gebäuden ist fachlich unumstritten. Um die Auswirkungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans im Bezug auf zu erwartende Schallimmissionen beurteilen zu können, wird ein Schallgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

### **2.2.1.20 Zweifel an der Entwicklungsfähigkeit auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts**

Der Bebauungsplan hält sich überwiegend an die bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben und konkretisiert sie.

### **2.2.1.21 Fehlende Darstellung von Planungsalternativen**

Im Rahmen des von der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobten städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens zur Bebauung des Brauhausberges wurde eine Vielzahl von Planungsalternativen abgewogen. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Prognose des Bedarfs an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur:

Im weiteren Verfahren wird entsprechend der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam der Bedarf an Plätzen in sozialen Infrastruktureinrichtungen ermittelt und in der Anlage zur Begründung aufgeführt.

Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die Begründung zum Bebauungsplan in den Grundlagenkapiteln an verschiedenen Stellen ergänzt. Eine grundsätzliche Überarbeitung der Planinhalte – wie ebenfalls gefordert – fand als Ergebnis des durchgeführten Bürgerentscheids statt und lässt sich nicht den einzelnen Stellungnahmen zuordnen.

## **2.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Diese Beteiligung fand auf Grundlage des inzwischen verworfenen Masterplans „Planwerkstatt Speicherstadt / Brauhausberg“ statt. Bereits zum Zeitpunkt der Auswertung des Verfahrensschrittes wurde es deutlich, dass eine Planung auf dieser Basis nicht erfolgversprechend ist. Der Auswertung der Stellungnahmen wurde daher die folgende Präambel vorangestellt:

### **Präambel:**

Auf Basis der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 06. Juni 2012, die auf Grundlage eines erfolgreichen Bürgerentscheides getroffen wurde, wird im Plangebiet der Neubau eines Familien- und Sportbades angestrebt. Die Umsetzung des Masterplans „Planwerkstatt Speicherstadt / Brauhausberg“ ist somit nicht länger Planungsziel. Auf eine Abwägung von Anregungen mit unmittelbarem Bezug zum Masterplan „Planwerkstatt Speicherstadt / Brauhausberg“ wird daher verzichtet. Gegenstand der Planung ist nunmehr die Entwicklung eines Wohnstandortes sowie der Schwimmbadneubau, wie sie aus dem „städtebaulichen Wettbewerb Brauhausberg“ hervorgegangen sind.

Unter dieser Voraussetzung - die Stellungnahmen, die sich ausdrücklich auf Inhalte wie Baugrenzen, Baugebiete, Anteil von Grünanlagen etc beziehen, wurden unter Hinweis auf die noch zu überarbeitenden städtebaulichen Grundlagen nicht detailliert ausgewertet - hatte die Auswertung der Stellungnahmen insbesondere die folgenden Inhalte:

### **2.2.2.1 Artenschutz**

Aufnahme des bedeutenden Fledermausquartiers in die Planlegende:

Der Einwand wird berücksichtigt.

Die Fläche des ehemaligen Brauereigewölbes wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Die Planung wird geändert.

Forderung nach abschließender Untersuchung und Aufnahme der unterirdischen Baulichkeiten des Brauhausberges.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Aufnahme des ehemaligen Eiskellers auf dem Flurstück der Gemarkung Potsdam wird für nicht erforderlich gehalten. Die dort vorhandene Grünfläche wird künftig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Das ehemalige Brauereigewölbe ist bereits in der Planunterlage enthalten. Eine darüber hinausgehende Untersuchung der unterirdischen Baulichkeiten auf Ebene der Bauleitplanung ohne umsetzungsbezogenen Anlass wird ebenfalls als nicht erforderlich erachtet.

Im Umweltbericht sind Brutvögel, Zauneidechse, Heldbock und Eremit zu berücksichtigen.:

Der Einwand wird berücksichtigt.

Für das Plangebiet wurden faunistische Untersuchungen durchgeführt. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die Durchführung vorgezogener oder kompensatorischer artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erforderlich ist.

Hinweis auf die Prüfung von Verbotstatbeständen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für das Plangebiet wurden faunistische Untersuchungen durchgeführt. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob Verbotstatbestände und Ausnahmetatbestände erfüllt sind.

### **2.2.2.2 Chancengleichheit und Vielfalt**

Hinweis auf die Berücksichtigung der DIN-Normen 18024 Teil 1 und 2 sowie 18025 Teil 1 und 2:

Der Hinweis bezieht sich nicht auf die Bebauungsplaninhalte sondern auf die Umsetzung des Bebauungsplans.

### **2.2.2.3 Dachgestaltung, Höhenentwicklung und Sichtbeziehungen**

Konkretisierung der TF 8 um eine maximale Fläche und eine maximale Höhenüberschreitung

Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.

Zur Einschränkung der festzusetzenden Oberkante durch Aufbauten für Aufzugsanlagen und Lüftungsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien in geringfügigem Umfang soll folgende textliche Festsetzung Nr. 5 getroffen werden:

„Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK) durch Aufbauten für Aufzugs- und Lüftungsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien um maximal 2 m ist ausnahmsweise zulässig.“

Von der Festsetzung einer max. zulässigen Fläche der oben genannten Anlagen wird abgesehen.

Bei der TF 9 soll zur Klarstellung auch eine Minstdachneigung festgesetzt werden, um die tatsächliche Ausbildung eines Satteldaches sicherzustellen.

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Die bisherige Festsetzung setzt zwar lediglich eine Höchstneigung fest, die tatsächliche Ausbildung eines Satteldaches ist jedoch durch zusätzliche Festsetzung eines Satteldaches bereits sichergestellt. Auf Grundlage der gestalterischen Zielsetzungen des deutlich angepassten städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs wird künftig abweichend für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 die ausschließliche Zulässigkeit von Flachdächern festgesetzt.

Forderung nach Gestaltungsfestsetzungen für die Dacheindeckung und Solaranlagen.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Im weiteren Verfahren wird geprüft, in wie weit eine Einschränkung der Dacheindeckung sowie Gestaltung von Anlagen für erneuerbare Energien mit den Zielsetzungen des städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs vereinbart werden kann (vgl. Präambel).

Es wird eine dreigeschossige Bebauung (+ Dach) empfohlen, damit die Topografie des Berges erkennbar bleibt.

Der Einwand wird berücksichtigt.

Auf Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs (vgl. Präambel) erfolgt eine Beschränkung der Bebauungshöhe auf 4 Vollgeschosse einschließlich Dachgeschosse, die gemäß BbgBO im Regelfall Vollgeschosse sind.

Forderung, dass für die Baukörper ausnahmslos keramische, in naturroten Farben gedeckte Dächer (nicht glasiert, nicht glänzend) vorzusehen sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, in wie weit eine Einschränkung der Gestaltung der Dacheindeckung, insbesondere der Farbgebung, durch gestalterische Festsetzungen mit den Zielsetzungen des städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs in Einklang gebracht werden kann (vgl. Präambel).

Forderung, dass Anlagen für erneuerbare Energien ausschließlich in nicht glänzenden, dunklen Farbtönen und Oberflächenmaterialien (z.B. anthrazit, matte Module) ausgeführt werden sollen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, in wie weit eine Einschränkung der Gestaltung von Anlagen für erneuerbare Energien mit den Zielsetzungen des städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs vereinbart werden kann (vgl. Präambel).

Einwand gegen die Festsetzung der Oberkante der Gebäude auf max. 55 m NHN und zur Erhaltung von Sichten

Der Einwand wird berücksichtigt.

Die Sichtbeziehungen zwischen Brauhausberg und dem Flatowturm im Schlosspark Babelsberg, dem Belvedere auf dem Pfingstberg, dem Normannischen Turm auf dem Ruinenberg, der Terrasse des Schlosses Sanssouci, der Orangerie im Park Sanssouci und der Heilandskirche in Sacrow sowie der Sichtbeziehung zwischen Siegessäule im Schlosspark Babelsberg und dem Gaisberg in Geltow werden künftig durch die Festsetzung von höchstzulässigen Gebäudeoberkanten und die Stellung der Baukörper berücksichtigt. Die Planzeichnung wird so geändert, dass die höchstzulässige Oberkante der diese Sichtbeziehung betreffenden Gebäude zwischen 51 und 54 m ü. NHN sowie 55 m für ein Bestandsgebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 2 beträgt. Die bisher vorgesehenen Blockstrukturen werden durch das Planungsziel einer offenen und durchgrünte Bebauungsstruktur abgelöst (vgl. Punkt 5).

Hinweis darauf, dass das Plangebiet im Umgebungsschutz (sog. Pufferzone) des UNESCO-Welterbes liegt

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Besondere Aufmerksamkeit ist auf die Sichtbeziehungen zu legen, die vom Brauhausberg, vornehmlich Kaiser-Wilhelm-Blick, Kaiser-Friedrich-Blick, Aussicht vom Standort des ehemaligen Belvederes (Wilhelmswarte), auf die Stadt, die Gärten mit den Schlössern und Prospektgebäuden ausgehen. Ebenso sind die Sichtbeziehungen von verschiedenen Punkten der Stadt und des Stiftungsgeländes zu beachten, die den Brauhausberg als Ziel haben oder Teil einer Vedute ins Bild setzen

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Sichtbeziehungen zwischen Brauhausberg und dem Flatowturm im Schlosspark Babelsberg, dem Belvedere auf dem Pfingstberg, dem Normannischen Turm auf dem Ruinenberg, der Terrasse des Schlosses Sanssouci, der Orangerie im Park Sanssouci und der Heilandskirche in Sacrow sowie der Sichtbeziehung zwischen Siegessäule im Schlosspark Babelsberg und dem Gaisberg in Geltow werden durch die geplante Festsetzung von höchstzulässigen Gebäudeoberkanten und die Stellung der Baukörper berücksichtigt. Die Planzeichnung wird so geändert, dass die höchstzulässige Oberkante der diese Sichtbeziehung betreffenden Gebäude zwischen 51 und 54 m ü. NHN sowie für ein Bestandsgebäude 55 m ü. NHN betragen. Die Planung wird geändert.

Mitteilung, dass das Gebiet von Sichtbeziehungen aus dem Park Babelsberg überstrichen wird

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die so genannte Lange Sicht tangiert nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg.“ Die Sicht von der Siegessäule im Schlosspark Babelsberg zum Gaisberg bei Geltow wird in der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt. Die Planzeichnung wird so geändert, dass die höchstzulässige Oberkante der diese Sichtbeziehung betreffenden Gebäude zwischen 51 und 54 m ü. NHN sowie für ein Bestandsgebäude 55 m ü. NHN betragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass von einer starken Beeinträchtigung der Korrespondenz zwischen dem Brauhausberg und dem Flatowturm im Babelsberger Park, dem Belvedere auf dem Pfingstberg, dem Normannischen Turm auf dem Ruinenberg, der Terrasse des Schlosses Sanssouci, der Orangerie im Park Sanssouci und der Heilandskirche in Sacrow durch die geplanten Baumassen auszugehen ist. Alle genannten Sichtbeziehungen funktionieren in beide Richtungen und werden – aus dem Weltkulturerbe gesehen – sowohl unter der reduzierenden Überlagerung durch zu hohe gebaute Horizonte, als auch durch die „Versteinerung“ des Blickziels „Brauhausberg“ leiden.

Der Einwand wird berücksichtigt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der in der Stellungnahme aufgeführten Blickbeziehungen wurde bereits im Verfahren des „städtebaulichen Wettbewerbs Brauhausberg“ eine deutliche Reduzierung der Baumassen angestrebt. Der als Sieger hervorgegangene „städtebauliche Entwurf Brauhausberg“ verfolgt neben der Setzung des Einzelbaukörpers Sport- und Freizeitbad für die geplante Wohnbebauung das Prinzip des offenen und durchgrüntes Berges. Im Vergleich zum ursprünglichen Masterplan führt dies im Ergebnis zu einer deutlich geringeren Baumasse.

In der Planzeichnung werden künftig bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch differenzierte Festsetzung von höchstzulässigen Gebäudeoberkanten zwischen 51 und 54 m ü. NHN sowie von 55 m für ein Bestandsgebäude folgende Sichtbeziehungen berücksichtigt:

- Kaiser-Wilhelm-Blick – Flatowturm im Schlosspark Babelsberg
- Kaiser-Wilhelm-Blick – Sacrower Heilandskirche
- Kaiser-Wilhelm-Blick – Marmorpalais im Neuen Garten
- Kaiser-Wilhelm-Blick – Belvedere Pfingstberg
- Kaiser-Wilhelm-Blick – Nikolaikirche
- Kaiser-Wilhelm-Blick – Normannischer Turm Ruinenberg
- Kaiser-Wilhelm-Blick – Sanssouci
- Kaiser-Wilhelm-Blick – Orangerie im Park Sanssouci

Anmerkung, dass die Simulation der geplanten Baukanten dringend erforderlich ist und die Wirkung von relevanten Punkten aus zu prüfen ist. Eine dreigeschossige Wohnbebauung in entschieden kleinteiligerer Struktur bei sehr viel großzügiger Durchgrünung wäre für das Plangebiet verträglicher und würde eine organische Verknüpfung von Stadt- und Grünraum erzeugen

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Änderung der grundlegenden Planungsziele verändert sich die Baustruktur (vgl. Präambel). Dem Bebauungsplanentwurf liegt nunmehr der „städtebauliche Entwurf Brauhausberg“ zugrunde. Dieser sieht nördlich der Max-Planck-Straße einen Standort für ein Schwimmbad mit Außenanlagen vor. Südlich davon schließt ein Wohnquartier an, das in seiner Bebauungsstruktur das Prinzip eines offenen und durchgrüntes Berges verfolgt, die der Topografie des Berges folgend sich nach oben bzw. Süden auflockert. Die Wahrnehmbarkeit des geplanten Wohnquartiers und des Schwimmbades unterstreichen den „grünen“ Hügel als stadtdlandschaftliches Element.

#### **2.2.2.4 Erschließung und Verkehr**

Überprüfung der ausreichenden Dimensionierung von Verkehrsflächen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Änderung der grundlegenden Planungsziele (vgl. Präambel) hat sich das verkehrliche Erschließungssystem u.a. aufgrund der Neustrukturierung der Baugebiete grundlegend geändert. Im weiteren Verfahren wird die Max-Planck-Straße bestandsorientiert festgesetzt und mit einer Wendeanlage für dreiaxsiges Müllfahrzeuge ausgestattet.

Abrücken der östlichen Baugrenze von der privaten Verkehrsfläche in WA 3 zur Gewährleistung einer Großzügigkeit der öffentlich nutzbaren Wegeverbindung und Durchsicht zum Brauhausberg:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Änderung der grundlegenden Planungsziele (vgl. Präambel) hat sich das verkehrliche Erschließungssystem u.a. aufgrund der Neustrukturierung der Baugebiete grundlegend geändert.

Hinweis, dass der Schützenplatz an der Albert-Einstein-Straße nicht durch PKW-Stellplätze beansprucht werden darf und Anregung zur Erweiterung des Geltungsbereichs.:

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Der Schützenplatz befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs. Für die Ausweitung des Geltungsbereichs bestehen keine zwingenden städtebaulichen Gründe. Die Planung wird nicht geändert.

Anregung, dass die Einmündung der Albert-Einstein-Straße nach Norden verschoben werden soll, so dass ein Knotenpunkt Max-Planck-Straße / Brauhausberg / Albert-Einstein-Straße entsteht.:

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Der „städtebauliche Entwurf Brauhausberg“ beinhaltet bereits Ergebnisse und Erkenntnisse der verkehrstechnischen Untersuchung Leipziger Dreieck. Dies gilt auch für die Verkehrsführung der Max-Planck-Straße. Bezüglich der Albert-Einstein-Straße besteht weiterhin die Möglichkeit, den Einmündungsbereich in nördliche Richtung zu verschieben.

Die Planung wird nicht geändert.

Hinweis auf die Einhaltung von DIN-Normen bezüglich des Ausbaus von Verkehrsanlagen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **2.2.2.5 Finanzierung von Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen**

Finanzierung der Sanierung und des Neubaus sämtlicher Treppen, Stützmauern, Wege und Vegetationsflächen etc. durch den Bauentwickler.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ob die privaten Eigentümer an den Kosten beteiligt werden, wird im weiteren Verfahren nach Prüfung der Angemessenheit entschieden.

### **2.2.2.6 Flächennutzungsplan**

Bitte um redaktionelle Anpassung im Kapitel Flächennutzungsplan auf Seite 15:

Hinweis wird zur Präzisierung in Kap. A (Planungsgegenstand) Punkt 3.4 (Flächennutzungsplan) der Begründung aufgenommen.

### **2.2.2.7 Gewerbeentwicklung und Einzelhandel**

Gewerbeentwicklung (Gewerbegebiete):

Eine Neuansiedlung von Gewerbenutzungen ist nicht mehr Ziel der Landeshauptstadt Potsdam für das Plangebiet (vgl. Präambel). Die Sicherung bestehender gewerblicher Nutzungen erfolgt durch die geplante Festsetzung von Mischgebieten entlang der Leipziger Straße. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Die Potsdamer Sortimentsliste muss mindestens einmal in den textlichen Festsetzungen aufgeführt werden:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Festlegungen zum Einzelhandel tragen den Entwicklungsmöglichkeiten eines potenziellen inhabergeführten Einzelhandelsunternehmens nur bedingt Rechnung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Änderung der grundlegenden Planungsziele wird von einer Abwägung dieses Belanges abgesehen (vgl. Präambel). Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplanvorentwurf orientieren sich an den Vorgaben des Potsdamer Einzelhandelskonzepts, die Nahversorgung des Plangebiets ist durch die nahegelegenen Angebote im Potsdamer Hauptbahnhof gesichert.

### **2.2.2.8 Grundstücksnutzungen und Flächenwidmungen**

Hinweis, dass die private, einstöckige Überbauung des städtischen Flurstückes 225 / 2 bislang formell und materiell illegal ist und derzeit ein Flächentausch verhandelt wird.:

Der Einwand wird berücksichtigt.

Die Flurstücke Nr. 225/1 und Nr. 225/2 der Flur 6 Gemarkung Potsdam werden künftig als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Für den innerhalb des Flurstücks 228 der Flur 6 Gemarkung liegenden Teil des Anbaus wird künftig das Maß der baulichen Nutzung auf maximal ein Vollgeschoss beschränkt. Die Höhe des Hauptgebäudes wird bestandsorientiert gemäß BbgBO auf maximal 4 Vollgeschosse beschränkt.

Die Planung wird geändert.

Hinweis, dass die im Bebauungsplanvorentwurf als öffentliche Grünfläche dargestellte Treppenanlage auf dem Flurstück 283 der Flur 6 mit einer Treppen- und Straßenbeleuchtungsanlage bebaut ist und demnach als gewidmet mit der Widmungsbeschränkung „Fußgängerverkehr“ gilt:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Flurstück 283 der Flur 6 der Gemarkung Potsdam wird künftig als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Die Planung wird geändert.

Forderung nach einer am tatsächlichen Straßenverlauf und nicht an den Grundstücksgrenzen orientierten Ausweisung der Straße „Am Havelblick“, da zur Straße gehörende Laternen und Teile des Sicherheitsstreifens in der Darstellung des Bebauungsplanvorentwurfes als öffentliche Grünfläche ausgewiesen sind.:

Der Einwand wird berücksichtigt.

Im Bereich des Rondells am Kaiser-Wilhelm-Blick wird die Planung dahingehend geändert, dass unabhängig von bestehenden Grundstücksgrenzen parallel zur Fahrbahn der Straße „Am Havelblick“ ein ca. 2 m breiter Streifen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, in dem sich mindestens eine Beleuchtungsanlage befindet. Im Übrigen verläuft die Straße „Am Havelblick“ außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfes.

Die Planung wird geändert.

Darstellung der Verlängerung der Max-Planck-Straße bis zu den Grundstücken Max-Planck-Straße 10, 10 A und 11 als Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung und eine dem tatsächlichen Straßenverlauf entsprechende Darstellung, um die Erschließung dieser Grundstücke zu sichern und mögliche Schadensersatzansprüche abzuwenden.:

Der Einwand wird berücksichtigt.

### **2.2.2.9 Grünordnung und Landschaftsbild**

Festsetzung der Flächen H und J als private Grünflächen; genereller Ausschluss von Terrassen bzw. Streichung der TF 14

Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.

Im Zuge der Änderung der grundlegenden Planungsziele (vgl. Präambel) sind die Flächen H und J entfallen und durch die geplante Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ ersetzt worden.

Hinweis darauf, dass durch die Zerstörung der Hangfußbebauung im Zweiten Weltkrieg und durch die Offenhaltung dieses Bereiches wieder an frühere Landschaftszusammenhänge angeknüpft wurde.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis auf Konfliktpotenzial zwischen vertikaler (v.a. Schutzgut Landschaftsbild) sowie horizontaler Dimensionierung (v.a. Schutzgut Boden-Versiegelung, Arten- und Biotopschutz) der Baukörper gegenüber den Schutzgütern; Entwicklung angepassterer Strukturen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Dem Bebauungsplanentwurf liegt nunmehr der „städtebauliche Entwurf Brauhausberg“ zugrunde. Dieser sieht einerseits am Fuß des Brauhausberges mit dem geplanten Sport- und Freizeitbad einen Solitärbau vor (vgl. Präambel). Südlich des Schwimmbadstandortes ist im städtebaulichen Entwurf eine offene und durchgrünte Bebauungsstruktur mit Stadthäusern und einer Wohnzeile vorgesehen, die der Topografie des Berges folgend sich nach oben bzw. Süden auflockert. Vertikale und horizontale Dimensionen der Baumassen sind somit deutlich reduziert und bilden wesentlich angepasste Strukturen gegenüber den Schutzgütern. Eingriffsbilanzierung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen im Umweltbericht.

Forderung eines „grünen“ Abstands von mindestens 3 Metern neben der Treppenanlage zwischen Leipziger Straße und Max-Planck-Straße, da dieser als Bau- und Bewegungsfläche für die Sanierung der Treppenanlage benötigt wird.:

Der Einwand wird berücksichtigt.

Die gesamte im Plangebiet liegende Teilfläche des Flurstücks 230 der Flur 6 Gemarkung Potsdam wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Hierdurch wird sowohl die Eingangssituation von der Leipziger Straße betont als auch der Erhalt prägender Baumbestände gesichert.

Bepflanzung der Haupteerschließungsachse mit Straßenbäumen 1. Ordnung sowie der Nebenstraßen mit Straßenbäumen der 2. Ordnung.:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Änderung der grundlegenden Planungsziele (vgl. Präambel) hat sich das verkehrliche Erschließungssystem u.a. aufgrund der Neustrukturierung der Baugebiete grundlegend geändert. Die nunmehr vorgesehene Festsetzung der Max-Planck-Straße und Teile der westlichen Straßenseite der Straße Brauhausberg als öffentliche Straßenverkehrsflächen steht nicht im Widerspruch zu einer Anpflanzung von Straßenbäumen. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans. Die Planung wird nicht geändert.

Forderung, dass vom Berg „grüne Finger“ zum Havelufer hinabführen müssen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Grünvernetzung soll in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“ im weiteren Verfahren gesichert werden.

### **2.2.2.10 Historische Wegeführung**

Eintragung eines zweiten öffentlichen Aufwegs zum Brauhausberg in Ergänzung zur bestehenden Treppenanlage östlich der Schwimmhalle, vorzugsweise auf der verfallenen Wegetrasse zur ehemaligen Ausflugs-gaststätte Wackermannshöhe:

Der Einwand wird berücksichtigt.

Zur Sicherung der ehemaligen Wegetrasse westlich der ehemaligen Ausflugs-gaststätte Wackermannshöhe als Verbindung zwischen der Max-Planck-Straße und der Straße Am Havelblick wird Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Wiederherstellung der historischen Treppenanlage auf dem Gelände des ehemaligen Restaurants Wackermannshöhe (Flurstück Nr. 221) mit einer Anbindung an die Straße Am Havelblick als direkte Weiterführung der fußläufigen Verbindung zwischen Brauhausberg und Speicherstadt sowie die Sicherung mit einem Wegerecht

Der Einwand wird berücksichtigt.

Zur Sicherung der ehemaligen Wegetrasse westlich der ehemaligen Ausflugsgaststätte Wackermannshöhe als Verbindung zwischen der Max-Planck-Straße und der Straße Am Havelblick wird Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

#### **2.2.2.11 Immissionsschutz**

Eine Begrenzung der Schallschutzwerte, die vom „Archiv“ im MI 1 ausgehen dürfen.:

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Das „Archiv“ ist alternatives Kulturzentrum mit Treffpunkt und Veranstaltungen für Jugendliche. Als Anlage für kulturelle und soziale Zwecke handelt es sich zunächst um eine mischgebietsverträgliche Nutzung. Eine Prüfung von Veranstaltungen, die im Einzelfall höhere Lärmemissionen erwarten lassen, hat durch gesonderte Genehmigungsverfahren zu erfolgen. Die Planung wird nicht geändert.

Ggf. sind Maßnahmen zum Lärmschutz und evtl. auch zu den Luftschadstoffen aufgrund eines entsprechenden Gutachtens festzulegen.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ableitung von Festsetzungen erfolgt auf Grundlage der erstellten Gutachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die dargestellte Ausweisung der Baugebiete an der Leipziger Straße als Mischgebiet nur dann empfohlen wird, wenn das Gutachten belegt, dass nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen (tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A) und Überschreitungen der Grenzwerte nach der 39. BImSchV zu rechnen ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Planungsziele haben sich grundlegend geändert (vgl. Präambel). Die geplante Festsetzung der Mischgebiete MI 1 und MI 3 erfolgt nunmehr bestandsorientiert. Die geplante Festsetzung der überbaubaren Grundstückfläche im Mischgebiet MI 2 orientiert sich an den nach § 34 BauGB bereits bestehenden Baurechten und unter Einhaltung eines 5 m breiten Abstands zur Straßenverkehrsfläche der Leipziger Straße.

Es wird mitgeteilt, dass die dargestellte Ausweisung des Baugebiets an der Straße Brauhausberg als allgemeines Wohngebiet nur dann erwogen werden sollte, wenn abzusehen ist, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen (für WA tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A) auf Grund des Straßenverkehrslärms vom Brauhausberg zu erwarten sind.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht nach wie vor dem Planungsziel. Zum Schutz vor schädlichem Lärm werden im Bebauungsplan Regelungen vorgenommen, die Ergebnis eines Gutachtens sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass „auch der Schutz der Außenwohnbereiche“ zu beachten ist.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Beauftragung und Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung zum Freizeit- und Verkehrslärm sind erfolgt.

#### **2.2.2.12 Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich**

Hinweis auf noch offenstehende Kompensationsverpflichtungen, die im Rahmen der Baufeldfreimachung entstanden sind.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Baufeldfreimachung erfolgte im Zuge der Planungen des Niemeyer-Bades. Dem Bebauungsplanentwurf liegt künftig nunmehr der „städtebauliche Entwurf Brauhausberg“ zugrunde. Die Voraussetzungen an die Einhaltung des Einfügungsgebots des § 34 BauGB liegen vor. Der Bebauungsplanentwurf räumt hier keine zusätzlichen Baurechte ein und löst durch die Baufeldfreimachung keinen naturschutzrechtlichen Eingriff i.S. des § 18 Abs. 1 BNatSchG aus.

#### **2.2.2.13 Redaktionelle Hinweise**

Hinweis, dass die Höhenangabe in m ü. NHN für bauliche Anlagen durchgängig in textlichen Festsetzungen, Begründung und Planzeichnung verwendet werden sollten.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine redaktionelle Anpassung ist entsprechend erfolgt.

#### **2.2.2.14 Schutz der Gehölzbestände und sonstiger geschützter Biotope**

Einführung von Erhaltungsbindungen für wertbestimmende Gehölzbestände:

Der Hinweis wird in der Planzeichnung berücksichtigt.

Abrücken der Baugrenzen des GEe1 bzw. MI 4 von der westlich angrenzenden Treppenanlage mit dem Ziel der Betonung der Eingangssituation von der Leipziger Straße und des Erhalts bisher prägender Baumbestände:

Der Einwand wird berücksichtigt.

Die gesamte im Plangebiet liegende Teilfläche des Flurstücks 230 der Flur 6 Gemarkung Potsdam wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Hierdurch wird sowohl die Eingangssituation von der Leipziger Straße betont als auch der Erhalt prägender Baumbestände gesichert.

Erhalt des vorhandenen, mit Großbäumen bestandenen Grünraums „Am Havelblick“:

Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.

Der Großteil der bestehenden Parkanlage mit dem darin enthaltenen Großgrün wird durch die geplante Festsetzung von öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ gesichert. Die Flächen I und J entfallen ersatzlos.

Berücksichtigung von Einzelbäumen, die ökologisch und landschaftsbildlich wertvoll und prägend sind, durch Einzelbaumfestsetzungen, insbesondere für eine Linde sowie zwei Japanische Schnurbäume.:

Wertbestimmende Gehölzbestände werden künftig durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ gesichert. Ein durchgängiger Erhalt wertbestimmender Gehölzbestände ist jedoch nicht möglich. Eingriff und Ausgleich werden im Rahmen des Umweltberichts bilanziert und die Durchführung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen durch die geplanten textlichen Festsetzungen bzw. durch städtebaulichen Vertrag gesichert. Im Weiteren ist die Potsdamer Baumschutzverordnung anzuwenden.

Anregung zur Weiterführung des Grünzuges südlich des Mischgebietes MI 3 nach Süden, um die dort vorhandenen wertvollen Baumbestände zu sichern und eine hangparallele Wegbegleitung zu gewährleisten:

Der Einwand wird berücksichtigt.

Mit dem Ziel der Herstellung eines durchgängigen Grünzuges zwischen der Leipziger Straße und der Parkanlage im Bereich des Kaiser-Wilhelm-Blicks werden bisher private Grundstücksfreiflächen südlich des Wendebereichs der Max-Planck-Straße als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt.



Hinweis, dass aufgrund hochwertiger Baumbestände im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs eine Anlage von baulichen Anlagen wie z.B. Terrassen hier nicht zielführend ist. Es wird vorgeschlagen, die entsprechenden Flächen H und J in die WA nach Norden zu verschieben und die südlich der Baugrenze im MI 5 liegenden Flächen zu renaturieren:

Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.

Dem Bebauungsplanentwurf liegt nunmehr der „städtebauliche Entwurf Brauhausberg“ zugrunde. Der städtebauliche Entwurf sieht im Südosten des Plangebiets eine offene und durchgrünte Bebauung mit drei Stadthäusern vor. Die ehemaligen Flächen H und J entfallen als Festsetzungen. Der Großteil der bestehenden Parkanlage am „Kaiser-Wilhelm-Blick“ mit den darin enthaltenen Baumbeständen wird durch die geplante Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ gesichert.

Ablehnung, dass zu den bereits durchgeführten umfangreichen Rodungen nun noch drastische Verluste von Großgrün hinzukommen.:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Der Großteil der bestehenden Parkanlage mit dem darin enthaltenen Großgrün wird durch die geplante Festsetzung von öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünfläche“ sowie innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 4 durch Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Die Planung wird nicht geändert.

#### **2.2.2.15 Soziale Infrastruktur**

Hinweis auf den Bedarf an Kita-Plätzen

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Änderung der grundlegenden Planungsziele verändert sich auch der Bedarf an Kitaplätzen. Die erneute Ermittlung der Bedarfe ist auf Grundlage der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam erfolgt.

Sicherung einer ausreichenden Fläche für eine Kindertagesstätte und Finanzierung:

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Ein Standort für eine Kindertagesstätte ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Auf Grundlage der ermittelten Bedarfe wurden pro Platz anfallende Kosten für Kindertageseinrichtungen pauschal ermittelt. Es ist vorgesehen, dass die Landeshauptstadt Potsdam mit der Stadtwerke Potsdam GmbH, der Eigentümerin der Flächen, entsprechende Folgekostenverträge abschließen wird.

Hinweis auf den voraussichtlichen Bedarf an Schulplätzen:

Im Zuge der Änderung der grundlegenden Planungsziele verändert sich auch der Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die Ermittlung der Bedarfe ist auf Grundlage der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam erfolgt. Die sich daraus ergebenden finanziellen Auswirkungen wurden in Kap. D (Auswirkungen des Bebauungsplanes) Punkt 3 (Soziale Auswirkungen) dargelegt. Es ist vorgesehen, dass die Landeshauptstadt Potsdam mit der Stadtwerke Potsdam GmbH, der Eigentümerin der Flächen, entsprechende Folgekostenverträge abschließen wird.

Vorschlag, eine Vorratsfläche von 8.000 m<sup>2</sup> für eine zweizügige Grundschule im Planungsraum, z.B. in der Nähe des Humboldt-Gymnasiums in der Heinrich-Mann-Allee, vorzuhalten:

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Die Sicherung eines Grundschulstandortes im Plangebiet steht im Widerspruch zu den Planungszielen der Landeshauptstadt Potsdam. Die Planung wird nicht geändert.

Schaffung eines entsprechenden Ausgleichs nach dem Entfallen der Schwimmhalle am Brauhausberg:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Änderung der grundlegenden Planungsziele ist innerhalb des Plangebiets der Standort eines Sport- und Freizeitbades vorgesehen. (vgl. Präambel). Ein Ausgleich, wie er in der nebenstehenden Stellungnahme gefordert wird, ist erfolgt.

Reduzierung der GRZ, um bei einer Wohnnutzung gemäß Spielplatzsatzung notwendige Spielflächen umsetzen zu können:

Der Einwand wird berücksichtigt.

Im Zuge der Änderung der grundlegenden Planungsziele (vgl. Präambel) hat sich in den neu strukturierten allgemeinen Wohngebieten die Grundflächenzahl deutlich verringert, so dass ausreichend Spielflächen auf den Grundstücksfreiflächen herstellbar sind. Die Planung wird geändert.

### **2.2.2.16 Städtebau**

Stärkere Auflösung der Blockstruktur in WA 3 durch Rücknahme bzw. Differenzierung der Baugrenzen

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Hinweis auf Änderung der grundlegenden Planungsziele (vgl. Präambel).

Ablehnung eines urbanen, dichten Stadtquartiers:

Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.

Dem Bebauungsplanentwurf liegt nunmehr der „städtebauliche Entwurf Brauhausberg“ zugrunde. Dieser sieht einerseits am Fuß des Brauhausberges mit dem geplanten Sport- und Freizeitbad einen Solitärbau vor. Südlich des Schwimmbadstandortes ist im städtebaulichen Entwurf eine offene und durchgrünte Bebauungsstruktur mit Stadthäusern und einer Wohnzeile vorgesehen, die der Topografie des Berges folgend sich nach oben bzw. Süden hin auflockert. Aufgrund der Realisierung als Geschosswohnungsbau ist eine Anzahl von 3 bis 4 Geschossen zu rechtfertigen.

Einwand gegen einen linearen und blockhaften Geschossbau für das Plangebiet:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Dem Bebauungsplanentwurf liegt nunmehr der „städtebauliche Entwurf Brauhausberg“ zugrunde. Dieser sieht einerseits am Fuß des Brauhausberges mit dem geplanten Sport- und Freizeitbad einen Solitärbau vor. Südlich des Schwimmbadstandortes ist im städtebaulichen Entwurf eine offene und durchgrünte Bebauungsstruktur mit Stadthäusern und einer Wohnzeile vorgesehen, die der Topografie des Berges folgend sich nach oben bzw. Süden hin auflockert.

Ablehnung des vorliegenden Entwurfes

Im Zuge der Änderung der grundlegenden Planungsziele verändert sich grundlegend die Baustruktur (vgl. Präambel). Dem Bebauungsplanentwurf liegt nunmehr der „städtebauliche Entwurf Brauhausberg“ zugrunde.

Hinweis, dass der „genius loci“ des Brauhausberges mit seiner Topografie und seiner Lage in der Teltower Vorstadt mit lockerer Bebauung weiter zu entwickeln ist. Die Rahmenplanung Brauhausberg 2009 ist weiter zu verfolgen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grundlage der geplanten Festsetzungen sind die Ergebnisse eines Bürgerentscheids in Verbindung mit den Ergebnissen eines städtebaulichen Wettbewerbs (siehe Präambel).

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

Forderung nach konkreten Aussagen zur Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplan:

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Eine eigene konzeptionelle Betrachtung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird als nicht zielführend gesehen, da erst auf Ebene der Bauausführungsplanung vorhabenbezoge-

ne Informationen vorliegen, die eine differenzierte Auseinandersetzung mit der Regenwasserentsorgung ermöglichen. Der Bebauungsplan lässt hier auch ausreichend Spielräume, so z.B. Versickerung, Muldenspeicherung etc.  
Die Planung wird nicht geändert.

Hinweis auf den Vorrang des Verbleibs des Niederschlagswassers vor Ort. Nur in wirklich gut begründeten Fällen darf von dieser Anforderungen abgewichen werden.:

Der Hinweis auf § 55 Abs. 2 WHG bezüglich der wasserrechtlichen Anforderungen zum Verbleib des Niederschlagswassers wird zur Kenntnis genommen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist bereits landesrechtlicher Festsetzungsinhalt gem. § 54 Abs. 4 BbgWG. Eine diesen Regelungsgehalt überlagernde Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht zulässig. Eine Beurteilung der Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort kann für die Baugebiete erst auf Ebene der Bauausführungsplanung erfolgen, wenn entsprechende detaillierte vorhabenbezogene Informationen vorliegen.

Die Planung wird nicht geändert.

Es wird mitgeteilt, dass die Versiegelung der Bebauungsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden muss, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Vermeidungsgebot für unnötige Eingriffe wurde beachtet. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG zu versickern. Eine darüber hinausgehende Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung soll für das Schutzgut Wasser die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch eine Baugrunduntersuchung genauer geprüft und die Auswirkungen der Planung auf das Trinkwasserschutzgebiet untersucht werden.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die konkrete Klärung der Entwässerung soll erst auf Ebene der Bauausführung erfolgen. Eine gutachterliche Untersuchung zum jetzigen Zeitpunkt ist daher nicht erforderlich. Da die Regelungen des § 54 Abs. 4 BbgWG uneingeschränkt gelten und der Gebäudebestand bereits von großflächiger Bebauung geprägt ist, wird davon ausgegangen, dass die Erschließung gesichert ist und keine Nachteile für das Schutzgut Wasser oder den Trinkwasserschutz eintreten werden.

### 2.2.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden insbesondere die folgenden Hinweise und Anregungen zur Planung vorgebracht:

### **2.2.3.1 Artenschutz**

#### **Prüfung der Erforderlichkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und kompensatorischen Maßnahmen im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags**

Der Einwand wird berücksichtigt.

Eine Beauftragung und Erstellung einer ergänzenden faunistischen Untersuchung<sup>50</sup> ist erfolgt. Auf Grundlage der durchgeführten faunistischen Untersuchungen wurden eine Konfliktanalyse durchgeführt und die Erforderlichkeit möglicher CEF- und FCS-Maßnahmen geprüft. Eine Änderung der Planung ist erforderlich.

#### **Festsetzung des ehemaligen Brauereikellers als private Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der Einwand wird berücksichtigt.

Zur Aufhebung des Widerspruchs zwischen artenschutzrechtlichen Belangen und der bisherigen Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ wird die Grundfläche des ehemaligen Brauereigewölbes einschließlich eines 2 Meter breiten umlaufenden Streifens künftig als private Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Grundstückseigentümer gesichert.

#### **Sicherung sonstiger Winter- und Sommerquartierstandorte für Fledermäuse**

Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.

Der Standort des ehemaligen Eiskellers wird künftig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Die Landeshauptstadt Potsdam wird diese Fläche erwerben. Der Eiskeller wird somit in seinem Zustand belassen. Der Erhalt aller für den Artenschutz relevanten Gebäudeabschnitte des ehemaligen Restaurants „Minsk“ steht im Widerspruch zu dem städtebaulichen Wettbewerbsentwurf, der eine Nachnutzung des Standortes als Wohnanlage vorsieht. Auch die Option des Erhalts des Hauptbaukörpers des „Minsk“ und dessen Nutzungsänderung in Nutzungen gemäß § 4 BauNVO steht im Widerspruch zum Erhalt des Fledermausquartieres. Eine entsprechende artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung wird eingeholt und in der Begründung die zwingenden Gründe für die Ausnahme dargelegt.

#### **Förderung der an Gebäuden lebenden Arten wie Schwalben, Mauersegler, Spatzen, Hausrotschwanz, Wildbienen usw. durch Einbau von entsprechenden Niststeinen**

Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.

Im Bereich der Schwimmhalle, der ehemaligen Gaststätte Minsk sowie des Speichergebäudes auf dem Grundstück Leipziger Straße 61 sind Revierstandorte mehrerer Gebäudebrüterarten durch das faunistische Gutachten nachgewiesen. Eine Vermeidung von Auswirkungen ist hier nicht möglich, da der zugrunde liegende städtebauliche Wettbewerbsentwurf den Rückbau der Schwimmhalle und der ehemaligen Gaststätte und eine Nachnutzung als Wohnstandort bzw. optional lediglich den Erhalt des zentralen Hauptbaukörpers des „Minsk“ vorsieht. Auch eine reduzierte Bebauung würde zunächst zum Abriss des ehemaligen Restaurants bzw. zum Rückbau des den Hauptbaukörper umgebenden Gebäudekomplexes führen. Für das Speichergebäude auf dem Grundstück Leipziger Straße liegt bereits eine Rückbaugenehmigung vor. Zur weiteren Stützung der Brutmöglichkeiten sollen Nistkästen für Brutvögel an neu geplanten Wohngebäuden angebracht werden. Entsprechende Vereinbarungen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG können durch Vermeidung von Baumfällungen in der Nist- und Brutzeit vermieden werden.

---

<sup>50</sup> Stadtwerke Potsdam GmbH, Faunistische Untersuchungen zum B-Plan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg Heldbock und Eremit sowie Fledermäuse im Bereich der Parkanlage südlich der Schwimmhalle, Potsdam 2013.

### Ablehnung der Baufelder A 1 und A 2 aufgrund der Nähe zum ehemaligen Brauereigewölbe

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Von einer Gefährdung des ehemaligen Brauereigewölbes in seiner Funktion als Sommer- und Winterquartier für die dort nachgewiesenen Fledermausarten durch die in den Baufeldern A 1 und A 2 im allgemeinen Wohngebiet WA 3 zulässigen Gebäude ist nicht auszugehen. Unabhängig davon wird die südwestliche Grenze des allgemeinen Wohngebietes WA 3 zurückgesetzt.

### Forderung des Erhalts des Kellers des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“ oder Verzicht auf Bebauung aller relevanten Bereiche und Herstellung einer öffentlichen Parkanlage

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Der Keller der ehemaligen Ausflugsstätte „Minsk“ wird im Rahmen der Neuplanungen voraussichtlich zurückgebaut und geht somit als Revier verloren. Es handelt sich jedoch um ein Revier, in dem weniger Tiere gefunden wurden. Da ganzjährig mit dortigem Vorkommen zu rechnen ist, müssen mit hoher Wahrscheinlichkeit dort lebende Tiere umgesiedelt werden. Sie sollen behutsam an den Standort im ehemaligen Brauereigewölbe oder sonstige geeignete Standorte außerhalb des Plangebiets gebracht werden. Dafür ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Die Voraussetzungen für artenschutzrechtliche Ausnahmetatbestände liegen vor und sind im Kap. C (Umweltbericht) dargelegt. Die Entwicklung einer Parkanlage am ehemaligen Standort des „Minsk“ würde dagegen keinen adäquaten Ersatz für den Bunker darstellen.

### Vermeidung von Auswirkungen auf Brutvögel

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Im Bereich der ehemaligen Gaststätte Minsk sind jeweils ein Revierstandort des Girlitz und des Gartenrotschwanz durch das faunistische Gutachten nachgewiesen. Eine Vermeidung von Auswirkungen ist hier ggf. nicht möglich, da der zugrunde liegende städtebauliche Wettbewerbsentwurf den Rückbau der ehemaligen Gaststätte und eine Nachnutzung als Wohnstandort bzw. optional lediglich den Erhalt des zentralen Hauptbaukörpers des „Minsk“ vorsieht. Durch die geplante Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünanlage“ im Bereich zwischen Kaiser-Wilhelm-Blick und der Treppenanlage südlich der Schwimmhalle werden jedoch wichtige Brutplätze für Vögel erhalten. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass Baumhöhlen im Altbaumbestand vorhanden sind, die als Brutstätten für Vogelarten als ganzjährig geschützte Fortpflanzungsstätten für besonders geschützte Arten gelten. Durch die planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen Grünanlagen und durch die geplanten Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen bleiben voraussichtlich auch diese potenziellen oder tatsächlichen Bruthabitate erhalten. Zur weiteren Stützung der Brutmöglichkeiten sollen Nistkästen für Brutvögel an Bäumen und neu geplanten Wohngebäuden angebracht werden. Entsprechende Vereinbarungen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG können durch Vermeidung von Baumfällungen in der Nist- und Brutzeit vermieden werden. Der Nachweis des Brutvogelvorkommens des Mittelspechts deckt sich nicht mit den Erkenntnissen der faunistischen Untersuchung, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt. In der Kartierung ist lediglich ein Revierstandort des Buntspechts im Bereich des Kaiser-Wilhelm-Blicks eingetragen. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### **2.2.3.2 Baudenkmale**

#### Beschränkung der Festsetzung der Baugrenze für das Gebäude Leipziger Straße 60 auf Denkmalbestand; Festsetzung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf Bestandshöhe

Der Einwand wird berücksichtigt.

Die geplante Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird auf die Grundfläche des 1. Vollgeschosses des denkmalgeschützten Gebäudes beschränkt. Die festgesetzte Anzahl

der max. zulässigen Vollgeschosse wird von 4 auf 3 Vollgeschosse entsprechend der Bestandshöhe festgesetzt.

### **2.2.3.3 Dachgestaltung, Höhenentwicklung**

Berücksichtigung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes der Siedlung am ehemaligen Schützenplatz; Festsetzung geneigter Dächer von mindestens 40° im allgemeinen Wohngebiet WA 3 unter Beibehaltung der maximalen Gebäudehöhe von 54 m über NHN, Verwendung von keramischen und in naturroten Farben gedeckten Dächern.

Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes der Siedlung am ehemaligen Schützenplatz durch abweichende Dachformen ist nicht erkennbar, insbesondere da die geplante Wohnbebauung – räumlich getrennt durch die Straße am Brauhausberg – gemeinsam mit dem zukünftigen Sport- und Freizeitbad einen eigenen städtebaulich lesbaren Kontext bildet. Ein Abweichen der Dachformen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 würde dagegen zu einer deutlich wahrnehmbaren Störung des städtebaulichen Gesamtbildes führen. Die im städtebaulichen Wettbewerbsergebnis entwickelten Stadthäuser sollen als mehrgeschossige Wohnbauten mit Flachdächern ausgeführt werden. Andere Beiträge des städtebaulichen Wettbewerbs, die traditionelle geneigte Dachformen vorsahen, wurden verworfen. Auf die Festsetzung von Flachdächern im allgemeinen Wohngebiet WA 4 soll jedoch im weiteren Verfahren verzichtet werden, um in der Umsetzung von Bauvorhaben die notwendigen Entscheidungs- und Entwicklungsspielräume zu geben. Um Blendwirkungen auszuschließen, werden für alle Baugebiete glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen als Dacheindeckung ausgeschlossen.

### Überprüfung der textlichen Festsetzung Nr. 18 zur Dachgestaltung

Der Einwand wird berücksichtigt.

Aufgrund der Heterogenität der bestehenden Dachformen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und den Mischgebieten wird künftig auf eine bauordnungsrechtliche Beschränkung zulässiger Dachformen für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 und die Mischgebiete verzichtet. Damit entfällt die textliche Festsetzung Nr. 18.

Umgebungsschutz des denkmalgeschützten ehemaligen Landtagsgebäudes; Aufnahme von Festsetzung zu Dachmaterialien und Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie.

Der Einwand wird berücksichtigt.

Aufnahme folgender geplanten textlichen Festsetzung: „Dauerhaft glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen der Dachdeckungsmaterialien sowie die Verwendung von Halmen /Reet (Schilfrohr) sind nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden. Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind ebenbündig in die Dachflächen zu integrieren.“

Luftrechtliche Belange: Keine Überschreitung der Bauhöhen der Umgebungsbebauung; Verwendung blendfreier Solarmodule.

Der Einwand wird berücksichtigt.

### **2.2.3.4 Erschließung und Verkehr**

Forderung der Versetzung des Einmündungsbereichs der Max-Planck-Straße in die Straße Brauhausberg bzw. deren südliche Verschwenkung sowie Vollsignalisierung; ggf. Erweiterung des Geltungsbereichs

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Der städtebauliche Wettbewerbsentwurf beinhaltet bereits Ergebnisse und Erkenntnisse der verkehrstechnischen Untersuchung Leipziger Dreieck. Dies gilt auch für die Verkehrsführung der Max-Planck-Straße. Eine verkehrstechnische Untersuchung kann, falls erforderlich, immer noch umsetzungsbezogen erfolgen. Bezüglich der Albert-Einstein-Straße besteht wei-

terhin die Möglichkeit, den Einmündungsbereich der Albert-Einstein-Straße in nördliche Richtung zu verschieben.

Unterbringung von Besucherstellplätzen in der Tiefgarage des Sport- und Freizeitbades: Zufahrt ausschließlich von der Leipziger Straße auf Höhe der Planstraße A (nördliche Speicherstadt)

Der Einwand wird berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren wird die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage auf die Fläche gegenüber der Einmündung der Planstraße A des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 36-1 beschränkt. Der Nachweis der erforderlichen Länge der Linksabbiegespur wird für nicht erforderlich gehalten, da sowohl der städtebauliche Wettbewerbsentwurf als auch der hochbauliche Wettbewerb für das Sport- und Freizeitbad bereits die Erkenntnisse und Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung Leipziger Dreieck berücksichtigt haben.

Sicherung der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes WA 1

Der Einwand wird berücksichtigt.

Die bestehende Zufahrt zwischen den Punkten a2 und a3 wird künftig als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg und Zufahrt“ festgesetzt.

Sicherung der Erschließung des Sport- und Freizeitbades und ausreichende Dimensionierung der Verkehrsflächen der Max-Planck-Straße

Der Einwand wird berücksichtigt.

Die ausreichende Dimensionierung der Verkehrsflächen der Max-Planck-Straße erfolgt im weiteren Verfahren durch eine nördliche Verlagerung der Straßenbegrenzungslinie in Teilbereichen zur Sicherstellung eines ausreichenden Parkraums für Taxis. Die Kurvenradien im Einmündungsbereich der Max-Planck-Straße werden an die straßenverkehrlichen Erfordernisse angepasst. Um Verkehrslärmemissionen zu vermeiden wird der Stellplatzbedarf für Kfz durch unterirdische Stellplatzanlagen gedeckt. Für Busse, Behinderten- und Kurzzeitparkplätze sowie für Mitarbeiterparkplätze werden auf den Grundstücksfreiflächen auch oberirdische Stellplatzanlagen bereitgestellt. Die geplante Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen erfolgt mit dem notwendigen Entscheidungs- und Entwicklungsspielraum für die Umsetzung im Rahmen eines zukünftigen Bauvorhabens. Von einer Schaffung von Parkplätzen für zukünftige Kunden des Sport- und Freizeitbades in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird abgesehen, da nicht gewährleistet werden kann, dass eine Nutzung ausschließlich durch die Kunden erfolgt. Die Verkehrsfläche des Wendekreises am westlichen Ende der Max-Planck-Straße wird entsprechend der notwendigen Kurvenradien für dreiachsige Müllfahrzeuge angepasst.

Sicherung der Erschließung der nördlichen Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes WA 2

Der Einwand wird berücksichtigt.

Zur Sicherung der bestehenden Zufahrt auf das Grundstück Max-Planck-Straße 12 wird anstelle öffentlicher Grünfläche private Grünfläche festgesetzt. Die Erschließung der sonstigen nördlichen Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist für Anlieger sowie für Müll- und Rettungsfahrzeuge bereits über die Erschließungsstraße (Sackgasse) und den Wendekreis gesichert.

Barrierefreie Zugänglichkeit der gesamten Grünanlage

Der Bereich der bestehenden Grünanlage zwischen dem Kaiser-Wilhelm-Blick und der Treppeanlage südlich der Schwimmhalle soll künftig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünfläche“ gesichert werden. Eine Begehbarkeit der Gesamtanlage ist daher zum Schutz wertvoller Biotopflächen nicht vorgesehen. Eine Durchwegung soll jedoch durch die geplante textliche Festsetzung eines Gehwegs mit einer Breite von maximal 3 m gesichert werden. Hierbei lässt der Bebauungsplan Spielräume für eine barrierefreie Gestaltung in der nachgeordneten Ausführungsplanung. Der Zutritt zu den übr-

gen öffentlichen Grünflächen im Norden des Plangebiets ist durch unmittelbar anschließende öffentliche Verkehrsflächen barrierefrei möglich. Hier besteht lediglich die Einschränkung, dass die wiederherzustellenden historischen Aufgänge im Bereich der Leipziger Straße aufgrund ihrer relativ hohen Steigung keine durchgängige Barrierefreiheit aufweisen können.

### **2.2.3.5 Gewerbeentwicklung und Einzelhandel**

#### **Wegfall der Voraussetzungen für eine Ansiedlung von Unternehmen mit größerem Flächenbedarf**

Der Hinweis auf den Wegfall der Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen mit größerem Flächenbedarf aufgrund der geänderten Planungsziele wird zur Kenntnis genommen.

Dies entspricht dem geänderten Planungsziel der Landeshauptstadt Potsdam.

#### **Fehlende Berücksichtigung der Belange des inhabergeführten Einzelhandels**

Der Hinweis zur bedingten Berücksichtigung der Belange von inhabergeführten Einzelhandelsunternehmen wird zur Kenntnis genommen.

Es ist nicht erkennbar, warum ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den geplanten Mischgebieten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (mit Ausnahme von Nachbarschaftsläden) zwangsläufig den Belangen des inhabergeführten Einzelhandels entgegensteht. Unabhängig davon, ob ein Ausschluss Nachteile für inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe bringt, ist an dieser Stelle auf das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam zu verweisen: Das geplante neue Stadtquartier am Brauhausberg liegt außerhalb der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Potsdam. In der Templiner Vorstadt hat sich bisher kein Nahversorgungszentrum entwickelt. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl und der räumlichen Nähe zum Hauptbahnhof Potsdam erscheint dies auch als sehr unwahrscheinlich. Dennoch gilt das Plangebiet als gut versorgt. Es soll daher keine zentralen Versorgungsfunktionen übernehmen. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (mit Ausnahme von Nachbarschaftsläden) sollen daher im Plangebiet ausgeschlossen werden.

### **2.2.3.6 Grundstücksnutzungen und Flächenwidmungen**

#### **Festsetzung öffentlicher Parkanlage zwischen MI 3 und Badstandort sowie große öffentliche Parkanlage zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 als private Grünfläche**

Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.

Die geplante Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 wird geändert in die geplante Festsetzung privater Grünfläche. Die geplante Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ (Flurstück 230) zwischen dem Mischgebiet MI 3 und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitbad“ wird jedoch beibehalten, da sie der Sicherung des Planungsziels der Herstellung einer öffentlichen Grün- und Wegeverbindung zwischen Leipziger Straße und dem Kaiser-Wilhelm-Blick dient.

#### **Fehlende Eignung der öffentlichen Parkanlage zwischen MI 3 und Badstandort für Freizeit- und Erholungszwecke aufgrund vorhandener Vegetation und des dort vorhandenen Brauerei- und Luftschutzkellers (ehemaliger Eiskeller)**

Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.

Zur Aufhebung des Widerspruchs zwischen artenschutzrechtlichen Belangen und der bisherigen Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ wird die Zweckbestimmung der in Rede stehenden öffentlichen Grünfläche in „naturnahe öffentliche Grünfläche“ geändert.



### Ablehnung der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche zwischen den Punkten a5 und a6 an der Leipziger Straße; Fläche ist Bauland im Sinne des § 34 BauGB

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Die geplante Festsetzung der Fläche zwischen den Mischgebieten MI 2 und MI 3 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ dient der Sicherung des Planungsziels der Herstellung einer durchgängigen öffentlichen Grün- und Wegeverbindung zwischen der Leipziger Straße und dem Brauhausberg. Die Fläche befindet sich in der gedachten Verlängerung der geplanten öffentlichen Grünanlage zwischen Havelufer und Leipziger Straße (vgl. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“). Eine dauerhafte Sicherung dieser Fläche als qualifizierte öffentliche Grün- und Wegeverbindung kann nur durch die Landeshauptstadt Potsdam als Eigentümerin gewährleistet werden. Die finanziellen Auswirkungen sind zur Klarstellung in Kap. D (Auswirkungen des Bebauungsplans) Punkte 5.3 (Grunderwerb) und 5.4 (Planungsschaden) in die Begründung aufgenommen worden.

### **2.2.3.7 Grünordnung und Landschaftsbild**

#### Sicherung der Laub-Mischwaldbestände mit Unterholz und Saumzonen in den hangigen Bereichen; Anregung für Lösung des Zielkonfliktes im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 4: Ausweisung von Grünstrukturen sowohl als Grundstücksgliederung zwischen den Baufeldern als auch Saumstrukturen in den Übergangsbereichen zu angrenzenden Biotopen.

Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.

Die Größe des Baugebietes WA 4 wird zugunsten der nördlich anschließenden Laub- und Mischwaldbestände verringert, die durch die geplante Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünfläche“ gesichert werden sollen. Zur Aufwertung von nicht überbauten Flächen im Nordosten des allgemeinen Wohngebietes WA 4 wird festgesetzt, dass auf der Fläche für aufwertende Maßnahmen (Fläche H) alle Befestigungen mit Ausnahme der notwendigen Stützmauern aufgenommen werden müssen (Entsiegelung als Kompensation für planbedingte Versiegelung). Die Fläche H ist mit 6 Bäumen zu bepflanzen.

#### Widerspruch der intensiven Bebauung aufgrund der Lage in der Pufferzone der UNESCO-Weltkulturerbestätte

Die geplanten Festsetzungen stehen in keinem Widerspruch zu den denkmalrechtlichen Belangen, die durch den Umgebungsschutz der UNESCO-Welterbestätte ausgelöst werden. Die von der unteren Denkmalschutzbehörde eingeforderte Sicherung einer Struktur von Einzelbaukörpern im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wurde bereits durch die geplante textliche Festsetzung Nr. 8 berücksichtigt. Zur besseren Kommunizierbarkeit dieses Planungsziels soll im weiteren Verfahren auf die Sicherung der Einzelbaukörper durch Festsetzung abweichender Bauweise verzichtet und anstelle dessen die geplanten Baukörper der 1. und 2. Baureihe durch räumlich voneinander abgesetzte überbaubare Grundstücksflächen gesichert werden.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine Zusammenfassung der bisherigen Baufelder A 5 und A 6 zu einem einzigen Baufeld mit dem Ziel, die Umsetzung des städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs zu sichern und zugleich optional den zentralen Hauptbaukörper der ehemaligen Ausflugs-gaststätte „Minsk“ für Nutzungen gemäß § 4 BauNVO zu erhalten. Für die westliche Teilfläche des neuen Baufeldes wird eine abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 29 m festgesetzt, so dass auch weiterhin die Entstehung einer offenen Bauungsstruktur gesichert ist. Für die östliche Teilfläche soll geschlossene Bebauung und eine Firstrichtung festgesetzt werden. Die geplante Festsetzung dient der Abschirmung der übrigen Wohngebäude vor Lärmimmissionen im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus. An dieser Stelle wird dem Belang des Immissionsschutzes Vorrang vor den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes eingeräumt, um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern.

Optimierungspotenziale hinsichtlich des Grünflächenzuschnitts im Bereich zwischen WA 2 und WA 3 (insbesondere zum Schutz und zur gestalterischen Einbindung der Ruinen des ehem. Brauereikellers als Fledermausquartier) sowie in den Randbereichen von WA 4 (stärkeres Abrücken des Baugebiets vom Kaiser-Wilhelm-Blick, Aufweitung der Engstelle zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4)

Der Einwand wird berücksichtigt.

Zum Schutz und zur gestalterischen Einbindung des ehemaligen Brauereigewölbes in die öffentliche Parkanlage wird die Grundfläche des ehemaligen Brauereigewölbes als private Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 liegenden östlichen Teilflächen der Parkanlage sowie die zur Schwimmhalle hinabführende Treppenanlage werden im weiteren Verfahren als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Zur Aufwertung von nicht überbauten Flächen wird festgesetzt, dass auf der Fläche für aufwertende Maßnahmen (Fläche H) alle Befestigungen mit Ausnahme der notwendigen Stützmauern aufgenommen werden müssen (Entsiegelung als Kompensation für planbedingte Versiegelung). Die Fläche H ist mit 6 Bäumen zu bepflanzen. Die westliche Baugebietsgrenze des allgemeinen Wohngebiets WA 4 wird vom Rondell des Kaiser-Wilhelm-Blicks abgerückt.

Keine Befürwortung des allgemeinen Wohngebiets WA 4 aus städtebaulicher Sicht aufgrund gestalterischer Probleme beim Bauen am Hang wie z.B. die Herstellung von zusätzlichen (Unter-)Geschossen durch die erheblichen Höhenunterschiede; Festsetzung von ausschließlich Flachdächern im allgemeinen Wohngebiet WA 4 aufgrund der historisch wertvollen Umgebungsbauten nicht angebracht

Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.

Der Bebauungsplan setzt das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs um. Die geplanten Stadthäuser sollen demnach behutsam auf leichter Hanglage errichtet werden. Den mit dem Bauen am Hang verbundenen gestalterischen und bautechnischen Herausforderungen kann im Rahmen eines vertretbaren wirtschaftlichen Aufwandes auf Ebene der Bauausführung begegnet werden. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes der Siedlung am ehemaligen Schützenplatz durch abweichende Dachformen ist nicht erkennbar, insbesondere da die geplante Wohnbebauung – räumlich getrennt durch die Straße am Brauhausberg – gemeinsam mit dem zukünftigen Sport- und Freizeitbad einen eigenen städtebaulich lesbaren Kontext bildet. Ein Abweichen der Dachformen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 würde dagegen zu einer deutlich wahrnehmbaren Störung des städtebaulichen Gesamtbildes führen. Die im städtebaulichen Wettbewerbsergebnis entwickelten Stadthäuser sollen als mehrgeschossige Wohnbauten mit Flachdächern ausgeführt werden. Andere Beiträge des städtebaulichen Wettbewerbs, die traditionelle geneigte Dachformen vorsahen, wurden verworfen. Auf die Festsetzung von Flachdächern im allgemeinen Wohngebiet WA 4 soll jedoch im weiteren Verfahren verzichtet werden, um in der Umsetzung von Bauvorhaben die notwendigen Entscheidungs- und Entwicklungsspielräume zu geben.

Verzicht auf Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 als Grünfläche würde zu einem deutlich besseren Wohnumfeld des allgemeinen Wohngebietes WA 3 beitragen und dem historischen Ort besser gerecht werden; Zerstörung der einzig verbliebenen erholungswirksamen Grünfläche durch Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes WA 4

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Der Bebauungsplan setzt das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs um. Die im allgemeinen Wohngebiet WA 4 zulässige Bebauung durch Stadthäuser fügt sich mit ihrer offenen und durchgrünter Bebauungsstruktur in das gewachsene Wohnumfeld des Brauhausberges entlang der Straße Am Havelblick ein, das mehrheitlich von Einfamilienhäusern und Villenbauten geprägt ist.

Verweis auf steile und unbebaute Hanglage im Bereich der Fläche C hinter dem Archiv; Ausweisung der Realität entsprechend als Grünfläche

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Die Hanglage schließt eine Bebaubarkeit mit Nebenanlagen nicht grundsätzlich aus.

Integration der Stützwand am Fuße des Brauhausberges in das allgemeine Wohngebiet WA 3

Der Einwand wird berücksichtigt.

Zukünftige Freiraumnutzung des größten Teils der öffentlichen Grünflächen aufgrund ihrer topographischen Lage oder der vorhandenen baulichen Anlagen äußerst kostenintensiv bzw. fehlende Verfügbarkeit der Flächen aus eigentumsrechtlicher oder naturschutzfachlicher Sicht; daher Freihaltung der waldähnlichen Fläche unterhalb des Landtages im Umfeld des Kaiser-Wilhelm-Blicks von Bebauung; Festsetzung der westlichen Anbindung an die Max-Planck-Straße ohne das bislang in privater Hand befindliche Fledermaushabitat

Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.

Die Stützwand südlich der bestehenden Schwimmhalle wird in das allgemeine Wohngebiet WA 3 integriert. Die waldähnliche westliche Teilfläche der Parkanlage im Umfeld des Kaiser-Wilhelm-Blicks sowie die Treppenanlage werden im weiteren Verfahren als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Das ehemalige Brauereigewölbe sowie nördlich daran anschließende Grundstücksfreiflächen sollen, entgegen der bisherigen Planung, als private Grünfläche festgesetzt werden. Das ehemalige Brauereigewölbe soll durch bauliche Maßnahmen gesichert und durch das Stellen einer Einfriedung vor dem Betreten geschützt werden. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch die geplante Festsetzung des ehemaligen Brauereigewölbes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert. Die Sicherung einer Wegeverbindung zwischen der Max-Planck-Straße und der Straße Am Havelblick erfolgt durch die geplante Festsetzung eines der Allgemeinheit dienenden Gehrechts im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sowie durch Festsetzung eines Fußweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Grünfläche“ mit einer Breite von maximal 3 m.

Keine Abtrennung der Grundstücke durch Mauern, Betonzäune u.ä.; ausschließliche Verwendung von Hecken aus einheimischen Sträuchern oder in diese integrierte Maschendrahtzäune in Landschaftsfarben, die für Kleintiere durchlässig sind

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Bestehende Mauern sind insbesondere im Westteil des Plangebiets fester Bestandteil des historisch gewachsenen Erscheinungsbildes privater Grundstücksfreiflächen, in das kein Eingriff erfolgen soll. Im Bereich südlich des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“ erfolgt durch die geplanten Festsetzungen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächen G und H) die Sicherung von Entsiegelungsmaßnahmen aller Befestigungen mit Ausnahme von Stützmauern und deren Verankerung.

Mikroklimatisch ungünstige Bebauung aufgrund der geplanten Schwimmhalle in Kombination mit der geplanten Bebauung nördlich der Leipziger Straße; Verschlechterung der Frischluftzufuhr und Erhöhung der Feinstaubbelastung

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Der Hinweis auf mögliche Beeinträchtigungen der mikroklimatischen Verhältnisse aufgrund der geplanten Bebauung durch das Sport- und Freizeitbad wird zur Kenntnis genommen. Zur Prüfung von Feinstaubbelastungen im Plangebiet erfolgte eine Luftschadstoffuntersuchung. Auf Grundlage der Ergebnisse der Luftschadstoffuntersuchung ergibt sich keine Erforderlichkeit von verbindlichen Regelungen im Bebauungsplan. Die Dimensionierung der verbleiben-

den Grün- und Freiflächen östlich und westlich des geplanten Sport- und Freizeitbades ermöglichen auch weiterhin eine ausreichende Zufuhr von Frischluft.

Forderung einer Orientierung am Bestand bei der Ausweisung der Baufelder im allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit dem Ziel der Verringerung von Eingriffen in den Baumbestand und die hier vorkommenden geschützten Tierarten sowie aufgrund der Bedeutung des Areals für das Landschaftsbild.

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Norden des allgemeinen Wohngebietes WA 2 zulässige Bebauung wäre auch nach § 34 BauGB zulässig. Für die geplanten Erweiterungsbauten auf dem Grundstück der ehemaligen Ausflugsstätte Villa Wackeremannhöhe liegt bereits ein bauplanungsrechtlicher Vorbescheid vor. Betroffene Baumbestände sind auch weiterhin durch die Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt. Mögliche Eingriffe sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 PBaumSchVO zu regeln.

### **2.2.3.8 Historische Wegeführung**

Zerstörung der historischen Wegebeziehung durch die möglichen Baukörper

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Der Bebauungsplan zielt auf die Wiederherstellung historischer Wegebeziehungen auf dem Brauhausberg, welche bereits durch die Rahmenplanung Brauhausberg / östliche Templiner Vorstadt konzeptionell vorbereitet worden ist<sup>51</sup>. Diese werden als Wege und Treppenanlagen durch die geplante Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ gesichert. Durch die geplante Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 und der überbaubaren Grundstücksflächen werden keine Wegebeziehungen im Sinne des historischen Wegenetzes gestört. Der Betonplattenweg zwischen Kaiser-Wilhelm-Blick und der zum Vorplatz der bestehenden Schwimmhalle hinunterführenden Treppenanlage ist nicht Bestandteil des historischen Wegenetzes. Im weiteren Verfahren erfolgt die Sicherung der Wegeverbindung zwischen der Max-Planck-Straße und der Straße Am Havelblick durch die geplante Festsetzung eines Fußweges mit einer Breite von maximal 3 m innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Grünfläche“ sowie durch Festsetzung eines für die Allgemeinheit zu sichernden Gehrechts im allgemeinen Wohngebiet WA 3.

Verringerung der Breite des Aufgangs im Bereich der ehemaligen Ausflugsstätte Wackeremannhöhe auf max. 3 m

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ zwischen der Max-Planck-Straße und der Straße Am Havelblick wird im weiteren Verfahren aufgrund des sich daraus ergebenden unzumutbaren finanziellen und technischen Aufwands für die betroffenen Grundstückseigentümer gänzlich aufgegeben. Eine Sicherung der Wegeverbindung zwischen der Max-Planck-Straße und der Straße Am Havelblick erfolgt durch die geplante textliche Festsetzung eines Fußweges mit einer Breite von maximal 3 m innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Grünfläche“ sowie durch Festsetzung eines für die Allgemeinheit zu sichernden Gehrechts im allgemeinen Wohngebiet WA 3.

### **2.2.3.9 Immissionsschutz**

Erforderlichkeit eines Schallschutz- und Luftschadstoffgutachtens

Der Einwand wird berücksichtigt.

---

<sup>51</sup> Vgl. Landeshauptstadt Potsdam: Rahmenplanung Brauhausberg / östliche Templiner Vorstadt (DS 07/SVV/0700), Amtsblatt 13/2007 der Landeshauptstadt Potsdam.

Die Beauftragung und Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrs- und Freizeitlärm sowie eine Luftschadstoffuntersuchung sind erfolgt. Auf Grundlage der vorläufigen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Sie umfassen verbindliche Regelungen zur Grundrissbindung entlang der Max-Planck-Straße und der Leipziger Straße sowie zum Luftschalldämmmaß und der Verwendung von schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen entlang der Straße Brauhausberg und der Leipziger Straße. Zum Schutz vor Lärm, der von den geplanten Freiflächen des Sport- und Freizeitbades ausgeht, wird die Errichtung einer Lärmschutzwand sowie ein Bezugspunkt für die Geländehöhe lärmintensiver Freiflächen festgesetzt.

Die Beauftragung einer Luftschadstoffuntersuchung ist ebenfalls erfolgt. Auf Grundlage der vorläufigen Ergebnisse des Luftschadstoffgutachtens sind verbindliche Regelungen im Bebauungsplan voraussichtlich nicht erforderlich.

### **2.2.3.10 Klimaschutz, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit**

#### **Energieeffizienz des Hallenbades und der Wohngebäude und Sicherung energetischer Kennwerte mittels städtebaulichem Vertrag; Verwendung ökologischer Baumaterialien**

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Eine vertragliche Regelung von energetischen Kennwerten wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, z.B. durch städtebauliche Verträge, als nicht zielführend gesehen, da erst auf der Ebene der Bauausführungsplanung vorhabenbezogene Informationen vorliegen, die eine differenzierte Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten des energieeffizienten Bauens ermöglichen. Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich ausreichend Spielräume für die Umsetzung energieeffizienter Bauformen und der Einhaltung entsprechender energetischer Kennwerte. Er dient der planungsrechtlichen Vorbereitung eines noch konkret zu entwickelnden Bauvorhabens. Auch eine vertragliche Regelung zur Verwendung von ökologischen Baumaterialien wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (z.B. durch städtebauliche Verträge) zwar als grundsätzlich möglich, jedoch nicht zielführend gesehen, da erst auf Ebene der Bauausführungsplanung umsetzungsbezogene Informationen vorliegen, die eine Auswahl und Spezifizierung der zu verwendenden Baumaterialien ermöglichen. Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich ausreichend Spielräume für die entsprechende Realisierung.

#### **Reduktion des Trinkwasserbedarfs**

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Eine vertragliche Regelung zur Durchführung trinkwassersparender Maßnahmen wie z.B. die Verwendung von Grau- und Regenwasser sowie die Regenwasserentsorgung, wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (z.B. durch städtebauliche Verträge) zwar als grundsätzlich möglich, jedoch nicht als zielführend gesehen, da erst auf Ebene der Bauausführungsplanung umsetzungsbezogene Informationen vorliegen. Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich ausreichend Spielräume für die entsprechende Realisierung.

#### **Extensive Begrünung von großen Fassadenflächen ohne Fenster und Dachflächen unter Verwendung natürlicher Substrate**

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Die Festsetzung von zu begrünenden Fassadenflächen ohne Fenster und sämtlicher Dachflächen bzw. entsprechende vertragliche Regelungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (z.B. durch städtebauliche Verträge) wird als unzulässiger Eingriff in die Zielsetzung des vorliegenden städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs gesehen. Ein unmittelbarer Regelungsbedarf aufgrund ausgleichserforderlicher Eingriffe besteht dagegen nicht. O.g. Maßnahmen werden jedoch nicht grundsätzlich durch die geplanten Festsetzungen ausgeschlossen, da auf der nachgeordneten Ebene der Baugenehmigungsplanung auch weiterhin ein Planungserfordernis verbleibt.

### **2.2.3.11 Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich**

Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich des ehemaligen Eiskellers, des Brauereikellers sowie im Bereich des Kaiser-Wilhelm-Blicks (Bäume Nr. 15, 25, 28 und 29)

Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.

Das ehemalige Brauereigewölbe soll durch bauliche Maßnahmen gesichert und durch das Stellen einer Einfriedung vor dem Betreten geschützt werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist durch die geplante Festsetzung des ehemaligen Brauereigewölbes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Landeshauptstadt und dem Grundstückseigentümer gesichert. Das Flurstück mit dem ehemaligen Eiskeller wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Die Landeshauptstadt Potsdam wird diese Fläche erwerben. Der Eiskeller wird somit in seinem Zustand belassen.

Aufgrund des Nachweises einer größeren Anzahl von jagenden Mückenfledermäusen besteht der Verdacht, dass sich im Plangebiet eine Wochenstube befindet. Im Bereich der Parkanlage südlich der bestehenden Schwimmhalle wurden fünf Bäume mit Höhlungen als geeignete Quartierlebensräume für Fledermäuse eingestuft, von denen vier durch die geplante Festsetzung öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünfläche“ ungefährdet sind. Einer der Quartiersbäume steht im Bereich der geplanten Stellplatzanlage im allgemeinen Wohngebiet WA 4. Ob der Baum erhalten werden kann, ist im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsplanung zu prüfen. Verbotswidrigkeiten gemäß § 44 BNatSchG durch versehentliche Tötung von Tieren bei Baumfällungen, Abriss- und Sanierungsarbeiten können durch Bauzeitenregelungen und eine fachliche Begleitung vermieden werden.

Verdeutlichung, dass nach Pflanzgebot gepflanzte Bäume dauerhaft zu erhalten und per Erhaltungsgebiet geschützte Bäume bei Abgang zu ersetzen sind; Festsetzung einer Pflanzliste, die ausschließlich einheimische und großkronige Bäume der Mindest-Qualität Hochstamm 18/20 vorsieht.

Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.

Die zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 liegenden östlichen Teilflächen der Parkanlage sowie die zur Schwimmhalle hinabführende Treppenanlage werden im weiteren Verfahren als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Zur Aufwertung von nicht überbauten Flächen wird festgesetzt, dass auf den Flächen für aufwertende Maßnahmen (Fläche E und F) alle Befestigungen mit Ausnahme der notwendigen Stützmauern aufgenommen (Entsiegelung als Kompensation für planbedingte Versiegelung) und die Flächen jeweils mit 9 Bäumen mit einem Stammumfang von jeweils 18/20 cm bepflanzt werden müssen. Zur Sicherung von Bäumen in den Mischgebieten sowie von Parkbaumbeständen soll die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen A, B, C und D) erfolgen. Die darin vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf die Festsetzung einer Pflanzliste wird verzichtet, um Spielräume im Rahmen der umsetzungsbezogenen Freiraumgestaltung zu belassen.

Fehlende Klarheit, wie die geplante Neuversiegelung von 0,87 ha Boden beispielsweise durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden soll; eingeräumtes Ausgleichsdefizit steht einer Beschlussfassung über den Bebauungsplan entgegen

Die innerhalb der Mischgebiete zulässige Bebauung fügt sich in die Umgebung ein und wäre damit auch nach § 34 BauGB zulässig. Dies gilt auch für die bestandsorientierten geplanten Festsetzungen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 mit Ausnahme der Fläche für Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet WA 2, die teilweise in den Außenbereich hineinragt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 liegt ein Eingriff vor, für den jedoch kein Ausgleich aufgrund der Vornutzungen und hohen Versiegelung erforderlich ist. Die innerhalb

der Gemeinbedarfsfläche zulässige Bebauung wäre zunächst nicht ohne weiteres zulässig, aber eine Bebauung, die sich an der Umgebung orientiert, d.h. eine der „Speicherstadt“ angeglichene Bebauung mit relativ hoher Bebauungsdichte, wäre auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig. Die nach geplanter Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 zulässige Bebauung stellt einen Eingriff dar, der in vollem Umfang auszugleichen ist. Ausgleichspflichtig ist auch der Ausbau der Max-Planck-Straße. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt und werden als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen bzw. deren Durchführung durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich gesichert. Für das verbleibende Kompensationsdefizit wird innerhalb eines städtebaulichen Vertrages eine finanzielle Beteiligung für eine oder mehrere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs vereinbart.

### **2.2.3.12 Regional- und Landesplanung**

Der Planung wird zugestimmt.

Eine Entwicklung der Flächen durch Neubau eines Sport- und Freizeitbades und ergänzende Wohnbebauung auf dem Brauhausberg steht mit diesen regionalplanerischen Überlegungen im Einklang.

### **2.2.3.13 Schutz der Gehölzbestände und sonstiger geschützter Biotope**

#### Festsetzung von Einzelbäumen

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Die Festsetzung von zu erhaltenden Einzelbäumen ist nicht erforderlich, da aufgrund der geplanten Festsetzung öffentlicher Grünfläche bereits ein ausreichender Schutz gewährleistet ist. Die im weiteren Verfahren geplanten Festsetzungen von Erhaltungsbindungen in den Mischgebieten und im allgemeinen Wohngebiet WA 3 (Fläche D) erfüllen den gleichen Schutzzweck. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

### **2.2.3.14 Städtebau**

#### Auflösung der Bebauungsstruktur des WA 3 in Einzelkörper

Der Einwand wird berücksichtigt.

Die Sicherung einer Struktur von Einzelbaukörpern erfolgte bereits durch die geplante textliche Festsetzung abweichender Bauweise mit Längenbeschränkung der geplanten Baukörper auf 26 m im allgemeinen Wohngebiet WA 3. Zur besseren Kommunizierbarkeit dieses Planungsziels soll im weiteren Verfahren auf die Sicherung der Einzelbaukörper durch Festsetzung abweichender Bauweise verzichtet und anstelle dessen die geplanten Baukörper der 1. und 2. Baureihe durch räumlich voneinander abgesetzte überbaubare Grundstücksflächen gesichert werden. Die ehemaligen Baufelder A 5 und A 6 werden dagegen zu einem einzigen neuen Baufeld mit dem Ziel zusammengefasst, die Umsetzung des städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs zu sichern und zugleich optional den zentralen Hauptbaukörper der ehemaligen Ausflugsgaststätte „Minsk“ für geplante baugebietskonforme Nutzungen gemäß § 4 BauNVO zu erhalten. Für die westliche Teilfläche des neuen Baufeldes soll eine abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 29 m festgesetzt werden, so dass auch weiterhin die Entstehung einer offenen Bebauungsstruktur gesichert ist. Für die östliche Teilfläche soll geschlossene Bebauung und eine Firstrichtung festgesetzt werden. Die geplante Festsetzung dient der Abschirmung der übrigen Wohngebäude vor Lärmimmissionen im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus. An dieser Stelle wird dem Belang des Immissionsschutzes Vorrang vor denkmalrechtlichen Belangen eingeräumt, um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern.

#### Das geplante Sport- und Freizeitbad hat keine positiven Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild

Lage und Kubatur des geplanten Sport- und Freizeitbades sind Bestandteil eines städtebaulichen Entwurfs, der im Rahmen eines von der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobten und

durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens unter einer Vielzahl von Beiträgen durch eine Fachjury geprüft und ausgewählt worden ist. Belange des Stadt- und Landschaftsbildes wurden dabei berücksichtigt.

Verbleib eines Freiraums zwischen geplantem Sport- und Freizeitbad und der Leipziger Straße, Verschiebung der Baugrenze um 10 bis 15 m; Staffelung der festgesetzten Oberkante von 52 m zum Hang

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Die Stellungnahme erfolgt außerhalb des Zuständigkeitsbereichs der beteiligten Behörde. Unabhängig hiervon widerspricht die Zulässigkeit eines Gebäudes mit einer Oberkante von 52 Metern nicht den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die festgesetzte Oberkante erfolgt in Abstimmung und unter Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege.

Zu enge Anordnung der Baukörper im allgemeinen Wohngebiet WA 3; Abstand von 18 m nicht ausreichend

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Die Stellungnahme erfolgt außerhalb des Zuständigkeitsbereichs der beteiligten Behörde. Unabhängig davon werden durch den seitlichen Gebäudeabstand im allgemeinen Wohngebiet WA 3 die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Durch die geplante Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit Längenbeschränkungen der geplanten Einzelbaukörper im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird die Entstehung einer offenen Bebauungsstruktur gewährleistet.

Bestandsorientierung der Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen in den Mischgebieten

Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.

Das „Archiv“ im Mischgebiet MI 1 soll im weiteren Verfahren lediglich noch durch reine Baukörperfestsetzung in seinem denkmalgeschützten Bestand gesichert werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sollen dagegen in der geplanten Form beibehalten werden. Diese würde sich auch nach § 34 BauGB in die Umgebung einfügen. Ziel der geplanten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Mischgebiet MI 2 ist ein Abrücken zukünftiger Bebauung von der Leipziger Straße zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Ein Erhalt des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Leipziger Straße 61 wird aufgrund des baulichen Zustands nicht angestrebt.

### **2.2.3.15 Wasserwirtschaft**

Fehlende Regelung zum Verbleib des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Eine eigene konzeptionelle Betrachtung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird als nicht zielführend gesehen, da erst auf Ebene der Bauausführungsplanung vorhabenbezogene Informationen vorliegen, die eine differenzierte Auseinandersetzung mit der Regenwasserentsorgung ermöglichen. Der Bebauungsplan lässt hier auch ausreichend Spielräume, so z.B. Versickerung, Muldenspeicherung etc. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Forderung der Festsetzung eines Versickerungsgebotes auf Grundlage des § 54 Abs. 4 BbgWG

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gem. § 54 Abs. 4 BbgWG zu versickern. Eine diesen Regelungsgehalt des Landesrechts überlagernde Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht zulässig.



Konkretisierung der Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen, da auf diesen eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist

Der Einwand wird berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren wird die Lage der Tiefgaragen in der Gemeinbedarfsfläche weiter konkretisiert.

Widerspruch der intensiven Bebauung aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Der Einwand wurde bereits berücksichtigt.

Ein Widerspruch der geplanten Festsetzung der Baugebiete und der überbaubaren Grundstücksflächen zur Lage des Plangebiets in der erweiterten Trinkwasserschutzzone ist nicht erkennbar.

**2.2.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hat zu Aufnahme bzw. Änderungen von folgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan geführt:

- Verkleinerung des allgemeinen Wohngebiets WA 4
- Festsetzung von Gebäudeoberkanten in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 sowie in den Mischgebieten MI 2 und MI 3
- Drehung der überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 4
- Vergrößerung des Mischgebiets MI 2 und der überbaubaren Grundstücksfläche
- Verkleinerung des Mischgebiets MI 3 und Herausnahme der südwestlichen überbaubaren Grundstücksfläche
- Wegfall der Festsetzung öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ entlang der Leipziger Straße
- Ausweitung der Flächen für Erhaltungsbindungen (Flächen A und B)
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Spiellandschaft“
- Beschränkung der Zulässigkeit von Belägen innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg und Zufahrt“ ausschließlich auf Pflasterbeläge mit einem versickerungsfähigen Fugenanteil
- Festsetzung einer Versickerungsanordnung für die allgemeinen Wohngebiete
- Ergänzung der textlichen Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche H) um die Pflanzung und den Erhalt von 50 Sträuchern unter Verwendung ausschließlich einheimischer Arten wie z.B. Weißdorn und Heckenrose
- Festsetzung einer mit Gehrrechten für die Allgemeinheit zu belastenden Fläche in der Gemeinbedarfsfläche „Sport- und Freizeitbad“
- Nordöstliche Verlagerung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ (zwischen den Punkten c6 und c7)
- Verzicht auf Festsetzung der Flächen St im allgemeinen Wohngebiet WA 1
- Bauordnungsrechtliche Festsetzung der Einschränkung zulässiger Einfriedungen

Die Auswertung der Stellungnahmen ergab die Erforderlichkeit weiterer fachlicher Prüfungen in Abstimmung mit bzw. durch die jeweils zuständigen Fachbehörden und ggf. die Einarbeitung der Prüfungsergebnisse in die Begründung zum Bebauungsplan:

- Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens und Durchführung von vertiefenden artenschutzbezogenen Untersuchungen

Unabhängig von den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte die Aufnahme bzw. Änderung folgender Festsetzungen in den Bebauungsplan:

- Vergrößerung der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie geringfügige Erhöhung der maximal zulässigen Grundfläche; Festsetzung einer Knotenlinie zur Abgrenzung des Maßes des baulichen Nutzung
- Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche in der überbaubaren Grundstücksfläche oberhalb des Baufeldes A 8 im allgemeinen Wohngebiet WA 3
- Westliche Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 1 (Grundstück Max-Planck-Straße 12) sowie Erhöhung der geringfügige Erhöhung der maximal zulässigen Grundfläche
- Differenzierte Festsetzung abweichender Bauweise im westlichen Teil des Baufeldes A 8 im allgemeinen Wohngebiet WA 3 (Durch Knotenlinie abgetrennte Teilflächen a1 und a2) in Verbindung mit textlicher Festsetzung
- Reduzierung der Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche im Bereich des Kaiser-Wilhelm-Blicks auf Bestandsnutzung
- Änderung der privaten Grünfläche südlich des Wendehammers in allgemeines Wohngebiet (WA 1, Bereich Grundstückszufahrt)
- Präzisierung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit eines Fußweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Grünfläche“ hinsichtlich der Befahrbarkeit für Wartungsfahrzeuge des für die Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen zuständigen Amtes
- Wegfall der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche F); Festsetzung einer Pflanzbindung (Fläche E)
- Geringfügige Verkleinerung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche H) zugunsten der Festsetzung einer öffentlichen Spiellandschaft
- Vergrößerung der Erhaltungsbindung im Böschungsbereich nördlich des ehemaligen Brauereigewölbes (Fläche D)
- Festsetzung eines Fahrrechtes für Benutzer des Flurstücks 704 (Fläche N)
- Anpassung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen aufgrund der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung
- Verschwenkung der Straßenbegrenzungslinie aufgrund örtlicher Begebenheiten (Verkehrsführung)
- Festsetzung einer Fläche TGa im allgemeinen Wohngebiet WA 3 (optionale Zufahrt)
- Anpassung der Fläche für Maßnahmen Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche K) entsprechend Gebäudeumfang nach Neuvermessung
- Sonstige redaktionelle Änderung von textlichen Festsetzungen

Unabhängig von den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung ergab sich Überarbeitungsbedarf nachfolgend benannter Fachgutachten, deren Ergebnisse in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wurden:

- Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden folgende Anregungen geäußert und in die Abwägung eingestellt:

#### **2.2.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Festsetzung der Flurstücke 216, 225/1 und 540 als Baugebiet mit dem Ziel der künftigen Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus

##### **Der Einwand wird berücksichtigt.**

Auf die Festsetzung öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünfläche“ wird verzichtet. Das Mischgebiet MI 2 und die überbaubare Grundstücksfläche werden in nordöstlicher Richtung erweitert. Zur Wiederherstellung des historischen Wege-

netzes auf dem Brauhausberg soll jedoch weiterhin die Festsetzung einer 6 m breiten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ erfolgen. Zur Gewährleistung begleitender Grünstreifen sollen seitlich des Fußweges auf jeweils 3 m breiten Streifen Erhaltungsbindungen festgesetzt werden.

**Die Planung wird geändert.**

Allgemeine Zulässigkeit von unregelmäßig stattfindender Musik und von Tanzveranstaltungen

**Der Einwand ist bereits berücksichtigt.**

Vergnügungsstätten sind Betriebe, bei denen in unterschiedlicher Ausprägung die kommerzielle Unterhaltung des Kunden (Besuchers) im Vordergrund steht. Dies ist in diesem Fall nicht gegeben. Aufgrund der Gemeinnützigkeit des Archiv e.V. steht vielmehr der Vereinszweck und nicht die kommerzielle Unterhaltung der Besucher im Vordergrund. Dies schließt die Durchführung von einzelnen Musik- und Tanzveranstaltungen auch zukünftig nicht aus.

**Die Planung wird nicht geändert.**

#### **2.2.4.2 Artenschutz**

Umsetzung der faunistischen Maßnahmen

Die Sicherung der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie der artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB mit den Grundstückseigentümern. Die Maßnahmenumsetzung ist damit gesichert.

**Die Anregung ist bereits berücksichtigt.**

Vorlage eines artenschutzrechtlichen Gutachtens und Durchführung von vertiefenden Untersuchungen

Mittlerweile ist im Rahmen eines Artenschutzbeitrages eine eingehende artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt. Diese beinhaltet eine art- und quartiersbezogene Auseinandersetzung und die Prüfung möglicher Betroffenheiten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für den Bereich, in dem planbedingt potentielle Eingriffe erfolgen.

Prüfung der Betroffenheit von xylobionten Käferarten

Für die xylobionten Käfer Eremit und Heldbock wurde keine artenschutzrechtliche Betroffenheit festgestellt.

Prüfung der Betroffenheit von Fledermäusen und Brutvögeln

Für die Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel liegt eine artenschutzrechtliche Betroffenheit vor. Es werden konkrete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen benannt. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag zu deren Umsetzung. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Darüber hinaus ist ein Umsetzungskonzept für den Fledermausschutz im gesamten Plangebiet erarbeitet worden. Dieses enthält umsetzungsbezogene Empfehlungen für die Artengruppe Fledermäuse u.a. für den Bereich des „Brauereikellers“ und des „Eiskellers“. Die Durchführung etwaig erforderlicher artenschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren erfolgt im Zuge der Vorhabenzulassung.

Erhalt aller Überwinterungsquartiere von Fledermäusen

Der Einwand bezüglich der Überwinterungsquartiere Eiskeller Brauereigewölbe wurde bereits berücksichtigt. Der Einwand hinsichtlich der sonstigen Überwinterungsquartiere wird nicht berücksichtigt.

Es ist der Erhalt und die Optimierung des Eiskellers und des ehemaligen Brauereigewölbes als Überwinterungsquartiere vorgesehen. Bereits zum Stand der Offenlage wurde das Flurstück mit dem ehemaligen Eiskeller als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Die Landeshauptstadt Potsdam wird diese

Fläche erwerben. Der Eiskeller wird somit in seinem Zustand belassen, das Quartier bleibt somit erhalten.

Das Brauereigewölbe soll als Winterquartier erhalten und optimiert werden. Es befindet sich mittlerweile im Eigentum des Naturschutzbunds Deutschlands. Der Entwurf zur Offenlage enthielt bereits eine geplante textliche Festsetzung zur Sicherung des Brauereigewölbes und der Verhinderung von unbefugtem Zutritt. Weitere Maßnahmen der Quartiersoptimierung erfolgen umsetzungsbezogen.

Der Keller der ehemaligen Ausflugsstätte „Minsk“ könnte dagegen im Rahmen der Neuplanungen zurückgebaut werden und ginge somit als Revier verloren. Es handelt sich jedoch um ein Revier, in dem weniger Tiere gefunden wurden. Etwaige Rückbaumaßnahmen sind außerhalb der Quartierszeit der Fledermäuse auszuführen bzw. dort lebende Tiere umzusiedeln. Dafür ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung erforderlich.

Für die ehemalige Villa Wackermannshöhe im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine umfassende Sanierung geplant. Diese erfolgt auf Grundlage des § 34 BauGB und stellt keinen planungsbedingten Eingriff dar. Der Eigentümer ist gehalten, bei Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG umsetzungsbezogen eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung einzuholen und hat ggf. Beschränkungen wie Bauzeitenregelungen hinzunehmen.

Im städtebaulichen Vertrag erfolgt darüber hinaus die Aufnahme von Maßnahmen zur Vermeidung und der ökologischen Baubegleitung im Umfeld bekannter Fledermausquartiere. Dem Artenschutz wird Rechnung getragen.

**Die Planung wird nicht geändert.**

#### Festlegung von Umfang und zeitlichem Rahmen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen

##### **Kenntnisnahme**

Die Festlegung von und die behördliche Abstimmung zu artenschutzrechtlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppe Fledermäuse erfolgt umsetzungsbezogen. Auf vertiefende Untersuchungen an den Ganzjahresquartieren „Eiskeller“ und „Brauereikeller“ wird auf Ebene des Bebauungsplans verzichtet, da potenzielle Eingriffe nicht planbedingt erfolgen.

#### Fehlende Einschätzung der Auslösung von Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Fledermausquartiere ehemalige Ausflugsstätte Wackermannshöhe, Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und das Speichergebäude

##### **Kenntnisnahme**

Eine Abhandlung der Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für jede besonders und streng geschützte Art und jede Fortpflanzungs- und Ruhestätte erfolgt nur für den Bereich, in dem planbedingte Eingriffe erfolgen. Hierzu zählen weder die ehemalige Ausflugsstätte Wackermannshöhe noch die Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 1 oder das Speichergebäude.

#### Festsetzung des Erhalts von Höhlenbäumen als Winterquartiere für Fledermäuse

##### **Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Im Rahmen von vertiefenden Untersuchungen konnten im Bereich von planbedingten Eingriffen keine Quartierstandorte von Fledermäusen innerhalb des Baumbestands nachgewiesen werden. Relevante Spuren einer vorangegangenen Besiedlung konnten ebenfalls nicht festgestellt werden.

**Die Planung wird nicht geändert.**

### Ausschluss von Wochenstuben der Mückenfledermäuse im Plangebiet

#### **Kenntnisnahme**

Eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erbrachte den Nachweis, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

### Konkretisierung des städtebaulichen Vertrags auf Grundlage des überarbeiteten Artenschutzbeitrags

#### **Kenntnisnahme**

Der städtebauliche Vertrag wird entsprechend konkretisiert.

### Einbau von Niststeinen auch für andere an Gebäuden lebende Arten

#### **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Zur weiteren Stützung der Brutmöglichkeiten sollen Nistkästen für Brutvögel an Bäumen angebracht werden. Diese sollen jedoch ausschließlich der Sicherung des Erhaltungszustands und zur Stützung der Brutmöglichkeiten der im Plangebiet vorkommenden Arten dienen. Entsprechende Vereinbarungen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG können durch Vermeidung von Baumfällungen in der Nist- und Brutzeit vermieden werden. Dem Artenschutz wird Rechnung getragen.

Dem Artenschutz wird Rechnung getragen.

#### **Die Planung wird nicht geändert.**

### Nachtinsektenfreundliche Beleuchtung

#### **Kenntnisnahme**

Eine Erforderlichkeit verbindlicher Regelungen zur Verwendung nachtinsektenfreundlicher Beleuchtung ist auf Grundlage artenschutzrechtlicher Bestimmungen nicht gegeben. Die Realisierung im öffentlichen (Grün- und Verkehrsflächen) ist möglich.

### Schaffung von Kleinstlebensräumen

#### **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Schaffung von Kleinstlebensräumen unter Verwendung von ästhetisch gestalteten Totholz- und Steinhäufen sowie Mauern durch die Landeshauptstadt Potsdam. Einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es nicht.

### Vogel- und insektenfreundliches Bauen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung von verbindlichen Regelungen zur Vogelschutzsicherung und dem Schutz von Insekten wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zwar als grundsätzlich möglich, jedoch nicht als zielführend gesehen, da erst auf Ebene der Bauausführungsplanung umsetzungsbezogene Informationen vorliegen, die eine vogelschutzbezogene bzw. insektenschützende Anordnung von Materialien ermöglichen. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind auch auf der Umsetzungsebene einzuhalten.

### Erhalt von Bäumen mit Potenzial für den Eremiten

#### **Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Eine vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung des Eremiten ergab keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

#### **Die Planung wird nicht geändert.**

## **2.2.4.3 Dachgestaltung und Höhenentwicklung**

### Vorgaben für die Farbgestaltung und Dachformen, Dachlandschaft

#### **Kenntnisnahme**

Gestalterische Festsetzungen zur Einschränkung der Verwendung bestimmter Farben baulicher Anlagen oder von Dachformen sind nicht vorgesehen. Es sollen lediglich glänzende,

engobierte und glasierte Oberflächen von Dacheindeckungen aus Gründen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes durch Festsetzung ausgeschlossen werden. Entscheidungen bezüglich der Farbwahl der Gebäude bleiben den nachgeordneten Planungen und den Vorstellungen der Eigentümer vorbehalten.

Festsetzungen von Dachflächenbegrünungen sind nicht Bestandteil des naturschutzrechtlichen Ausgleichskonzeptes und daher nicht zwingend vorgegeben, so dass ausreichende Spielräume für die Ausgestaltung von Dachformen verbleiben.

#### Reduktion der Anzahl der Vollgeschosse mit ansteigendem Gelände von 4 auf drei Vollgeschosse

##### **Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans basiert auf dem städtebaulichen Wettbewerbsentwurf. Dieser ist Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens, das in der Folge des positiven Votums der Potsdamer Bürgerschaft für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades am Brauhausberg sowie auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelobt und auch unter denkmalfachlicher Beteiligung durchgeführt worden ist. Der prämierte Entwurf stellt eine planerische Vorzugslösung dar. Die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 weist bereits geringere Grund- und Geschossflächen sowie eine geringere Anzahl der Vollgeschosse gegenüber den geplanten Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf. Eine weitere Reduktion des Maßes der baulichen Nutzung und der Geschoszahl ist nicht vorgesehen.

##### **Die Planung wird nicht geändert.**

#### Erhöhung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf dem Grundstück Max-Planck-Straße 10A

##### **Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll eine bestandsorientierte Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der zulässigen Gebäudehöhe über NHN als Höchstwert erfolgen. Auf dem Grundstück Max-Planck-Straße 10a weist der Gebäudebestand entgegen der Stellungnahme lediglich zwei Vollgeschosse auf.

Das Nachbargrundstück Max-Planck-Straße 12 verfügt über zwei Vollgeschosse und ein Dach, das ebenfalls ein Vollgeschoss ist. Es erfolgt daher die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen. Die geplanten Wohngebäude auf den Flurstücken 219 und 224 orientieren sich in ihrer Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse an dem südlich angrenzenden Wohngebäude bzw. an den Gebäudetypologien im allgemeinen Wohngebiet WA 3.

##### **Die Planung wird nicht geändert.**

#### Reduktion des östlichen Baukörpers im allgemeinen Wohngebiet WA 2 von 3 auf 2 Vollgeschosse

##### **Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Das geplante Wohngebäude mit maximal 3 zulässigen Vollgeschossen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wäre auch auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig. Die Festsetzung einer geringeren maximalen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wäre entschädigungspflichtig und ein Eingriff ins grundgesetzlich geschützte Eigentum.

##### **Die Planung wird nicht geändert.**

#### Festsetzung der Gebäudehöhen in den südlichen Baugebieten

##### **Der Einwand wird berücksichtigt.**

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 4 wird im weiteren Verfahren die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante in m über NHN festgesetzt.

##### **Die Planung wird geändert.**

### Ersatzlose Streichung der Bestimmung einer Firstrichtung auf dem östlichen Teil des Bau- fensters A 8

#### **Der Einwand wird berücksichtigt.**

Anstelle der Firstrichtung, die eine Verwendung von geneigten Dachformen mit First impliziert, wird im weiteren Verfahren die Ausrichtung der Längsseite des Gebäudes entlang der Straße Brauhausberg festgesetzt.

#### **Die Planung wird geändert.**

### Höhenentwicklung, Berücksichtigung der Berganstiegs

#### **Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Bereits heute liegt die Geländeoberfläche im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 3 auf einem relativ einheitlichen Niveau. Erst im Bereich der langen Stützwand entlang der Südgrenze des allgemeinen Wohngebietes WA 3 erfolgt ein weiteres Ansteigen des Geländes. Die Geländeoberkante im allgemeinen Wohngebiet WA 4 liegt bereits etwa 10 m über der des allgemeinen Wohngebietes WA 3. Somit ergibt sich aufgrund der bestehenden Topographie und der geplanten Höhenfestsetzungen eine deutlich wahrnehmbare Höhenstaffelung. Von einer Negierung eines Berganstiegs kann also an dieser Stelle nicht die Rede sein.

#### **Die Planung wird nicht geändert.**

### Ausschluss von Technikaufbauten

#### **Kenntnisnahme**

Für das Sport- und Freizeitbad sind entsprechende Technikaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen unentbehrlich. Ein Ausschluss von Technikaufbauten wie z.B. Aufzugsanlagen für Wohngebäude würde eine erhebliche Einschränkung bei der Realisierung entsprechender Bauvorhaben nach sich ziehen.

### **2.2.4.4 Erschließung und Verkehr**

#### Steigende Verkehrsbelastungen durch die Planung allgemein

#### **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

In der Straße Brauhausberg erfolgt eine nur unwesentliche Erhöhung der Verkehrsmengen aufgrund der geplanten Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet WA 4. Die Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wären auch ohne geplante Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. Die geplanten Tiefgaragen in den Baugebieten und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitbad“ dienen der Minimierung von Park- und Suchverkehr. Maßnahmen der Verkehrsberuhigung und Straßenraumgestaltung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### Mangelnde Erschließung des Grundstücks Max-Planck-Straße 10A und dessen teilflächige Überplanung durch die Festsetzung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg und Zufahrt“

#### **Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Die geplante Festsetzung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg und Zufahrt“ sichert im Sinn der bisherigen Widmung auch künftig eine Erschließung der Grundstücke innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 durch Feuerwehr und Müllfahrzeuge. Die Sicherung entsprechender Zufahrtsmöglichkeiten wird in der Begründung nochmals bekräftigt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg und Zufahrt“ ist deckungsgleich mit dem Flurstück 213 der Flur 6 der Gemarkung Potsdam, das nicht Teil des Grundstücks Max-Planck-Straße 10A ist. Es ist somit ausgeschlossen, dass Teile dieses Grundstücks innerhalb der Verkehrsfläche liegen.

#### **Die Planung wird nicht geändert.**

Unzumutbare Belästigungen und Störungen des allgemeinen Wohngebiets WA 1 durch Verkehrslärm; keine ausreichend dimensionierte Verkehrsfläche der Max-Planck-Straße

**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Da die Tiefgarage des Sport- und Freizeitbades ausschließlich von der Leipziger Straße aus erreichbar ist, wird die Max-Planck-Straße fast völlig vom Zufahrtsverkehr des Schwimmbades abgekoppelt. Im Vergleich zur heutigen Erschließungssituation der Schwimmhalle wird eine deutlich entspanntere Verkehrssituation in der Max-Planck-Straße erwartet. Die geplanten Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wären auch ohne geplante Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig.

Die geplanten Festsetzungen erfolgen in Abstimmung mit den Ergebnissen der verkehrstechnischen Untersuchung Leipziger Dreieck (VTU Leipziger Dreieck). In die VTU Leipziger Dreieck sind die aufgrund der Planungen der Bebauungspläne 36-1 und 36-2 zusätzlich prognostizierten Verkehrsmengen bereits eingeflossen.

Die Kurvenradien im Einmündungsbereich der Max-Planck-Straße wurden bereits an die straßenverkehrlichen Erfordernisse angepasst.

Die geplanten Verkehrsflächen der Max-Planck-Straße weisen die für eine reibungslose Abwicklung des Straßenverkehrs erforderliche Breite auf. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Eine komplette Zustellung durch parkende Fahrzeuge ist nicht zu erwarten, da ausreichend Besucherparkplätze auf den Grundstücksfreiflächen sowie in der Tiefgarage des Sport- und Freizeitbades gemäß Stellplatzsatzung hergestellt werden können. Für Bewohner des allgemeinen Wohngebietes WA 3 bestehen ausreichende Kapazitäten innerhalb der geplanten Tiefgaragen.

Die Verkehrsfläche des Wendkreises am westlichen Ende der Max-Planck-Straße genügt den Anforderungen an die notwendigen Kurvenradien für dreiachsige Müllfahrzeuge. Entlang der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg und Zufahrt“ ist die Erschließung für Anrainer, Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge gesichert. Die Freistellung der in die Verkehrsfläche hineinragenden Vegetation ist umsetzungsbezogen sicherzustellen.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde aufgrund prognostizierter Verkehrslärmimmissionen ein flächendeckendes Luftschalldämmmaßes von mindestens 30 dB(A) an den Fassaden für Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen für erforderlich erachtet. Entsprechende Dämmungen können jedoch bereits durch die Verwendung von Standardfenstern erreicht werden.

**Die Planung wird nicht geändert.**

Sicherstellung der barrierefreien Erschließung des allgemeinen Wohngebiets WA 2

**Der Einwand wurde bereits berücksichtigt.**

Es erfolgte bereits die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets überlagert mit der Festsetzung einer Fläche für Stellplätze auf dem in der zeichnerischen Erläuterung dargestellten Fläche.

Die erschließungstechnisch notwendige Stegausbildung kann als Nebenanlage im Rahmen der durch Festsetzung eingeräumten Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche errichtet werden: Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen um bis zu 80 vom Hundert überschritten werden. Diese Regelung gilt einheitlich für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 4 sowie für die Gemeinbedarfsfläche.

**Die Planung wird nicht geändert.**



#### Steigende Verkehrsbelastungen durch das allgemeine Wohngebiet WA 4

Die geplante Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 4 führt aufgrund der im Vergleich zum Bestand vergleichsweise geringen Größe nur zu unwesentlichen Erhöhungen der Verkehrsmengen und der davon ausgehenden Umwelteinwirkungen.

#### Bedenken hinsichtlich einer zukünftigen Führung der Hauptverkehrsströme bergauf entlang der Straße Brauhausberg

Entscheidungen zur künftigen Verkehrsführung und Verkehrsraumgestaltung und damit verbunden auch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung im Bereich des Leipziger Dreiecks erfolgen im Rahmen übergeordneter Planungen (Fortschreibung der integrativen verkehrlichen und städtebaulichen Konzeption für das Leipziger Dreieck in Potsdam). Der Bebauungsplan betreibt hier nur die notwendige Flächensicherung.

#### Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg- und Zufahrt“ hinsichtlich der Benutzung durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge

##### **Der Einwand wurde bereits berücksichtigt.**

Auf die Angabe von Breitenmaßen wird verzichtet, da die geplante Festsetzung der Verkehrsfläche deckungsgleich mit den Grenzen des Flurstücks 213, der Flur 6 der Gemarkung Potsdam erfolgt. Die Fläche weist grundsätzlich eine für dreiaxelige Müll- bzw. Feuerwehrfahrzeuge erforderliche Mindestbreite von 3 m auf. Aufstell- und Wendeflächen für die Feuerwehr werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans perspektivisch nicht ausgeschlossen. Sie sind vielmehr auf anliegenden Grundstücksfreiflächen herzustellen. Im Bereich der nördlichen Abzweigung der Verkehrsfläche ist die erforderliche Breite von 3 m jedoch nicht gegeben. Die Verkehrsfläche eignet sich daher nicht zur Durchfahrung sondern lediglich zur Erschließung von der Max-Planck-Straße bzw. der Leipziger Straße aus bis zur benannten Engstelle. Wendemöglichkeiten für Anlieger und Besucher sind auf den Grundstücksfreiflächen vorhanden.

##### **Die Planung wird nicht geändert.**

#### Erschließung des ehemaligen Landtaggebäudes

##### **Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Die Sicherung der Kfz-relevanten Erschließung der Grundstücke im Bereich des ehemaligen Landtags ist nicht Planungsziel des aufzustellenden Bebauungsplans. Es besteht lediglich eine Verbindung für Fußgänger.

##### **Die Planung wird nicht geändert.**

#### Berücksichtigung des geplanten Endausbaus im Rahmen der Umgestaltung des Leipziger Dreiecks durch die Straßenbegrenzungslinien

##### **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Im weiteren Verfahren wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden geprüft, ob eine Anpassung der Straßenbegrenzungslinie im Bereich Max-Planck-Straße und Straße Brauhausberg erforderlich ist und ggf. eine Anpassung der Straßenbegrenzungslinien vorgenommen werden muss.

#### **2.2.4.5 Grünordnung und Landschaftsbild**

##### Versiegelungsgrad

##### **Kenntnisnahme**

Die den Versiegelungsgrad bestimmenden geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans folgen den Vorgaben des städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs. Dessen Umsetzung ist Planungsziel des Bebauungsplans. Aufgrund der offenen Bebauungsstrukturen können wirksam und sichtbar Grünstrukturen erhalten bleiben.

Freihaltung der Grünfläche des Brauhausberges von Bebauung**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Die in der Stellungnahme benannte Grünfläche bezieht sich offensichtlich auf die Fläche nördlich der Max-Planck-Straße. Deren Überbauung durch das Sport- und Freizeitbad erfolgt auf Grundlage des Votums der Potsdamer Bürgerschaft für den Badstandort am Fuß des Brauhausberges. Die professionelle Anlage eines Stadtparks widerspräche diesem Ziel. Im Gegensatz zu dieser Grünfläche ist der Bereich innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 4 kein prägender grüner Stadtraum. Bei den für den Wohnungsneubau vorgesehenen Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 handelt es sich um bereits versiegelte und bebaute Flächen des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“, der Schwimmhalle und zugehöriger Parkplätze.

**Die Planung wird nicht geändert.**Erweiterung der öffentlichen Grünfläche östlich und westlich des Kaiser-Wilhelm-Blicks**Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.**

Die geplante Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 4 basiert auf dem ausgewählten städtebaulichen Wettbewerbsentwurf. Eine weitere Reduzierung der Bebauung ist nicht vorgesehen. Es wird jedoch durch eine veränderte Anordnung der Baukörper im allgemeinen Wohngebiet WA 4 die Baugebietsgröße zugunsten der westlich anschließenden Laub- und Mischwaldbestände verringert und diese durch die geplante Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünfläche“ gesichert. Die Aussicht vom Kaiser-Wilhelm-Blick auf die Tannenberge hinter dem Griebnitzsee bei Stolpe und den Bankplatz am Babelsberg wird durch das allgemeine Wohngebiet WA 4 nicht verdeckt.

Die für die brandschutztechnisch einwandfreie Erschließung erforderliche Fläche für Stellplätze innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 liegt deutlich unterhalb des Geländeneiveaus der Straße Am Havelblick und außerhalb der Blickachse vom Kaiser-Wilhelm-Blick auf das Aussichtsbild des Belvedere am Pfingstberg.

**Die Planung wird geändert.**Beeinträchtigung der „grünen Kuppel“ des Vedutenberges**Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.**

Die grüne Kuppel des „Vedutenberges“ wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das die Baugebiete umgebende bzw. vorgelagerte Großgrün innerhalb der naturnahen öffentlichen Grünfläche wird auch künftig prägend wahrgenommen werden. Dennoch wird durch eine veränderte Anordnung der Baukörper im allgemeinen Wohngebiet WA 4 die Baugebietsgröße zugunsten der westlich anschließenden Laub- und Mischwaldbestände verringert und diese durch die geplante Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünfläche“ gesichert.

**Die Planung wird geändert.**Herabführen von „grünen Fingern“ vom Berg bis an das Havelufer**Der Einwand wurde bereits berücksichtigt.**

Durch die geplante Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen ist die Schaffung und der Erhalt von Grünverbindungen zwischen dem Kaiser-Wilhelm-Blick, der Max-Planck-Straße und der Leipziger Straße planungsrechtlich gesichert.

**Die Planung wird nicht geändert.**Ausschluss von Hecken, Einfriedungen und Mauern im allgemeinen Wohngebiet WA 3**Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.**

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 soll festgesetzt werden, dass die Errichtung von baulichen Einfriedungen wie Zäunen und Mauern unzulässig ist. Möglichkeiten einer Gliederung von Vorgärten und Grundstücksfreiflächen der Wohngebiete bestehen weiterhin durch eine entsprechende Anlage von Hecken oder sonstigen Pflanzelementen.

**Die Planung wird geändert.**

Keine Abtrennung der Grundstücke durch Mauern, Betonzäune; ausschließliche Verwendung von Hecken aus einheimischen Sträuchern oder in diese integrierte Maschendrahtzäune in Landschaftsfarben, die für Kleintiere durchlässig sind

**Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.**

Der Stellungnahme folgend soll festgesetzt werden, dass die Errichtung von baulichen Einfriedungen wie Zäune, Mauern etc. innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 unzulässig ist. Möglichkeiten einer Gliederung von Vorgärten und Grundstücksfreiflächen der Wohngebiete bestehen dann immer noch durch eine entsprechende Anlage von Hecken oder sonstigen Pflanzelementen. Auf eine zusätzliche Einschränkung der Verwendung von bestimmten Straucharten wird hier zugunsten von Spielräumen im Rahmen umsetzungsbezogener Freiraumgestaltung verzichtet.

**Die Planung wird geändert.**

Begrünung von Dächern

**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Die Festsetzung von zu begrünenden Fassadenflächen ohne Fenster und sämtlicher Dachflächen bzw. entsprechende vertragliche Regelungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (z.B. durch städtebauliche Verträge) sollen nicht erfolgen, da diese als ein Eingriff in die Zielsetzung des vorliegenden städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs gewertet werden. Ein unmittelbarer Regelungsbedarf aufgrund ausgleichserforderlicher Eingriffe besteht dagegen nicht. O.g. Maßnahmen werden jedoch nicht durch die Festsetzungen ausgeschlossen, da auf der nachgeordneten Ebene der Baugenehmigungsplanung auch weiterhin ein Planungs- und Spielraum verbleibt.

**Die Planung wird nicht geändert.**

Begrünung von Tiefgarageneinfahrten, Müllsammelplätzen mit Kletterpflanzen

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Festsetzung von zu begrünenden Tiefgarageneinfahrten und Müllsammelplätzen etc. bzw. entsprechende vertragliche Regelungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (z.B. durch städtebauliche Verträge) werden zwar als grundsätzlich möglich, jedoch nicht als zielführend gesehen, da erst auf Ebene der Bauausführungsplanung umsetzungsbezogene Informationen zu Detailplanungen wie Ausführung von Tiefgaragen oder zu Müllsammelplätzen vorliegen. Der Bebauungsplan lässt jedoch ausreichend Möglichkeiten für die Begrünung von Tiefgarageneinfahrten und Müllsammelplätzen in den nachgeordneten Planungen.

**Die Planung wird nicht geändert.**

Sinnvollere Aufteilung zwischen öffentlichem Grün und privaten Gärten

**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Aus der Stellungnahme geht keine konkrete Forderung hervor, wie eine entsprechende Aufteilung alternativ erfolgen kann.

**Die Planung wird nicht geändert.**

Fehlende Rücksicht bei der Einbindung der vorhandenen Natur

**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Durch die geplanten Festsetzungen ist bereits gesichert, dass das Plangebiet von einem durchgängigen Netz öffentlicher und privater Grünflächen durchzogen wird.

Gegenüber den bisherigen Planungen soll jedoch künftig ein Verzicht auf die ursprünglich geplante öffentliche Grünfläche zwischen den Mischgebieten MI 2 und MI 3 zugunsten einer nordöstlichen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Mischgebiet MI 2 erfolgen. Zur Sicherung der Einbindung von Grünstrukturen sollen jeweils 3 m breite Grünstreifen beidseitig entlang des verlagerten Fußweges (Erhaltungsbindungen) festgesetzt werden, die sich im Zuge der Verlagerung des Treppenaufgangs auch auf Teilflächen des Mischgebiets MI 3 erstrecken.

**Die Planung wird nicht geändert.**

Naturnahe Wiesen- und Wildstauden auf Schotter, Fassadenbegrünung**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Vorgaben zur Verwendung naturnaher Wiesen- und Wildstaudenflächen sind für das Erreichen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs der erfolgenden Eingriffe nicht erforderlich. Dies gilt auch für die Begrünung von Fassaden.

**Die Planung wird nicht geändert.**

Forderung einer „mustergültigen“ ökologischen Stadtentwicklung am Fuß des Brauhausberges**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Bereits im städtebaulichen Wettbewerbsverfahren wurde angestrebt, prägende freiraumgestalterische Klammern innerhalb des Quartiers aufzugreifen sowie stadtklimatische Anforderungen zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan setzt den aus dem Wettbewerb als Sieger hervorgegangenen Entwurf planungsrechtlich um. Auswirkungen auf ökologische Schutzgüter einschließlich des Artenschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und geeignete Maßnahmen der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleichs vorgebracht.

**Die Planung wird nicht geändert.**

Naturnahe Gestaltung sämtlicher Außenanlagen, Erhalt von Tothölzern**Kenntnisnahme**

Die Möglichkeit des Erhalts von stehenden und liegenden Tothölzern durch die Landeshauptstadt Potsdam ist für die öffentlichen Grünflächen gesichert. Auf der Fläche des ehemaligen Brauereigewölbes erfolgt eine Sicherung der vorhandenen baulichen Anlagen als Winter- und Sommerquartier für Fledermäuse auf Grundlage vertraglicher Regelungen zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und dem Grundstückseigentümer.

Der Bebauungsplan lässt für sonstige private Grundstücksfreiflächen Spielräume für die naturnahe Gestaltung der Außenanlagen und den Einsatz von einheimischen Stauden und Gehölzen im Rahmen der nachgeordneten Bauausführungsplanung.

**Die Planung wird nicht geändert.**

**2.2.4.6 Klimaschutz und ökologisches Bauen**Kalt- und Frischluftschneisen**Kenntnisnahme**

Die Beeinträchtigung von Kalt- bzw. Frischluftschneisen ist umweltfachlich nicht belegt. Im Landschaftsplan, Karte 2.3 Klima / Luft 7 Lärm wird im Bereich des Brauhausberges keine Kalt- bzw.- Frischluftschneise dargestellt.

Vereinbarung energetischer Kennwerte**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Eine vertragliche Regelung von energetischen Kennwerten wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, z.B. durch städtebauliche Verträge, als nicht zielführend gesehen, da erst auf der Ebene der Bauausführungsplanung vorhabenbezogene Informationen vorliegen, die eine differenzierte Auseinandersetzung mit Möglichkeiten energieeffizienten Bauens ermöglichen. Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich ausreichend Spielräume für die Umsetzung energieeffizienter Bauformen und der Einhaltung entsprechender energetischer Kennwerte. Er dient der planungsrechtlichen Vorbereitung des noch entwickelnden Bauvorhabens. Unabhängig davon wird durch textliche Festsetzung die Nutzung erneuerbarer Energien privilegiert und somit ein Beitrag zur klimaverträglichen Stadtentwicklung geleistet.

**Die Planung wird nicht geändert.**

Verwendung ökologischer Baumaterialien, Reduktion des Trinkwasserverbrauchs**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Eine vertragliche Regelung zur Verwendung von ökologischen Baumaterialien oder die Regelung trinkwassersparender Maßnahmen z.B. wie die Verwendung von Grau- und Regenwasser sowie der Regenwasserentsorgung werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (z.B. durch städtebauliche Verträge) nicht als zielführend gesehen, da auf Ebene der Bauausführungsplanung umsetzungsbezogene Informationen vorliegen, die eine Auswahl und Spezifizierung der zu verwendenden Baumaterialien ermöglichen. Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich ausreichend Spielräume für die entsprechende Realisierung.

**Die Planung wird nicht geändert.**

#### **2.2.4.7 Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich**

##### Berücksichtigung bereits gefällter Bäume in der Eingriffsbilanzierung

**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Die in der Stellungnahme erwähnten Baumfällungen beziehen sich offensichtlich auf den Bereich, in dem das künftige Sport- und Freizeitbad errichtet werden soll. Die Errichtung des Sport- und Freizeitbades wäre auch auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig. Da somit kein eigentlicher naturschutzrechtlicher Eingriff erfolgt, sind die bereits gefällten Bäume nicht in die Ausgleichsbetrachtung mit einzustellen. Die Baumfällungen erfolgten bereits im Vorfeld der Planungen im Rahmen der Baufeldfreimachung für das ursprüngliche Vorhaben des Niemeyer-Bades. Es ist unabhängig davon auf den grundsätzlichen Schutz betroffener Baumbestände bzw. den Ausgleich von Baumfällungen auf Grundlage der Potsdamer Baumschutzverordnung zu verweisen.

**Die Planung wird nicht geändert.**

##### Keine Abarbeitung der Eingriffsregelung im Bebauungsplan, ortsnaher und funktionaler Ausgleich anstelle von Ersatzgeldzahlung

**Der Einwand wurde bereits berücksichtigt.**

Zum Stand der Offenlage wurde bereits eine Präzisierung der Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung in Kapitel C Umweltbericht Punkt 4.2 (Bewertung und Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich) der Begründung vorgenommen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt und werden als geplante textliche Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen bzw. deren Durchführung durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich gesichert. Über den ortsnahen und funktionalen Ausgleich hinaus verbleibt ein Kompensationsdefizit. Innerhalb eines städtebaulichen Vertrages wird eine finanzielle Beteiligung für eine oder mehrere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs vereinbart. Dies ist zulässig.

**Die Planung wird nicht geändert.**

##### Erforderlichkeit eines Umweltgutachtens

**Der Einwand bezüglich eines noch zu erstellenden Umweltgutachtens wurde bereits berücksichtigt.**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung erfolgte bereits im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Die im Zuge der Umsetzung der Planungen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind darin aufgeführt und werden als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen bzw. deren Durchführung durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich gesichert.

Betroffene Baumbestände sind darüber hinaus auch weiterhin durch die Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt. Mögliche Eingriffe sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 PBaumSchVO zu regeln.

**Die Planung wird nicht geändert.**

Unzutreffende Ausgleichsmaßnahmen im allgemeinen Wohngebiet WA 2**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Die geplante Festsetzung von Pflanzbindungen ist keine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme sondern erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Sie dient der Abschirmung der baulichen Nutzung auf dem Privatgrundstück gegenüber der östlich angrenzenden naturnahen öffentlichen Grünfläche und dem Kaiser-Wilhelm-Blick. Die Festsetzung ist daher zutreffend. Ein sachlicher Zusammenhang mit den Grundstücksverkäufen besteht hier nicht.

**Die Planung wird nicht geändert.**Anpassung der Lage und Größe der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche K)**Der Einwand wird berücksichtigt.**

Im Zuge der Neuvermessung des Brauereigewölbes erfolgt auch eine entsprechende Anpassung der Lage der Maßnahmenfläche. Die südliche Grenze der Maßnahmenfläche verläuft nun mehrere Meter weiter nördlich.

**Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. Es erfolgt lediglich eine redaktionelle Anpassung der Planzeichnung.**Anrechnung von Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 4 im Bebauungsplan 103 „ehemaliges RAW-Gelände Friedrich-Engels-Straße“ als Erholungsflächen**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Die Aussage, dass Flächen des allgemeinen Wohngebietes WA 4 bereits im Bebauungsplan Nr. 103 „Ehemaliges RAW-Gelände Friedrich-Engels-Straße“ als Erholungsflächen angerechnet wurden, entspricht nicht den Tatsachen.

**Die Planung wird nicht geändert.**Überarbeitung der Aussage zur Prognose des Umweltzustandes im Umweltbericht bei Nichtdurchführung der Planung für das Schutzgut Wasser**Kenntnisnahme**

Es erfolgt eine inhaltliche bzw. redaktionelle Überarbeitung.

Eingriffe in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 in den Baumbestand, die dort vorkommenden geschützten Tierarten und die Bedeutung für das Landschaftsbild

Die geplanten Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 orientieren sich im Allgemeinen am baulichen Bestand. Die gemäß erweiterter Baukörperausweisung zulässige Bebauung auf den Flurstücken 219 und 224 würde sich auch nach § 34 BauGB in die Umgebung einfügen. Für die geplanten Erweiterungsbauten auf dem Grundstück der ehemaligen Ausflugsgaststätte Villa Wackermannshöhe liegt bereits ein bauplanungsrechtlicher Vorbescheid vor. Betroffene Baumbestände sind auch weiterhin durch die Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt. Mögliche Eingriffe sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 PBaumSchVO zu regeln. Darüber hinaus soll festgesetzt werden, dass innerhalb der Fläche St im allgemeinen Wohngebiet WA 2 Flächen mit einer Größe von insgesamt 150 m<sup>2</sup> mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.

Die geplante Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 4 basiert auf dem ausgewählten städtebaulichen Wettbewerbsentwurf. Eine weitere Reduzierung der Bebauung ist nicht vorgesehen. Es wird jedoch durch eine veränderte Anordnung der Baukörper im allgemeinen Wohngebiet WA 4 die Baugebietsgröße zugunsten der westlich anschließenden Laub- und Mischwaldbestände verringert und diese durch die geplante Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünfläche“ gesichert.

Zur Aufwertung von überbauten Flächen im Nordosten des allgemeinen Wohngebietes WA 4 wurde bereits die geplante Festsetzung aufgenommen, dass auf der Fläche für aufwertende Maßnahmen (Fläche H) alle Befestigungen mit Ausnahme der notwendigen Stützmauern

aufgenommen werden müssen (Entsiegelung als Kompensation für planbedingte Versiegelung). Die Fläche H ist mit 6 Bäumen und 50 Sträuchern zu bepflanzen.

Die im Zuge der Umsetzung der Planungen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt und werden als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen bzw. deren Durchführung durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich gesichert.

#### **2.2.4.8 Öffentliche Wegeverbindungen**

##### Sicherung der öffentlichen Wegeverbindungen

##### **Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.**

Die Sicherung der teilweise historischen Wegeverbindungen zwischen der Leipziger Straße, der Max-Planck-Straße und der Straße Am Havelblick ist bereits durch die geplante Festsetzung von Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg“, durch die geplante Festsetzung von der Allgemeinheit dienenden Wegerechten sowie durch die geplante textliche Festsetzung eines Fußweges mit einer Breite von maximal 3 m innerhalb der öffentlichen Grünfläche zwischen dem WA 3 und WA 4 erfolgt.

Zur Verbesserung der Durchgängigkeit der Wegebeziehungen zwischen Leipziger Straße und der Straße Am Havelblick wird im weiteren Verfahren die Sicherung eines der Allgemeinheit dienenden Gehrechts innerhalb der Gemeinbedarfsfläche östlich des geplanten Sport- und Freizeitbades erfolgen.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ zwischen der Max-Planck-Straße und der Straße Am Havelblick entlang der ehemaligen Ausflugsgaststätte Wackermannshöhe wurde aufgrund des sich für die Landeshauptstadt Potsdam ergebenden unzumutbaren finanziellen Aufwands aufgegeben: die Wiederherstellung der öffentlichen Wegeverbindung auf der Wackermannshöhe wäre ein entschädigungspflichtiger Eingriff in grundgesetzlich geschütztes Eigentum.

##### **Die Planung wird geändert.**

##### Geschwungene Durchwegung zwischen geplantem Sport- und Freizeitbad und Treppenanlage westlich des „Minsk“

Bezüglich der benannten Wegeverbindung zwischen geplantem Sport- und Freizeitbad und der Stützmauer / dem Treppenaufgang lässt die geplante Festsetzung einer mit Gehrechten zu belastenden Fläche im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ausreichend Spielraum für eine Ausführung mit geschwungenem Verlauf: Die Umgrenzung einer mit Gehrechten zu belastenden Fläche dient zunächst der Sicherung des Gehrechts auf einem Privatgrundstück. Die eigentliche Wegeführung kann unter Umständen von der Flächenführung abweichen.

##### **Die Planung wird nicht geändert.**

##### Querung des allgemeinen Wohngebiets WA 4

##### **Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Die Querung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 durch einen Weg ist wegen aufwendiger technischer Klärungen im Profil Keller-Tiefgarage kostenintensiv und führt zu Wertminderungen des Grundstücks.

##### Erhalt der Wege- und Treppenführung in der öffentlichen Grünfläche „naturnahe öffentliche Grünfläche“ bis zum Kaiser-Wilhelm-Blick

Die Beibehaltung der vorhandenen Wege- und Treppenführung ist aufgrund der geplanten Bebauung nicht möglich. Die Größe des allgemeinen Wohngebietes WA 4 wird jedoch verringert. Die westliche Grenze des Baugebiets wird dabei um einige Meter nach Osten versetzt, so dass die Bedingungen für die Errichtung einer alternativen Wegeverbindung innerhalb der Grünfläche verbessert werden. **Die Planung wird geändert.**

Sicherung einer öffentlichen Wegeverbindung östlich des Sport- und Freizeitbades**Der Einwand wird berücksichtigt.**

Zur Verbesserung der Durchgängigkeit der Wegebeziehungen zwischen dem Leipziger Dreieck und der Straße Am Havelblick erfolgt die Aufnahme einer mit Gehrechten zu belastenden Fläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche östlich des geplanten Sport- und Freizeitbades in die Planzeichnung.

**Die Planung wird geändert.**

Wege- und Zaunerhaltungspflicht auf den Flurstücken Nr. 55, 209 und 222 der Flur 6 Gemarkung Potsdam**Kenntnisnahme**

Gemäß den der Stellungnahme beigefügten Darlegungen besteht die Wegeunterhaltungspflicht für die bestehende öffentliche Verkehrsfläche (Flurstück 213) und gerade nicht für den ehemaligen Weg zur Wackermannshöhe. Die Zaunerhaltungspflicht betrifft den Fußweg von der Leipziger Straße zum Flurstück 230, der verlängerten Max-Planck-Straße. Beide Lasten haben keinen Zusammenhang mit dem ehemaligen Weg zur Wackermannshöhe. Eine Vermengung der Sachverhalte ist auch wegen der unterschiedlichen Betroffenheiten nicht geboten.

**Der Einwand kann daher keine Berücksichtigung finden.**

**Die Planung wird nicht geändert.**

Ausweisung des an der Westseite des Flurstücks 221 hinaufführenden Treppenwegs als öffentlichen Weg**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ zwischen der Max-Planck-Straße und der Straße Am Havelblick entlang der ehemaligen Ausflugsgaststätte Wackermannshöhe wurde aufgrund des sich daraus für die Landeshauptstadt Potsdam ergebenden unzumutbaren finanziellen Aufwands aufgegeben: die Wiederherstellung der öffentlichen Wegeverbindung auf der Wackermannshöhe wäre ein entschädigungspflichtiger Eingriff in grundgesetzlich geschütztes Eigentum. Ein Vorrang vor der Wiederherstellung des Aufgangs zwischen den Punkten b6 und b7 wird nicht eingeräumt, da die Wiederherstellung der Wegeverbindung und Treppenanlage entlang der ehemaligen Ausflugsgaststätte Wackermannshöhe ungleich höhere Kosten verursachen würde.

**Die Planung wird nicht geändert.**

Barrierefreie Zugänglichkeit der gesamten Grünanlage**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Erschließung der im Plangebiet vorgesehenen Grünanlagen ist bereits durch die geplante Festsetzung öffentlicher Grünflächen gesichert. Die Sicherung der Erschließung der großen öffentlichen Grünfläche zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 ist zusätzlich durch die geplante textliche Festsetzung der Zulässigkeit eines Fußweges gesichert. Der Bebauungsplan belässt somit Spielräume für eine barrierefreie Gestaltung der Grünanlagen in den nachgeordneten Ausführungsplanungen.

**Die Planung wird nicht geändert.**

**2.2.4.9 Ortsbild und Denkmalpflege**Sichtachsen zwischen dem ehemaligen Landtagsgebäude, der Langen Brücke, dem Potsdamer Hauptbahnhof und dem Leipziger Dreieck, Ehemaliger Landtag als point de vue**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Sichtachsen als Bestandteil der UNESCO-Welterbestätte sind nicht betroffen. Die Gebäudehöhen folgen den Vorgaben des ausgewählten städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs, der das Ergebnis eines auf Grundlage eines Beschlusses der Potsdamer Stadtverordnetenversammlung durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens ist. Die in der Stellung-



nahme benannten wechselseitigen Sichtachsen zwischen dem Brauhausberg bzw. dem ehemaligen Landtagsgebäude und der Langen Brücke, dem Potsdamer Hauptbahnhof und dem Leipziger Dreieck verlaufen aufgrund der Höhenstaffelung des Geländes zumeist oberhalb der Oberkanten der geplanten Gebäude. Im Falle vereinzelter Schnitte der Blickachsen durch geplante Gebäude ist darauf hinzuweisen, dass die Fassade des ehemaligen Landtags in weiten Teilen ohnehin durch vorhandenes Großgrün im Plangebiet verdeckt wird und dies auch so bleibt.

**Die Planung wird nicht geändert.**

Forderung einer radialen Baufeldanordnung zur besseren Berücksichtigung von Sichtbeziehungen von und zum Brauhausberg

**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs basieren auf dem städtebaulichen Wettbewerbsentwurf zum Brauhausberg. Die in der Stellungnahme angeregte radiale Anordnung der Baufelder bzw. Gebäude ist in dem städtebaulichen Wettbewerbsbeitrag nicht vorgesehen und wird zudem hinsichtlich der Grundstückerschließung als außerordentlich schwierig angesehen. Demzufolge bestehen auch keine Absichten, das bestehende Plateau, das sehr gut für eine Bebauung geeignet ist, kostenintensiv zu verändern und damit auch noch die Bebaubarkeit zu erschweren.

Unabhängig davon erfolgt die Berücksichtigung nachfolgend benannter Sichtbeziehungen des UNESCO-Weltkulturerbes:

- Kaiser-Wilhelm-Blick – Flatowturm im Schlosspark Babelsberg
- Kaiser-Wilhelm-Blick – Sacrower Heilandskirche
- Kaiser-Wilhelm-Blick – Marmorpalais im Neuen Garten
- Kaiser-Wilhelm-Blick – Belvedere Pfingstberg
- Kaiser-Wilhelm-Blick – Nikolaikirche
- Kaiser-Wilhelm-Blick – Normannischer Turm Ruinenberg
- Kaiser-Wilhelm-Blick – Sanssouci
- Kaiser-Wilhelm-Blick – Orangerie im Park Sanssouci

Diese sind bereits durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch differenzierte Festsetzung von höchstzulässigen Gebäudeoberkanten zwischen 51 und 54 m über NHN sowie von 55 m für ein Bestandsgebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 1 berücksichtigt. **Die Planung wird nicht geändert.**

Forderung einer lockeren Stellung der Baukörper im allgemeinen Wohngebiet WA 3

**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs basieren auf dem städtebaulichen Wettbewerbsentwurf zum Brauhausberg. Die in der Stellungnahme angeregte lockere Stellung der Baukörper ist in dem städtebaulichen Wettbewerbsbeitrag nicht vorgesehen und wird zudem hinsichtlich der Grundstückerschließung als außerordentlich schwierig angesehen. Auch eine Reduzierung der zweiten Baureihe auf nur drei Vollgeschosse entspricht nicht dem Wettbewerbsentwurf.

Die Sichtachsen des UNESCO-Welterbes sind bereits durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch differenzierte Festsetzung von höchstzulässigen Gebäudeoberkanten zwischen 51 und 54 m über NHN sowie von 55 m für ein Bestandsgebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 1 berücksichtigt.

**Die Planung wird nicht geändert.**

Störung der Sichtbeziehungen von und zum Brauhausberg durch das allgemeine Wohngebiet WA 4, Bedenken bezüglich zu hoher Dichte**Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.**

Die geplante Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 4 basiert auf dem ausgewählten städtebaulichen Wettbewerbsentwurf. Eine weitere Reduzierung der Bebauung ist nicht vorgesehen. Es wird jedoch durch eine veränderte Anordnung der Baukörper im allgemeinen Wohngebiet WA 4 die Baugebietsgröße zugunsten der westlich anschließenden Laub- und Mischwaldbestände verringert und diese durch die geplante Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünfläche“ gesichert.

Zur Aufwertung von nicht überbauten Flächen im Nordosten des allgemeinen Wohngebietes WA 4 wurde bereits die geplante Festsetzung aufgenommen, dass auf der Fläche für aufwertende Maßnahmen (Fläche H) alle Befestigungen mit Ausnahme der notwendigen Stützmauern aufgenommen werden müssen (Entsiegelung als Kompensation für planbedingte Versiegelung). Die Fläche H ist mit 6 Bäumen und 50 Sträuchern zu bepflanzen.

Die in der Stellungnahme angemerkte Störung von Sichtbeziehungen durch das geplante allgemeine Wohngebiet WA 4 bezieht sich offensichtlich auf das ehemalige Landtagsgebäude. Die Sichtachsen zum ehemaligen Landtagsgebäude verlaufen aufgrund der Höhenstaffelung des Geländes zumeist oberhalb der Oberkanten der geplanten Gebäude. Im Falle einzelner Schnitte der Blickachsen durch geplante Gebäude ist darauf hinzuweisen, dass die Fassade des ehemaligen Landtags in weiten Teilen ohnehin durch vorhandenes Großgrün im Plangebiet verdeckt wird und dies auch so bleibt.

**Die Planung wird geändert.**Mangelnde Berücksichtigung von nicht „historischen“ Sichtbeziehungen**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, welche sonstigen stadtbildprägenden Sichtbeziehungen im Einzelnen gemeint sind. Belange des Stadtbildes sind grundsätzlich in das städtebauliche Wettbewerbsverfahren mit eingeflossen.

**Die Planung wird nicht geändert.**Hinweis auf bereits vollzogene Unterschutzstellung des Baudenkmals ehemalige Brauerei Adelung & Hoffmann

**Der Hinweis wird berücksichtigt** und eine entsprechende Anpassung in der Begründung zum Status der Unterschutzstellung der ehemaligen Brauerei Adelung & Hoffmann vorgenommen.

Beibehaltung der historischen Gebäudeordnung im Bereich des Grundstücks Leipziger Straße 61**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Das Zurücksetzen der überbaubaren Grundstücksfläche im Mischgebiet MI 2 in einem Abstand von 5 Metern zum Straßenraum erfolgt mit dem Ziel, Voraussetzungen für eine gestalterische und funktionale Aufwertung des Straßenraums zu schaffen sowie negative Auswirkungen durch die vom Straßenraum ausgehenden Luftschadstoff- und Schallemissionen an den künftig zu errichtenden Gebäuden zu minimieren, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Der in der Stellungnahme konstruierte Zusammenhang zwischen Verkehrssicherheit bzw. Einsehbarkeit des Straßenraumes und der Beibehaltung einer historischen Gebäudeanordnung ist dagegen nicht nachvollziehbar.

**Die Planung wird nicht geändert.**

Einbezug der ehemaligen Ausfluggaststätte Wackermannshöhe in die Planung**Der Einwand bezüglich der Wackermannshöhe ist bereits berücksichtigt.**

Zur bestandsorientierten Sicherung des Gebäude der ehemaligen Ausfluggaststätte Wackermannshöhe wurde bereits eine entsprechende geplante Festsetzung aufgenommen.

Erhalt von Altbausubstanz**Der Hinweis Gebäudebestand wird zur Kenntnis genommen.**

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude sollen grundsätzlich durch bestandsorientierte Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden. Dies gilt jedoch nicht für die Schwimmhalle, das Gebäude in der Leipziger Straße 61 sowie Bestandteile des ehemaligen „Minsk“.

Für das Gebäude in der Leipziger Straße 61 liegt bereits eine Abrissgenehmigung vor. Aus denkmalfachlicher Sicht wird ein Rückbau des stark baufälligen Gebäudes befürwortet, da dieser zu einer Aufwertung und Herausstellung der unter Denkmalschutz stehenden Nachbargebäude beiträgt: dem alternativen Kulturzentrum „Archiv“ sowie dem Persiuspeicher (ehemaliges Mehlmagazin). Die zuständigen Fachbehörden gaben somit der Aufwertung der bestehenden Einzeldenkmale Vorrang vor einer kompositorischen Betrachtung, in die auch das Bestandsgebäude in der Leipziger Straße 61 integrierbar gewesen wäre. Eine Unterschutzstellung des Gebäudes in der Leipziger Straße 61 als Einzeldenkmal obliegt den nach Landesdenkmalrecht zuständigen Denkmalbehörden und kann nicht durch Festsetzungen auf Grundlage des Baugesetzbuches im Bebauungsplan erfolgen.

Die bestehende Schwimmhalle am Brauhausberg weist erhebliche bauliche Mängel auf. Die Betriebserlaubnis ist mittlerweile erloschen. Der Betrieb kann unter bestimmten technischen Voraussetzungen durch Nachtragsgenehmigungen lediglich temporär aufrechterhalten werden. Der Bau soll durch das geplante Sport- und Freizeitbad ersetzt werden, das aufgrund des Votums der Potsdamer Bürgerschaft am Fuß des Brauhausberges errichtet werden soll. Der Erhalt des Hauptbaukörpers des „Minsk“ im Rahmen baugebietskonformer Nutzungen gemäß § 4 BauNVO ist durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert und hängt wesentlich von den dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Planungen ab.

Der Begriff Hauptbaukörper umfasst hier den gesamten Gebäudekomplex mit Ausnahme südlich und südwestlich angrenzender Anbauten und Nebenanlagen. Für letztere erfolgt keine Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen.

**2.2.4.10 Schutz von Gehölzbeständen**Pflanzqualitäten für Gehölze

Die verbindliche Vorgabe eines Stammumfangs von mindestens 18/20 wurde bereits in eine geplante grünordnerische Pflanzfestsetzung mit aufgenommen. Der Einwand bezüglich weiterer zu berücksichtigender Pflanzqualitäten für Gehölze wird dagegen nicht berücksichtigt. Detaillierte Vorgaben wie die Verwendung von Sonnenschutz durch Schilfmatten werden für das Erreichen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs der erfolgenden Eingriffe als entbehrlich erachtet. Dies gilt auch für verbindliche Vorgaben zur Verwendung von Saat- und Pflanzgut, von essbaren Pflanzen sowie für die Begrünung von Fassaden und Dächern.

**Die Planung wird nicht geändert.**

Keine Fällung von Großgrün**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Für naturschutzrechtliche Eingriffe, von denen Großgrün betroffen ist, erfolgt ein Ausgleich. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht aufgeführt und als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen bzw. deren Durchführung durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich gesichert.

Unabhängig von den geplanten Ausgleichsmaßnahmen und Erhaltungsbindungen sind betroffene Baumbestände durch die Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt. Mögliche Eingriffe sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 PBaumSchVO zu regeln.

**Die Planung wird nicht geändert.**

Erhalt der Laub- und Mischwaldbestände, insbesondere Kastanien im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 4

**Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.**

Durch eine veränderte Anordnung der Baukörper wird im allgemeinen Wohngebiet WA 4 die Baugebietsgröße zugunsten der westlich anschließenden Laub- und Mischwaldbestände verringert und diese durch die geplante Festsetzung einer Grünfläche der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünfläche“ gesichert. Die im allgemeinen Wohngebiet WA 4 zulässige Bebauung stellt dennoch einen grundsätzlichen Eingriff dar, der in vollem Umfang auszugleichen ist. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt und werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen bzw. deren Durchführung durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder durch sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich gesichert. Betroffene Baumbestände sind auch weiterhin durch die Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt.

**Die Planung wird geändert.**

Betroffenheit einer 100 Jahre alten Kastanie

Eine Betroffenheit der Kastanie liegt nicht vor, da der Baum innerhalb Bereichs steht, für den private Grünfläche festgesetzt wird. Der Standort ist somit gesichert. Betroffene Baumbestände sind grundsätzlich auch weiterhin durch die Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt. Mögliche Eingriffe sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 PBaumSchVO zu regeln.

Erhalt von alten Bäumen

**Der Hinweis zum Altbaumbestand wird zur Kenntnis genommen.**

Betroffene Baumbestände sind grundsätzlich auch weiterhin durch die Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt. Mögliche Eingriffe sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 PBaumSchVO zu regeln. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung von Erhaltungsbindungen im Plangebiet.

Dauerhafter Erhalt von nach Pflanzgebot gepflanzten Bäumen und Ersatz von per Erhaltungsgebot geschützten Bäumen bei Abgang; Festsetzung einer Pflanzliste sowie ausschließlich einheimischer und großkroniger Bäume mit einer Mindest-Qualität Hochstamm 18/20

**Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.**

Es wurde bereits zum Stand der Offenlage die geplante Festsetzung aufgenommen, dass auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Zum Stand der Offenlage wurde ferner die geplante Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aufgenommen, gemäß der vorhandene Bäume zu erhalten sind. Für die durch Pflanzbindungen festgesetzten Bepflanzungen bedarf es keiner zusätzlichen Erhaltungsbindung, da eine Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt.

Im weiteren Verfahren soll für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft neben der Pflanzung von Bäumen ergänzend auch deren Erhalt festgesetzt werden. Auf die Festsetzung einer Pflanzliste wird verzichtet, um Spielräume im Rahmen der umsetzungsbezogenen Freiraumgestaltung zu belassen.

**Die Planung wird geändert.**

### **2.2.4.11 Soziale Infrastruktur**

Schaffung von naturnahen, kreativen und individuellen Spielbereichen, Anlage einer Spiel-landschaft

**Die Anregung wird berücksichtigt.**

Für das Plateau oberhalb der bestehenden Treppenanlage südlich der Schwimmhalle wird festgesetzt, dass eine öffentliche naturnahe Spiellandschaft herzustellen ist.

**Die Planung wird geändert.**

Fehlende Flächen für Schulen und Kindertagesstätten

Eine Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schulen oder Kindertagesstätten ist nicht vorgesehen. Gemäß der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam erfolgen jedoch entsprechende Ausgleichszahlungen. Die anteiligen Investitionskosten für den Neubau oder die Erweiterung einer Kindertagesstätte oder einer Grundschule werden Gegenstand des städtebaulichen Vertrags mit dem Grundstückseigentümer.

**Die Planung wird nicht geändert.**

### **2.2.4.12 Städtebau**

Vergrößerung des allgemeinen Wohngebietes WA 2 in der Beschlussfassung zur Öffentlichkeitsbeteiligung

**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Der Bebauungsplan entspricht der Abwägungsentscheidung der Landeshauptstadt Potsdam. Zum Offenlagestand erfolgte eine Erweiterung der Fläche für Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet WA 2 gegenüber der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung aus folgenden Gründen:

Aufgrund der Topographie hätte eine dem Brandschutz genügende Grundstückserschließung ohne eine Ausweitung der Stellplatzfläche nicht erfolgen können. Darüber hinaus sollte dem Grundstückseigentümer mehr Flexibilität in der Gestaltung der Grundstückszufahrt gegeben werden. Im Gegenzug soll durch die grünordnerische Festsetzung verbindlich geregelt werden, dass innerhalb der Stellplatzfläche Flächen mit einer Größe von insgesamt 150 m<sup>2</sup> mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.

**Die Planung wird nicht geändert.**

Verschiebung der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 2

**Der Einwand wird berücksichtigt.**

Die östliche überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird um 1 m in Richtung Straße Am Havelblick verschoben, um einen ausreichenden Abstand zwischen den Stellplatz- und Feuerwehrflächen und der zum ehemaligen Brauereikeller hinabführenden Böschung gewährleisten zu können. Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 2 des BbgBO zur Mitte der Straße Am Havelblick bleibt gewahrt.

**Die Planung wird geändert.**

Aufnahme der Gebäudefluchten der ehemaligen Villa Wackermannshöhe durch die westliche und östliche überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 2

**Der Einwand wird berücksichtigt.**

Die überbaubaren Grundstücksflächen östlich und westlich des Bestandsgebäudes im allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden entsprechend der zeichnerischen Erläuterung der Stellungnahme geringfügig um ca. 2 Grad im Uhrzeigersinn gedreht, so dass vorhandene Gebäudefluchten berücksichtigt werden.

**Die Planung wird geändert.**

Bebauung des allgemeinen Wohngebiets WA 3 mit einem „Stadtwillenkomplex“

**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Die im allgemeinen Wohngebiet WA 3 vorgesehene ortsangepasste Bebauung ist beschlossenes Wettbewerbsergebnis.

**Die Planung wird nicht geändert.**

Bedenken gegenüber der Errichtung von „großen Wohnblöcken“

**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Das Bebauungskonzept basiert auf einem städtebaulichen Wettbewerbssentwurf, der das Ergebnis eines auf Grundlage eines Beschlusses der Potsdamer Stadtverordnetenversammlung durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens ist. Es entstehen ausdrücklich keine Wohnblöcke. Vielmehr ist eine offene Bebauungsstruktur vorgesehen. Zum Erscheinungsbild:

Die äußeren Gestaltungsmerkmale und architektonischen Qualitäten werden umsetzungsbezogen entwickelt und herausgearbeitet. Sie sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Daher sind diesbezügliche Aussagen auch nicht möglich.

**Die Planung wird nicht geändert.**

Forderung einer „konvex ausschwingenden“ Bebauung, Rücksicht auf geschwungene Topographie des Berges durch individuelle Gebäudeobergrenzen

**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Die Anordnung der geplanten Wohngebäude ist wesentlicher konzeptioneller Bestandteil des ausgewählten städtebaulichen Wettbewerbssentwurfs. Eine Höhenstaffelung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 erfolgt nicht, da hier keine Hanglage besteht. Erst im Bereich der langen Stützwand entlang der Südgrenze des allgemeinen Wohngebietes WA 3 erfolgt ein weiteres Ansteigen des Geländes.

**Die Planung wird nicht geändert.**

Forderung eines organischen Städtebaus, Vergleich der Planung mit künstlicher Trabantenstadt

**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Ein Vergleich zwischen der vorliegenden Planung und den Großwohnsiedlungen Am Stern und Waldstadt I und II ist so nicht möglich. Die geplante Errichtung der in offener Bebauungsstruktur angelegten 9 bis 10 Wohnhäuser im allgemeinen Wohngebiet WA 3 kann und wird niemals den Eindruck einer in Systembauweise errichteten Großwohnsiedlung erzeugen. **Die Planung wird nicht geändert.**

Veränderung der Geometrie des Baufeldes A 1 im allgemeinen Wohngebiet WA 3

**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Dem Bebauungskonzept des Bebauungsplans liegt ein städtebaulicher Wettbewerbssentwurf zugrunde. Der Entwurf sieht im Baufeld A 1 innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 einen länglichen rechteckigen Baukörper mit einer vergleichsweise schmalen Nordfassade vor. Die Ausrichtung der Baukörper im allgemeinen Wohngebiet WA 3 dient der Wahrung vielfältiger Blickbeziehungen von und zum Brauhausberg, die hauptsächlich in Nord-Südrichtung verlaufen. Eine Verbreiterung der Fassadenfront zur Max-Planck-Straße stünde im Widerspruch zur benannten Bebauungskonzeption.

Veränderung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Baufeld A 1 im allgemeinen Wohngebiet WA 3

Der städtebauliche Wettbewerbssentwurf sieht im Baufeld A 1 einen im Vergleich mit den benachbarten Baukörpern des allgemeinen Wohngebietes WA 3 kleiner dimensionierten Baukörper vor. Hierdurch wird ein Übergang zu den kleineren Gebäudekubaturen des allgemeinen Wohngebietes WA 1 geschaffen.

Mit der kleinen Grundfläche proportional verbunden ist auch die geringere Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Die als Höchstwerte festzusetzende zulässige Gebäudeoberkante und

die Vollgeschosszahl des Baufeldes A 1 korrespondieren miteinander. Sockel, lichte Höhe, Attika und sonstige bauliche Komponenten sind entsprechend zu dimensionieren.

**Die Planung wird nicht geändert.**

Verschwenkung der östlichen Grenze des Baufeldes A 8 entlang der Straße Brauhausberg  
**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Wie bereits weiter oben aufgeführt basiert das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans auf einem Wettbewerbsentwurf, der eine planerische Vorzugslösung darstellt, die u. a. unter denkmalfachlicher Beteiligung ausgewählt worden ist. Unabhängig hiervon ist der Einwand nicht nachvollziehbar, da der geplante Baukörper im östlichen Teil des Baufeldes A 8 bereits parallel zur Straße Brauhausberg geführt wird; letztere verschwenkt erst am südlichen Ende des Baukörpers in unmittelbarer Nähe des zur Straße Am Havelblick hinaufführenden Fußweges in westliche Richtung. Ein Verschwenken des Baukörpers auf diesem deutlich untergeordneten Gebäudeabschnitt ist somit nicht ableitbar.

Auch die Erfordernis einer teilweise reduzierten Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse dieses Baukörpers ist nachvollziehbar. Die Höhe des Baukörpers wird nicht nur durch die geplante Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sondern auch der maximal zulässigen Höhe der Gebäudeoberkante in m über NHN verbindlich geregelt. Hieraus ergibt sich mit steigendem Straßenniveau eine vom Straßenraum aus wahrnehmbare Verringerung der Gebäudehöhe.

**Die Planung wird nicht geändert.**

Differenz der zulässigen Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 3 zwischen Planzeichnung und der Begründung bzw. Festsetzungsbegründung.

**Kenntnisnahme.**

Die Differenz ergibt sich aus der zusätzlich hinzuzurechnenden überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Spangen des Baufeldes A 8, in der lediglich die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse geregelt ist. Ergänzend erfolgt zur ausreichenden Bestimmtheit die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche.

Verzicht auf die Tiefgaragen im allgemeinen Wohngebiet WA 3

**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam ist ein Nachweis von Stellplätzen auf den Grundstücken zu erbringen. Für die neu zu errichtenden Wohnungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 kann nicht die in der Stellplatzsatzung geforderte Anzahl von (oberirdischen) Stellplätzen auf den Grundstücksfreiflächen geschaffen werden. Darüber hinaus würde die Herstellung oberirdischer Stellplätze zu weitaus größeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufgrund der damit verbundenen Versiegelung und ausgehenden Immissionsbelastungen durch den Parkierungsverkehr führen.

**Die Planung wird nicht geändert.**

Kritische Überprüfung der gesamten Planungen, auch Zusammenhang mit dem ehemaligen Terrassenrestaurant „Minsk“

**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Der städtebauliche Wettbewerbsentwurf ging aus einem Wettbewerbsverfahren hervor, das auf Grundlage eines Beschlusses der Potsdamer Stadtverordnetenversammlung durchgeführt wurde. Eine erneute Überprüfung der gesamten Planungen ist daher nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan belässt einen Spielraum sowohl für Nachnutzung des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“ im Rahmen wohngebietskonformer Nutzungen gemäß § 4 BauN-VO als auch einer Errichtung von Wohngebäuden. Entscheidungen über entsprechende Bauvorhaben erfolgen in nachgeordneten Planungen. **Die Planung wird nicht geändert.**

Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile bei Erhalt bzw. bei Nicht-Wohnnutzung des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt für das ehemalige Terrassenrestaurant „Minsk“ keine wirtschaftliche Benachteiligung von Nichtwohnnutzungen gegenüber Wohnnutzungen.

Belange des Naturschutzes sowie des Landschafts- und Ortsbildes sind zu berücksichtigen. Für die in den Berghang führenden Teile der Hauptanlage, die dort eine ungewünschte Barrierewirkung erzeugen, ist kein aktiver Bestandsschutz vorgesehen. Gebäudebestandteile innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächen G und H) sind zurückzubauen.

**Die Planung wird nicht geändert.**Erhalt des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“ und Verzicht auf Bebauung der umgebenden Freiflächen (Freistellung des Gebäudes)**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für einen Wohnungsneubau auf Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs. Zugleich beinhaltet der Bebauungsplanentwurf die alternative Zielstellung der Umnutzung und Sanierung des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“ in seiner bestehenden Kubatur. Die sich daraus möglicherweise ergebenden unterschiedlich ausgeprägten Verwertungspotenziale sind somit nicht willkürlich, sondern hängen unmittelbar mit den jeweiligen städtebaulichen Zielstellungen zusammen. Der Bebauungsplanentwurf schafft die notwendigen Entscheidungsspielräume, die dann im Rahmen nachgeordneter Planungen, begleitet z. B. durch Interessenbekundungsverfahren, genutzt werden können.

Bezüglich der geforderten Freistellung des solitären Gebäudebestands ist darauf hinzuweisen, dass im Falle einer Entscheidung für den Erhalt des „Minsk“ die über den Bestand hinaus festgesetzten Baufenster nicht mit einem Baugebot gleichzusetzen sind und aufgrund der Beschränkungen der maximal zulässigen Grundfläche nur eine teilweise Ausnutzung zusätzlicher Baurechte denkbar wäre.

**Die Planung wird nicht geändert.**Nachnutzung des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“ als Kindertagesstätte

Kenntnisnahme.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen den Erhalt des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“. Die künftige Nutzung des „Minsk“ als Kindertagesstätte ist grundsätzlich denkbar. Die Entscheidung darüber obliegt dem Eigentümer.

**Die Planung wird nicht geändert.**Nachnutzung des ehemaligen Terrassenrestaurants „Minsk“ durch öffentliche Nutzungen**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Für eine öffentliche Nutzung des „Minsk“ bestehen weder Bedarf noch Finanzierungsmöglichkeiten seitens der Landeshauptstadt Potsdam. **Die Planung wird nicht geändert.**

Erhalt des alten Schwimmbades bzw. Weiternutzung des alten Schwimmbeckens als Freiluftanlage und Liegewiese**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Ein längerfristiger Erhalt des Schwimmbeckens ist nicht möglich, dieser ist unlösbar mit der Technik verbunden. Das geplante Sport- und Freizeitbad einschließlich der geplanten Freianlagen ist Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs. Aus Lärmschutzgründen ist die Herstellung größerer Freibereiche nicht möglich. Daher können nur kleinere Freibereiche realisiert werden, für die eine ausreichende Abschirmung gewährleistet werden kann.

**Die Planung wird nicht geändert.**



Freihaltung des allgemeinen Wohngebiets WA 4 von Bebauung**Der unter Punkt 3 aufgeführte Einwand wird teilweise berücksichtigt.**

Die geplante Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 4 basiert auf dem ausgewählten städtebaulichen Wettbewerbsentwurf. Eine weitere Reduzierung der Bebauung ist nicht vorgesehen. Es werden jedoch durch eine veränderte Anordnung der Baukörper im allgemeinen Wohngebiet WA 4 die Baugebietsgrößen zugunsten der westlich anschließenden Laub- und Mischwaldbestände verringert und diese durch die geplante Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünfläche“ gesichert.

Zur Aufwertung von überbauten Flächen im Nordosten des allgemeinen Wohngebietes WA 4 wurde bereits die geplante Festsetzung aufgenommen, dass auf der Fläche für aufwertende Maßnahmen (Fläche H) alle Befestigungen mit Ausnahme der notwendigen Stützmauern aufgenommen werden müssen (Entsiegelung als Kompensation für planbedingte Versiegelung). Die Fläche H ist mit 6 Bäumen und 50 Sträuchern zu bepflanzen.

Die im Zuge der Umsetzung der Planungen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt und werden als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen bzw. deren Durchführung durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich gesichert.

**Die Planung wird geändert.**Forderung einer „konvexen“ Baukörperstellung im allgemeinen Wohngebiet WA 4**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Der Bebauungsplan setzt das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs um. Die geplanten Stadthäuser sollen demnach behutsam auf leichter Hanglage in der vorgesehenen Baukörperstellung errichtet werden. Den mit dem Bauen am Hang verbundenen gestalterischen und bautechnischen Herausforderungen kann im Rahmen eines vertretbaren wirtschaftlichen Aufwandes auf Ebene der Bauausführung begegnet werden. Die Stellung der geplanten Baukörper im allgemeinen Wohngebiet WA 4 orientiert sich an dem Verlauf der angrenzenden Verkehrsflächen.

**Die Planung wird nicht geändert.**Verzicht auf die Tiefgaragen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 aufgrund des Widerspruchs zur Durchgrünung des Berghanges**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Die Errichtung von vergleichsweise kleinen Tiefgaragen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 steht nicht im Widerspruch zur Durchgrünung des Berghanges.

**Die Planung wird nicht geändert.**Verringerung des Ausmaßes der Tiefgaragen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und in der Gemeinbedarfsfläche**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Die Dimensionierung der Flächen für Tiefgaragen in der Gemeinbedarfsfläche und im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist aufgrund der verbindlichen Vorgaben der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam erforderlich. Die Entstehung von Parksuchverkehr wird deutlich reduziert und die Freiflächenversiegelung minimiert.

**Die Planung wird nicht geändert.**Forderung einer nachvollziehbaren Begründung der textlichen Festsetzung zur verringerten Abstandsflächentiefe im Mischgebiet MI 1**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Wie bereits in der Begründung aufgeführt, dient die geplante textliche Festsetzung Nr. 8 dem aktiven Bestandsschutz der ehemaligen Brauerei Adelung & Hoffmann; die Tiefe von 0,1 H orientiert sich an der verbindlichen Regelung des § 6 Abs. 2 der Brandenburgischen Bauord-

nung, nach der Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen bis maximal zu deren Mitte liegen dürfen.

Der in der Stellungnahme wiedergegebene Inhalt der geplanten Festsetzung Nr. 8 ist nicht zutreffend. Aus der geplanten Festsetzung geht keineswegs hervor, dass Abstandsflächen untergeordneter Bauteile die Planinhalte und Planfestsetzungen nicht zu berücksichtigen haben. Vielmehr bleiben untergeordnete Bauteile gemäß § 6 Abs. 6 BbgBO unabhängig von der geplanten textlichen Festsetzung im Bebauungsplan bei der Abstandsflächenbemessung grundsätzlich außer Betracht.

Die Einschränkung der geplanten textlichen Festsetzung Nr. 8, dass durch untergeordnete Bauteile gemäß § 6 Abs. 6 BbgBO das Maß von 0,1 H eingehalten werden muss, erfolgt für den Fall, dass bei einer Neuerrichtung des Gebäudes (Havariefall) die Errichtung untergeordneter Bauteile wie Balkone oder Gesimse entlang der Nordfassade ausgeschlossen werden können. Dies ist erforderlich, um die ohnehin beengte Situation nicht zu Lasten der Nachbarn weiter zu verschärfen.

**Die Begründung wird entsprechend präzisiert.**

#### Erhalt des Gebäudes auf dem Grundstück Leipziger Straße 61

**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Bei dem in der Stellungnahme benannten Gebäude handelt es sich um ein Bestandsgebäude auf dem Grundstück Leipziger Straße 61. Für das Gebäude liegt bereits eine Abrissgenehmigung vor. Aus denkmalfachlicher Sicht wird ein Rückbau des stark baufälligen Gebäudes befürwortet, da dieser zu einer Aufwertung und Herausstellung der unter Denkmalschutz stehenden Nachbargebäude beiträgt: dem alternativen Kulturzentrum „Archiv“ sowie dem Persiuspeicher (ehemaliges Mehlmagazin). Die zuständigen Fachbehörden gaben somit der Aufwertung der bestehenden Einzeldenkmale Vorrang vor einer kompositorischen Betrachtung, in die auch das Bestandsgebäude in der Leipziger Straße 61 integrierbar gewesen wäre. Eine Unterschutzstellung des Gebäudes in der Leipziger Straße 61 als Einzeldenkmal obliegt den nach Landesdenkmalrecht zuständigen Denkmalbehörden und kann nicht durch Festsetzungen auf Grundlage des Baugesetzbuches im Bebauungsplan erfolgen.

**Die Planung wird nicht geändert.**

#### Überdachte Radabstellanlagen, begrünte Abfallanlagen

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Der Nachweis der Errichtung von Fahrradstellplätzen erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf Grundlage der bestehenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen. Abgesehen von der ggf. erforderlichen Berücksichtigung von Flächen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO stellen Fahrradstellplätze jedoch keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar. Die Festsetzung von zu begrünenden Abfallanlagen bzw. Müllsammelplätzen etc. ist weder naturschutzrechtlich geboten noch bestehen sonstige zwingende Gründe hierfür. Eine Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplans würde daher einen unbegründeten Eingriff in die grundgesetzlich geschützte Eigentumsfreiheit darstellen.

#### **2.2.4.13 Ver- und Entsorgung**

##### Regenwasserversickerungsfähige Beläge bei Wegen und Stellplätzen

**Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.**

Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg und Zufahrt“ wird im weiteren Verfahren festgesetzt, dass ausschließlich Pflasterbeläge mit versickerungsfähigem Fugenteil zulässig sind. Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine Versickerungsanordnung festgesetzt.

**Die Planung wird geändert.**

Bedenken bezüglich einer gesicherten Niederschlags- bzw. Abwasserentsorgung**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Die erschließungstechnische Machbarkeit ist grundsätzlich bestätigt worden, es liegen keine grundsätzlichen Bedenken der Versorgungsträger vor. Der Nachweis der gesicherten Erschließung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

**Die Planung wird nicht geändert.**Forderung der Versickerung von Niederschlagswasser angesichts des hohen Anteils unter- und überbauter Flächen in der Gemeinbedarfsfläche und im allgemeinen Wohngebiet WA 4**Der Einwand wird teilweise berücksichtigt.**

Die Dimensionierung der Flächen für Tiefgaragen in der Gemeinbedarfsfläche und im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist aufgrund der verbindlichen Vorgaben der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam erforderlich. Die Entstehung von Parksuchverkehr wird deutlich reduziert und die Freiflächenversiegelung minimiert.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 4 erfolgt zur Minderung wasserwirtschaftlich nachteiliger Bebauungsfolgen die Festsetzung einer Versickerungsanordnung. Auf die Festsetzung einer Versickerungsanordnung für die Gemeinbedarfsfläche wird aufgrund der besonderen Nutzungsanforderungen an die Freiflächen und Außenanlagen verzichtet. Die Anordnung von Versickerungsanlagen (z.B. Versickerungsmulden) erfolgt hier umsetzungsbezogen.

**Die Planung wird geändert.**Zentrale Versickerung in öffentlichen Park- und Grünflächen

Der Hinweis auf Möglichkeiten der zentralen Versickerung von Niederschlagswasser auf öffentlichen Park- und Grünflächen wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Anlagen können umsetzungsbezogen durch die Landeshauptstadt Potsdam als jetzige bzw. künftige Grundstückseigentümerin durchgeführt werden. Eine Festsetzung von Flächen für Versickerungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ist hierzu nicht erforderlich.

Befürwortung von Teilversickerung in der Begründung zum Bebauungsplan

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung wird ein befürwortender Hinweis zur Teilversickerung von Niederschlagswasser auf Grundstücksfreiflächen aufgenommen.

Erwähnung der geplanten Ableitung von Niederschlagswasser unter den Auswirkungen des Bebauungsplans auf die technische Infrastruktur und die Finanzen.**Kenntnisnahme**

Die Erforderlichkeit der Ableitung von Niederschlagswasser sowie ggf. damit verbundene Finanzierungskosten sind abhängig von der konkreten Umsetzung von Vorhaben und lassen sich daher auf Ebene der Angebotsbebauungsplanung nicht vorherbestimmen.

**2.2.4.14 Verfahren**Teilhabebezogene Stadtentwicklung

Der Hinweis bezüglich teilhabebezogener Stadtentwicklungsprozesse wird zur Kenntnis genommen. Die allgemeinen Äußerungen zur Stadtentwicklung haben keinen konkreten Bezug auf die geplanten Festsetzungen. Steigenden Miethöhen kann nur durch eine deutliche Ausweitung des Angebotes begegnet werden. Dies ist die Intention des Bebauungsplanes.

**2.2.4.15 Sonstige Hinweise**Steigende Mietspiegel

Der Hinweis bezüglich der Möglichkeit eines steigenden Mietspiegels wird zur Kenntnis genommen. Steigenden Miethöhen kann nur durch eine deutliche Ausweitung des Angebotes begegnet werden. Dies ist die Intention des Bebauungsplanes.

### Kampfmittelfreiheit

#### **Kenntnisnahme**

Die Beantragung einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung bzw. der Nachweis der Kampfmittelfreiheit können umsetzungsbezogen erfolgen.

### **2.2.5 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie erneute Beteiligung der Behörden**

Die Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, der Behördenbeteiligung sowie der Beteiligung der Fachbereiche hat zu Aufnahme bzw. Änderungen von folgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan geführt:

- Änderung der Zweckbestimmung einer Verkehrsfläche: Die besondere Zweckbestimmung „Fußweg und Zufahrt“ wurde zwischen WA 1 und MI 2 auf einer Länge von ca. 65 m in „Fußweg“ geändert,
- Aufnahme eines Hinweises, dass Teilflächen im Geltungsbereich als Wald i. S. des LWaldG zu bewerten sind,
- Ausschluss von Ein- und Ausfahrten entlang einer Teilfläche der Max-Planck-Straße.

Unabhängig von den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte die Aufnahme bzw. Änderung folgender Festsetzungen in den Bebauungsplan:

- Ergänzung von Stellplätzen für das östliche Baufenster im WA3,
- Reduzierung der Flächen A und B (Erhaltungsbindung) um Teile, auf denen keine erhaltenswerte Vegetation vorhanden ist,
- Anpassung der Abgrenzung zwischen WA 3 und der öffentlichen Verkehrsfläche an die Eigentumsverhältnisse (Flurstücksgrenze),
- Ergänzung einer Zweckbestimmung für die privaten Grünflächen,
- Streichung einer Festsetzung zur Zulässigkeit von Wartungswegen innerhalb der öffentlichen Grünflächen,
- Streichung einer Festsetzung zur Regelung der Höhenlage einer Freifläche des Schwimmbades,
- Erweiterung des WA3 um die Fläche einer im Bestand vorhandenen Treppenanlage.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden folgende Anregungen geäußert und in die Abwägung eingestellt:

#### **2.2.5.1 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit**

In den Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Wesentlichen auf die nachfolgend benannten Sachverhalte eingegangen:

##### Erhöhung von Nutzungsmaßen

Es gingen Vorschläge zur Erhöhung von Nutzungsmaßen auf einzelnen Baugrundstücken ein, die sich nach Ansicht der Einwender aus der Umgebung ableiteten bzw. ohnehin im Bestand vorhanden wären. Den Anregungen wurde nicht nachgegeben, da sich die mitgeteilten Nutzungsmaßen – entgegen den Darstellungen der Einwender – nicht aus der Umgebung ableiteten bzw. auch nicht im Bestand vorhanden waren.

### Dimensionierung von Verkehrsflächen

Es wurde um die Reduzierung der Fläche eines Wendehammers am Ende der Max-Planck-Straße gebeten. Dieser Anregung konnte nicht nachgekommen werden, da der Wendehammer in diesem Fall nicht mehr ausreichend dimensioniert gewesen wäre.

Darüber hinaus gingen Forderungen zur Reduzierung von Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg und Zufahrt“ ein. Es bestand die Sorge, dass durch diese Flächen Privateigentum beansprucht würde. Da sich die benannte Fläche im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befand waren keine Änderungen an der Verkehrsfläche erforderlich.

### Reduzierung von Pflanzflächen

Es wurde der Wunsch zur Reduzierung von Pflanzflächen vorgebracht, damit die Grundstücke besser nutzbar seien. Dem konnte nicht nachgekommen werden, da andernfalls Prägung des Brauhausbergs durch Vegetation verschwinden würde.

### Schallschutz

Es wurde die Befürchtung geäußert, dass es im Plangebiet aufgrund der Nähe zu Trassen der Deutschen Bahn zu laut sei. Auch die Belastung durch Straßenverkehrslärm wird als sehr hoch eingeschätzt.

Aufgrund der großen Entfernung zu Bahntrassen (mind. 200 m) könne diesbezügliche Belästigungen ausgeschlossen werden. Aufgrund des Straßenverkehrslärm wurden bereits Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diesbezüglich sind keine zusätzlichen Festsetzungen erforderlich.

### Ehemaliges Minsk / Zulässigkeit von Cafes

Es wurde angeregt, dass zur Erleichterung der Nachnutzung des Minsk dort auch Cafes zulässig sein sollten.

Dieser Hinweis wurde bereits berücksichtigt; Cafes sind zulässig.

## **2.2.5.2 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

In den Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden wurde im Wesentlichen auf die nachfolgend benannten Sachverhalte eingegangen:

### Denkmalschutz

Es gingen Stellungnahmen mit denkmalpflegerischen Bezug ein, die sich jedoch nicht auf den aktuellen Plan bezogen, sondern auf frühere Fassungen. Diese Einwendungen wurden bereits in früheren Beteiligungsverfahren berücksichtigt. Sie hatten zum damaligen Zeitpunkt teilweise zu Änderungen der Planung geführt.

Erneute Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

### Technische Infrastruktur

Verschiedene Stellen haben ihren unterirdischen Leitungsbestand mitgeteilt. Die Leitungen verlaufen – von Hausanschlüssen abgesehen – im Straßenraum bzw. in Grünflächen und sind somit hinreichend vor Überbauung geschützt. Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

### Verkehr

Es wurde die Befürchtung geäußert, dass die Planung zu einem Anstieg der Verkehrsmengen führt.

Diese Befürchtung ist jedoch nicht zutreffend. Weite Teile des Plangebiet verfügen über Baurechte gemäß § 34 BauGB. Der diesbezügliche Anstieg der Verkehrsmengen wäre auch ohne den Bebauungsplan zulässig. Der Bebauungsplan schafft lediglich im WA 4 neue Bau-

potenziale; hier sind künftig 24 WE zulässig. Der damit einhergehende Anstieg der Verkehrsmengen ist unerheblich.

### Bebauung WA3

Es ging ein Hinweis ein, dass das Nutzungsmaß in diesem Baugebiet zu hoch sei. Weiterhin wurde mitgeteilt, dass die einzelnen Baufenster zu dicht aneinander liegen.

Da die Nutzungsmaße im WA 3 zu keinen Überschreitungen der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO führen, liegt keine unangemessen hohe bauliche Dichte vor. Die innerhalb der Baufenster zulässigen Gebäude halten zu den nächstgelegenen Baufenstern die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ein. Eine Überarbeitung der Lage der einzelnen Baufelder ist daher nicht erforderlich.

### Schallschutz

Es ging der Hinweis ein, dass das erstellte Schallgutachten auf eine zwischenzeitliche Neufassung der DIN 4109 umzustellen sei.

Vom Schallgutachter wurde hierzu mitgeteilt, dass eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung als nicht notwendig eingeschätzt wird, da sich in der Neufassung der DIN die Bemessungsgrundlagen zur Festlegung der Lärmpegelbereiche im Vergleich zur DIN 4109:1989-11 nicht geändert haben.

### Wald i. S. des Landeswaldgesetzes

Von der zuständigen Behörde wurde mitgeteilt, dass es sich bei dem Baumbewuchs innerhalb einer Teilfläche des Plangebiets um Wald i. S. des LWaldG handelt.

Im Bebauungsplan wird mit diesem Sachverhalt folgendermaßen umgegangen: Der Wald im Geltungsbereich wird vollständig umgewandelt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt, sondern in nachgeordneten Genehmigungsverfahren. Dies ist rechtlich möglich. § 8 Abs. 3 und 4 LWaldG ermöglicht es der Forstbehörde, dass diese auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans Erstaufforstungen bzw. Walderhaltungsabgaben bestimmen kann.

Um künftige Grundstückseigentümer auf das Vorhandensein von Wald aufmerksam zu machen, wird die Planzeichnung des Bebauungsplans um einen Hinweis ohne Normcharakter ergänzt, der auf das Vorhandensein von Wald aufmerksam macht.

### Aktualität der Plangrundlage

Es wurde darauf hingewiesen, dass sich zwischenzeitlich im Plangebiet neue Flurstücke gebildet worden waren.

Zur Berücksichtigung dieses Hinweises wird die Plangrundlage aktualisiert und die diesbezüglichen Aussagen in der Begründung angepasst.

### Versickerung

Es wurde die Erstellung einer konzeptionellen Betrachtung bezüglich der Versickerung ange-regt.

Diesem Hinweis wurde nicht nachgekommen: Eine eigene konzeptionelle Betrachtung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird als nicht zielführend gesehen, da erst auf Ebene der Bauausführungsplanung vorhabenbezogene Informationen vorliegen, die eine differenzierte Auseinandersetzung mit der Regenwasserentsorgung ermöglichen. Der Bebauungsplan lässt hier auch ausreichend Spielräume, so z. B. zur Versickerung, Muldenspeicherung etc.

An der grundsätzlichen Eignung der Böden zur Versickerung bestehen keine Zweifel, die Bodenschichten sind hinreichend wasserdurchlässig.

### Natur- und Artenschutz

Es wurde darauf aufmerksam gemacht, dass die Fällung von Bäumen nur zu bestimmten Zeiten zulässig ist.

Da diese Regelung Bestandteil des Bundesnaturschutzgesetzes ist; gilt sie unabhängig von den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Planung muss diesbezüglich nicht ergänzt werden.

Weiterhin wurde eine ökologische Baubegleitung gefordert. Dies ist allerdings im Bebauungsplan nicht möglich, da organisatorische Maßnahmen nicht festsetzungsfähig sind. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags wurde jedoch eine Vereinbarung über ökologische Baubegleitungen getroffen.

Angeregt wurden Festsetzungen zur Regelung von beleuchtungstechnischen Details. Dies ist jedoch nicht möglich; diesbezügliche Regelungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Es wurde eine Erweiterung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB) gefordert; es sollten zusätzliche Flächen untersucht werden.

Dieser Anregung wurde nicht nachgekommen. Der AFB hat seine Bewertungen auf die Quartiersstandorte konzentriert, an denen planbedingte Veränderungen auftreten können (sog. „engeres Untersuchungsgebiet“). Bei diesem engeren Untersuchungsgebiet handelt es sich um die Fläche des WA 4 sowie um einige Flächen am Rande der Max-Planck-Straße. Die anderen Flächen im Plangebiet verfügen bereits über Baurechte gemäß § 34 BauGB. Diese Flächen wurden zwar im Rahmen der faunistischen Untersuchung für den Bebauungsplan kartiert. Da aber die Zulässigkeit von baulichen Anlagen ohnehin gegeben ist bzw. die Flächen ohnehin bereits bebaut sind, können ggf. benötigte artenschutzrechtliche Betrachtungen im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

Weiterhin wurde die Befürchtung geäußert, dass im AFB vorgeschlagene artenschutzrechtliche Maßnahmen nicht umgesetzt werden.

Diese Befürchtung ist nicht zutreffend. Die entsprechenden Regelungen werden nicht durch den Bebauungsplan, sondern durch den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Es wird gefordert, dass artenschutzrechtliche Regelungen zum Ausbau der Leipziger Straße zu treffen seien.

Dies ist allerdings nicht möglich, da die Leipziger Straße außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplans liegt.

#### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg und Zufahrt“

Es wird vorgeschlagen, dass die Verkehrsfläche aufgrund der Topographie überarbeitet werden sollte. Die Zweckbestimmung „Zufahrt“ können in einer Teilfläche entfallen.

Dem Hinweis wird gefolgt, ein ca. 65 langes Teilstück der Verkehrsfläche wird entsprechend angepasst.

### **2.2.6 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie erneute Beteiligung der Behörden**

Die Auswertung der Stellungnahmen der im September 2017 durchgeführten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung, der erneuten Behördenbeteiligung sowie der erneuten Beteiligung der Fachbereiche hat zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans geführt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden folgende Anregungen geäußert und in die Abwägung eingestellt:

### **2.2.6.1 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit**

In der Stellungnahme aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Wesentlichen auf die nachfolgend benannten Sachverhalte eingegangen:

#### Erhöhung von Nutzungsmaßen

Es gingen Vorschläge zur Erhöhung von Nutzungsmaßen auf einzelnen Baugrundstücken ein, die sich nach Ansicht der Einwender aus der Umgebung ableiteten bzw. ohnehin im Bestand vorhanden wären. Den Anregungen wurde nicht nachgekommen, da sich die mitgeteilten Nutzungsmaßen – entgegen den Darstellungen der Einwender – nicht aus der Umgebung ableiteten bzw. auch nicht im Bestand vorhanden waren.

#### Schallschutz

Es wurde die Befürchtung geäußert, dass es im Plangebiet aufgrund der Nähe zu Trassen der Deutschen Bahn zu laut sei. Auch die Belastung durch Straßenverkehrslärm wird als sehr hoch eingeschätzt.

Aufgrund der großen Entfernung zu Bahntrassen (mind. 200 m) könne diesbezügliche Belästigungen ausgeschlossen werden. Aufgrund des Straßenverkehrslärms wurden bereits Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diesbezüglich sind keine zusätzlichen Festsetzungen erforderlich.

### **2.2.6.2 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

In den Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden wurde im Wesentlichen auf die nachfolgend benannten Sachverhalte eingegangen:

#### Schallschutz

Es ging der Hinweis ein, dass das erstellte Schallgutachten auf eine zwischenzeitliche Neufassung der DIN 4109 umzustellen sei.

Da die Neufassung der DIN nicht durch die aktuelle Fassung der „Liste der Technischen Baubestimmungen“ eingeführt wurde, kann auf die Umstellung des Schallgutachtens verzichtet werden.

#### Natur- und Artenschutz

Es wurden zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des sog. „Brauereikellers“ vorgeschlagen. So sollen Einflugbereiche sowie bislang vorhandenen Leitstrukturen über eine Festsetzung im Bebauungsplan besondere Berücksichtigung finden.

Dem Vorschlag konnte nicht gefolgt werden, da die „besondere Berücksichtigung der Einflugbereiche“ nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann, da diese Begrifflichkeit im bauplanungsrechtlichen Sinn nicht bestimmt genug ist. Auch der Verweis auf „Leitstrukturen“ ist bauplanungsrechtlich zu unbestimmt.

Für den nahe der Leipziger Straße liegenden sog. „Eiskeller“ wurden weitere Schutzmaßnahmen gefordert, die auch Eingang in Festsetzungen des Bebauungsplans finden sollen.

Hierzu ist zu sagen, dass die zum Schutz des Eiskellers nötigen Maßnahmen (z. B. Optimierung von Einflugöffnungen oder Verbesserung des Raumklimas) mangels bodenrechtlichen Bezugs nicht durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Im städtebaulichen Vertrag wurden weitere Regelungen getroffen, die dem dauerhaften Erhalt des Eiskellers dienen. Der Vertragspartner zahlt bezüglich der Herrichtung der öffentlichen Grünflächen einen Pauschalbeitrag an die Landeshauptstadt Potsdam. Der Betrag wird u. a. für ein statisches Gutachten zur Untersuchung des Eiskellers verwendet. Die Ergebnisse des Gutachtens können wertvolle Hinweise bezüglich weitere artenschutzrechtlicher Qualifizierungsmaßnahmen geben.



Es wurde eine Erweiterung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB) gefordert; es sollten zusätzliche Flächen untersucht werden.

Dieser Anregung wurde nicht nachgekommen. Der AFB hat seine Bewertungen auf die Quartiersstandorte konzentriert, an denen planbedingte Veränderungen auftreten können (sog. „engeres Untersuchungsgebiet“). Bei diesem engeren Untersuchungsgebiet handelt es sich um die Fläche des WA 4 sowie um einige Flächen am Rande der Max-Planck-Straße. Die anderen Flächen im Plangebiet verfügen bereits über Baurechte gemäß § 34 BauGB. Diese Flächen wurden zwar im Rahmen der faunistischen Untersuchung für den Bebauungsplan kartiert. Da aber die Zulässigkeit von baulichen Anlagen ohnehin gegeben ist bzw. die Flächen ohnehin bereits bebaut sind, können ggf. benötigte artenschutzrechtliche Betrachtungen im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

Es wurde um die Überprüfung der Lage des Fußweges zwischen MI3 und MI2 gebeten, da sich hier ein Konflikt mit Bestandsgebäuden und dem Baumbestand ergibt.

Hierzu ist anzumerken, dass der genannte Fußweg richtig positioniert ist. In diesem räumlichen Bereich des Plangebiets wird ein Flächentausch zwischen dem privaten Eigentümer und der Landeshauptstadt Potsdam erfolgen. Dies erklärt auch, dass innerhalb der geplanten Verkehrsfläche noch Gebäudebestand vorhanden ist.

Es wird kritisiert, dass die zusätzliche Versiegelung von fast 15.000 m<sup>2</sup> zu wenig Berücksichtigung findet. Auch die Errichtung des Schwimmbades gemäß § 34 BauGB wird angezweifelt.

Hierzu ist zu sagen, dass gegenüber dem vorhandenen Bestand in der Tat eine zusätzliche Versiegelung von fast 15.000 m<sup>2</sup> erfolgt. Da diese Versiegelung jedoch planungsrechtlich zulässig ist, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Da die Genehmigung des Schwimmbades seinerzeit gemäß § 34 BauGB erteilt wurde, werden die diesbezüglich mitgeteilten Zweifel nicht geteilt.

#### Abgrenzung Verkehrsfläche - Grünfläche

Es wurde die Befürchtung geäußert, dass die Straße Am Havelblick in ihrer gegenwärtigen Breite reduziert wird.

Diese Befürchtung ist unbegründet: Es konnte zwischenzeitlich festgestellt werden, dass es sich bei einem Seitenstreifen nahe der Straße Am Havelblick nicht um eine gewidmete Verkehrsfläche handelt. Aus diesem Grund wurde der Streifen der dortigen Grünfläche zugeschlagen.

#### Ausschluss von Ein- und Ausfahrten

Es wurde empfohlen, dass der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten zwischen den Punkten g1 und h2 durch die Planzeichnung erfolgen solle.

Den Hinweis wurde gefolgt. Die Planzeichnung sowie die Legende des Bebauungsplans wurden redaktionell angepasst.

#### Wald

Es wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart neben dem eigentlichen Waldumwandlungsverfahren gemäß § 8 LWaldG auch eine wasserschutzrechtliche Befreiung nötig ist.

Der Hinweis wurde dahingehend berücksichtigt, dass die Planzeichnung sowie die Begründung des Bebauungsplans um diesen Sachverhalt redaktionell angepasst wurden.

## **F. Abwägung – Konfliktbewältigung**

### **1. Abwägungsbelange**

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

- Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Ergebnisse städtebaulicher Planungen
- Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Sport- und Erholungseinrichtungen
- Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege
- Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Denkmalpflege
- Belange gewerblicher Nutzungen
- Belange des Verkehrs
- Private Belange der Grundstückseigentümer
- Belange der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes

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

#### **2.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die Auswirkungen auf die Bevölkerung sind insgesamt überwiegend positiv zu bewerten, da ein untergenutztes, teilweise brach liegendes Gelände in einem innerstädtischen Raum künftig für Wohnungen, Arbeit und Freizeitmöglichkeiten genutzt werden kann.

Auf Grundlage der Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung wurden vom öffentlichen Straßenverkehr ausgehende Lärmemissionen ermittelt. Um nachteilige Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu vermeiden, sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch die Festsetzung baulicher und technischer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Die auf Grundlage der Ergebnisse eines Luftschadstoffgutachtens ermittelten Prognosewerte für Feinstaub (PM 10) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) erfordern keine Festsetzungen baulicher und technischer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Die gesunden Lebensverhältnisse sind gewahrt.

#### **2.2 Ergebnisse städtebaulicher Planungen**

Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt den städtebaulichen Wettbewerbsentwurf, der im Rahmen des von der Landeshauptstadt Potsdam durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs am Brauhausberg unter mehreren Alternativplanungen ausgewählt worden ist. Der auf Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs erarbeitete hochbauliche Entwurf des Sport- und Freizeitbades bildet eine weitere Grundlage des Bebauungsplanentwurfs.

Die im Rahmen der städtebaulichen Rahmenplanung Brauhausberg anvisierte Wiederherstellung der historischen Wegebeziehungen auf dem Brauhausberg wird in dem Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Historische Treppenanlagen, Aufgänge und Wegeverbindungen werden durch die Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sowie durch die Festsetzung von den der Allgemeinheit dienenden Gehrechten gesichert.

### **2.3 Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Sport- und Erholungseinrichtungen**

Der Belang der Versorgung der Bevölkerung mit Sport- und Erholungseinrichtungen wird im Bebauungsplan besonders berücksichtigt. Zentraler Baustein des Bebauungsplanentwurfs ist die Sicherung eines künftigen Standortes eines „Sport- und Freizeitbades“ als Ersatzneubau für das marode städtische Schwimmbad an der Max-Planck-Straße.

### **2.4 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege**

Die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege werden berücksichtigt. Durch die Wiederherstellung der Treppenanlage und des Aufgangs an der Leipziger Straße wird eine Grünverbindung zwischen Brauhausberg, Speicherstadt und der Havel geschaffen.

Durch das Erhaltungsgebot für Bäume bleiben prägende Baumbestände erhalten. Durch das Pflanzgebot wird auch innerhalb der Baugebiete eine Durchgrünung gesichert. Darüber hinaus sind betroffene Baumbestände auch weiterhin durch die Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt. Mögliche Eingriffe sind im Rahmen eines nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 PBaumSchVO zu regeln. Auf die Festsetzung von zu erhaltenden Einzelbäumen kann verzichtet werden, da durch die Festsetzung öffentlicher Grünfläche bereits ein ausreichender Schutz gewährleistet ist.

Teile des Geltungsbereichs sind als Wald i. S. des Landeswaldgesetzes zu bewerten. Der Waldbestand tritt im Wesentlichen mit der geplanten naturnahen Grünfläche nördlich der Straße Am Havelblick auf. Es sind aber auch kleine Randbereiche der angrenzenden Baugebiete betroffen. Bevor der dortige Wald entsprechend der B-Planfestsetzungen verändert wird, muss ein Waldumwandlungsverfahren durchgeführt werden. Hierbei finden die forstwirtschaftlichen ihre Berücksichtigung.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 und der überbaubaren Grundstücksflächen stellen einen vertretbaren, wenn auch ausgleichspflichtigen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt und werden als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen. Da der Eingriff nicht vollständig durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets kompensiert werden kann, fallen zusätzliche Ausgleichsbeträge für Maßnahmen an anderer Stelle an (vgl. hierzu Kap. B 5).

Die Standorte des ehemaligen Eiskellers und des ehemaligen Brauereigewölbes werden durch geeignete Festsetzungen gesichert und können damit erhalten bleiben.

Der Erhalt aller für den Artenschutz relevanten Gebäudeabschnitte des ehemaligen Restaurants „Minsk“ steht im Widerspruch zu dem städtebaulichen Wettbewerbsentwurf, der eine Nachnutzung des Standortes als Wohnanlage vorsieht. Auch die Option des Erhalts des Hauptbaukörpers des „Minsk“ und dessen Nutzungsänderung in Wohnnutzungen bzw. sonstige gemäß § 4 BauNVO zulässige Nutzungen steht im Widerspruch zum Erhalt des Fledermausquartiers. Eine entsprechende artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung wird ggf. im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsplanung eingeholt. Entsprechende Beauftragungen sind durch die für den Artenschutz zuständige Behörde vorzunehmen.

Der Nachweis des Brutvogelvorkommens des Mittelspechts deckt sich nicht mit den Erkenntnissen der faunistischen Untersuchung, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt. In der Kartierung ist lediglich ein Revierstandort des Buntspechtes im Bereich des Kaiser-Wilhelm-Blicks eingetragen. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Parkanlage“ festgesetzt, so dass der Revierstandort erhalten bleiben kann.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gegenüber Brutvögeln und Fledermäusen sind die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen durchzuführen. Eine Sicherung der Durchführung dieser Maßnahmen erfolgt durch Festsetzung im Bebauungsplan sowie durch verbindliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

Durch die geplante Festsetzung einer Versickerungsanordnung in den allgemeinen Wohngebieten sollen die wasserwirtschaftlich nachteiligen Bebauungsfolgen gemindert werden. Für die Mischgebiete soll auf die Festsetzung eines Versickerungsgebots verzichtet werden, da diese hinsichtlich der zulässigen baulichen Nutzung im Wesentlichen bestandsorientiert festgesetzt werden und der Umgang mit Niederschlagswasser faktisch geregelt ist. Die sich aus einer Festsetzung ergebende Forderung nach einer Umrüstung der vorhandenen Regenwasserbewirtschaftung stünde dazu in keinem angemessenen Verhältnis. Aufgrund der besonderen Nutzungsanforderungen an die Freiflächen und Außenanlagen soll für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitbad“ ebenfalls keine Festsetzung eines Versickerungsgebots erfolgen.

Unabhängig davon gelten die Regelungen des Brandenburgischen Wassergesetzes. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG zu versickern. Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser sind daher nicht zu befürchten.

Zur Erhöhung der Versickerungsfähigkeit auf Verkehrsflächen soll für die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg und Zufahrt“ festgesetzt werden, dass ausschließlich Pflasterbeläge mit einem versickerungsfähigen Fugenanteil zulässig sind. Die Selbstbindung der Landeshauptstadt Potsdam erfolgt mit dem Ziel, die im Bebauungsplan angestrebte naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion sicherzustellen. Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ sind von der Festsetzung ausgenommen, da in diesen Bereichen aufgrund der dort vorhandenen topographischen Situation keine günstigen Versickerungsbedingungen vorherrschen. Durch die geplante Festsetzung kann das Flächenpotential der Niederschlagswasserversickerung erhöht werden.

Eine vertragliche Regelung trinkwassersparender Maßnahmen wie z.B. die Verwendung von Grau- und Regenwasser sowie der Regenwasserentsorgung werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, z.B. durch städtebauliche Verträge, als nicht zielführend gesehen, da erst auf der Ebene der Bauausführungsplanung vorhabenbezogene Informationen vorliegen, die eine Entwicklung detaillierter Lösungen ermöglichen. Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich ausreichend Spielräume für die Verwendung von Grau- und Regenwasser sowie der Regenwasserentsorgung.

Ein Widerspruch der Festsetzung der Baugebiete und der überbaubaren Grundstücksflächen zur Lage des Plangebiets in der erweiterten Trinkwasserschutzzone ist nicht erkennbar.

## **2.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Denkmalpflege**

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes WA 4 stellt eine Umsetzung des Ergebnisses des „städtebaulichen Entwurfs Brauhausberg“ dar. Die geplanten Stadthäuser sollen behutsam auf leichter Hanglage errichtet werden. Den mit dem Bauen am Hang verbundenen gestalterischen und bautechnischen Herausforderungen kann innerhalb eines vertretbaren wirtschaftlichen Aufwandes im Rahmen der Bauausführung begegnet werden.

Das Ortsbild, das zurzeit durch brach liegendes Gelände und das leerstehende „Minsk“ beeinträchtigt ist, wird durch die Planung neu gestaltet und aufgewertet. Die Auswirkungen auf die Erholung und Freizeitnutzung sind ebenfalls überwiegend positiv, da historische Wegebeziehungen zwischen der Leipziger Straße und dem Brauhausberg wiederhergestellt wer-

den und das geplante Sport- und Freizeitbad in zentraler Lage mit bester Verkehrsanbindung errichtet werden soll. Wichtige der Erholung der Bevölkerung dienende Flächen gehen durch die Neubebauung derzeit brachliegender Flächen nicht verloren.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes der Siedlung am ehemaligen Schützenplatz durch die Neubebauung ist nicht erkennbar. Die geplante Wohnbebauung bzw. der optional zu erhaltende Hauptbaukörper des „Minsk“ sind durch die Straße am Brauhausberg deutlich vom denkmalgeschützten Ensemble abgesetzt. Sie stehen als geplante Einzelbaukörper bzw. als Solitär in einem städtebaulichen Kontext mit dem geplanten Sport- und Freizeitbad am Brauhausberg.

Die Festsetzungen stehen in keinem Widerspruch zu den denkmalrechtlichen Belangen, die durch den Umgebungsschutz der UNESCO-Welterbestätte ausgelöst werden. Der von der unteren Denkmalschutzbehörde eingeforderten Errichtung von Einzelbaukörpern im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wurde durch Baukörperfestsetzungen entsprochen bzw. durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 29 m bzw. 36 m gesichert. Die auf Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs festgesetzte geschlossene Bauweise entlang der Straße Brauhausberg im allgemeinen Wohngebiet WA 3 dient der Abschirmung der übrigen Wohngebäude vor Lärmimmissionen im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus. An dieser Stelle wird dem Belang des Immissionsschutzes Vorrang vor Belangen des Orts- und Landschaftsbildes eingeräumt, um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern.

Ein Erhalt des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Leipziger Straße 61 wird aufgrund des baulichen Zustands nicht angestrebt. Das Gebäude ist nicht stadt- oder straßenbildprägend.

Aufgrund der Heterogenität der bestehenden Dachformen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und den Mischgebieten wird künftig auf eine bauordnungsrechtliche Beschränkung zulässiger Dachformen für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 und die Mischgebiete verzichtet. Es erfolgt jedoch eine Einschränkung der verwendbaren Materialien zur Dacheindeckung.

## **2.6 Belange gewerblicher Nutzungen**

Die Belange gewerblicher Nutzungen werden durch die Festsetzung von Mischgebieten entlang der Leipziger Straße gesichert. Zudem sind ergänzende gewerbliche Nutzungen auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig.

## **2.7 Belange des Verkehrs**

Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt. Die Erschließung der Baugebiete ist gesichert.

Der „städtebauliche Entwurf Brauhausberg“ beinhaltet bereits Ergebnisse und Erkenntnisse der integrativen verkehrlichen und städtebaulichen Konzeption für das Leipziger Dreieck und ihrer Fortschreibung. Dies gilt auch für die Verkehrsführung der Max-Planck-Straße. Bezüglich der Ausbildung einer Kreuzung mit der Albert-Einstein-Straße besteht weiterhin die Möglichkeit, den Einmündungsbereich der Albert-Einstein-Straße in nördliche Richtung zu verschieben.

Auf eine Veränderung der Lage der Max-Planck-Straße (Verschiebung nach Süden zur Albert-Einstein-Straße) wurde zugunsten der größeren Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes WA 3 verzichtet.

Zur Gewährleistung der Umsetzung der in der verkehrstechnischen Untersuchung vorgesehenen Verkehrsführungs- und Gestaltungsvarianten 2 und 3 (Umkehrung der Einbahnstraßenregelung) erfolgte entlang der Straße Brauhausberg eine geringfügige Anpassung der Verlaufes der Straßenbegrenzungslinie.

Der Stellplatzbedarf für die Besucher des Sport- und Freizeitbades soll vorrangig durch unterirdische Stellplätze gedeckt werden. Der Bebauungsplan belässt jedoch einen notwendigen Entscheidungs- und Entwicklungsspielraum für die Umsetzung der Schwimmbadplanung und setzt ausreichend Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen fest, deren Abmessung auch den Bedarf an Busstandplätzen berücksichtigt.

## **2.8 Private Belange der Grundstückseigentümer**

Die bestehende Zufahrt zwischen den Punkten c2 und c3 wird künftig als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg und Zufahrt“ festgesetzt, um eine Erschließung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA 1 zu sichern.

Gegenüber dem Eigentümer des Grundstücks Leipziger Straße 65, das teilweise als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt werden soll, ergeben sich aufgrund der Planungen voraussichtlich keine Entschädigungen: Im Gegenzug zum Verzicht auf den Erhalt des südwestlichen Anbaus auf dem Grundstück Leipziger Straße 65 sieht die Landeshauptstadt Potsdam einen Flächentausch vor, der selbigem Eigentümer für das Grundstück Leipziger Straße 64 innerhalb des Mischgebiets MI 2 in Verbindung mit einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche zusätzliche Baurechte eröffnet.

Auch die geplante Festsetzung von privaten Grünflächen löst voraussichtlich keine Entschädigungspflicht oder Übernahmeansprüche aus, da die Eigentümerbefugnisse aufgrund der einschlägigen artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote bereits eingeschränkt waren und der Naturschutzbund Deutschland (Nabu) den Erwerb der Flächen vorsieht. Vertraglich vereinbarte Pflege- und Erhaltungspflichten werden für den bisherigen Eigentümer entfallen.

Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 27 bis 29 geforderten Luftschalldämmmaße stellen keine wirtschaftliche Härte dar, da diese für die Nutzung erforderlich sind.

Die Wendeanlage am Westende der Max-Planck-Straße weist in ihrem Bestand nicht die für dreiachsige Müllfahrzeuge notwendigen Wenderadien auf. Im Zuge der Erweiterung der Straßenverkehrsfläche werden Teilflächen der angrenzenden Flurstücke 223/1 (ca. 4 m<sup>2</sup>) und 224 (ca. 11 m<sup>2</sup>) in die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche integriert.

Die Lage und die Dimensionierung der Wendeanlage wurde im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens überarbeitet. Die jetzt gewählte Lage begrenzt die Inanspruchnahme von privaten Flächen auf das erforderliche Minimum. Weitere Flächenreduzierungen sind nicht möglich, da ansonsten die Wendeanlage nicht funktionsfähig wäre.

Vor Inanspruchnahme der privaten Flächen müssen diese von der Landeshauptstadt Potsdam erworben werden. Durch den Ankauf der Flächen werden wirtschaftliche Nachteile bei den Privateigentümern ausgeglichen.

## **2.9 Belange der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes**

Eine vertragliche Regelung von energetischen Kennwerten wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, z.B. durch städtebauliche Verträge, als nicht zielführend gesehen, da erst auf der Ebene der Bauausführungsplanung vorhabenbezogene Informationen vorliegen, die eine differenzierte Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten des energieeffizienten Bauens ermöglichen. Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich ausreichend Spielräume für die Umsetzung energieeffizienter Bauformen und der Einhaltung entsprechender energetischer Kennwerte.

Eine vertragliche Regelung zur Verwendung von ökologischen Baumaterialien auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (z.B. durch städtebauliche Verträge) wird zwar als grundsätzlich möglich, jedoch nicht als zielführend gesehen, da erst auf Ebene der Bauausführungsplanung umsetzungsbezogene Informationen vorliegen, die eine Auswahl und Spezifizierung der zu verwendenden Baumaterialien ermöglichen.

Die Festsetzung von zu begrünenden Fassadenflächen ohne Fenster und sämtlicher Dachflächen bzw. entsprechende vertragliche Regelungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (z.B. durch städtebauliche Verträge) wird als unzulässiger Eingriff in die Zielsetzung des vorliegenden städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs gesehen.

## **G. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14 S. 1).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1062).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).



## H. Textliche Festsetzungen

### Art der Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten zulässigen Läden sind zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen und folgende Sortimente anbieten:

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

#### Mischgebiet

3. In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

4. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in den Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen und folgende Sortimente anbieten:

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

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Sortimentsliste zugelassen werden.

Nicht-zentrenrelevante Warensortimente sind:

- Beleuchtungsartikel
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Kraftwagen
- Kraftwagenteile und Zubehör
- Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
- Wohnmöbel (inklusive Matratzen)
- Eisen- Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik, Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden)
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)

- Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
- Mineralölerzeugnisse

5. Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Zweckbestimmung "Sport- und Freizeitbad". Zulässig sind eine Schwimmhalle mit sport- und freizeitbezogenen Nutzungsbereichen, Sauna- und Wellnessbereichen, ein Fitnessclub, eine Verkaufsstelle für Schwimm- und Badebedarf mit maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie gastronomische Nutzungen. Außerhalb der Schwimmhalle sind Freianlagen wie Außenbecken, Rutschenanlagen, Flächen für Trendsportanlagen sowie Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.

### **Maß der Nutzung**

6. Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK) durch Aufbauten für Aufzugs- und Lüftungsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien um maximal 2 m ist ausnahmsweise zulässig.

7. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 und in der Fläche für Gemeinbedarf kann bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen um bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

8. Im Mischgebiet MI 1 wird entlang der festgesetzten Baugrenzen zwischen den Punkten c1 und b1 abweichend von § 6 Abs. 5 BbgBO eine verringerte Abstandsflächentiefe von 0,1 H festgesetzt. Untergeordnete Bauteile gemäß § 6 Abs. 6 BbgBO, die bei der Ermittlung der Abstandsfläche außer Betracht bleiben, sind nur bei Einhaltung des als Mindestabstand festgesetzten Maßes von 0,1 H zulässig.

9. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist entlang der Baulinien ein Zurücktreten des 4. Vollgeschosses über zwei Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand zulässig. Das Maß des Zurücktretens beträgt maximal 2 m.

### **Bauweise**

10. Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird in der überbaubaren Grundstücksfläche A 1 im westlichen Teil die abweichende Bauweise festgesetzt.

In der Fläche a1 sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Länge von bis zu 27 m, gemessen parallel zur Straße Brauhausberg, zulässig. In der Fläche a2 sind bauliche Anlagen mit einer Länge von bis zu 36 m, gemessen parallel zur Max-Planck-Straße, zulässig. In den Flächen a1 und a2 kann jeweils an die andere Fläche angebaut werden, wenn eine Gesamtlänge der baulichen Anlage von 50 m nicht überschritten wird.

### **Verkehr**

11. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" und "Fußweg und Zufahrt" ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

12. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten c1-c11, d1-d3 und e1-e3 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

13. Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fußweg und Zufahrt" dienen der fußläufigen Erschließung des Geltungsbereichs sowie der Erschließung der anliegenden Grundstücke für Kraftfahrzeuge und dürfen von den Anliegern befahren werden.

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

15. Zwischen den Punkten f1 und f2 ist eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von max. 8 m zulässig.

Zwischen den Punkten g1 und g2 ist ausschließlich eine Ein- und Ausfahrt für oberirdische Stellplätze zulässig.

16. Die Fläche L im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und die Fläche M in der Fläche für Gemeinbedarf sind mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche N im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer des Flurstücks 704 zu belasten.

### **Grünfestsetzungen**

17. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächen G und H) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Entsiegelung aller Befestigungen mit Ausnahme von Stützmauern und deren Verankerung,

2. Pflanzung und Erhalt von mindestens einem Baum je angefangene 150 m<sup>2</sup> (Fläche G) und einem Baum je angefangene 100 m<sup>2</sup> (Fläche H) mit einem Stammumfang von jeweils 18/20 cm sowie Pflanzung und Erhalt von einem Strauch je angefangene 11 m<sup>2</sup> (Fläche H) unter Verwendung ausschließlich einheimischer Arten wie z.B. Weißdorn oder Heckenrose.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen Gehölze einzurechnen.

18. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche K) ist das ehemalige Brauereigewölbe als Winter- und Sommerquartier für Fledermäuse baulich zu sichern und durch das Stellen einer Einfriedung vor dem Betreten zu schützen.

19. Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg und Zufahrt“ sind ausschließlich Pflasterbeläge mit einem versickerungsfähigen Fugenanteil zulässig.

20. In den allgemeinen Wohngebieten ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte eine Versickerung im Einzelfall nicht möglich sein, ist ausnahmsweise eine durch Rückhaltung des Oberflächenwassers gedrosselte, verzögerte Einleitung zulässig.

21. Auf den Baugrundstücken sind oberirdische Stellplätze durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen. Zusätzlich sind in der Fläche St im allgemeinen Wohngebiet WA 2 Flächen mit einer Größe von insgesamt 150 m<sup>2</sup> mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

22. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche G).

23. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen A, B, C und D) sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

24. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche E) sind mindestens 8 Bäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

25. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche F) ist eine dichte Hecke anzulegen. Je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist 1 Strauch zu pflanzen.

### **Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

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

27. Entlang der Leipziger Straße müssen in der überbaubaren Grundstücksfläche im Mischgebiet MI 1 bis zu einer Tiefe von 5 m ab der Straßenbegrenzungslinie an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 45 dB(A) aufweisen.

Das bewertete Luftschalldämmmaß (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) für Büroräume und ähnliches muss mindestens 40 dB(A) aufweisen.

Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen zu versehen. Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

28. In den überbaubaren Grundstücksflächen müssen in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 bis zu einer Tiefe von 20 m ab der Straßenbegrenzungslinie an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 40 dB(A) aufweisen. Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen zu versehen. Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

29. Entlang der Straße Braushausberg müssen in der überbaubaren Grundstücksfläche A 1 bis zu einer Tiefe von 10 m ab der Straßenbegrenzungslinie an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 45 dB(A) aufweisen.

Das bewertete Luftschalldämmmaß (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) für Büroräume und ähnliches muss mindestens 40 dB(A) aufweisen.

Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen zu versehen. Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

30. Entlang der Max-Planck-Straße an der Linie zwischen den Punkten h1-h2 in einer Tiefe von maximal 4 m ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 43,7 m über NHN und einem Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) zu errichten. Die Lärmschutzwand ist an eine Gebäudeaußenwand des Schwimmbades anzuschließen und zur Max-Planck-Straße durch rankende und schlingende Pflanzen zu begrünen.

#### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)**

31. In den Baugebieten sind als Dacheindeckung glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen sowie die Verwendung von Halmen / Reet nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen zur Nutzung der Solarthermie und der Photovoltaik sind matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden.

32. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 sind bauliche Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen unzulässig.

## I. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### 1. Wald

Bei der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche w1 - w10 handelt es sich um Wald i. S. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße ist für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart auch eine wasserschutzrechtliche Befreiung nötig.

### 2. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ liegt innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes, wobei die Flächen nördlich der Max-Planck-Straße in der weiteren Pufferzone, die Flächen südlich der Max-Planck-Straße Teil der engeren Pufferzone des UNESCO-Welterbestätte angeordnet sind.

### 3. Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße (Beschluss vom 11. Februar 2014).

### 4. Artenschutz

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).

### 5. Munitionsbergung

Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von 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.

## **6. Werbesatzung**

Für Teile des Geltungsbereichs gilt die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam - Teilbereich Teltower Vorstadt / Waldstadt.

## **7. DIN 4109**

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" kann bei der Landeshauptstadt Potsdam im Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6 - 10 Haus 1, 14467 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

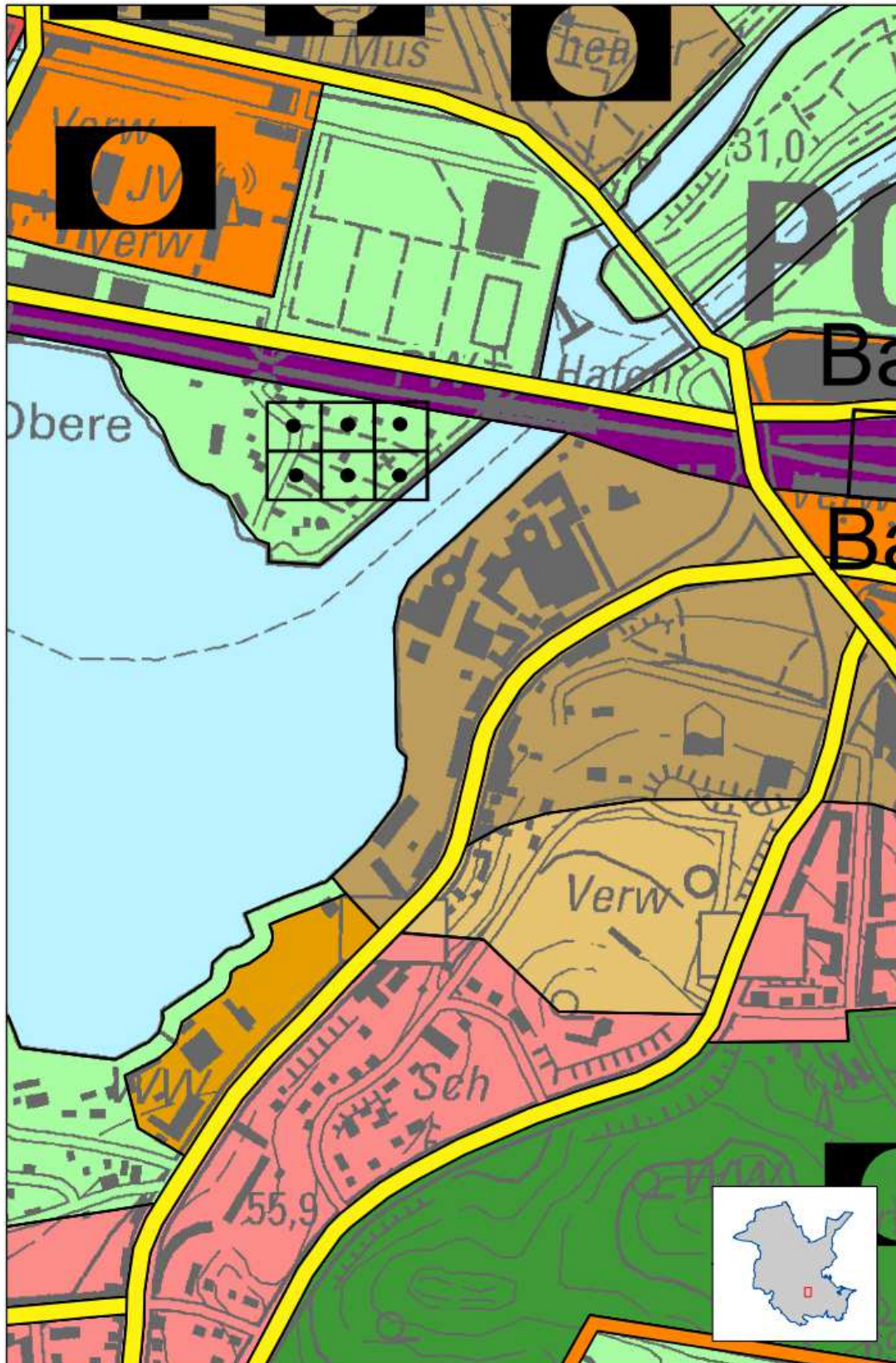
## J. Anlagen

### 1. Städtebaulicher Entwurf von Löffler und Engel (März 2013, ohne Maßstab)

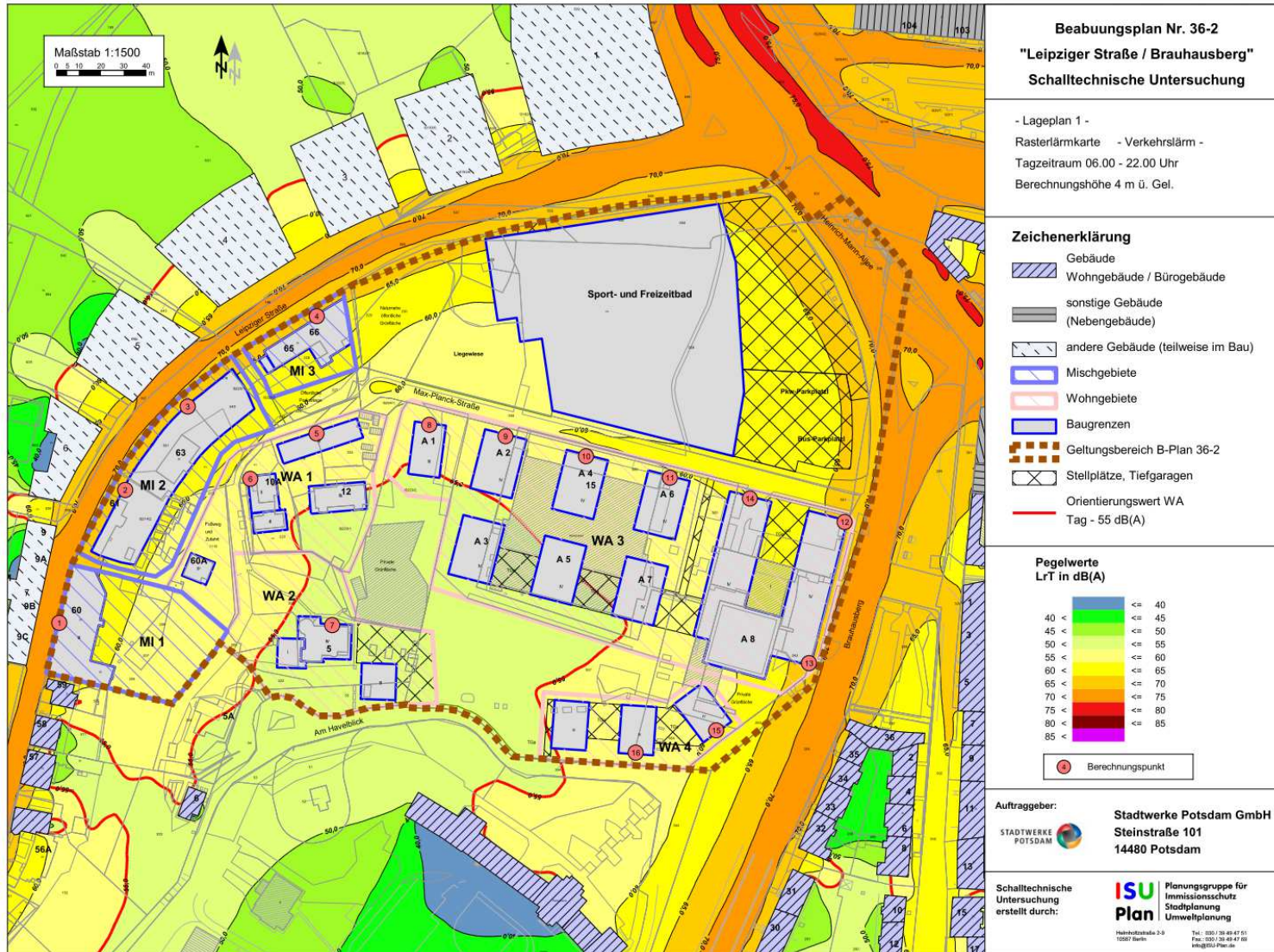




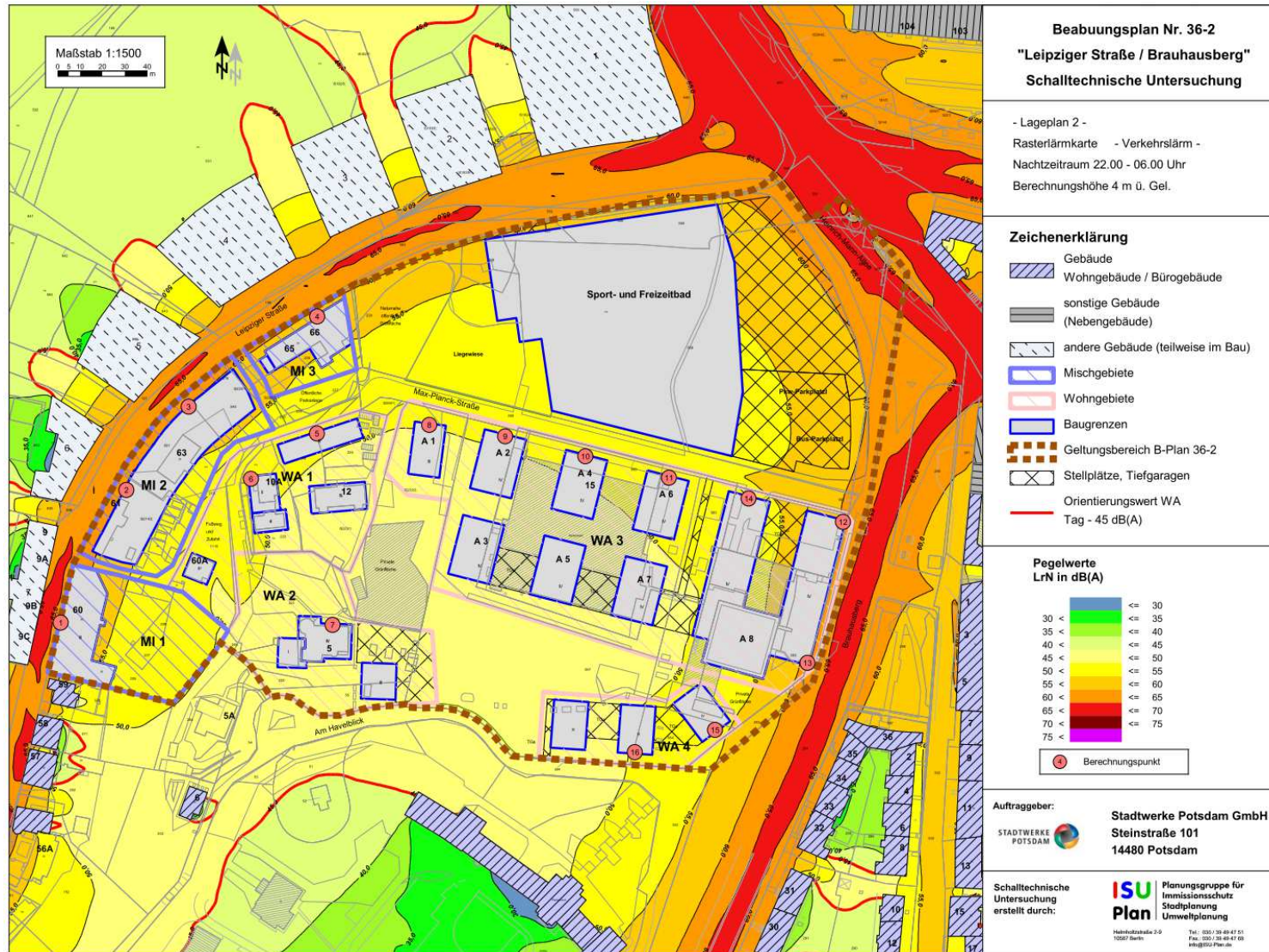
2. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam (ohne Maßstab)



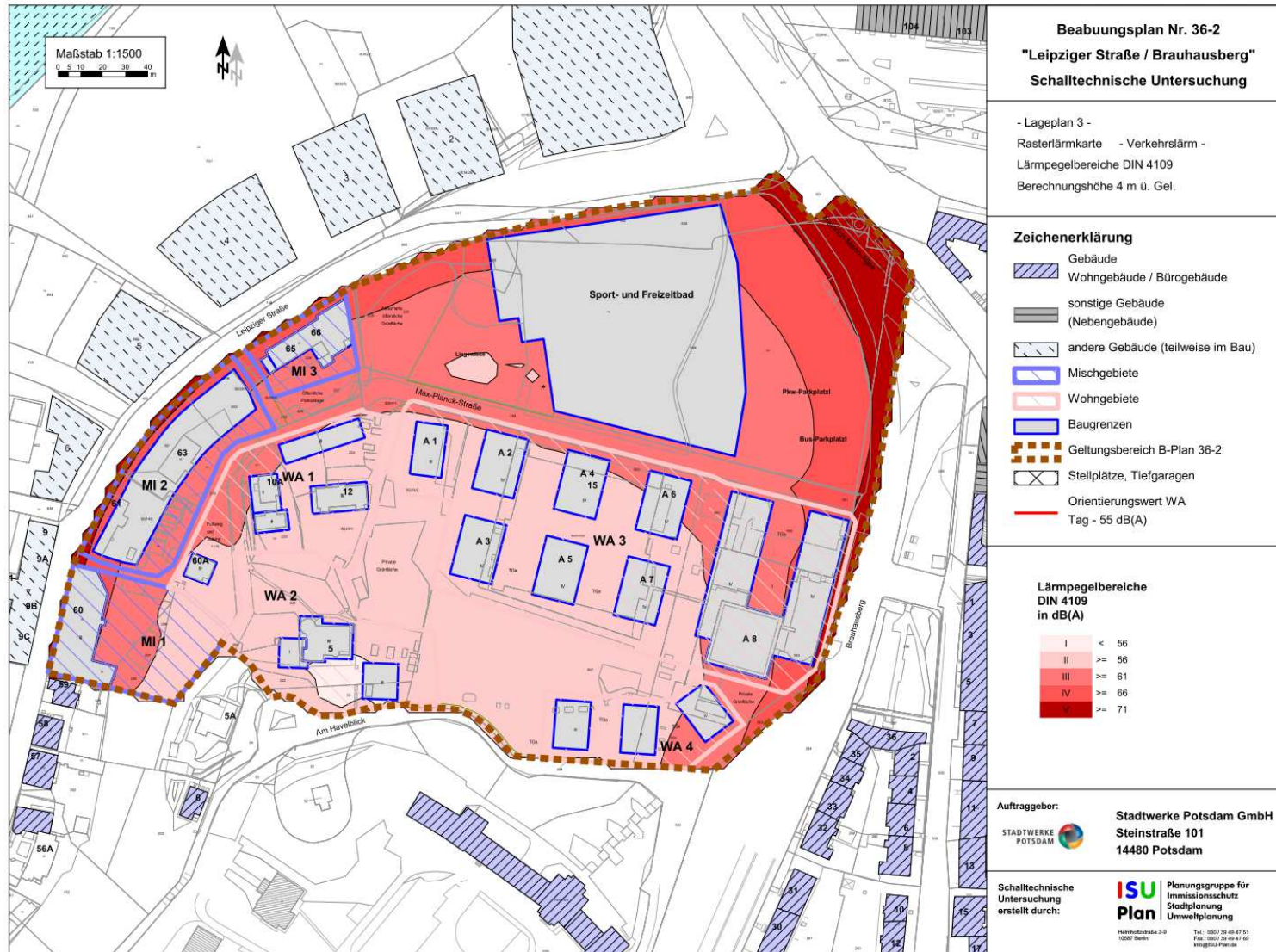
### 3. Schalltechnische Untersuchung – Lageplan 1 – Rasterlärmkarte Tagzeitraum



4. Schalltechnische Untersuchung – Lageplan 2 – Rasterlärmkarte Nachtzeitraum



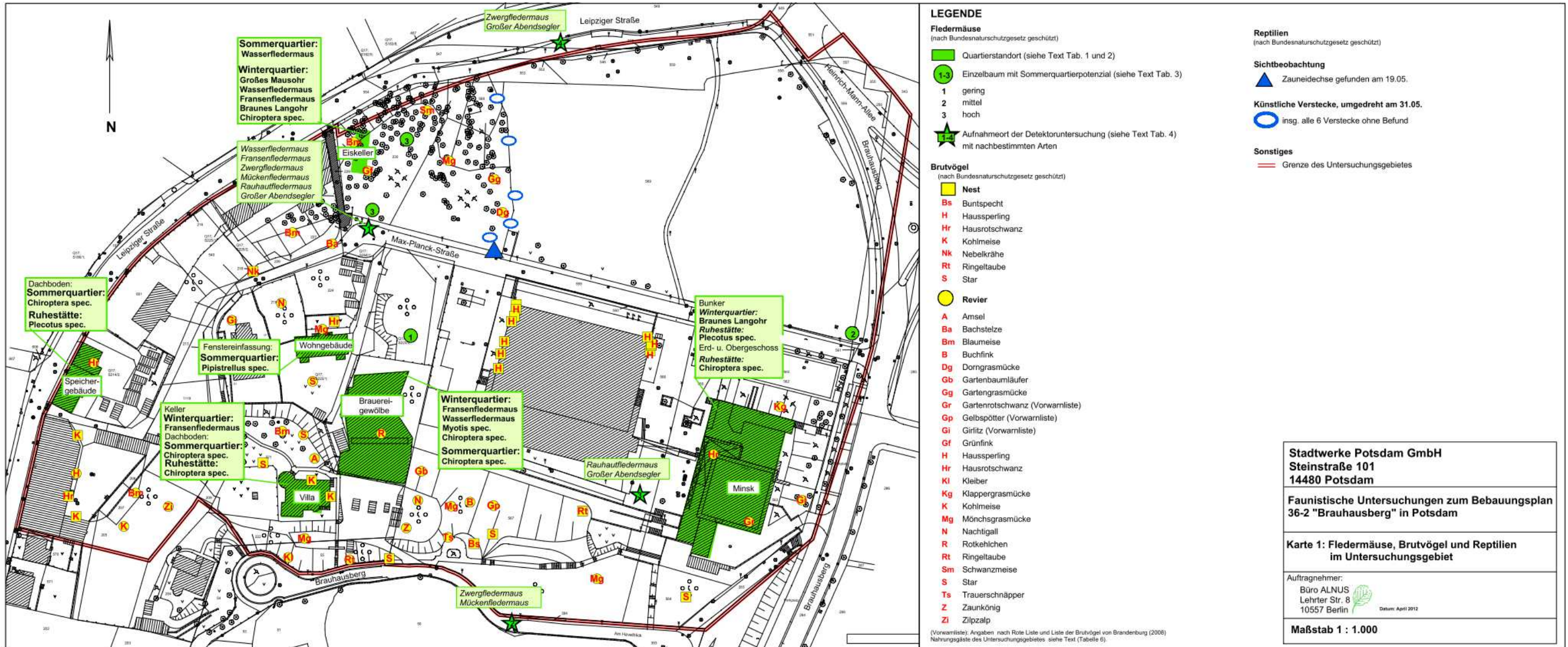
5. Schalltechnische Untersuchung – Lageplan 3 – Rasterlärmkarte Lärmpegelbereiche DIN 4109



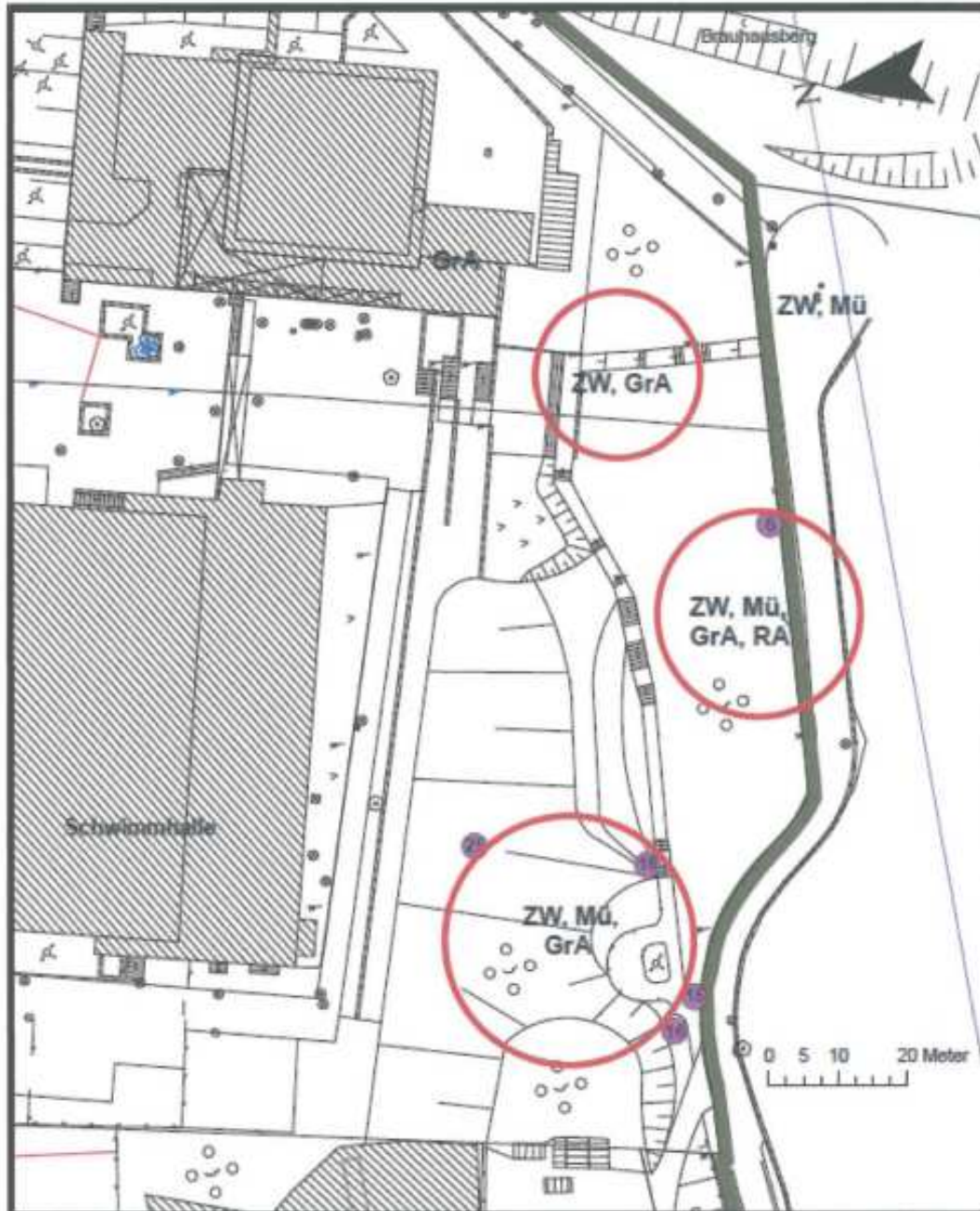
6. Biotoptypenkarte (Stand August 2013, ohne Maßstab)



7. Faunistische Untersuchungen Karte 1: Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien im Untersuchungsgebiet (Stand April 2012, ohne Maßstab)



8. Faunistische Untersuchungen zum B-Plan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Heldbock und Eremit sowie Fledermäuse im Bereich der Parkanlage südlich der Schwimmhalle, Jagdaktivitäten von Fledermäusen und Quartierpotenzialbäume im Untersuchungsgebiet (Stand August 2013, ohne Maßstab)



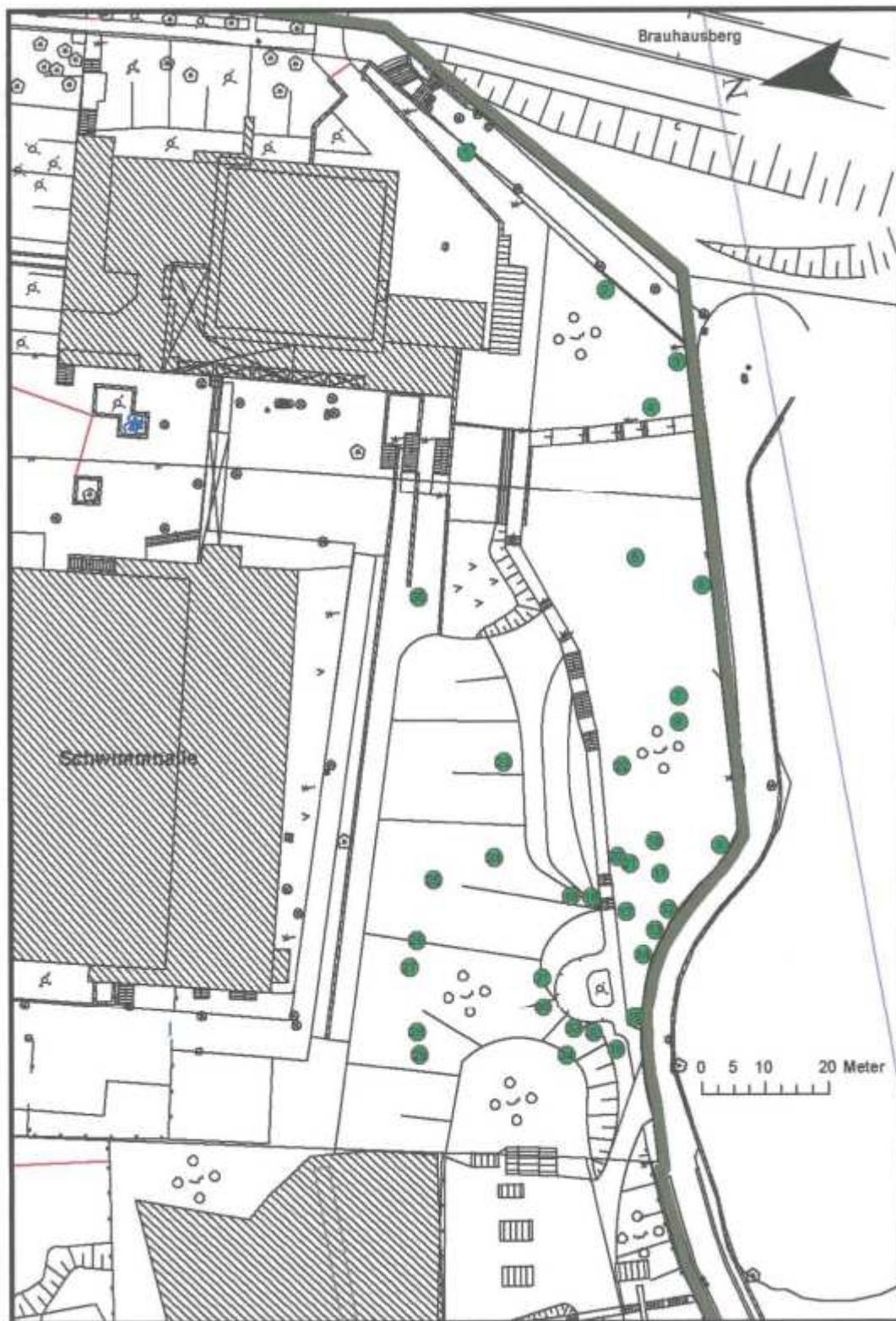
Zw: Zwergfledermaus, Mü: Mückenfledermaus,  
GrA: Großer Abendsegler, RA: Rauhaufledermaus

① Baum mit Baumnummer gemäß Tab.1 und Sommerquartierpotential für Fledermäuse

○ Schwerpunkt der Jagdaktivitäten

Abb. 1: Jagdaktivitäten von Fledermäusen und Quartierpotentialbäume im Untersuchungsgebiet

9. Faunistische Untersuchungen zum B-Plan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Heldbock und Eremit sowie Fledermäuse im Bereich der Parkanlage südlich der Schwimmhalle, Lage der begutachteten älteren Bäume mit Merkmalen und Einschätzungen (Stand August 2013, ohne Maßstab)



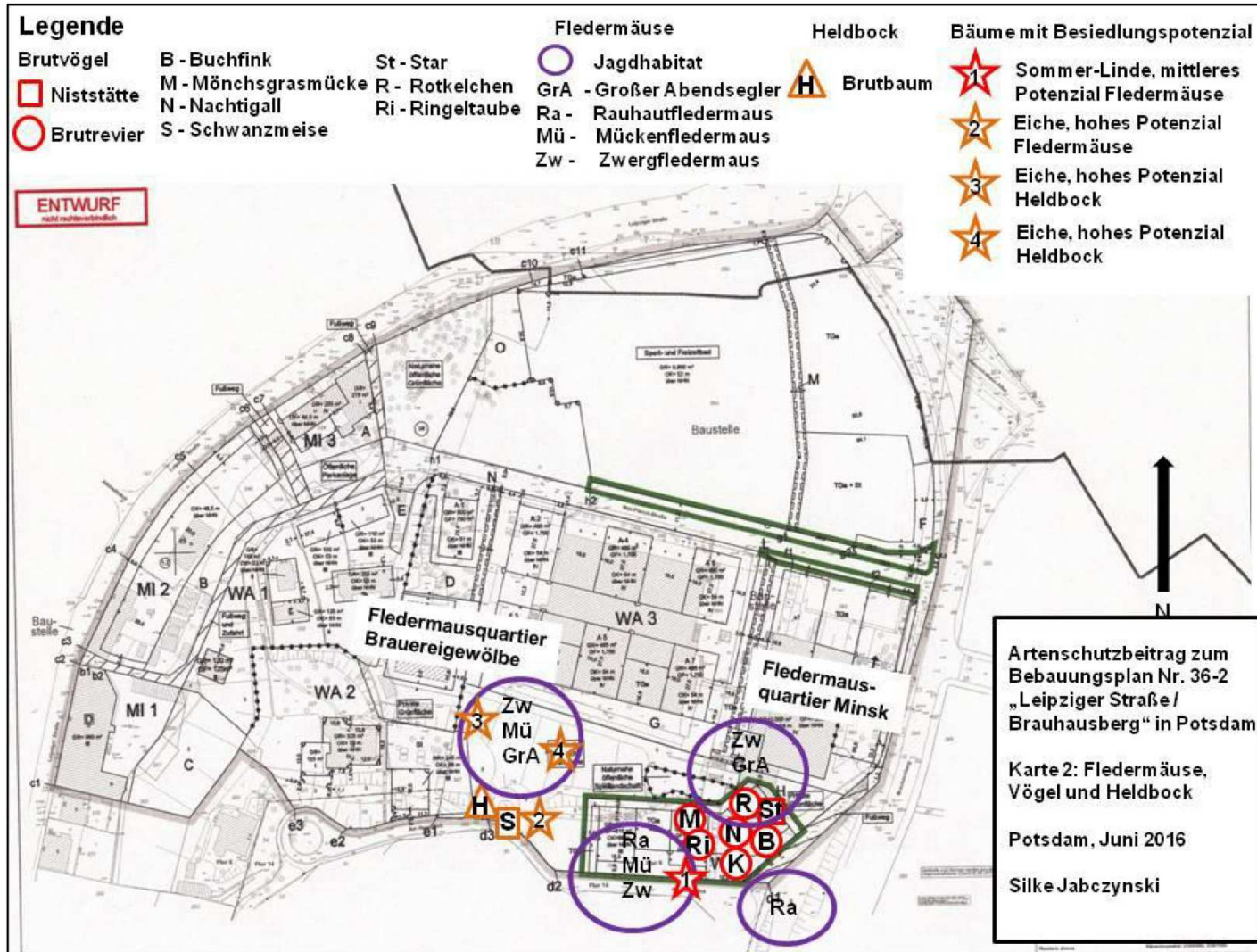


**10. Faunistische Untersuchungen zum B-Plan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Heldbock und Eremit sowie Fledermäuse im Bereich der Parkanlage südlich der Schwimmhalle, Liste der begutachteten älteren Bäume mit Merkmalen und Einschätzungen (Stand August 2013)**

Nr	Art	StU (cm)	Größere Mulmhöhlen	Heldbock Nachweis	Heldbock Potentialbaum	Eremit Nachweis	Eremit Potentialbaum	Bemerkungen
1	Kastanie	3,25	Nicht zu erkennen	Nein	Nein	Nein	Mittel	
2	Linde	2,10	Nein	Nein	Nein	Nein	Gering	
3	Flatterulme	2,90 und 1,10	Nein	Nein	Nein	Nein	Gering	4-stämmig ( ST-U für 3 Stämme zusammen, da im unteren Bereich zusammengewachsen (2,9 m)
4	Spitz-Ahorn	1,6	Nein	Nein	Nein	Nein	Gering	
5	Pappel	2,60	Nein	Nein	Nein	Nein	Gering	abgängig
6	Sommer-Linde	3,30	Nicht zu erkennen	Nein	Nein	Nein	Mittel	
7	Berg-Ahorn	2,00 und 1,80	Nein	Nein	Nein	Nein	Gering	4-stämmig, jeweils 2 Stämme zusammengewachsen
8	Berg-Ahorn	1,30 und 1,10	Nein	Nein	Nein	Nein	Gering	2-stämmig mit Efeubewuchs
9	Eiche	2,00	Nein	Nein	Gering	Nein	Gering	Teilweise mit Efeu bewachsen
10	Flatterulme	1,90	Nein	Nein	Nein	Nein	Gering	Teilweise mit Efeu bewachsen, Schräglage
11	Berg-Ahorn?	2,1	Nein	Nein	Nein	Nein	Gering	Toter Baumstumpf ca. 7 m hoch
12	Eiche	1,8	Nein	Nein	gering	Nein	Gering	Halbseitig bis ca. 5 m mit Efeu bewachsen
13	Eiche	2,45	Nein	Nein	Mittel	Nein	Mittel	Mit wenig Efeu bewachsen
14	Eiche	1,90	Nein	Nein	Gering-mittel	Nein	Gering	Halbseitiger Efeubewuchs bis 5 m Höhe
15	Eiche	2,5	Nicht zu erkennen	Ja (6 Schlupflöcher)	besiedelt	Nein	Mittel-hoch	Baum stark geschädigt mit Astkappungen und Ausfaltung in drei Meter Höhe
16	Eiche	1,4	Nein	Nein	gering	Nein	Gering	
17	Eiche	1,3	Nein	Nein	gering	Nein	Gering	Halbseitiger Efeubewuchs
18	Eiche	2,25	Nein	Nein	Gering-mittel	Nein	Gering	Ca. 1/3 des Stammes mit Efeubewuchs
19	Eiche	1,90	Nein	Nein	Gering	Nein	Gering	Stamm dicht mit Efeu bewachsen
20	Eiche	2,4	Nein	Nein	Gering-mittel	Nein	Gering	Stamm dicht mit Efeu bewachsen
21	Eiche	1,4	Nein	Nein	gering	Nein	Gering	Stamm dicht mit Efeu bewachsen
22	Robinie	1,6	Nein	Nein	Nein	Nein	Gering	
23	Berg-Ahorn	1,85	Nein	Nein	Nein	Nein	Gering	
24	Eiche	2,00	nein	Nein	Gering-mittel	Nein	Gering	Wenig Efeubewuchs

Nr	Art	StU (cm)	Größere Mulm-höhlen	Heldbock Nachweis	Heldbock Potential-baum	Eremit Nach-weis	Eremit Potential-baum	Bemerkungen
25	Eiche	3,10	Nicht zu erkennen	Nein	Hoch	Nein	Mittel-hoch	Ca. 50% des Stammes mit Efeu bewachsen; Saftfluss; Kronenschaden; insgesamt stark geschädigt
26	Eiche	2,15	Nicht zu erkennen	Nein	Mittel	Nein	Mittel	Unterer Stammbereich bis 5 m Höhe mit Efeu bewachsen
27	Eiche	2,30	Nicht zu erkennen	Nein	Mittel	Nein	Mittel	90% des Stammes mit Efeu bewachsen; leichter Saft-fluß
28	Eiche	2,70	Nicht zu erkennen	Nein	Hoch	Nein	Mittel-hoch	mit Efeu bewachsen
29	Eiche	2,50	Nein	Vermutlich zwei ältere Ausflugslöcher	Vermutlich ehemals besiedelt	Nein	Gering	Baum tot und mit Efeu und Waldrebe bewachsen
30	Eiche	2,60	Nicht zu erkennen	Nein	Mittel		Mittel	Efeu am Stammfuß; ansonsten Efeu entfernt
31	Eiche	1,80	Nein	Nein	Gering-mittel	Nein	Gering	Efeu entfernt
32	Eiche	2,60	Nicht zu erkennen	Nein	gering	Nein	Gering	Baumstumpf von Efeu überwachsen
33	Eiche	2,35	Nicht zu erkennen	Nein	gering	Nein	Gering	Baumstumpf von Efeu überwachsen
34	Ulme	2,40	Nicht zu erkennen	Nein	Nein	Nein	Mittel	Stamm mit Efeu und Waldrebe überwachsen
35	Pappel	1,85, 2,20	Nicht zu erkennen	Nein	Nein	Nein	Gering-mittel	2-stämmig

11. Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 36-2 „Leipziger Straße / Brauhausberg“ Karte 2: Fledermäuse, Vögel und Heldbock (Stand Juni 2016, ohne Maßstab)



## 12. Formblatt zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die Artengruppen Avifauna und Fledermausfauna

<b>Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)</b>	
<b>Schutzstatus</b>	
<input type="checkbox"/> Anhang IV FFH-Richtlinie	<input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
<b>Bestandsdarstellung</b>	
<b>Kurzbeschreibung in Brandenburg</b>	
Der Star kommt flächendeckend in allen Landesteilen von Brandenburg vor. Sein Bestandstrend ist seit über 10 Jahren anhaltend negativ. Er brütet in verschiedenen gestalteten Höhlungen in Bäumen und Gebäuden. Die Fortpflanzungsstätten werden wiederkehrend aufgesucht und genutzt.	
<b>Vorkommen im Untersuchungsraum</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich	
Innerhalb der Eingriffsflächen konnte in einem Höhlenbaum eine Fortpflanzungsstätte des Stars nachgewiesen werden. Die Erfassung der Nisthöhle erfolgte im Jahr 2011. Im Jahr 2015 konnte der Star mit Reviergesang nachgewiesen werden.	
<b>Abgrenzung und Bewertung der lokalen Population</b> anhand der Kriterien Population, Habitatqualität und Beeinträchtigungen: Die gesamte Parkanlage am Brauhausberg südlich der Schwimmhalle bietet gute Bedingungen für den Star, da mehrere Höhlenbäume vorhanden sind. In der Parkanlage und im Umfeld brüten mehrere Brutpaare. Die Beeinträchtigungen innerhalb der Parkanlage betreffen kleinflächige Baumfällungen während der Brutzeit.	
<b>Erhaltungszustand B</b>	
<b>Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</b>	
<b>Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</b>	
<input type="checkbox"/> gem. LBP vorgesehen	
<input type="checkbox"/> gem. FFH-VP vorgesehen	
<input checked="" type="checkbox"/> im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung neu zu entwickeln	
<i>VASB1-Maßnahme</i>	
<i>AASB1-Maßnahme</i>	
<b>Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</b>	
<b>Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt)</b>	
<b>Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch betriebsbedingte Kollisionen</b>	
<input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase ( <b>baubedingt</b> ), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt	
<input checked="" type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase ( <b>baubedingt</b> ), ökologische Funktion der	

**Star (*Sturnus vulgaris*)**

Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

- Die **betriebsbedingte** Kollisionsgefährdung führt zu Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population
- Die **betriebsbedingte** Kollisionsgefährdung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

**Baubedingte** Tötungen des Stars und seiner Entwicklungsformen sind durch die Vermeidungsmaßnahme *VASB1* nicht gegeben, da die Baufeldfreimachung und die Baumfällungen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden.

Eine **betriebsbedingte** Kollisionsgefährdung ergibt sich aus dem zunehmenden Straßenverkehr im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung. Diese Gefährdung ist als sehr gering zu bezeichnen und führt nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population.

**Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG****Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten**

- Die Störungen führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population
- Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Innerhalb der Eingriffsflächen kann eine Nisthöhle in einem Baum verloren gehen. Im Umfeld der Flächen bleiben Bäume, auch mit Nisthöhlen, erhalten. Im gesamten Bereich Brauhausberg konnten bei den Kartierungen im Jahr 2011 weitere Brutreviere ermittelt werden. Der Verlust von einer Niststätte außerhalb der Brutzeit führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte, die aus einem System mehrerer Niststätten besteht. Während der Bauphase ist vor allem mit deutlichen Lärmimmissionen zu rechnen. Der Star hat eine gewisse Störungstoleranz als Brutvogel in Wohngebieten. Daher ist nicht von einer Verschlechterung der lokalen Population auszugehen.

**Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:****Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten**

- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt
- ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

Für den Verlust der wiederkehrend genutzte Niststätte erfolgt eine Kompensation durch die An-

<b>Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)</b>	
bringung von zwei Starenhöhlen an geeigneten Bäumen im nahen Umfeld de ursprünglichen Höhlenbaumes (AASB1- Maßnahme). Die ökologische Funktion Fortpflanzungsstätte bleibt mit der Durchführung der Maßnahme im räumlichen Zusammenhang gewahrt.	
Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände	
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG	
<input type="checkbox"/>	treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)
<input checked="" type="checkbox"/>	treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

<b>Kohlmeise (<i>Parus major</i>)</b>	
<b>Schutzstatus</b>	
<input type="checkbox"/> Anhang IV FFH-Richtlinie	<input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
<b>Bestandsdarstellung</b>	
<b>Kurzbeschreibung in Brandenburg</b>	
Die Kohlmeise gehört zu den häufigsten Brutvögeln im Land Brandenburg. Sie wurde in allen Messtischblättern nachgewiesen. Sie brütet in verschiedenen gestalteten Höhlungen in Bäumen und Gebäuden. Die Fortpflanzungsstätten werden wiederkehrend aufgesucht und genutzt.	
<b>Vorkommen im Untersuchungsraum</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen	<input type="checkbox"/> potenziell möglich
Im Bebauungsplangebiet konnte ein Brutrevier in Verbindung mit Höhlenbäumen festgestellt werden.	
<b>Abgrenzung und Bewertung der lokalen Population</b> anhand der Kriterien Population, Habitatqualität und Beeinträchtigungen: Die gesamte Parkanlage am Brauhausberg südlich der Schwimmhalle bietet gute Bedingungen für die Kohlmeise, da mehrere Höhlenbäume vorhanden sind. Im gesamten Bereich Brauhausberg konnten bei den Kartierungen im Jahr 2011 mehrere Brutreviere und Niststätten an Gebäuden erfasst werden. Die Beeinträchtigungen innerhalb der Parkanlage betreffen kleinflächige Baumfällungen während der Brutzeit.	
<b>Erhaltungszustand B.</b>	
<b>Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</b>	
<b>Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</b>	
<input type="checkbox"/>	gem. LBP vorgesehen
<input type="checkbox"/>	gem. FFH-VP vorgesehen
<input checked="" type="checkbox"/>	im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung neu zu entwickeln

<b>Kohlmeise (<i>Parus major</i>)</b>
<p>VASB1-Maßnahme AASB1-Maßnahme</p>
<p><b>Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</b></p> <p><b>Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt)</b></p> <p><b>Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch betriebsbedingte Kollisionen</b></p> <p><input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (<b>baubedingt</b>), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (<b>baubedingt</b>), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt</p> <p><input type="checkbox"/> Die <b>betriebsbedingte</b> Kollisionsgefährdung führt zu Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Die <b>betriebsbedingte</b> Kollisionsgefährdung führt zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</p> <p><b>Baubedingte</b> Tötungen der Kohlmeise und ihrer Entwicklungsformen sind durch die Vermeidungsmaßnahme VASB1 nicht gegeben, da die Baufeldfreimachung und Baumfällungen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden.</p> <p>Eine <b>betriebsbedingte</b> Kollisionsgefährdung ergibt sich aus dem zunehmenden Straßenverkehr im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung. Diese Gefährdung ist als sehr gering zu bezeichnen und führt nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population.</p>
<p><b>Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG</b></p> <p><b>Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten</b></p> <p><input type="checkbox"/> Die Störungen führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</p> <p>Innerhalb der Eingriffsflächen geht ein Brutrevier mit Höhlenbäumen im Umfeld verloren. In der Umgebung des Gebietes bleiben Bäume, auch mit Nisthöhlen, erhalten. Von Bedeutung sind auch die vorhandenen Fortpflanzungsstätten an benachbarten Gebäuden. Der Verlust von einer Niststätte außerhalb der Brutzeit führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte, die aus einem System mehrerer Niststätten besteht. Während der Bauphase ist vor allem mit deutlichen Lärmimmissionen zu rechnen. Die Kohlmeise hat eine gewisse Störungstoleranz als Brutvogel in Wohngebieten. Daher ist nicht von einer Verschlechterung der lokalen Population</p>

<b>Kohlmeise (<i>Parus major</i>)</b>	
auszugehen.	
<b>Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:</b>	
<b>Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten</b>	
<input type="checkbox"/>	Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt
<input checked="" type="checkbox"/>	ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt
Für den Verlust der wiederkehrend genutzten Niststätte erfolgt eine Kompensation durch die Anbringung von Höhlenbrüterkästen an geeigneten Bäumen im nahen Umfeld der ursprünglichen Höhlenbäume (AASB1- Maßnahme). Die ökologische Funktion Fortpflanzungsstätte bleibt mit der Durchführung der Maßnahme im räumlichen Zusammenhang gewahrt.	
<b>Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</b>	
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG	
<input type="checkbox"/>	treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)
<input checked="" type="checkbox"/>	treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

<b>Frei- und Bodenbrüter (Buchfink, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkelchen)</b>	
<b>Schutzstatus</b>	
<input type="checkbox"/> Anhang IV FFH-Richtlinie	<input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
<b>Bestandsdarstellung</b>	
<b>Kurzbeschreibung in Brandenburg</b>	
Die betrachteten Arten sind häufig im Land Brandenburg. Sie brüten am Boden, wie etwa das Rotkelchen, oder in Sträuchern und Bäumen.	
<b>Vorkommen im Untersuchungsraum</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen	<input type="checkbox"/> potenziell möglich
Im Bebauungsplangebiet konnte von jeder Art jeweils ein Brutrevier festgestellt werden.	
<b>Abgrenzung und Bewertung der lokalen Population</b> anhand der Kriterien Population, Habitatqualität und Beeinträchtigungen: Die gesamte Parkanlage am Brauhausberg südlich der Schwimmhalle bietet gute Bedingungen für die Gehölz- und Bodenbrüter. Insbesondere die Bereiche südlich des Minsk weisen eine dichte Strauchvegetation mit guten Nistplatzmöglichkeiten	



<b>Frei- und Bodenbrüter (Buchfink, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen)</b>
auf. Angrenzende Bereiche haben ebenfalls passende Nistplatz- und Nahrungsmöglichkeiten. <b>Erhaltungszustand B.</b>
<b>Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</b>
<b>Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</b> <input type="checkbox"/> gem. LBP vorgesehen <input type="checkbox"/> gem. FFH-VP vorgesehen <input checked="" type="checkbox"/> im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung neu zu entwickeln <i>VASB1-Maßnahme, AASB2-Maßnahme</i>
<b>Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</b> <b>Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt)</b> <b>Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch betriebsbedingte Kollisionen</b> <input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase ( <b>baubedingt</b> ), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt <input checked="" type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase ( <b>baubedingt</b> ), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt <input type="checkbox"/> Die <b>betriebsbedingte</b> Kollisionsgefährdung führt zu Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population <input checked="" type="checkbox"/> Die <b>betriebsbedingte</b> Kollisionsgefährdung führt zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population <b>Baubedingte</b> Tötungen der Frei- und Bodenbrüter sowie ihrer Entwicklungsformen sind durch die Vermeidungsmaßnahme <i>VASB1</i> nicht gegeben, da die Baufeldfreimachung und die Baumfällungen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Eine <b>betriebsbedingte</b> Kollisionsgefährdung ergibt sich aus dem zunehmenden Straßenverkehr im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung. Diese Gefährdung ist als sehr gering zu bezeichnen und führt nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population.
<b>Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG</b> <b>Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten</b> <input type="checkbox"/> Die Störungen führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population <input checked="" type="checkbox"/> Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

**Frei- und Bodenbrüter (Buchfink, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen)**

Innerhalb der Eingriffsfläche WA 4 gehen mehrere Brutreviere insbesondere im Strauch- und Baumbestand verloren. Im Umfeld befinden sich geeignete Ausweichmöglichkeiten in ähnlich strukturierten Baumbeständen. Die betrachteten Arten nutzen ihre Niststätten nicht wiederkehrend und errichten in jeder Brutperiode eine neue Fortpflanzungsstätte. Während der Bauphase ist vor allem mit deutlichen Lärmimmissionen zu rechnen. Die Arten haben eine gewisse Störungstoleranz als Brutvögel in Wohngebieten. Daher ist nicht von einer Verschlechterung der lokalen Population auszugehen.

**Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:****Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten**

- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt
- ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

Die geplante Bebauung führt zu einem Verlust eines Teils der von den Arten genutzten Parkanlage. Der größere Teil der Parkanlage bleibt erhalten. Die Boden- und Freibrüter sind nicht an einen Brutstandort gebunden, da sie in jeder Brutperiode eine neue Niststätte errichten. Sie können in ähnlich strukturierte Bereiche in der Umgebung, vor allem in private und öffentliche Grünflächen am Brauhausberg, ausweichen. Nördlich der Eingriffsfläche WA 4 befindet sich die Ausgleichsfläche H, auf der mit einer Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern ein neuer Lebensraum mit Nahrungs- und Nistplatzmöglichkeiten für die genannten Arten entsteht.

**Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

- treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)
- treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

<b>Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhauffledermaus</b>	
<b>Schutzstatus</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Anhang IV FFH-Richtlinie	<input type="checkbox"/> europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
<b>Bestandsdarstellung</b>	
<b>Kurzbeschreibung in Brandenburg</b>	
<p>Zwergfledermaus und Großer Abendsegler gehören zu den sehr häufigen Fledermausarten im Land Brandenburg. Die Zwergfledermaus ist sehr anpassungsfähig und nutzt spaltenförmige Strukturen an und in Gebäuden sowie an Bäumen als Quartierstandorte. Der Große Abendsegler jagt im freien Luftraum und bewohnt im Sommerhalbjahr Baumhöhlen. Er ist ein Langstreckenzieher, der im Herbst den Sommerlebensraum in Richtung Südwesten verlässt. Bei der regelmäßig vorkommenden Rauhauffledermaus ist eine positive Bestandsentwicklung in den letzten Jahrzehnten zu beobachten. Sie nutzt ebenso wie die Zwergfledermaus spaltenförmige Quartiere an und in Gebäuden sowie an Bäumen. Die Mückenfledermaus wird etwa seit dem Jahr 2000 von der Zwergfledermaus unterschieden, ihre Lebensraumsprüche sind noch weitgehend unbekannt. Es ist eine Bevorzugung für Spaltenquartiere und Laubwälder in gewässerreicher Umgebung zu erkennen.</p>	
<b>Vorkommen im Untersuchungsraum</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen	<input type="checkbox"/> potenziell möglich
Die betrachteten Arten nutzen das Bebauungsplangebiet und das Umfeld als Jagdhabitat.	
<b>Abgrenzung und Bewertung der lokalen Population</b> anhand der Kriterien Population, Habitatqualität und Beeinträchtigungen: Im gesamten Untersuchungszeitraum (2011, 2013, 2015) konnten die Arten regelmäßig und mit mehreren Exemplaren erfasst werden. Die Parkanlage mit dem aufgelockerten Baumbestand und der angrenzende Straßenbereich bieten gute Bedingungen als Jagdhabitat. Erhebliche Beeinträchtigungen sind im Untersuchungszeitraum nicht zu verzeichnen. <b>Erhaltungszustand B</b>	
<b>Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</b>	
<b>Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</b>	
<input type="checkbox"/> gem. Umweltbericht vorgesehen	
<input type="checkbox"/> gem. FFH-VP vorgesehen	
<input checked="" type="checkbox"/> im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung neu zu entwickeln	
<i>VASB2-Maßnahme</i>	
<b>Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</b>	
<b>Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt)</b>	
<b>Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch betriebsbedingte</b>	

**Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus****Kollisionen**

- Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (baubedingt), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt
- Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (baubedingt), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt bzw. keine Tötungen
- Die betriebsbedingte Gefährdung führt zu Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population
- Die betriebsbedingte Gefährdung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Innerhalb des Gebäude- und Baumbestandes in den Eingriffsflächen konnten keine Quartier-nachweise erbracht werden. Eine Sommer-Linde weist geeignete Strukturen für eine Besiedlung durch Fledermäuse auf. Im nahen Umfeld befinden sich mehrere Quartierstandorte in Gebäuden. Eine zukünftige Nutzung der Baum- und Gebäudestrukturen durch Fledermäuse kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um **baubedingte** Tötungen zu vermeiden, erfolgen die Baum-fällungen bzw. der Gebäuderückbau im Zeitraum von 01.Oktober bis 28.Februar. Im Vorfeld der Fällungen bzw. des Gebäuderückbaus sind geeignete Strukturen auf anwesende Fledermäuse zu kontrollieren (*VASB2-Maßnahme*).

Die **betriebsbedingte** Gefährdung ist durch den zunehmenden Straßenverkehr als gering anzu-sehen und führt nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Popula-tionen.

**Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG**  
**Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten**

- Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population
- Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Die betrachteten Fledermausarten nutzen die Parkanlage als Jagdhabitat. Durch die geplanten Baumaßnahmen verändert sich ein Teil des regelmäßig aufgesuchten Jagdgebietes grundlegend. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich dadurch nicht. Zum Einen bleibt ein Teil des ursprünglichen Jagdgebietes erhalten, zum Anderen können die Tiere auf be-nachbarte und ihnen bekannte Gebiete ausweichen. Ihre Mobilität erlaubt ihnen in solchen Fällen Alternativen zu finden. Außerdem jagt beispielsweise die Zwergfledermaus auch in Wohnge-bieten. Der Große Abendsegler fliegt im freien Luftraum, die baulichen Maßnahmen betreffen den eigentlichen Aufenthaltsraum dieser Art nicht. Mücken- und Rauhaufledermaus müssen auf ähnlich strukturierte Baumbestände ausweichen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

**Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhauffledermaus****Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:****Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten**

- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt
- ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

Im Untersuchungsraum wurden keine Quartierstandorte von Fledermäusen nachgewiesen. Im nahen Umfeld befinden sich Quartierstandorte von Fledermäusen, und zwar im Brauereigewölbe und im Minsk. Diese Quartiere sind nicht direkt von den baulichen Maßnahmen betroffen, die geplanten Baumaßnahmen können zu Beeinträchtigungen und Störungen dieser Quartiere führen. Erforderliche artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen sind die Durchführung von Baumfällungen und Gebäuderückbau im Zeitraum Ende Februar oder im Sommerhalbjahr sowie eine ökologische Baubegleitung.

**Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände****Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG**

- treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)
- treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

**Braunes Langohr, Großes Mausohr, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus****Schutzstatus**

- Anhang IV FFH-Richtlinie  europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie

**Bestandsdarstellung****Kurzbeschreibung Autökologie/Verbreitung in Brandenburg**

Wasserfledermaus, Fransenfledermaus und Braunes Langohr kommen häufig im Land Brandenburg vor. Die Wasserfledermaus profitiert von der zunehmenden Eutrophierung der Gewässer. Sie bewohnt im Sommerhalbjahr Baumhöhlen, zumeist in Gewässernähe. Die Fransenfledermaus und das Braune Langohr nutzen Baum- und Gebäudestrukturen als Quartierstandorte. Das Braune Langohr jagt dicht an der Vegetation. Das Große Mausohr ist die größte Fledermausart in Brandenburg. Die Sommerquartiere befinden sich meist auf Dachböden.

Die Überwinterungsquartiere dieser Arten liegen in unterirdischen Gebäudestrukturen.

**Vorkommen im Untersuchungsraum**

- nachgewiesen  potenziell möglich

Die betrachteten Arten wurden in Quartierstandorten im nahen Umfeld der Eingriffsflächen wie-

**Braunes Langohr, Großes Mausohr, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus**

derholt nachgewiesen. Das Braune Langohr nutzt den Bunker unter dem Minsk als Winterquartier. Außerdem wurden im Minsk Sommerquartiere von Fledermäusen ermittelt. Fransen- und Wasserfledermaus sowie Großes Mausohr überwintern mit mehreren Exemplaren im Brauereigewölbe. Das Brauereigewölbe ist ein Fledermauswinterquartier mit hoher Bedeutung. Fledermäuse sind sehr quartiertreu und nutzen Quartiere wiederkehrend.

**Abgrenzung und Bewertung der lokalen Population** anhand der Kriterien Population, Habitatqualität und Beeinträchtigungen: Im gesamten Untersuchungszeitraum (2011 bis 2015) konnten die Arten regelmäßig und mit mehreren Exemplaren erfasst werden. Das Brauereigewölbe weist geeignete Bedingungen für eine Überwinterung von Fledermäusen auf. Der Bunker unter dem Minsk ist spaltenarm und bietet kaum passende Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse. Die Beeinträchtigungen des Brauereigewölbes betreffen insbesondere den unbefugten Zugang und die damit verbundenen Störungen der Tiere im Winterhalbjahr.

**Erhaltungszustand B**
**Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG**
**Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**

- gem. Umweltbericht vorgesehen  
 gem. FFH-VP vorgesehen  
 im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung neu zu entwickeln

*VASB3-Maßnahme*

*ÖB1-Maßnahme*

**Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG**

**Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt)**

**Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch betriebsbedingte Kollisionen**

- Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (baubedingt), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt  
 Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (baubedingt), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt bzw. keine Tötungen  
 Die betriebsbedingte Gefährdung führt zu Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population  
 Die betriebsbedingte Gefährdung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

**Braunes Langohr, Großes Mausohr, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus**

**Baubedingte** Tötungen sind nicht zu erwarten, da die angrenzenden Quartierstandorte nicht Bestandteil der Baumaßnahmen sind.

Eine **betriebsbedingte** Gefährdung der Tiere in den Quartieren kann ausgeschlossen werden, da der entstehende Straßenverkehr über die Straße Am Havelblick geleitet wird und damit weit genug entfernt von den Quartieren ist.

**Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG**  
**Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten**

- Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population  
 Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Die betrachteten Fledermausarten nutzen regelmäßig und wiederkehrend die Quartierstandorte im Minsk und im Brauereigewölbe. Diese Quartierstandorte grenzen unmittelbar an die Eingriffsflächen an. Insbesondere während des Winterschlafes sind die Tiere empfindlich im Hinblick auf Lärm und Erschütterungen im Umfeld der Quartiere. Wachen die Tiere zu oft auf, verbrauchen sie den Energievorrat für das Winterhalbjahr (Oktober bis März) und verhungern. Bauliche Maßnahmen im nahen Umfeld der Quartiere, die zu Störungen der überwinternden Tiere führen können, sollten möglichst zum Ende der Winterquartierszeit ab Ende Februar oder im Sommerhalbjahr durchgeführt werden (*VASB3-Maßnahme*).

Für die fachgerechte Überwachung und Steuerung der Baumaßnahmen im nahen Umfeld der Quartiere ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen (*ÖB1-Maßnahme*).

Bei einer Minimierung der baubedingten Störungen im Winterhalbjahr im Umfeld der Quartiere ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht zu erwarten.

**Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:**

**Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten**

- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt  
 ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

Im nahen Umfeld befinden sich Quartierstandorte von Fledermäusen, und zwar im Brauereigewölbe und im Minsk. Diese Quartiere sind nicht direkt von den baulichen Maßnahmen betroffen, die geplanten Baumaßnahmen können zu Beeinträchtigungen und Störungen dieser Quartiere führen. Erforderliche artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen sind die Durchführung von baulichen Maßnahmen im Zeitraum ab Ende Februar sowie eine ökologische Baubegleitung.

---

<b>Braunes Langohr, Großes Mausohr, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus</b>
---

<b>Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</b>
--

<b>Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</b>
---

- |  |
|--|
| <input type="checkbox"/> treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)          |
| <input checked="" type="checkbox"/> treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit) |



### 13. Rechenblatt zur Ermittlung des Bedarfs an Plätzen in sozialen Infrastruktureinrichtungen gemäß Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam

Berechnung Bebauungsplan 36-2 "Leipziger Str./ Brauhausberg"

15.02.2016

**A Geschosswohnungsbau**

(Rechnung mit 1,9 Einwohnern je Wohnung und 75 m² Wohnungsgröße, Plätze auf ganze Zahlen gerundet)

Bebauungsplan: **B-Plan 36-2 MFH (zusätzl. Baurechte)**

BGF Teilgebiete und Wohnanteil (WR: 100%, WA: 90%, MI: 50%, MK: 30%)

WA 4	2.910 qm BGF	x Wohnanteil	90%	2.619 qm BGF
	qm BGF	x Wohnanteil		0 qm BGF
	qm BGF	x Wohnanteil		0 qm BGF
	qm BGF	x Wohnanteil		0 qm BGF
	qm BGF	x Wohnanteil		0 qm BGF
	qm BGF	x Wohnanteil		0 qm BGF
	qm BGF	x Wohnanteil		0 qm BGF
	qm BGF	x Wohnanteil		0 qm BGF
				2.619 qm BGF Summe Gebiete

2.619 qm Bruttogeschossfläche (BGF)  
 x 70% (abzgl. 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen)  
 = 1.833 qm Wohnfläche (Nutzfläche)  
 / 75 m² Wohnungsgröße durchschnittliche Wohnung, Ansatz: 75m²  
 = 24 Wohnungen  
 x 1,9 Einwohner je Wohnung durchschnittliche Haushaltsgröße  
 = 45,6 Einwohner  
 / 100 = 1 Altersjahrgang  
 = 0,5 Einwohner in einem Altersjahrgang  
 daraus werden die Altersjahrgänge je Einrichtung errechnet:

1,4 Kinder im Krippenalter - Drei Altersjahrgänge (0 bis unter 3 Jahre)  
 x 65,00% (Versorgungsquote Krippe\*)  
 = 1 Plätze Krippe (gerundet)

1,4 Kinder im Kindergartenalter - Drei Altersjahrgänge (3 bis unter 6 Jahre)  
 x 98,50% (Versorgungsquote Kindergarten\*)  
 = 1 Plätze Kindergarten (gerundet)

2,74 Kinder im Hortalter - Sechs Altersjahrgänge (6 bis unter 12 Jahre)  
 x 66,50% (Versorgungsquote Hort\*)  
 = 2 Plätze Hort (gerundet)

4 Summe Plätze Kindertageseinrichtungen (Krippe, Kita, Hort - gerundet)

3 Plätze Grundschule (100% der Kinder - 6 Altersj. - 6 bis u.12 Jahre - gerundet)

**Kostenermittlung (Pauschal-Ansatz)**

14.000 Euro je Platz Kindertageseinrichtung  
 24.000 Euro je Platz Grundschule  
 56.000 Euro Kosten Kindertageseinrichtung  
 72.000 Euro Kosten Grundschule

128.000 Euro insgesamt	Alle Kita- und Grundschulplätze müssen hergestellt werden.
70 Euro / m² Wohnfläche	
49 Euro / m² BGF	
5.250 Euro je WE (75m²)	

\* Quoten aus den Maßnahmen des Fachbereiches Kinder, Jugend und Familie für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Kindertagesbetreuungsangeboten für das Kita-Jahr 2015/2016, Beschluss vom 09.09.2015 15/SVV/0561